

# HOCHZOLL

## TEIL 01

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG



BUND-LÄNDER-STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM  
„AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN“



Stadt  
Augsburg



# HOCHZOLL – TEIL 1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

**Städtebau – Landschaftsplanung – Sozialgeographie – Wirtschaftsgeographie**  
Augsburg den 15.10.2010

<p>IM AUFTRAG DER   Stadt Augsburg</p> <p>TEAM HOCHZOLL</p>	<p>Dr. S. Hafner Dipl. Ing. C. Meinel Dipl. Ing. M. Meinel Dr. R. Popien Dipl. Ing. S. Quarg</p>
<p>Schöneckstraße 4 / 86163 Augsburg      Telefon 0821-585528 / Fax 0821- 585232 / <a href="mailto:info@architekt-quarg.de">info@architekt-quarg.de</a></p>	

# INHALT

EINLEITENDE BEMERKUNGEN .....	6
<b>A. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE.....</b>	<b>7</b>
<b>1. UNTERSUCHUNGSBEREICH STADTTEIL HOCHZOLL.....</b>	<b>7</b>
<b>2. STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG.....</b>	<b>7</b>
2.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	7
2.1.1. Flächennutzungsplan Augsburg.....	7
2.1.2. Vorgaben der Landschaftspläne Augsburg und Friedberg.....	10
2.2. ORDNENDE PLANUNGEN .....	12
2.2.1. Rechtsverbindliche Bauleitpläne .....	12
2.3. STADTRÄUMLICHE UND HISTORISCHE ZUSAMMENHÄNGE .....	14
2.3.1. Lage im Raum .....	14
2.3.2. Historische Entwicklung .....	16
2.4. SIEDLUNG.....	21
2.4.1. Siedlungsbild und Siedlungsprofil .....	21
2.4.2. Siedlungsspezifische Nutzungen und Infrastruktur.....	23
2.5. FREIRÄUME .....	25
2.5.1. Plätze.....	25
2.5.2. Grünzüge und Grünflächen .....	26
2.5.3. Spiel- und Schulsportflächen, öffentliche Freiräume .....	35
2.6. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN.....	41
2.6.1. Einwohner/ha .....	41
2.6.2. Quartiersdichten in Hochzoll.....	43
2.6.3. Haustypen in Hochzoll .....	45
2.6.4. Alter von Gebäuden .....	45
2.6.5. Denkmäler und zu erhaltende Gebäude .....	47
2.7. VERKEHRSTRUKTUREN .....	53
2.7.1. Motorisierter Individualverkehr.....	53
2.7.2. Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV) .....	54
2.7.3. Über- und innerörtliche Rad- und Gehwegbezüge .....	54
2.8. RESERVE- UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN .....	60
2.8.1. Reserveflächen innerörtlich .....	60
2.8.2. Nachverdichtungsflächen.....	60
2.8.3. Entwicklungsflächen.....	61
2.9. FLÄCHEN DER STADT AUGSBURG.....	64
<b>3. SOZIALGEOGRAPHIE .....</b>	<b>66</b>
3.1. SOZIALSTRUKTUR UND WOHNEN: SEKUNDÄRSTATISTISCHE ANALYSE.....	66
3.1.1. Methodisches Vorgehen und räumliche Betrachtungsebenen.....	66
3.1.2. Sozialstruktur von Hochzoll.....	66
3.1.3. Bevölkerungsprognose .....	87
3.1.4. Wohnen in Hochzoll .....	87
3.1.5. Zusammenfassung.....	89
3.2. SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	89
3.3. NUTZUNG UND BEWERTUNG SOZIOKULTURELLER INFRASTRUKTUR, SPIEL-, TREFF- UND FREIZEITMÖGLICHKEITEN SOWIE DER ZENTREN DURCH DIE BEWOHNER HOCHZOLLS (ERGEBNISSE DER HAUSHALTSBEFRAGUNG).....	91
3.3.1. Nutzung und Bewertung der Einrichtungen und Angebote für Kinder .....	92
3.3.2. Nutzung und Bewertung der sozialen und kulturellen Infrastruktur .....	94
3.3.3. Bewertung des öffentlichen Raums und der Zentren .....	99
3.3.4. Fazit der Haushaltsbefragung.....	102
3.4. SCHLUSSFOLGERUNGEN DER SOZIALGEOGRAPHISCHEN ANALYSE .....	103
<b>4. WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE .....</b>	<b>105</b>
4.1. STADTTEILVERGLEICH: KAUFKRAFT, EINKAUFSORIENTIERUNGEN, EINRICHTUNGEN DES STADTTEILS IM URTEIL DER BÜRGER (Sonderauswertung Bürgerumfrage 2009 der Universität Augsburg) .....	105
4.2. HOCHZOLLER ZENTRENSTRUKTUREN .....	107
4.2.1. Betriebskartierung.....	107
4.2.2. Dienstleister .....	108
4.2.3. Einzelhandel.....	109

4.2.4.	Exkurs: Stadtteilauswertung der gma-Befragung zum Einzelhandelskonzept 2010 .....	110
4.2.5.	Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz .....	111
4.2.6.	Hochzoll Mitte – Friedberger Straße/Hochzoller Straße .....	111
4.3.	HAUSHALTSBEFRAGUNG HOCHZOLL: EINKAUFSVERHALTEN UND EINSCHÄTZUNGEN .....	115
4.3.1.	PKW-Verfügbarkeit/Verkehrsmittel beim Einkaufen .....	116
4.3.2.	Drogeriewaren und Lebensmittel: Einkaufsorientierungen und Verkehrsmittelwahl.....	117
4.3.3.	Zentrenorientierung zum Einkauf von Geschenken und Bekleidung .....	122
4.3.4.	Dienstleistungen Gesundheit: Zentrenorientierung und Bewertung .....	123
4.3.5.	Gastronomie: Zentrenorientierung und Bewertung .....	124
4.3.6.	Einzelhandel/Zentren: Einschätzung Attraktivitätsfaktoren und Erreichbarkeit .....	125
4.3.7.	Einstellungen zur Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums .....	127
4.4.	BETRIEBSBEFRAGUNG – EXPERTEN-GESPRÄCHE – WORKSHOP LOKALE WIRTSCHAFT.....	128
4.4.1.	Struktur der befragten Betriebe .....	128
4.4.2.	Einzugsbereiche und konkurrierende Standorte .....	129
4.4.3.	Beschäftigten- und Umsatzentwicklung .....	130
4.4.4.	Betriebliche Dispositionen.....	133
4.4.5.	Bedeutung und Bewertung Standortfaktoren .....	133
4.4.6.	Spezielle Probleme der Betriebe an ihrem Standort .....	135
4.4.7.	Handlungsfelder und Maßnahmen aus Sicht der Unternehmen .....	136
4.5.	FAZIT UND ENTWICKLUNGSSCHANCEN.....	140
<b>B.</b>	<b>STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFILE .....</b>	<b>142</b>
1.	STÄDTEBAU .....	143
2.	LANDSCHAFTSPLANUNG .....	148
3.	SOZIALGEOGRAPHIE .....	153
4.	WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE .....	155
<b>C.</b>	<b>BETEILIGUNGEN.....</b>	<b>157</b>
1.	BÜRGERBETEILIGUNG .....	157
1.1.	„EIN VERKEHRSKONZEPT FÜR HOCHZOLL“ .....	157
1.1.1.	Motorisierter Individualverkehr .....	157
1.1.2.	Öffentlicher Personennahverkehr .....	158
1.1.3.	Rad- und Fußwege .....	158
1.2.	„ATTRAKTIVE ZENTREN FÜR HOCHZOLL“ .....	159
1.2.1.	Auftaktveranstaltung Januar 2010 .....	159
1.2.2.	Planungswerkstatt Februar 2010 .....	163
1.2.3.	Informationsveranstaltung Juli 2010 .....	169
2.	BETEILIGUNGEN: § 137 und § 139 BAUGB .....	172
2.1.	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB/Text .....	172
2.2.	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB/Text.....	172
(2.1)	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB/Abwägung .....	173
(2.2)	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB/Abwägung .....	184
	QUELLEN UND LITERATURVERZEICHNIS .....	194
	VERZEICHNIS DER KARTEN, ABBILDUNGEN UND TABELLEN .....	196

## EINLEITENDE BEMERKUNGEN

---

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit werden Funktions- und Berufsbezeichnungen nicht geschlechterspezifisch getrennt. Es werden die gängigen Begriffe jeweils für beide Geschlechter gemeinsam verwandt wie z. B. Senioren und Senior(innen).

### **Abkürzungen:**

Reg. v. Schwaben	Regierung von Schwaben
LRA	Landratsamt Augsburg
LfD	Landesamt für Denkmalschutz
VU	Vorbereitende Untersuchung
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
ZwAPI	Zwölf-Apostel-Platz
RDG	Rudolf-Diesel-Gymnasium
BauGB	Baugesetzbuch
VE-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
B 300/B 2	Bundesstraße 300/Bundesstraße 2
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
Park&Ride	Parkplatzflächen in Verbindung mit dem ÖPNV
Bike&Ride	Radabstellflächen in Verbindung mit dem ÖPNV
StVO	Straßenverkehrsordnung
RAS-L	Richtlinien für die Anlage von Straßen –Linienführung
GUW	Gleichrichterunterwerke (für den Straßenbahnbau)
ADFC	Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V.
CO <sup>2</sup> -Werte	Kohlendioxid-Werte
WG	Wohngebäude
WE	Wohneinheiten
E	Einwohner
1 ha	1 Hektar = 10 000 m <sup>2</sup>
VK	Verkaufsfläche
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
TG	Tiefgarage
Fl.Nr.	Flurnummer
BGF	Bruttogeschossfläche
GF	Grundfläche (eines Grundstücks)
BF	Baufläche
Point de vue endogen	„Blickfang“ am Ende eines Weges, einer Straße oder einer Sichtachse aus einem „System“ heraus
QM	Quartiersmanager
z.B.	zum Beispiel
z.Z.	zur Zeit
i.S.	im Sinne
s.	siehe
s.o.	siehe oben
s.a.	siehe auch
o.a.	oben angegeben
incl.	einschließlich
u.a.	unter anderem
u.w.	und weitere
gem.	gemäß
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
m.E.	meines Erachtens
i.d.R.	in der Regel

# A. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

## 1. UNTERSUCHUNGSBEREICH STADTTEIL HOCHZOLL

Zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung eines oder mehrerer begrenzter Bereiche sind nach § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, sodass auf deren Basis die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgen kann. Hierbei werden die sozialen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Städtebaustrukturellen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele, sowie die Durchführbarkeit der Sanierung, geprüft und vorbereitet. Diese Untersuchungen wurden für den gesamten Stadtteil Hochzoll (ca. 377 ha) durchgeführt. Darauf aufbauend wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt.

Dieses Entwicklungskonzept soll es ermöglichen, mithilfe des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Gesamtmaßnahmen vorzubereiten und durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung, aber auch Entwicklung bestehender und potentieller Zentren im gesamten Stadtteil dienen.

Voraussetzung der Integrierten Städtebauplanung nach dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind Aspekte städtebaulicher, sozialer, wirtschaftlicher sowie ökologischer Teiluntersuchungen, die in dieser vorbereitenden Untersuchung erfasst sind.

Diese münden in einem Entwicklungsplan (Rahmenplan) und einem Integrierten Entwicklungskonzept.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen erläutert und bewertet.

Über Stärken-Schwächen-Profile können die möglichen Zielvorstellungen erarbeitet, hinterfragt und schließlich mit Handlungsfeldern belegt werden.

In der nachfolgenden Karte StK01 wird der Geltungsbereich mit ca. 377 ha dargestellt. Dieser Bereich umfasst das Untersuchungsgebiet Hochzoll:

- Mit seiner nördlichen Grenze, bestehend aus der Nordgrenze des Neuen Ostfriedhofs und der Südgrenze des Sportgeländes DJK Hochzoll,
- bis in den Süden, wo die Südkante der Mittenwalder Straße das Gebiet definiert.
- Im Westen bilden der Lech bis zur Stadtgrenze an der Blücherstraße und
- im Osten die Vorbehaltsfläche der früheren Ostumgehung und die Westkante der Meringer Straße

die Grenzen für den untersuchten Bereich.

Das gesamte Quartier zwischen der Zugspitz- und Waxensteinstraße, nördlich der Eibsee- und Füssener Straße wiederum ist der Gemarkung Lechhausen zugeordnet, ist aber im städtebaulichen Kontext mit der Gemarkung Hochzoll zu bearbeiten (Siehe blaue Abmarkung).

## 2. STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Bearbeitung: Dipl. Ing. S. Quarg, Dipl. Ing. M. Meinel, Dipl. Ing. C. Meinel

### 2.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 2.1.1. Flächennutzungsplan Augsburg

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1990, mit 60 rechtsverbindlichen Änderungen und zwei Berichtigungen, wurde im Maßstab 1:10.000 analog erstellt und zur Rechtskraft gebracht. Eine Digitalisierung der Planung wurde vorbereitet und liegt seit Sommer 2010, mit allen FNP-Änderungen, digitalisiert vor.

Explizite schriftliche Aussagen zu Hochzoll existieren nicht. Festzuhalten sind aus der Planung folgende Punkte:

- für Hochzoll wurden nahezu flächendeckend Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Allein entlang der Friedberger und

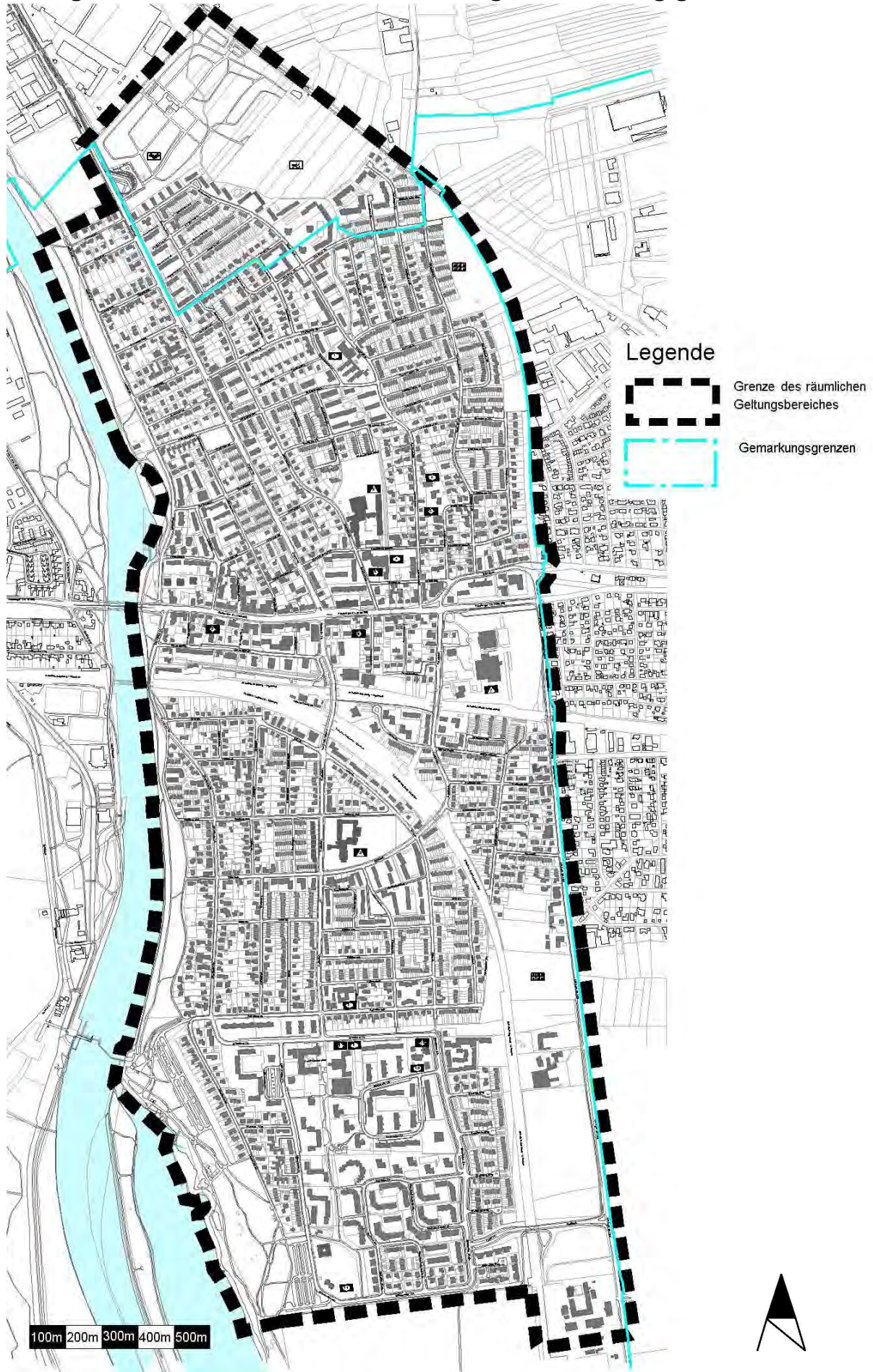
Meringer Straße sind Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO erfasst.

- Ein kleines Gewerbegebiet an der Meringer Straße (Stierhof) und zahlreiche Gemeinbedarfsflächen runden die Typisierung der Flächen ab.
- Erwähnenswert ist die homogene Verteilung von Gemeinbedarfsflächen. Zwei Grünflächen sind als Kleingartenanlagen und weitere zwei Grünflächen mit der Kennung „Sport“ erfasst
- Darstellung einer Vorbehaltsfläche „Sport“ südlich der Mittenwalder Straße im Nahbereich des Kuhsee.

Hochzoll ist demnach ein überwiegend vom Wohnbau geprägter Stadtteil.

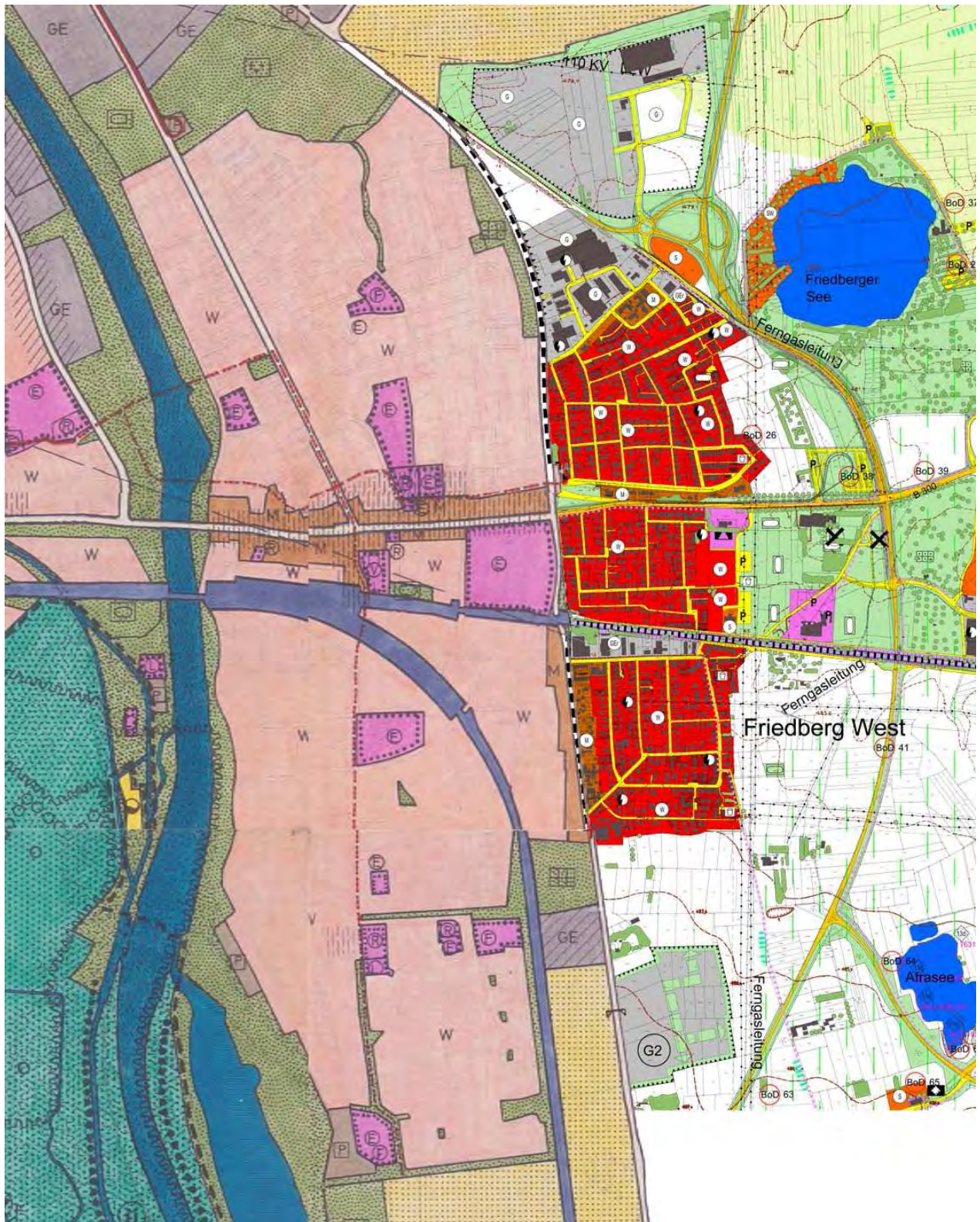
# Karte StK01:

## Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung und Gemarkungsgrenzen





Karte StK02:  
Rechtsgültige Flächennutzungspläne Augsburg und Friedberg (ohne Maßstab, Legenden im Anhang 1)



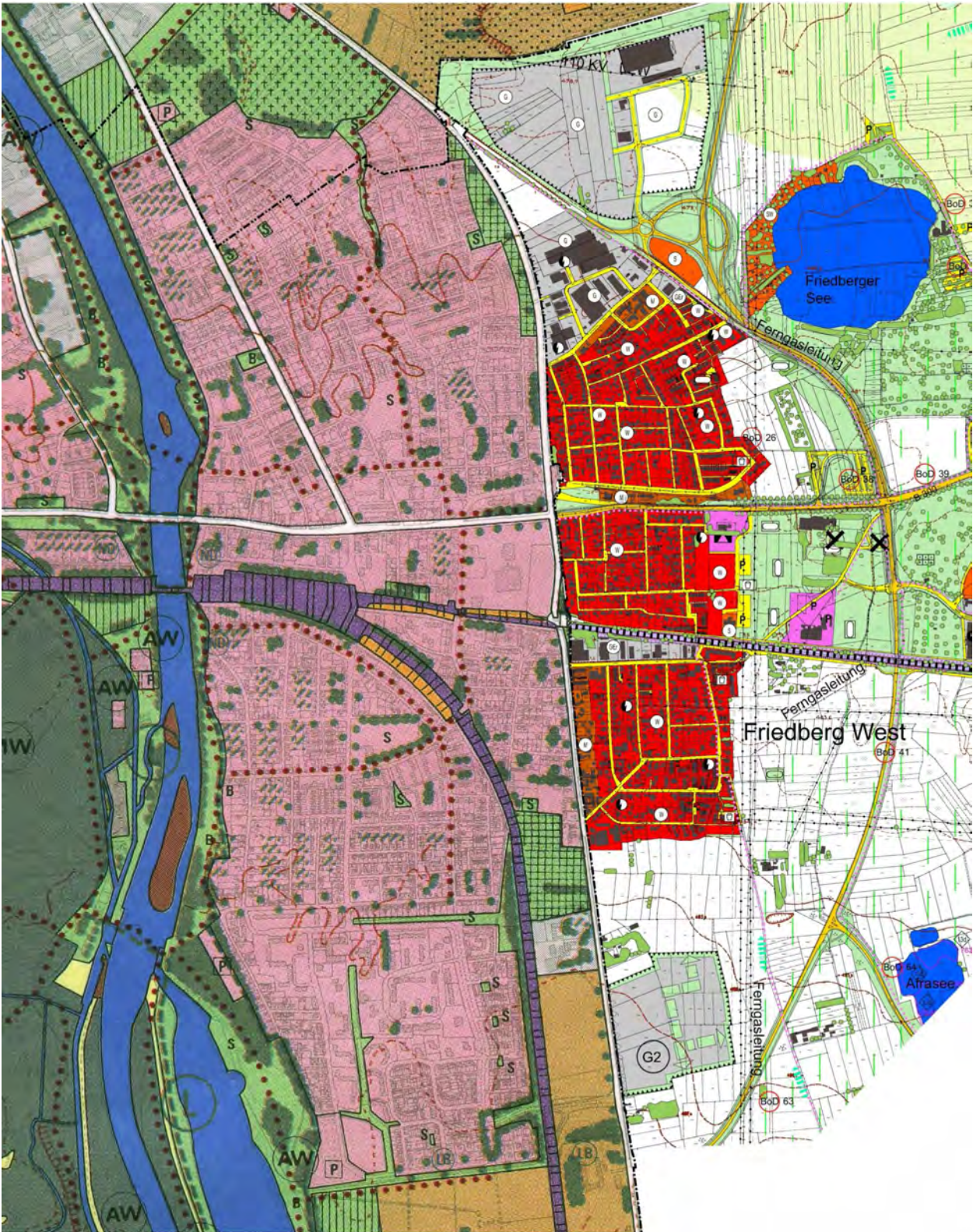
## 2.1.2. Vorgaben der Landschaftspläne Augsburg und Friedberg

Der Landschaftsplan (LP) wurde analog als Teilplan des Flächennutzungsplans im Jahre 1995 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich ist der damalige Plan digitalisiert als integrierter Landschaftsplan im Flächennutzungsplan erfasst.

Der Landschaftsplan wird bewusst mit den Zielaussagen des LP Friedberg behandelt, da Grünzüge und Wegeachsen auch über politische Grenzen hinweg zu bewerten sind.

Karte LaK01:

Landschaftspläne der Städte Augsburg und Friedberg (ohne Maßstab, Legenden im Anhang)



### 2.1.2.1. Dargestellte Wegeverbindungen

Zwischen den Städten Augsburg und Friedberg werden begleitend zu den Straßenzügen Friedberger-/Augsburger Straße und Blücher-/Lechhauser Straße städteübergreifende Wegeachsen angedeutet.

Im Stadtteil Hochzoll binden die übergeordneten Wegeachsen an die Friedberger Straße an, ohne diese selbst als durchgängige Wegeachse einzubeziehen. Verbindungen der Wegeachsen zwischen Hochzoll-Nord und -Süd bestehen nur begleitend zum Lech und im Bereich Grünten-/Peterhofstraße.

Hochzoll-Nord wird von 4 Wegeachsen, 2 Nord-Süd und 2 West-Ost ausgerichtete Wege erschlossen. Die Wege sind untereinander vernetzt dargestellt:

in Nord-Süd-Richtung

- zwischen Grüntenplatz, südlichem Teil der Karwendelstraße, Neuschwansteinstraße, Oberstauener Straße, Füssener Straße und Blücherstraße. Die zeichnerisch dargestellte Verbindung zwischen der Füssener Straße zur Blücherstraße entlang des nördöstlichen Stadtteilrandes existiert nicht.
- begleitend zur Lechrainstraße ab Friedberger Straße bis nach Lechhausen. Hierbei handelt es sich um eine Anliegerstraße.

in West-Ost-Richtung

- auf Höhe der Volksschule Werner-von-Siemens zwischen Lechrainstraße, Untersbergstraße und Neuschwansteinstraße. Hierbei handelt es sich um keinen Weg, sondern um engräumige, stark geparkte Anliegerstraßen mit sehr schmalen Gehwegen. Die angedeutete Querung des Lechs nördlich der Afra-Brücke existiert nicht. Stattdessen muss der Lech über die stark befahrene Afra-Brücke gequert werden.
- auf Höhe Friedhof-Ost zwischen Lechrainstraße, Schöneckstraße (engräumige Anliegerstraße) und Fuß-/Radweg zwischen Fa. KUKA und Friedhof-Ost

Hochzoll-Süd wird nur von einer Wegeachse in Nord-Süd-Richtung und drei West-Ost ausgerichtete Wege erschlossen. Die Wege sind an den Nord-Süd gerichteten Weg angebunden, aber ansonsten nicht untereinander vernetzt.

in Nord-Süd-Richtung

- zwischen Friedberger Straße und Kuhsee über Fußwege begleitend zum Lech

in West-Ost-Richtung

- zwischen Oberländerstraße und Münchner Straße über die Ortlerstraße. Hierbei handelt es sich um keinen Weg, sondern um eine engräumige, stark geparkte Anliegerstraße mit schmalen Gehwegen.

- zwischen Oberländerstraße und Grüntenplatz über den Straßenzug Höfatstraße/Peterhofstraße. Hierbei handelt es sich um keinen Weg, sondern um eine weiträumige Hauptsammelstraße mit begleitenden Gehwegen, z.T. Parken und genutzt als Busroute.
- zwischen Kuhsee und Zedlitzbrücke über einen Fußweg flankierend zur Mittenwalder Straße.

### 2.1.2.2. Dargestellte Grünzüge, Naherholungsraum

Übergeordnete und durchgängige Grünzüge sind in den Landschaftsplänen

- der Lech mit seinen beidseits begleitenden Grünflächen und
- der landwirtschaftlich geprägte Grünzug zwischen Stadt Friedberg und dem Stadtteil Friedberg-West.

Im Bereich des Lechs sind Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete festgesetzt. Alle anderen dargestellten Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung sind diesen Grünzügen untergeordnet und nicht untereinander vernetzt. Derartige Grüninseln sind der Friedhof-Ost mit Erweiterungsfläche, TSG- und DJK-Sportflächen, 2 Kleingartenanlagen mit Erweiterungsfläche, bahnbegleitender Grünzug im Südosten von Hochzoll, Grünzug südlich des Zwölf-Apostel-Platzes und geplante Sportflächen im Süden von Hochzoll-Süd (zur Zeit landwirtschaftliche Flächen).

Ansonsten werden nur noch vereinzelt Gärten und großkronige Gehölzgruppen innerhalb des überbauten Raumes dargestellt.

Bestehende oder geplante nachhaltige landschaftsplanerische Vernetzungen zwischen den Stadtteilen, bzw. zwischen den übergeordneten Grünzügen, sind in den Landschaftsplänen nicht dargestellt.

### 2.1.2.3. Zu den Spielplätzen, Sportflächen

Die im Landschaftsplan Augsburg erfassten Spiel- und Sportflächen stimmen in ihrer Lage nur zum Teil mit dem Bestand überein. Ein Zusammenhang zwischen dargestellten Wegeachsen und Spiel-/Sportplätzen ist nicht erkennbar.

## 2.2. ORDNENDE PLANUNGEN

### Karten StK03a: Baulinienpläne

### 2.2.1. Rechtsverbindliche Bauleitpläne

Es ist festzustellen, dass die Vielzahl an Bauleitplänen mit 29 Bebauungsplänen und drei Baulinienplänen, bis auf wenige Ausnahmen, flächendeckend die Bautätigkeit regeln. Die alten Baulinienpläne lassen, verstärkt im Süden östlich und westlich der Trettachstraße und Oberländerstraße und im Norden primär nördlich der Tannheimer Straße, eine Bebauung nach § 34 BauGB zu und regeln allein die Gebäudepositionierung. Die bisherigen Zentrenbereiche um die Friedberger Straße und am Zwölf-Apostel-Platz werden durch die Bebauungspläne 610 B im Süden und die Bebauungspläne 616, 614 und 618 erfasst.

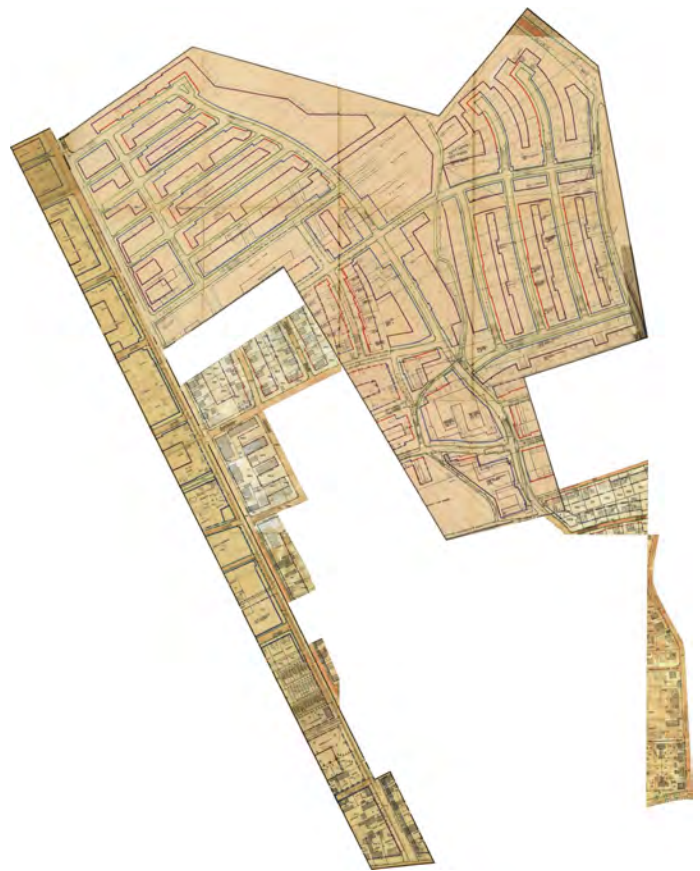
#### Bewertung

*Das städtebauliche Siedlungsbild ist ein Spiegelbild der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (BP).*

*Im Süden strukturiert das Ergebnis des Wettbewerbs der „Neuen Heimat“ den Siedlungsbereich. Im Bereich zwischen der Bahn und der Garmischer Straße sowie nördlich der Friedberger Straße ist die Siedlungsstruktur von Inhomogenität geprägt, was sich vor allem auf die Vielzahl voneinander unabhängiger Bebauungspläne zurückführen lässt.*

*In den Zonen mit Baulinienplänen sind die Baukörper stringent. Fuß- und radläufige Durchlässigkeit fiel der privaten Maximierung der Bebauung zum Opfer. Zudem sind in den Bereichen ohne verbindliche Bebauungspläne, aber auch bei Baulinienplänen, in der Regel keine öffentlichen Grünflächen erkennbar.*

*Im Rahmen der Siedlungsbeschreibung und Bewertung wird hier explizit nochmals einzugehen sein.*



Baulinienplan 1: Hochzoll Nord, zwischen neuem Ostfriedhof und Friedberger Straße

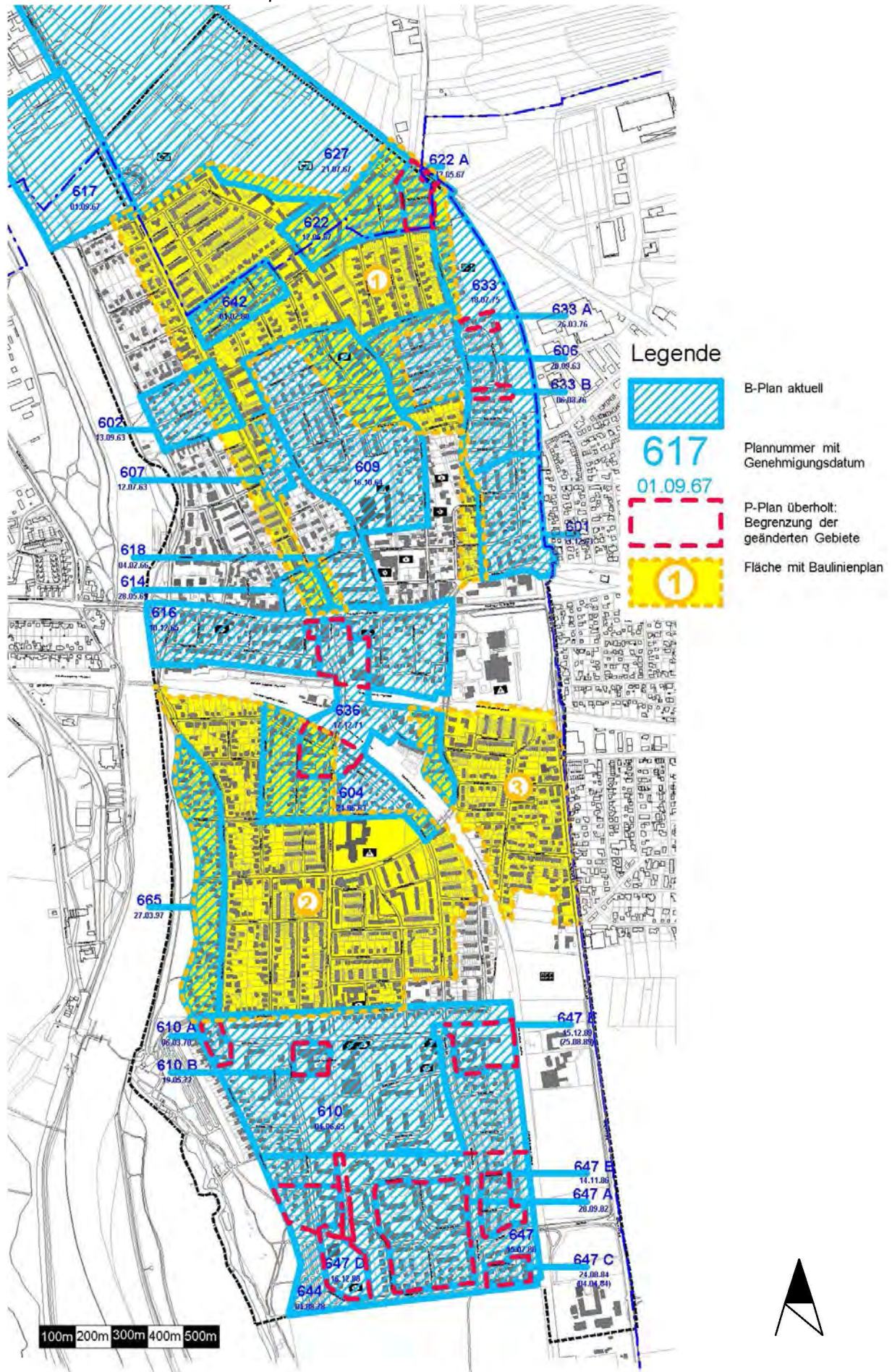


Baulinienplan 3: Hochzoll Süd, zwischen Bahnlinien Augsburg-Ingolstadt/Augsburg-München und Meringer Straße



Baulinienplan 2: Hochzoll Süd, zwischen Bahnlinie Augsburg-München und Nebelhornstraße

Karte StK03b:  
rechtsverbindliche Bauleitpläne



## 2.3. STADTRÄUMLICHE UND HISTORISCHE ZUSAMMENHÄNGE

### 2.3.1. Lage im Raum

#### 2.3.1.1. Lage im geschlossenen besiedelten Stadtraum

Die Stadt Augsburg liegt am Zusammenfluss der beiden Alpenflüsse Lech und Wertach. Sie ist Bezirkshauptstadt des Regierungsbezirks Schwaben im Freistaat Bayern. Die Kernstadt mit ihren ca. 270.000 Einwohnern ist die drittgrößte Stadt Bayerns und im System der Landesplanung als Oberzentrum eingestuft.

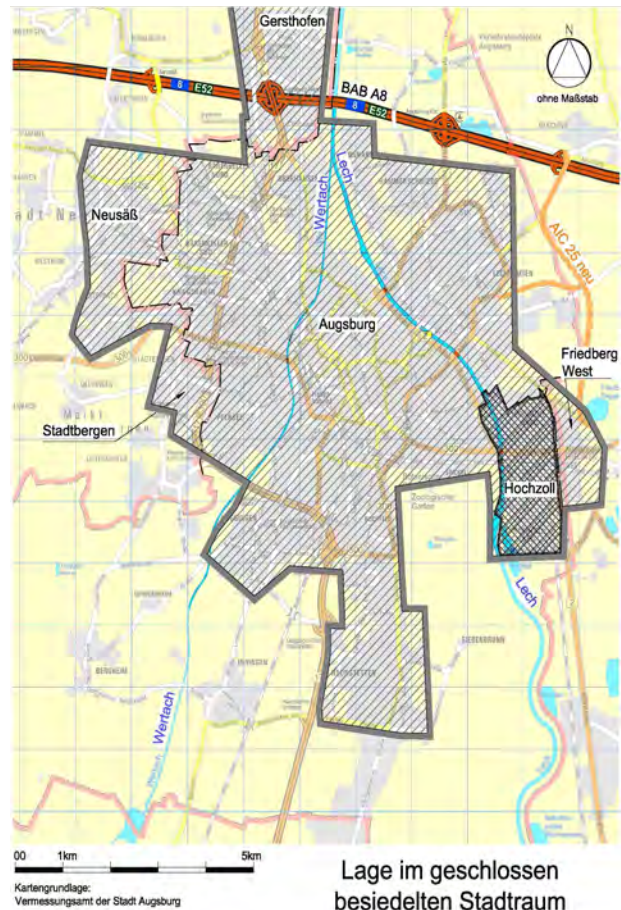
Nach Norden wird der besiedelte Stadtraum durch die von West nach Ost verlaufende Trasse der Bundesautobahn BAB 8 optisch abgeschlossen. Der geschlossen besiedelte Raum fließt allerdings sichtbar über die Autobahn hinweg in den südlichen Teil der Stadt Gersthofen. Die beiden Höhenzüge begleiten in Nord-Süd-Richtung beiderseits das Lech-Wertach-Tal und schließen den Stadtraum großräumig ab, während nach Süden die Offenheit des Talraumes keine eindeutige Abgrenzung zeigt.

Der besiedelte Stadtraum besteht aus der Kernstadt mit der unmittelbar angrenzenden Stadt Stadtbergen und Teilen der Städte Neusäss, Gersthofen und Friedberg. Die Fläche innerhalb der Gemarkungsgrenzen beträgt 147 km<sup>2</sup>. Von dieser Fläche sind 36 % Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Der Stadtteil Hochzoll liegt im Südosten des besiedelten Stadtraums, östlich des Lechs. Der Lech zusammen mit dem Erholungsraum Kuhsee und die Wertach sind markante städtebauliche Strukturen der Kernstadt und haben die städtebauliche Entwicklung der Stadt maßgeblich mitbeeinflusst. Die Verbindung zur Kernstadt wird durch den Lech, mit seinem beidseits begleitenden Grüngürtel, unterbrochen.

Unmittelbar an Hochzoll schließt im Osten der Stadtteil „Friedberg West“ der Stadt Friedberg an. Hochzoll wird durch keine markante Landschaftsstrukturen zur Nachbarstadt Friedberg abgegrenzt. Die Siedlungsflächen sind übergangslos miteinander verbunden.

*Karte HiK01: Lage im geschlossen besiedelten Stadtraum*



### 2.3.1.2. Lage im Stadtraum Südost

In diesem Plan werden die wesentlichen inneren, den Siedlungsraum des Stadtteils Hochzoll gliedern, Strukturen sichtbar. Es sind dies vor allem Teile der Verkehrsinfrastruktur: Die Bundesstraßen und die Bahntrassen.

Die Bundesstraßen B 2 und B 300 markieren, in ihrem gemeinsamen Verlauf von West nach Ost, eine Trennlinie der Stadtteile Hochzoll Süd und Hochzoll Nord. Diese Straßenrasse hatte allerdings nie eine trennende sondern mehr eine zentrierende, das Zentrum von Hochzoll markierende, Funktion. Diese Zentrierung wird ab Herbst 2010 durch den Neubau der Straßenbahnlinie 6 noch verstärkt werden.

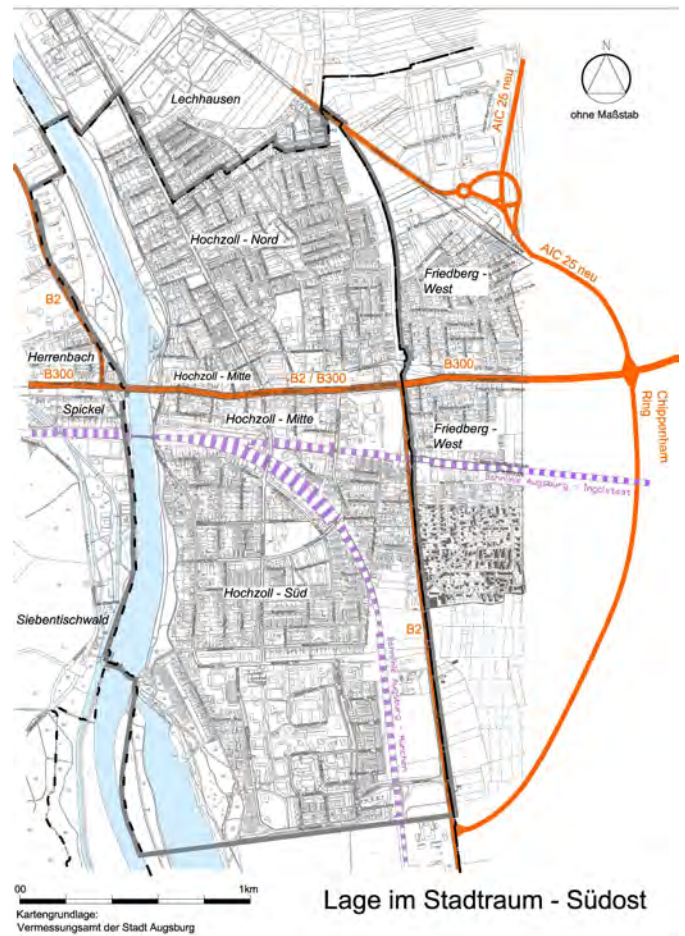
Die unmittelbar am östlichen Stadtrand nach Süden führende Bundesstraße B 2 hat eine ähnliche Wirkung. Die beidseits der Straße angesiedelten Geschäfte dienen sowohl der Versorgung der Bevölkerung von Hochzoll, als auch Friedberg-West.

Eine klare Abgrenzung im Osten zwischen dem Siedlungsraum Friedberg-West und der Kernstadt Friedberg bewirken die Straßenneubauten des Chippenham Rings und seiner Fortsetzung durch die AIC 25 nach Norden zur Autobahn BAB 8.

Eine wesentlich stärkere Trennung des Siedlungsraums Hochzoll bewirken die Bahntrassen Augsburg-Ingolstadt und Augsburg-München. Wie sich aus den historischen Karten ersehen lässt, haben vor allem die Bahntrassen lange Zeit eine Siedlungsentwicklung nach Süden erschwert. Durch die Brückenneubauten in den 60er Jahren konnte sich jedoch die Siedlung rasch nach Süden hin erweitern.

Deutlich sichtbar wird die enge Verknüpfung zwischen der Bebauung nicht nur im Süden mit dem Lechfluss und seiner Auenlandschaft. Auf der gesamten Ostseite des Siedlungsraums des Stadtteils Hochzoll stellen sie eine klare Abgrenzung zu den westlichen Stadtteilen der Kernstadt dar. Die enge Verknüpfung zwischen Naturraum und Bebauung wird besonders deutlich im Bereich des sog. Kuhsees.

Karte HiK02: Lage im Stadtraum Südost



## 2.3.2. Historische Entwicklung

- 1805 Durch den Brünner Vertrag vom 09.12.1805 und den Frieden von Preßburg vom 26.12.1805 wurde die freie Reichsstadt Augsburg dem Königreich Bayern zugeschlagen.
- 1818 Am 17. Mai erließ das Königreich Bayern die „Verordnung über die Gemeindeverwaltung“. Dadurch wurden die 31 Anwesen des „Hochzolls“, der auf Friedberger Stadtboden gelegenen sog. „Kolonie“, zur Gemeinde „Friedberger Au“.
- 1840 Am 4.10.1840 trifft der erste Zug aus München in Augsburg ein. Beim Stierhof auf Hochzoller Flur wird eine Haltestelle errichtet.
- 1874 1874 geht die Paartalbahn in Betrieb. Hochzoll erhält für beide Linien, München-Nürnberg und Augsburg-Ingolstadt, einen Bahnhof.
- 1905 Aus der Friedberger Au wird die selbstständige Gemeinde Hochzoll. Gemeindevorsteher waren Vollbauern.
- 1910 Hochzoll hat 1708 Einwohner.
- 1913 Hochzoll wird in die Stadt Augsburg eingemeindet.

### 2.3.2.1. Extraditionsplan 1866

Die beiden nachfolgenden Karten des Extraditionsplanes von 1866 belegen zwei Grundelemente der städtebaulichen Entwicklung Hochzolls, die auch heute noch wesentliche Teile der Gliederung des Siedlungsraumes sind:



Extraditionsplan 1866 – westlicher Teil

- Die Vereinigung der Straße nach München (heute B2) mit der Straße von Augsburg nach Ingolstadt (heute B 300) und
- die Trasse des Bahnkörpers der Bahnlinie Augsburg–München.

Zwei Siedlungsansätze sind auf diesen Karten erkennbar:

- Einmal auf dem östlichen Teil der Karte eine Bündelung von Gebäuden am Zusammenschluss der heutigen B 2/B 300.
- Zum anderen um das ehemalige Zollgebäude am östlichen Lechufer.

Im übrigen Bereich der Gemeinde Friedberger Au sind landwirtschaftliche Anwesen über die Flur verteilt. Hervorzuheben ist die östlich der Straße nach Lechhausen angesiedelte Wachslinwandfabrik, wahrscheinlich eine Ergänzung der in der Stadt Augsburg entstehenden Textilindustrie. Die Gemeinde Friedberger Au war zu diesem Zeitpunkt kein geschlossener Siedlungsraum.

Die 1840 eröffnete Bahnlinie München-Augsburg brachte für die Friedberger Au keinen Haltepunkt. Dieser Haltepunkt wurde am Stierhof, südlich der Flur Friedberger Au, angelegt und erst 1874, nach dem Bau der Paartalbahn, aufgelassen.

Interessant sind die auf dem westlichen Teil der Karte erkennbaren Flurstücke in Form der Abgrenzung eines Forts. Diesem Gedanken entspricht auch die zweite innere Verteidigungslinie.

Die Bündelung von Gebäuden am Zusammenschluss der Straßen von München und Ingolstadt gehört wahrscheinlich zu einer an solchen Knotenpunkten üblichen Posthaltere.



Extraditionsplan 1866 – östlicher Teil



### 2.3.2.2. Nummerierter Plan Hochzoll Süd von 1908 - Ortsmitte

Diese Karte zeigt eine Entwicklung, die auch heute noch wesentliche Teile der räumlichen Struktur des Stadtteils Hochzoll bildet und beeinflusst:

- 1874 wird die Paartalbahn gebaut wodurch in Hochzoll ein eigener Bahnhof entsteht. Die Verknüpfung der Straßen nach München und Ingolstadt erhält durch diesen Bahnknotenpunkt ihre moderne Entsprechung: Die Bahnlinien nach München und nach Ingolstadt werden wieder in Hochzoll verknüpft.
- Der Haltepunkt Stierhof wird aufgelassen.

Im Bereich der Verwaltung und Einwohnerzahl treten wesentliche Änderungen ein:

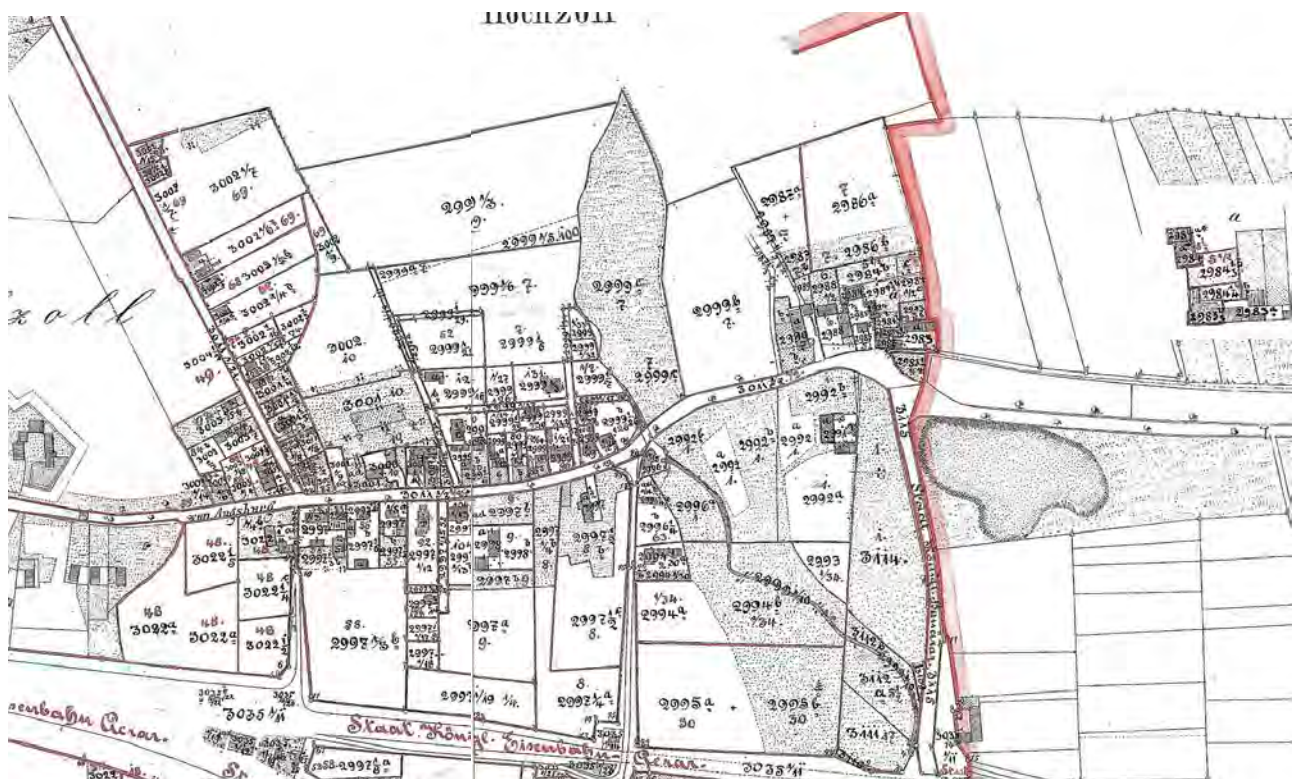
- 1905 wird aus der Gemeinde Friedberger Au die Gemeinde Hochzoll,
- die Einwohnerzahl steigt von 1890 bis 1910 von 350 auf 1708.

Bis 1908 hat sich bereits eine geschlossene Siedlungsform entwickelt. Sie zeigt die Elemente eines Straßendorfs, dessen Kern die ev. Kirche St. Matthäus bildet. Alle wesentlichen Elemente der heutigen räumlichen Gliederung der Ortsmitte sind ebenfalls bereits vorhanden:

- Straße von Augsburg kommend nach Osten (Friedberger Straße)
- Straße nach Lechhausen (Zugspitzstraße)
- Zufahrt zum Bahnhofsbereich (Hochzoller Straße)
- Weg nach Süden am östlichen Siedlungsrand (Peterhofstraße)
- Die im nördlichen Siedlungsbereich angelegten Straßen sind in dieser Lage auch heute noch vorhanden.

Der historische Kern Hochzolls im Jahre 1908 ist durch die Inhalte dieses Planes eindeutig dem Bereich zwischen der Straße nach Lechhausen (heute Zugspitzstraße) und der Straßenbiegung nach Friedberg (heute Platz bei ehem. Bäckerei Kreuzer, der Abzweigung der Grünenstraße und Peterhofstraße) zuzuordnen. Damals wie heute ist die Mitte des Kerns die evangelische Kirche St. Matthäus.

Zu diesem Zeitpunkt ist der Bereich um die ehemalige Zollstation und beidseits der von dort nach Osten führenden Friedberger Straße bis etwa in den Bereich der Straße nach Lechhausen (Zugspitzstraße) mit einer Streusiedlung besetzt, also noch nicht in die geschlossene Siedlungsform einbezogen. Man würde einen solchen Bereich heute als „Außenbereich“ bezeichnen.



Nummerierter Plan Hochzoll Süd 1908

### 2.3.2.3. Amtlicher Stadtplan von 1948

Zwei wesentliche Entwicklungen gegenüber dem Plan von 1908 sind diesem Plan von 1948 zu entnehmen:

- Die Lücke zwischen ehemaliger Zollstation am Lech und der Abzweigung der Straße nach Lechhausen (Zugspitzstraße) ist inzwischen Teil der geschlossenen Bebauung.
- Südlich der Bahnliesen im Verlauf der Oberländerstraße ist eine geschlossene Bebauung entstanden.

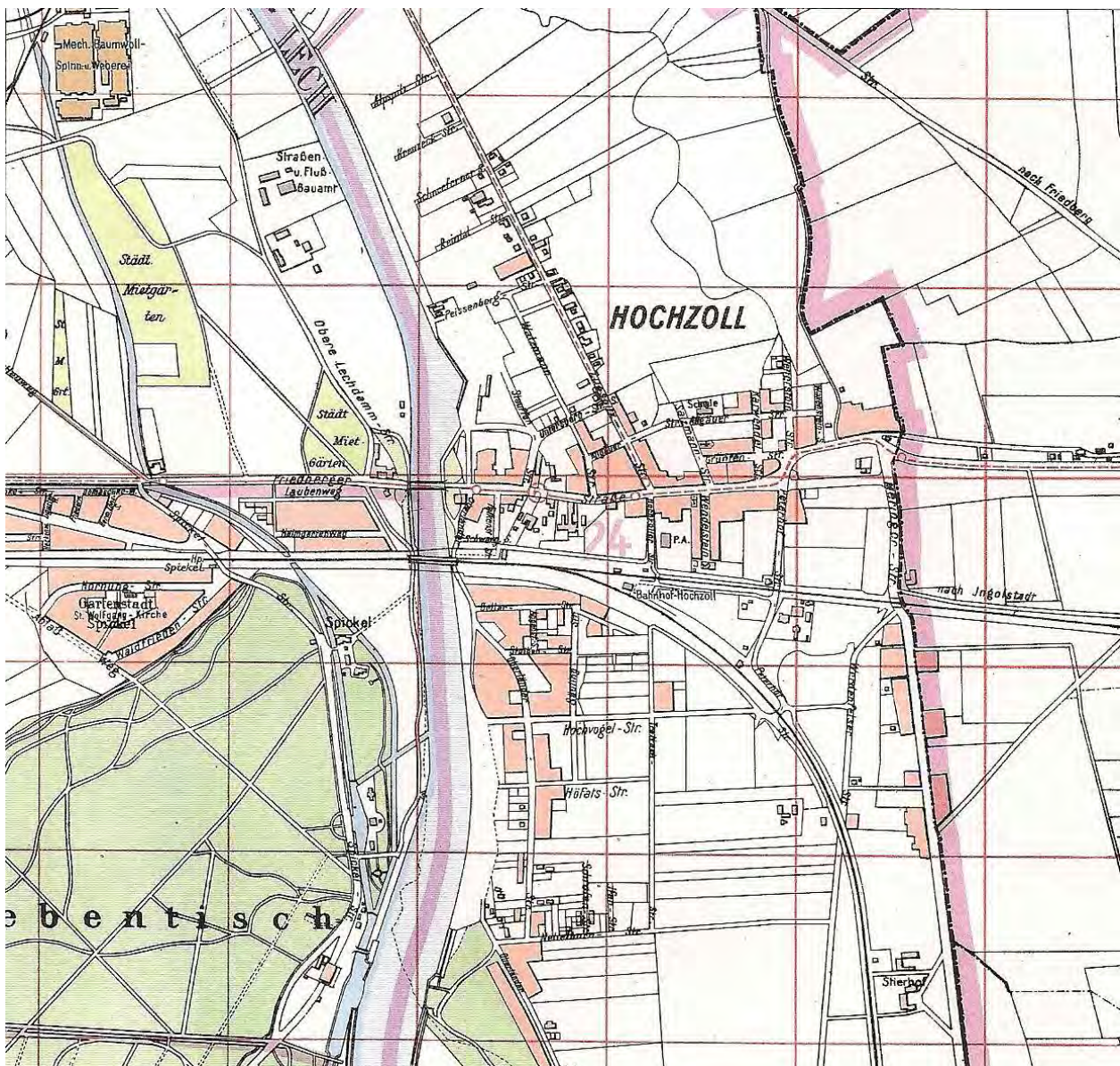
Dieser Plan zeigt darüber hinaus die bereits auf der Karte von 1866 sichtbaren Hemmnisse einer Siedlungsentwicklung nach Süden. Während bei der Besiedlung im Zuge der Oberländerstraße durch den Neubau der Lech-Eisenbahnbrücke im Jahre 1926 eine höhenfreie Kreuzung der Bahnliesen möglich war, waren diese Erschließungsvoraussetzungen für die Hochzoller Straße und die Peterhofstraße nicht gegeben.

Die Hochzoller Straße endete am Bahnhof und die Querung der Paartalbahn an der Peterhofstraße war mit einer Schranke gesichert. Das heute vorhandene Straßennetz war jedoch 1948 bereits angelegt.

Ein weiterer großer zur Besiedlung geeigneter, Freiraum lag im Norden der Hochzoller Flur, östlich und westlich der Straße nach Lechhausen. 1948 waren allerdings noch beidseits dieser Straße kleinere landwirtschaftliche Anwesen angesiedelt, die diese Flächen bewirtschafteten.

Im Kern von Hochzoll entwickelten sich ab 1948 weitere Verdichtungen und Nutzungsänderungen an Nahversorgungseinrichtungen, bedingt durch die zunehmende Einwohnerzahl.

Der bereits vorhandene Siedlungsansatz von Friedberg West ist in dieser Karte nicht dargestellt.



Historische Karte: amtlicher Stadtplan von 1948

### 2.3.2.4. Weitere Entwicklung im 20. Jahrhundert

#### Hochzoll Süd:

Einen entscheidenden Impuls für die Entwicklung von Hochzoll-Süd brachten die erforderlichen Vorbereitungen für die XX. Olympische Sommerspiele in München. Augsburg war für die Austragung der olympischen Kanuwettbewerbe vorgesehen, woraufhin der Eiskanal zur Wettbewerbsstrecke ausgebaut wurde. Darüber hinaus war der Bahnhof von Hochzoll eine wichtige Haltestelle für die mit der Bahn ankommenden Zuschauer. Im Zuge dieser Vorbereitungen für die Spiele wurden gebaut:

- Höhenfreimachung der Hochzoller Straße durch Brückenneubau für die Bahnlinien München-Augsburg und die Paartalbahn,
- Höhenfreimachung der Peterhofstraße durch Brückenneubau für die Trasse der Paartalbahn.

Damit waren die Voraussetzungen der Erschließung für den gesamten südlichen Flurbereich geschaffen. Der im Zuge des Baus des Lechdamms entstandene Kuhsee wurde ausgebaut und somit, zusammen mit den Lechauen und dem Siebentischwald, ein bedeutendes Naherholungsgebiet im Augsburger Osten.

Für eine nachhaltige Besiedlung der Flur im Süden waren damit alle Voraussetzungen geschaffen. Als erste größere zusammenhängende Bebauung entstand das sog. „Europadorf“ im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Die in diesen Jahren in Augsburg an vielen Stellen tätige Baugesellschaft „Neue Heimat“ trieb mit ihren Planungen die Bebauung im südlichsten Bereich stark voran. Die Stadtplanung zog für die Bebauung, mit der vom Schwabhof ausgehenden Baumallee im Zuge der Mittenwalderstraße, eine Grenze für die Bebauung im Süden. Die übrigen Grenzen im Westen, Osten und Norden waren durch Lech und die Bahnlinien gegeben.

Gestärkt wurde die Entwicklung in Hochzoll Süd auch durch den Bau einer Volksschule, einer Kirche, einer Reihe sozialer Einrichtungen und den weiteren Ausbau des Kuhseeareals als Naherholungszentrum für Sommer und Winter.

#### Hochzoll-Nord:

Die bereits Mitte der 50er Jahre einsetzende Siedlungsentwicklung nördlich der Friedberger und westlich Zugspitzstraße setzte sich vor allem in den 70er Jahren nördlich der Peissenbergstraße fort. Beidseits der Zugspitzstraße entstanden neue Siedlungsgebiete, die sich im Osten bis zur Stadtgrenze mit Friedberg ausdehnten. Ende der 80er Jahre war auch dieses Gebiet weitgehend besiedelt. Der neu angelegte Ostfriedhof östlich der Zugspitzstraße bildet zusammen mit den Sportanlagen westlich der Zugspitzstraße eine wichtige Grünbrücke zu den Lechauen.

#### Hochzoll-Mitte:

Entsprechend der Entwicklung von Hochzoll Nord und Süd entstanden an der Friedberger Straße Einrichtungen der Nahversorgung. Die Straßenbahnlinie 6 wird von ihrer damaligen Endhaltestelle westlich der Lechbrücke 1934 bis zur Zugspitzstraße verlängert. Dies war ein weiterer Impuls für die Entwicklung von Hochzoll.

Die in den 50er Jahren im östlichen Umland entstehenden neuen Siedlungsflächen, die zunehmende Wirkung der Zentralität der Stadt Augsburg als Kauf- und Arbeitsplatzstandort und die vermehrte Motorisierung, brachten für die zentralen Lagen an der Friedberger Straße in Hochzoll negative Impulse, da die B 12 und die B 300 nach wie vor für das östliche Umland die Einfallstore nach Augsburg waren:

- Die Zunahme des Individualverkehrs auf der Friedberger Straße wirkt sich störend und trennend für die Kauflagenaus.
- 1960 wird die Straßenbahnlinie 6 abgebaut und durch Buslinien ersetzt.
- Die Friedberger Straße wird in Folge 4-streifig bis zum sog. ehemaligen Gläser-Dreieck (Kreuzungsbereich Friedberger Straße/Remboldstraße/Rote-Torwall-Straße) ausgebaut.
- Darüber hinaus brachte die konsequente Planung beim Aufbau der Wohngebiete im Süden mit dem „Zwölf-Apostel-Platz“ Anreiz für die Entwicklung eines Einkaufszentrums.

Bereits in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts war klar, dass diese Entwicklung auf Dauer zu einem städtebaulichen Missstand führen musste.

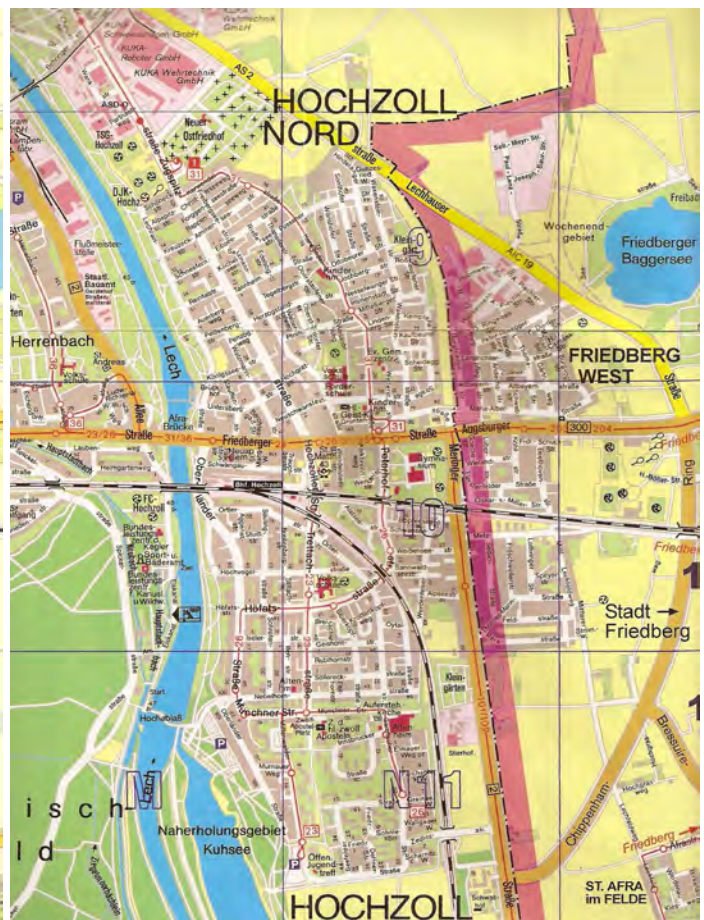
Die nachfolgenden Auszüge aus dem amtlichen Stadtplan für die Jahre 1980/81 und 2006 zeigen zwei wesentliche Entwicklungen:

- Im Süden von Hochzoll wurden in diesem Zeitraum die letzten noch verfügbaren Wohnbauflächen bebaut und
- im Osten entwickelt sich der Friedberger Stadtteil „Friedberg-West“ weiterhin, in unmittelbarem Anschluss an die Bebauung von Hochzoll.

### 2.3.2.5. Amtliche Stadtpläne von 1980/81 und 2006



Amtlicher Stadtplan von 1980/81



Amtlicher Stadtplan von 2006

#### Bewertung:

Nachdem spätestens zu den Olympischen Spielen 1972 und den Höhenfreimachungen an den Bahnstrecken in Hochzoll die ungebremste Siedlungsentwicklung nachvollziehbar war, wurde versäumt einen Masterplan über den Stadtteil zu legen, um einerseits bestehende Strukturen zu ordnen und andererseits die absehbaren Entwicklungen so zu steuern, dass das Gleichgewicht von Siedlungskörper und Freiraum in einem angemessenen Verhältnis im gesamten Siedlungsraum entstehen hätte können.

Weiterhin wurde im Bereich der sportlichen und konsumierenden Aktivitäten wohl nicht ausreichend bedacht, der sportlichen Dezentralität entgegen zu wirken und z. B. ausreichend Freiflächen zu sichern und die absehbaren Entwicklungstendenzen bzgl. der Einzelhandelsflächen so einzutakten, dass im Norden noch Reserveflächen freigehalten worden wären.

Die positiv angedachte Verbindungsachse „Nord“ zwischen der Blücherstraße und Lechhau, nördlich des Neuen Ostfriedhofes, wurde den Sportflächen „geopfert“ und somit eine wichtige städtebauliche und infrastrukturelle Geh- und Radwegeverbindung aufgelassen. Der positive Nebeneffekt der guten Erreichbarkeit der Sportflächen wurde nicht bedacht.

Eine nachträgliche „Reparatur“ erscheint nicht vertretbar und ist somit nicht möglich!

## 2.4. SIEDLUNG

### 2.4.1. Siedlungsbild und Siedlungsprofil

Das Untersuchungsgebiet ist in drei Zonen zu untergliedern:

- Hochzoll-Süd: südlich der Bahntrasse
- Hochzoll-Mitte: zwischen Bahntrassen und im Nahbereich der Friedberger Str.
- Hochzoll-Nord: nördlich der Neuschwansteinstraße

#### Von Süden nach Norden

Der städtebauliche Wettbewerb aus den 60iger Jahren, mit Sicherung und Umsetzung durch die „Neue Heimat“, zeigt noch heute großzügige Raumstrukturierungen mit einem Wechsel an privaten und öffentlichen Grünflächen und vitalen Wegebezügen sowie einer Vorbehaltsfläche für spätere Zusatzerschließungen (Linienführung für die Tram als Trasse). Der geplanten Großzügigkeit differenzierter Wohnquartiere stehen aber auch Defizite in der Erschließungsübersichtlichkeit für den MIV und eine systembedingte Uniformität im Freiraum gegenüber.

Geschosswohnungsbauten bis zu 6 Geschossen und eingestreute Hochhäuser über 7 Geschosse bedingen, alleine durch die Abstandsflächen, aber auch die Bevölkerungsdichte, einen angemessenen Flächenausgleich, der sich – parkartig offen gestaltet – ab Innsbrucker Straße bis Seefelder Straße erstreckt.

So ist es nachvollziehbar und siedlungsräumlich richtig, die Verzahnung mit dem Naturraum nach Westen, Süden und Osten mit zweigeschossigen Hausgruppen und Einzelhäusern herzustellen. Gerade auch hier wurde durch ein funktionierendes vernetztes Konzept die Rad-Wege-Transparenz gewährleistet.

Schon ab der Münchner Straße nach Norden zeigen sich die Zwänge historischer Siedlungsentwicklungen mit Quartiersabschnitten primärer Einzelhäuser (Siedlerhäuser) mit großen Gärten (Selbstversorger) westlich der Trettachstraße und einem zufälligen Wechselspiel von Quartieren mit Hausgruppen, Einzelhäusern und dreigeschossigem Wohnungsbau (im Umgriff des Krottenkopfweges) östlich der Trettachstraße. Richtig gelegen am Kreuzungspunkt zweier wichtiger Erschließungsachsen, Höfatsstraße und Trettachstraße, gewährleistet die Grundschule Süd einen städtebaulichen Marker mit Identifikations- und Wiedererkennungswert. Alles wurde und wird immer noch im Siedlungsbereich durch Baulinienpläne geregelt.

Einen Sonderstatus nimmt der Siedlungsraum zwischen der Bahnlinie nach München und der Strecke Augsburg–Ingolstadt ein, wobei im Osten mit der Meringer Straße eine technische und politische Grenze (Stadtgrenze) zudem restriktiv wirkt. Mächtige Hochhäuser am Schnittpunkt zweier Bahnlinien und nach Osten Siedlungsquartiere mit zwei-

geschossigen Wohngebäuden, im Griff mehrfach erwähnter Baulinienpläne, lassen nicht nur eine vitale Erschließungstransparenz vermissen, sondern auch notwendige Infrastrukturen, städtebauliche Vernetzung und dadurch jegliche Orientierung. Der gesamte Bereich ist ausschließlich über die stark frequentierte Peterhofstraße in Richtung Hochzoll erschlossen.

Das Herzstück Hochzolls zwischen der Neuschwanstein-/Untersbergstraße im Norden und der Bahntrasse im Süden dokumentiert die historischen Vorgaben entlang der Friedberger Straße in Ost-West-Richtung.

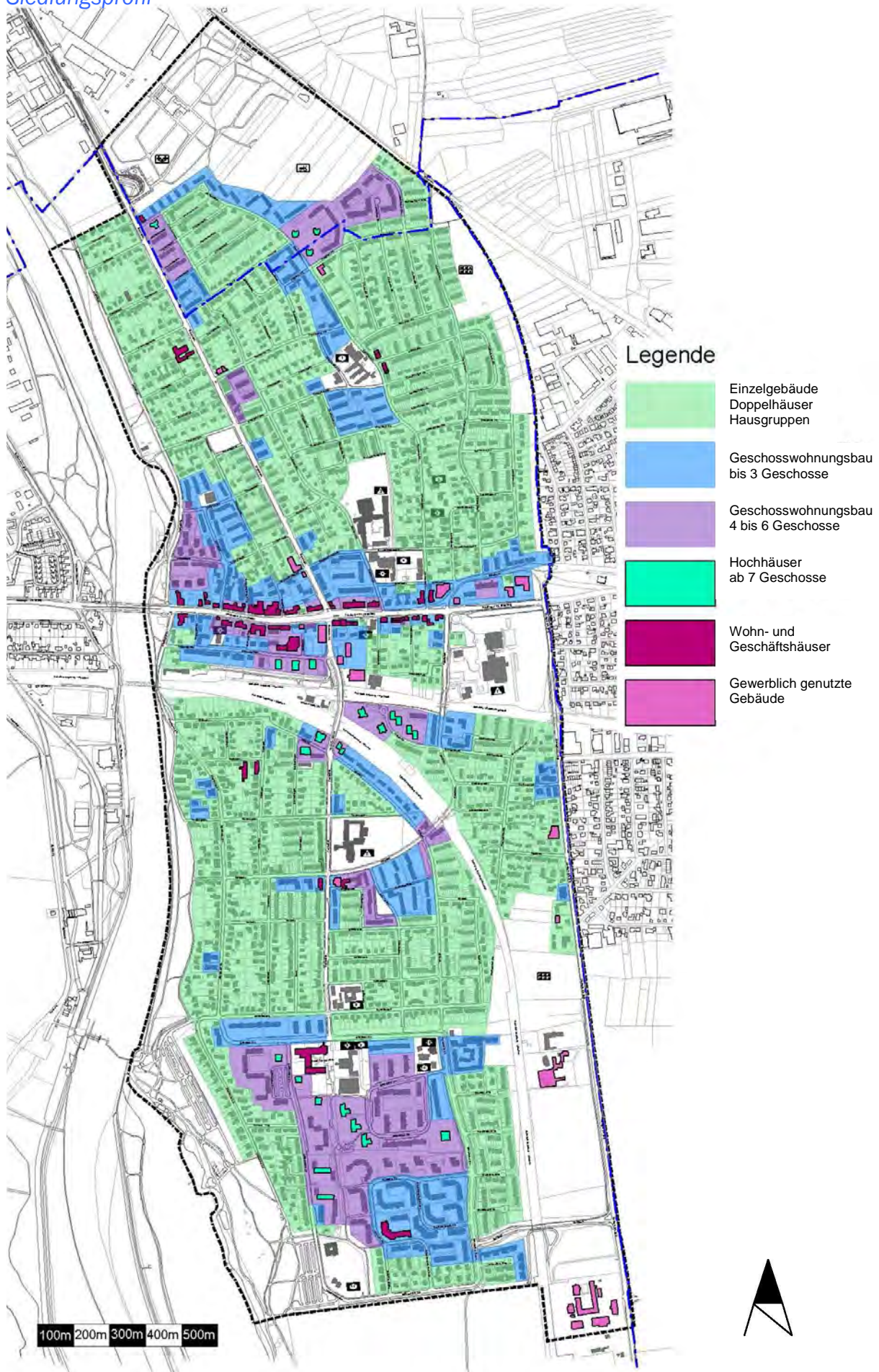
Mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser und Geschosswohnungsbauten ab zweiter Reihe werden der historischen Bedeutung der Friedberger Straße gerecht. Die Vielzahl der Nutzungen und Funktionen beeinflusst hier das Siedlungsprofil und bedingt automatisch eine gute Orientierung. Die Transparenz in Nord-Süd-Richtung ist durch die strikte Ost-West-Ausrichtung der Siedlungskörper unterbunden.

Der Hochzoller Norden ab der Friedberger Straße wird siedlungsstrukturell von den zwei Nord-Süd-Hauptverbindungen Zugspitzstraße und Karwendelstraße geprägt. Während entlang der Zugspitzstraße der hohe Geschosswohnungsbau bis zur Neuschwansteinstraße noch im Einflussbereich der Hochzoller Mitte bleibt, zeigen sich östlich ab der Eibseestraße soziale Geschossbauten, die in einem Hochhaus an der Karwendelstraße münden. Ein städtebaulich übergeordneter Sinn ist nicht erkennbar. Ausgeräumte Innenhöfe und sterile Garagenbauten zur Zugspitzstraße werten das Quartier ab.

Entlang der zweiten Achse Karwendelstraße hingegen hat sich, „aufgefädelt“ entlang einer reizvollen Nord-Süd-Gehwegachse die von Heilig Geist bis zur Füssener Straße reicht, sozialer Geschosswohnungsbau etabliert, der ab der Füssener Straße in Hochhäusern und konzentrierten Geschossbauten mündet. Dieser „bauliche Rücken“ im nördlichen Hochzoll fasst östlich der Zugspitzstraße eine Abfolge profaner Quartiere mit Hausgruppen und Einzelhäusern. Partiiell vorhandene städtebauliche Orientierungshilfen, wie zwischen Reißersee- und Salzmannstraße mit einem grünen Innenhof mit Kleinkinderspielplatz, werten Einzelquartiere auf. Östlich der Karwendelstraße nimmt die Baudichte der niedergeschossigen Wohnbauten zu, sodass Orientierung und Transparenz zusätzlich leiden.

Die Siedlungshomogenität nimmt westlich der Zugspitzstraße, wie auch im Süden westlich der Oberländerstraße zu, zeigt unmotivierte Nachverdichtungen und fehlende innerquartierliche Transparenz.

Karte StK04:  
Siedlungsprofil



## Bewertung:

*Mit Ausnahme der Flächen südlich der Münchner Straße und entlang der Rad-Gehwegachse parallel zur Karwendelstraße krankt Hochzoll an unmotivierten, zufälligen Garagenhöfen, verkehrsstraßenbezogenen, geschlossenen Randbebauungen, zufälligen Sackstraßen, investorenabhängigen Nachverdichtungen und fehlenden Wegeführungen abseits des MIV. Auffallend ist allenthalben fehlendes öffentliches Grün. Der sehr reizvolle Ostfriedhof ist durch aneinander gereihte Geschosswohnbauten gegenüber Hochzoll abgeschottet. Die freie Landschaft ist nicht einmal mit der siedlungsstrukturell hochwertigen Lechrainstraße, mit öffentlichen Grünflächen oder gar Landschaftsräumen verzahnt. Diese Bestandsbewertung gilt für Gesamthochzoll bis zur Münchner Straße im Süden. Im Süden wurde die innerquartierliche positive Entwicklung nicht nach Westen als strukturelle Verzahnung mit dem Erholungsgebiet „Kuhsee“ getragen.*

### 2.4.2. Siedlungsspezifische Nutzungen und Infrastruktur

Es ist wichtig aus der Geschichte eines Siedlungskörpers die Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Entwicklungsfolgen zu lernen, um hierdurch Rückschlüsse auf die Herkunft von Nutzungsklustern oder Fehlentwicklungen bei der Nutzungsverteilung zu verstehen.

Die flächendeckende Nutzungsverbestandsaufnahme zeigt drei Grundstrukturen:

- Ein hoher Anteil an freiberuflichen Tätigkeiten gem. § 13 BauNVO in Allg. Wohngebieten flächendeckend.
- Mischgebietsballung um die Friedberger Straße in Geschossbauten aber auch in Einzelhäusern, ohne Ordnungsprinzip.
- Eine infrastrukturelle Entwicklungsachse „Süd“ entlang der Münchner Straße mit dem gefassten Zwölf-Apostel-Platz mit hohem Einzelhandelsbesatz und einer Abfolge von Gemeinbedarfsflächen kirchlicher und sozialer Einrichtungen.
- An der Seefelder Straße und an der Karwendelstraße eher zufällige Nutzungen (Dienstleistung, Bäcker/Metzger, etc.).
- Ein schlüssiges Ergänzungsangebot an der Höfats-/Trettachstraße (Dienstleistungen, kleine Läden, Bäcker/Metzger).

Die beiden Zentren an der Friedberger Straße und an der Münchner Straße sind historisch und siedlungsstrukturell nachvollziehbar und vor allem im Süden gekonnt gesteuert.

Eine weitere notwendige Nutzungsansiedlung an der Zugspitzstraße (früher Tengemann) wurde historisch nicht frühzeitig in seiner Bedeutung erkannt und gesichert. Das „Zerbröckeln“ von gefährdeten Bestandsnutzungen erfolgt in der Regel in rascher Zeitfolge.

Die Dienstleistungsansiedlungen an der Karwendelstraße wie auch an der Seefelder Straße sind leider infrastrukturell nicht von Bedeutung.

Erwähnenswert ist auf jeden Fall das Einzelhandelszentrum an der Blücherstraße, auf Friedberger Flur, mit drei Einkaufsmagneten, die Kaufkraft aus Hochzoll Nord-Ost abziehen.

In Hochzoll befinden sich drei Schulstandorte mit Grund- und Teilhauptschule Hochzoll Süd, Grund- und Hauptschule „Werner v. Siemens“ im Norden und Staatl. Rudolf-Diesel-Gymnasium an der östlichen Stadtrandsgrenze.

Siedlungsstrukturell prägnant treten die vier Pfarreien Hlg. Geist, Zwölf Apostel, Auferstehung und St. Matthäus im Siedlungsbild in Erscheinung.

Reizvoll für Hochzoll sind die nachvollziehbaren Entwicklungsphilosophien, die sich in dem Nutzungsspektrum um die Friedberger Straße und in dem Einzelhandelszentrum an der Münchner Straße abbilden:

- Die Entwicklung in historisch gewachsenen Siedlungskörpern ohne Ordnungsprinzip, aber geprägt von Gemeinbedarfseinrichtungen und in der Regel durch Kirchen.

Hier besticht, bei entsprechender Pflege der historischen Bestände, der Charme der baulichen Geschichte und die räumliche Komplexibilität durch Plätze und Straßenräume, Grünflächen und zufällige Blickachsen.

- Die städtebauliche Entwicklung auf dem Reißbrett städtebaulicher Planer mit einem gezielten Nutzungsmix und sinnvollerweise neuen Blickpunkten (in der Regel Kirchen) beruht in Hochzoll auf der Idee der Funktionstrennungen von Wohnen, Einkaufen, Parken und Erholen.

Dies ist eine Folge der „Charta von Athen“, deren Ideen in Form großer Trabantenstädte aus soziologischer Sicht gescheitert sind, allgemein heutigen nachhaltigen Ansprüchen nicht mehr genügen, aber in der Größenordnung der Wohnbaustrukturen Hochzoll Süds noch funktionieren.

## Bewertung:

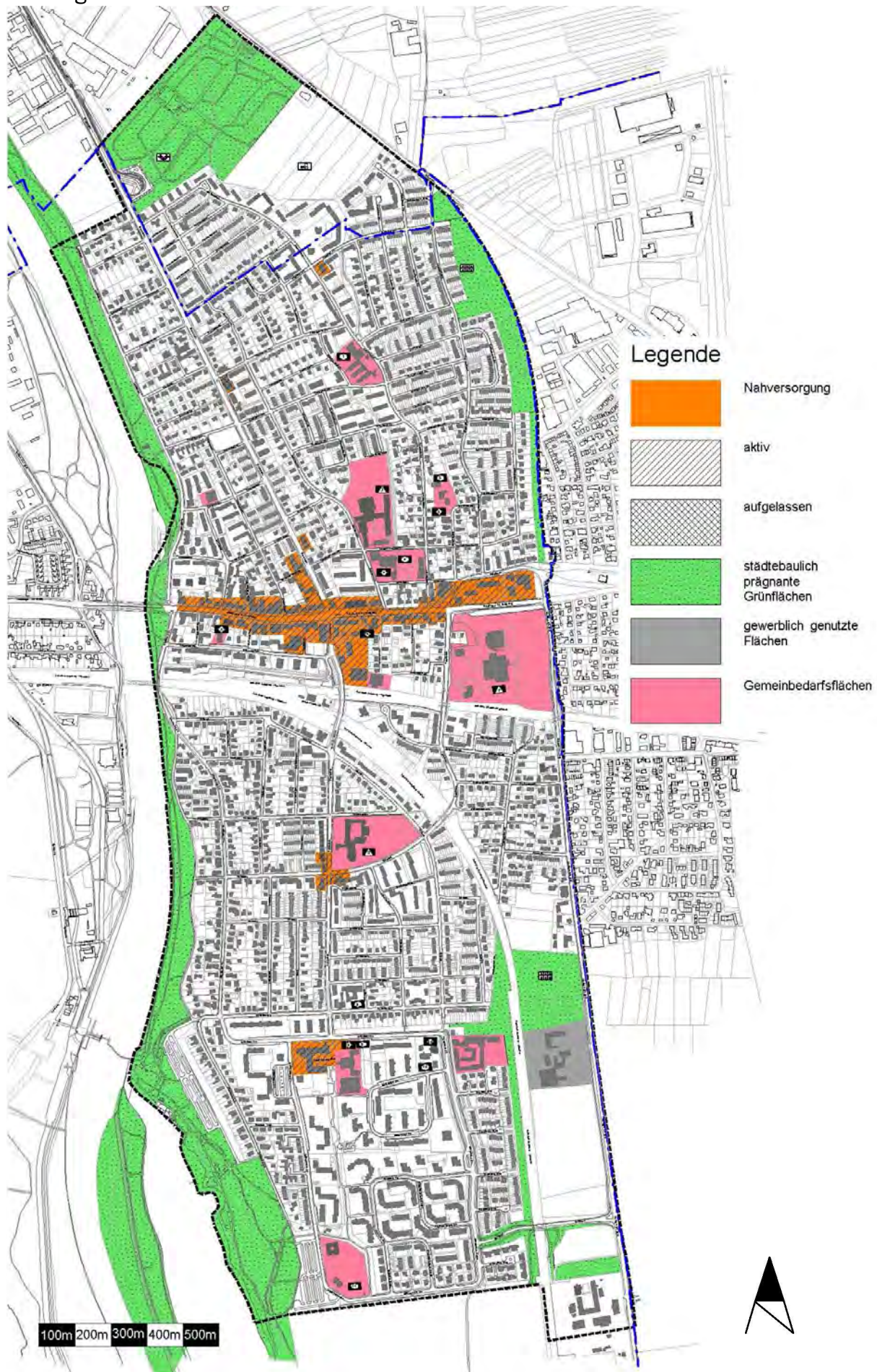
*Das Einzelhandelszentrum um den Zwölf-Apostel-Platz zeigt dank dem Engagement privater und gewerblicher Bürger einen vitalen Bestand im städtebaulichen Platzduktus.*

*Hier ist die Voraussetzung zu schaffen, dass über das Engagement hinaus das Zentrum erhalten und funktional sowie gestalterisch aufgewertet wird. Dies ist im Kontext mit der Nutzung zu sehen.*

*An der Friedberger Straße mit Umfeld zeigt sich die fehlende Pflege und Koordination. Weiterhin ist der Standort städtebaulich aufzuwerten. Die historischen Bestände sind verfallen und sollten erhalten oder bei Ersatz angemessen gewürdigt werden.*

*Es ist der Versuch zu starten, die städtebaulichen Substrukturen im Bestand dadurch zu sichern, dass die Definition „Platz“ räumlich und gestalterisch umgesetzt wird. Eine Vernetzung ist anzustreben.*

Karte StK05:  
Nutzungsübersicht





## 2.5. FREIRÄUME

### 2.5.1. Plätze

Der Stadtteil Hochzoll ist arm an urbanen Plätzen, die durch nachstehende Parameter zu definieren sind:

- Raumwände
- Leitwände
- Raumgestaltung
- Erforderliche Grünstrukturen
- Erschließungen
- Vernetzungen
- Funktionen

Plätze setzen die räumliche Spannung zwischen „räumlichen Verengungen“ und „Entspannungen“ voraus.

Ein gelungener privater oder halböffentlicher Platz ist im Gemeindezentrum der Auferstehungskirche an der Münchner Straße zu finden. Hier ist dieses Spannungsfeld, mit engen Zugängen als schmaler Raum, der sich dann in dem weiten Platzraum vor der Kirche, dem Pfarrhaus und dem Kindergarten entspannt, ersichtlich.

Dieses Gemeindezentrum ist nach mediterranen Gesichtspunkten entworfen worden und profitiert von der Introvertiertheit dieses Platzes, der das „Behütete“ aber auch „Aktive“ und „Verweilende“ widerspiegelt, dass Plätze haben sollten.

Der Zwölf-Apostel-Platz oder ZwAPI, wie er im Volksmund heißt, zeigt diese Attribute als öffentlicher Platz mit schmalen Zugängen und einem streng geometrischen Raumgefüge.

Hier öffnet sich der Platz nach Osten, um die Zwölf-Apostel-Kirche einerseits frei zu stellen, aber auch angemessen zu würdigen und räumlich zu fassen. Der Grundgedanke, dass hier eine Tramtrasse zwischen der Kirche und dem dienstleistungs- und einzelhandelsorientierten Platz die Erschließung optimal sichern sollte, entspricht im Duktus dem Campus der Universität Augsburg.

Einen Überblick über den Bestand verschiedener vorhandener Platzstrukturen zeigt das städtebauliche Defizit diesbezüglich in Hochzoll auf.

#### Fläche A: Zwölf-Apostel-Platz

Streng geometrischer quadratischer Platz im Dialog mit der Kirche. Einzelhandelsnutzung.

#### Fläche B: Auferstehungskirche

Baulich gefasster erhabener Raum mit Platzwirkung. Introvertiert für Feste, Versammlungen und Kommunikation.

#### Fläche C: Hlg. Geist Kirche

Platzwirkung durch die Winkelbebauung des Kirchenschiffs mit dem Gemeindezentrum und dem Pfarrhaus.

Platzwirkung durch angemessene Wohnbauten als Raumkanten nach Westen.

Im Süden fehlt die Raumkante.

#### Fläche D: Alte Volksschule (Holzerbau)

Erweiterter Straßenraum (verkehrsberuhigt) mit den Raumkanten des Gemeindezentrums Hlg. Geist und dem historischen „Holzerbau“.

Kleine Platzwirkung durch Mobiliar.

#### Fläche E: Grünfläche Peißenbergstr.

Eine Grünfläche mit Randeingrünung und gefasst durch Wohnbaustrukturen im Westen, Süden und Norden. Die Zugspitzstraße tangiert im Osten. Introvertierte Fläche als Spielplatz ohne Außenwirkung. Die Grünfläche ist unmotiviert eingegrünt und müsste nach Osten in den Dialog mit der Zugspitzstraße treten = Raumöffnung.

#### Fläche F: Vorplatz Neuer Ostfriedhof.

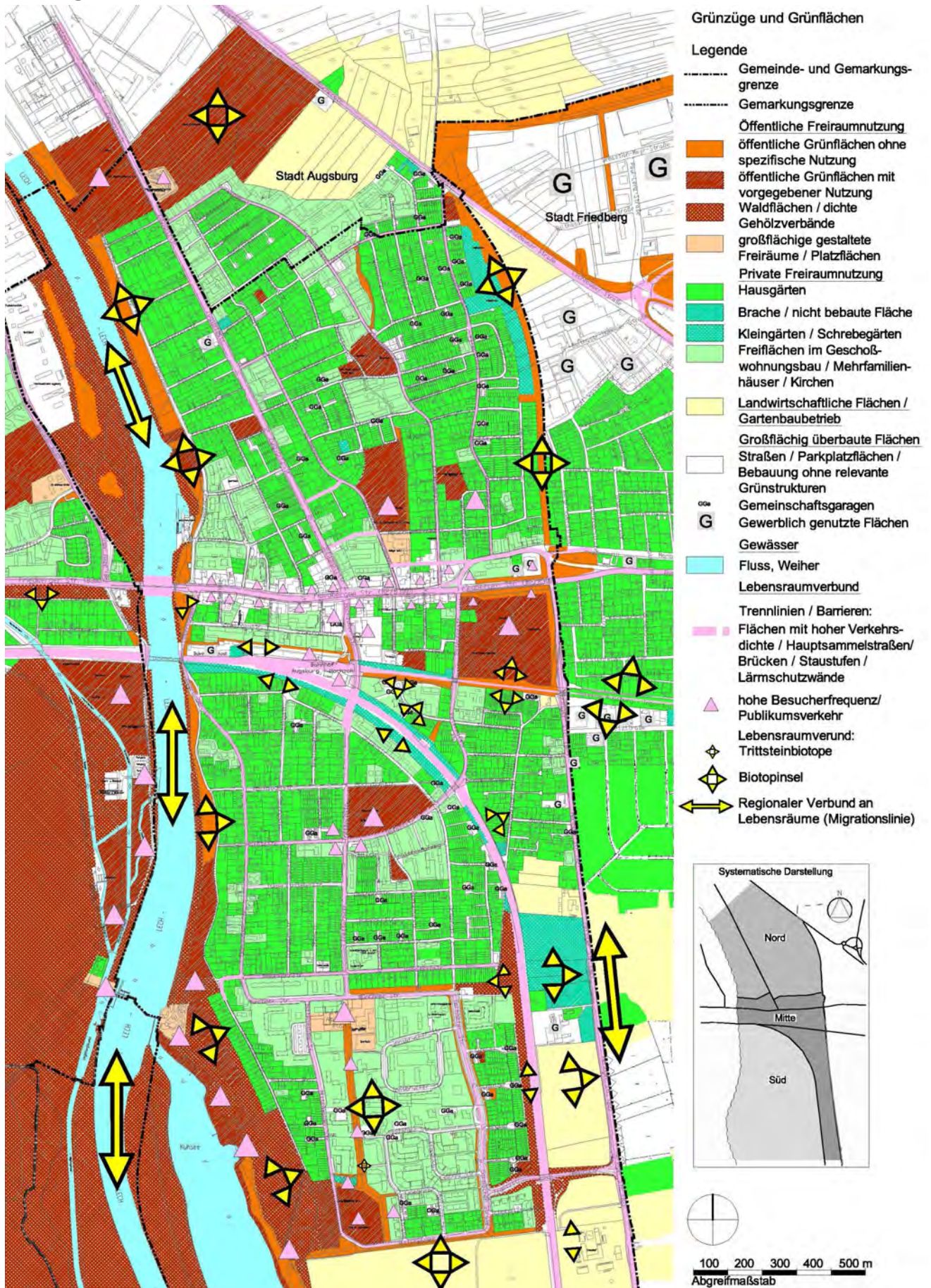
Ein technischer Platz mit Erschließungsstrukturen. Der Platz ist rein funktionell angelegt und weist keine Verweilqualität auf.

#### Bewertung:

*Das Defizit an urbanen Plätzen ist ein Indiz für fehlende Zentren jenseits des Zwölf-Apostel-Platzes. Zentren bedingen nicht per se Platzstrukturen, da auch lineare Zentren existieren. Hier wiederum wird die Verweilqualität durch künstliche Verengungen und Erweiterungen geschaffen. Plätze sind aber ein probates Mittel, mit gut proportionierten und positionierten Baustrukturen Aufenthaltsqualität und somit Wirtschaftlichkeit zu schaffen. Plätze sind funktional auch Bestandteile der Überhöhung eines Ensembles oder eines Baudenkmals. Hier bedingt die Achtung vor der Bauqualität, der Bauproportion oder der Wertigkeit des Gebäudes oder Ensembles diesen Platz (s. Rathausplatz Augsburg). Dies ist bei den erwähnten Kirchen weitestgehend gelungen. St. Matthäus bedarf hier noch einer räumlichen Zäsur im Umfeld, ohne den Straßenraumcharakter der Friedberger Straße zu negieren. Der Grünenplatz, als östlicher Abschluss der Friedberger Straße, verdient bisher diese Bezeichnung nicht, da alleine einer Raumerweiterung noch keine Platz definiert. Hier fehlen platzbildende Attribute wie „Raumteiler“, Abgrenzungen und Kommunikationsräume. Hochzoll benötigt unbedingt einen Platz für kulturelle Veranstaltungen, die zudem auch den Zentrumsgedanken unterstreichen!*

## 2.5.2. Grünzüge und Grünflächen

Karte LaK02:  
Grünzüge und Grünflächen



### 2.5.2.1. Stadtteilbezogene Durchgrünung mit Freiräumen

#### Hochzoll-Nord:

Öffentliche Grünflächen/Freiräume konzentrieren sich auf die Randbereiche des Stadtteils. Der Ostfriedhof und die Sportanlagen stellen hierbei nach Norden einen flächenmäßig sehr dominanten Abschluss im Sinne einer Grünzäsur dar. Die Freianlagen im Geschosswohnungsbau liegen verstärkt im Norden des Stadtteils und sind nicht öffentlich zugänglich.

#### Hochzoll-Mitte:

In der Mitte Hochzolls kumuliert die Nutzungsintensität der Freiräume wie Parken, Geschäftszone, Schule mit dem Zusammentreffen von übergeordneten Straßen, Sammelstraßen und Bahnlinien. In der Konsequenz hebt sich besonders das Umfeld zur Friedberger Straße durch den Mangel an öffentlichen Grünräumen hervor. Erst im Übergangsbereich zu Hochzoll-Nord und -Süd nimmt der Grünanteil wieder zu. Bestehende Freiräume sind zum hohen Anteil versiegelt und werden häufig als Parkraum oder Fußgängerbereich genutzt.

#### Hochzoll-Süd:

Öffentlich zugängliche Freiräume im Bereich des Geschosswohnungsbaus umfassen ca. ein Drittel aller Grünflächen und stellen damit ein starkes Gegengewicht zu den Hausgärten dar. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen ist, bedingt durch den „Kuhsee“, zwar sehr hoch, konzentriert sich aber einseitig auf den westlichen Randbereich des Stadtteils. Der Platz an der Zwölf Apostel Kirche ist in das Freiraumkonzept gut eingebunden.

#### Bewertung:

*In der Fläche überwiegt die Durchgrünung mittels privater Grünflächen durch Hausgärten oder Freianlagen im Geschosswohnungsbau. Große zusammenhängende öffentliche Grünflächen befinden sich am Randbereich des Stadtteiles oder liegen als Inseln innerhalb der privaten Flächen. Alle Grünflächen werden in ihrem räumlichen Zusammenhang im starken Maße durch Straßen oder Bahnlinien getrennt. Ihre räumliche Verbindung erfolgt zumeist über das Straßennetz. Als einziges durchgängiges Freiraumband besteht die Lechauer im Westen und die landwirtschaftliche Fläche im Osten des Stadtteils Hochzoll/Friedberg-West, die damit den Stadtteil Hochzoll nach Westen und Osten einrahmen. Schrebergartenflächen sind allen anderen Grünflächenarten in der Fläche untergeordnet vertreten und am Randbereich des Stadtteils situiert. Gestaltete Freiräume z.B. in Form eines Platzes existieren nur im Nebenzentrum 12-Apostel-Platz, an der Grüntenstraße und Hl. Geist Kirche.*

*Brachflächen sind für Hochzoll vernachlässigbar. Sie treten nur sehr kleinteilig auf. Hierbei handelt*

*es sich um vorübergehend nicht genutzte Wohnbauflächen oder Ruderalflächen begleitend zu den Bahnlinien und zwischen Hochzoll-Nord und Friedberg-West.*

*Landwirtschaftliche Flächen stellen für Hochzoll im Grundsatz einen in der Fläche gleichwertigen Erholungsraum zu den Lechauen dar. Sie prägen den östlichen und südlichen Außenbereich zu Hochzoll. Aber die fußläufige Anbindung des landwirtschaftlichen Außenbereiches ist langwierig und unattraktiv. Vor allem der Stadtteil Hochzoll-Nord und -Mitte sowie der östliche Teil von Hochzoll-Süd sind hiervon betroffen.*

### 2.5.2.2. Lufthygiene

#### Luftqualität und Immissionen (Verkehr, Hausbrand, Gewerbe)

Hochzoll verfügt über 2 grundsätzliche Faktoren, die sich günstig auf die Luftqualität auswirken: Fehlen von emissionstarkem Gewerbe und Nähe zum Siebentischwald.

Durch das Fehlen von Gewerbeemissionen, auch innerhalb der Hauptwindrichtungen außerhalb des Stadtteiles, und der hohen Filterleistung des Stadtwaldes sind die auf Hochzoll treffenden Windströmungen weitgehend unbelastet. Die am stärksten vertretene Emissionsquelle ist die Vielzahl der flächig anzutreffenden Hausbrände der Einfamilienhaus-, Doppel- und Reihenhausbauweise. Kompakte Baukörper mit einem energetisch günstigen Verhältnis der Hüllflächen des Gebäudes zu seinem Volumen, wie es auf 3- bis 4-geschossige Gebäude zutrifft, sind in ihrem Anteil an der Gesamtfläche des Stadtteiles gering.

Detaillierte Messwerte existieren zwar nicht, aber aufgrund der Gesamtsituation muss im Bereich der Hauptverkehrsstraßen mit einer Überlagerung von Emissionen durch die Hausbrände und Verkehr ausgegangen werden. Die negativen Auswirkungen für die Luftqualität durch höhere Schwebstoffbelastung können im Umfeld der Hauptverkehrsstraßen u.U. bis in die dritte Bauzeile reichen. Zu derartig belasteten Bereichen gehört die Friedberger Straße ebenso wie die Hochzoller Straße/Trettachstraße, Meringer Straße und Zugspitzstraße.

#### Systematik der Durchlüftung

Die naturräumliche Topographie ist in Hochzoll eben, d.h. ohne wesentliche Höhenunterschiede. Hochzoll liegt im sehr weiträumigen Lechtal und könnte daher aus allen Richtungen von Großwindlagen durchströmt werden. Der Verlust der Windkraft wird durch die Hochzoll umgebende Topographie wie vorgelagerte Stadtteile (Friedberg-West, Lechhausen, Kernstadt) und Siebentischwald, (Strömungswiderstand) geschwächt. Aber auch durch geschlossene Baustrukturen, Lärmschutzwände und geschlossene Gehölzverbände inner-

halb des Stadtteiles wird die Windkraft reduziert. Dies führt in der Summe aller Faktoren dazu, dass Hochzoll-Mitte als immissionsbelasteter Straßenraum aus den Hauptwindrichtungen SW und NO nur eingeschränkt durchlüftet wird, bzw. der Luftaustausch nur partiell bei Baulücken/Kreuzungsbereichen erfolgt. Der Luftaustausch im gesamten Straßenverlauf wird nur durch die Ost-West-gerichtete Windströmung begünstigt. Allerdings wirkt die beidseitig hohe und geschlossene Bebauung als Winddüse, wodurch sich die Aufenthaltsqualität extrem verschlechtert.

Großräumig Frischluft produzierende Grünflächen (Gehölzbestände, großflächige Wiesen und Wiesen überstellt mit Gehölzen, Seen und Lech, landwirtschaftliche Flächen) befinden sich nur im Randbereich des Stadtteils. Luftaustausch ist, bedingt durch die flächigen und z.T. auch geschlossenen Baustrukturen, auch auf die Randbereiche Hochzolls beschränkt. Frischluftschneisen, die Frischluft in die Mitte des Zentrums führen, bestehen nicht. Innerhalb des Stadtteils bestehen nur sehr kleinräumig wirksame „Frischluftzonen“, durch Gartenverbund oder großflächige Freianlagen. Quartiere mit hoher Baudichte sind somit von der Dynamik des Frischluftaustausches abgeschnitten und auf die Durchwindung angewiesen.

Da die Mehrzahl der Straßen keine übergeordnete Durchgrünung mit Bäumen (weder auf öffentlicher noch privater Flächen) aufweisen, tragen sie im postivsten Fall nicht zur Entlastung der gesamtheitlichen Lufthygiene bei.

Alternative Formen der Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung sind in Hochzoll nicht in lufthygienisch wirksamem Umfang vertreten.

## Gesamtbetrachtung zum lokalen Kleinklima

### Hochzoll-Nord:

Hochzoll-Nord ist kleinklimatisch stärker belastet als Hochzoll-Süd, da der Anteil der Quartiere mit hohem Grünflächenanteil geringer ausfällt und vor allem der Anteil der Flächen mit großkronigen Baumbeständen deutlich geringer ausfällt. Die ausgleichende klimatische Wirkung, ausgehend vom Lech oder dem landwirtschaftlichen Außenbereich, ist nur für die unmittelbar angrenzenden Stadtteilflächen wirksam. Belastend sind auch die stark vertretenen geschlossenen Baustrukturen mit langgezogenen Reihenhausketten und Geschossbauten. Diese wirken sich stark windberuhigend aus, sodass auch schwache Windströmung leicht zum Erliegen kommt.

### Hochzoll-Mitte:

Für Hochzoll-Mitte ist die dichte, zum Teil auch geschlossene hohe Bebauung, verbunden mit sehr hoher Verkehrsbelastung und sehr geringem Anteil an stadtklimatisch wirksamen Grünstrukturen, ent-

scheidend für das belastende Kleinklima. Vor allem bei Inversionslagen im Winter oder heißen, windstillen Sommertagen ist dies für die Menschen körperlich belastend.

Bei Inversionslagen im Winter werden die sehr schwachen NNO-Winde durch Baukörper abgeblockt, sodass erst bei Änderung der Großwetterlage eine Entlastung eintritt. Bedingt durch die Hauschlucht an der Friedberger Straße sind im Sommer auch lokale Flurwinde möglich, die aber aufgrund des geringen Grünanteils nicht entlastend, sondern sich aufgrund der Staubfracht belastend auswirken. Entlastend für das Kleinklima wirkt sich die Nähe zum Lech als Frischluftkorridor und der West-Ost-ausgerichtete Verlauf der Friedberger Straße aus, der eine gute Durchwindung bei Westwind ermöglicht.

### Hochzoll-Süd:

Hochzoll-Süd ist zweigeteilt. Der südliche und westliche Teil verfügen durch die gute Durchgrünung, der Nähe zum Lech und zur landwirtschaftlichen Flur, über günstige klimatische Geofaktoren. Der Geschosswohnungsbau gehört zu den energetisch optimalen Gebäudestrukturen. Der hohe Grünanteil hat ausreichend endogene Kraft zur Entwicklung von Frischluft und Staubfilterung. Der Verkehr verteilt sich flächig. Hierdurch wirkt sich die Abblockung der West-Ost ausgerichteten Windströmung durch den Geschosswohnungsbau und die Schallschutzwände begleitend zur Bahnlinie München-Augsburg nicht negativ auf das Bioklima aus.

Der nordöstliche Teil von Hochzoll-Süd weist dagegen kaum klimatisch entlastende Grünstrukturen auf. Durch die geschlossenen Baustrukturen und Lärmschutzwände zur Bahn (z.T. mit relativ dichten Gehölzstrukturen) wird der Luftaustausch behindert. Dies gilt insbesondere für die Trettachstraße, die durch ihre Bedeutung als Sammelstraße zur Friedberger Straße verstärkt mit Verkehr belastet wird, aber durch die geschlossene Bauzeilen/massiven Baukörper von den Hauptwindrichtungen abgeschirmt wird. Dies kann an heißen Sommertagen durchaus zur Entstehung von lokalen Flurwinden führen. Die Straßenbaumreihen wirken der negativen Verwirbelung der Schwebstoffanteile entgegen.

### Bewertung:

*Bis auf die südlichen Bereiche von Hochzoll-Süd weist Hochzoll, unterstützt durch die bestehenden Baustrukturen und Baudichte sowie fehlenden lockeren Baumbeständen, ein negatives Saldo bezüglich den Anforderungen an ein ausgeglichenes Wohnklima auf. Da aber klimatisch belastende Gewerbebetriebe in Hochzoll nicht vertreten sind, wird dies nur an den Brennpunkten wie Friedberger Straße, Zugspitzstraße und Straßenzug Hochzoller Straße/Trettachstraße für den Menschen auch körperlich spürbar. Die Schwebstoffbelastung im Bereich der Friedberger Straße ist hierbei besonders negativ für das Bioklima.*

*Klimatisch profitiert Hochzoll von seiner topographisch günstigen Lage im weiträumigen Lechtal mit*

Nähe zu den hochwirksamen „grünen Lungen“ Siebentischwald, bewaldete Lechleite und landwirtschaftlich genutzten Talbereich in Friedberg. Allerdings schirmt der nach Osten vorgelagerte Stadtteil Friedberg-West Hochzoll zum Teil vom landwirtschaftlichen Außenbereich bzw. den kleinklimatisch entlastenden Flurwinden ab. So ist davon auszugehen, dass in Hochzoll, trotz dieser günstigen stadtklimatischen Vorgaben, vor allem im weiträumigen Umgriff zur Friedberger Straße eine sog. Wärmeinsel besteht. Derartige Wärmeinseln können, begünstigt durch die Temperaturunterschiede zwischen Wärmeinsel und kühlerem Umfeld, kleinklimatische Flurwinde induzieren. Diese kleinräumig wirksame Thermik wird durch geschlossene Baustrukturen/Bahndämme/Schallschutzwände abgeschwächt und ist, bedingt durch die Verkehrsdichte mit Schwebstoffanteilen belastet. Entsprechendes gilt auch für großräumige, aber schwache Windströmungen. Damit kann es insbesondere in Hochzoll-Mitte an extremen großklimatischen Wetterlagen (wie extreme Hitze im Sommer und Inversionswetterlagen) zu einer erheblichen bioklimatischen Belastung durch mangelhaften Luftaustausch kommen. Andererseits können aber auch, aufgrund der geschlossenen Bebauung, regionale Windströmungen verstärkt werden und durch Turbulenzen die Verwirbelung der Schwebstoffanteile zusätzlich erhöhen.

Gegen diese für den Menschen belastende Situation wirken nur die Gehölzflächen im Umfeld des Rudolf-Diesel-Gymnasiums.

Generell können kleinklimatische Verbesserungen nur durch Erhöhung des Baumanteils oder die Förderung von Dachbegrünung in Hochzoll verbessert werden. Auch die geschlossene Bebauung in Hochzoll-Mitte sollte nicht weiter verstärkt werden.

### 2.5.2.3. Naherholungsräume

#### Öffentliche Naherholungsräume

##### Hochzoll-Nord:

Zusätzlich zur Lechaue verfügt Hochzoll-Nord über 3 räumlich getrennte Naherholungsräume:

- *im Norden von Hochzoll-Nord Sportanlage und Ostfriedhof:* Der Ostfriedhof als hochwertiger Kontemplationsraum hat keine direkte Wegeanbindung an die nördlich gelegenen Wohnbereiche, zu den Lechauen oder den aufgeführten Naherholungsräumen. Der nutzungsdefinierte Naherholungsraum ist zudem durch die Zugspitzstraße räumlich von den Lechauen getrennt. Entsprechendes gilt auch für die Sportanlagen, deren Zugang über die Zugspitzstraße erfolgt.
- *im Osten von Hochzoll-Nord die zugewachsene ehemalige Trasse als Verlängerung der Meringer Straße und Kleingartenanlagen:* Die ehemalige Trasse zur Verlängerung Meringer Straße ist für die Naherholung nicht ausgebaut. Hier handelt es

sich um einen spontan zugewachsenen Grünzug mit einem häufig begangenen Trampelpfad. Dieser Grünzug liegt räumlich sehr günstig zu den östlichen Wohnflächen von Hochzoll-Nord und Friedberg-West. Die an diesen Grünzug angebundene und öffentlich zugängliche Kleingartenanlage erweitert die Gesamtfläche dieses Naherholungsraumes. Über diesen Grünzug wird auf kurzem Weg, abseits des Verkehrs, die Friedberger/Augsburger Straße mit der Blücher-/Lechhauser Straße verbunden. Außerdem wird hierdurch die Möglichkeit eines Rundweges über die Baumallee zwischen Maria-Alber-Straße (mit der Maria-Alber-Kirche) und Augsburgs Straße, Friedberger Baggersee und neue Fußgängerbrücke über die AIC 25 eröffnet.

- *mittig von Hochzoll-Nord der Fußweg zwischen Füssener Straße und Volksschule Nord:* Der Fußweg zeichnet sich durch seine Lage zwischen den Gärten abseits des Verkehrs quer durch Hochzoll-Nord aus. Obwohl Straßen gequert werden müssen und der Weg kaum mit öffentlichem Grün ausgestattet ist, besteht ein hochwertiger Rückzugsraum für Fußgänger und Schulweg. Eine räumliche Anbindung des Weges an die o.g. Naherholungsräume bestehen nicht bzw. nur über Straßen.

##### Hochzoll-Mitte:

In der Mitte von Hochzoll existieren nur Bruchstücke öffentlicher Naherholungsräume. Hierzu gehören:

- der Fußweg parallel zur und südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt, der zwischen Hochzoller und Meringer Straße verläuft. Er setzt sich auf der Gemarkung Friedberg auf der Nordseite der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt fort und bietet eine Wegführung abseits des Verkehrs bis in die Stadtmitte Friedberg an. Der Fußweg verläuft abseits des Straßenverkehrs und wird von Bahndamm und Gärten gerahmt. Eine räumliche Anbindung des Weges an die Lechauen ergibt sich nur über die Schwangau- oder Ortlerstraße.
- Der öffentliche Teil des Rudolf-Diesel-Gymnasiums, in Verbindung mit der Baumallee zwischen Peterhofstraße und Meringer Straße: Dieser Naherholungsraum wird durch Schulnutzung und hoher Verkehrsbelastung der Straßen in seiner Aufenthaltsqualität gemindert. Das Schulgelände und die Baumallee nördlich des Schulgeländes werden vorrangig von Jugendlichen als Naherholungsraum genutzt.

## Hochzoll-Süd:

Zusätzlich zur Lechaue und Kuhseegebiet verfügt Hochzoll-Süd über 3 untereinander verbundene Naherholungsräume, wobei es sich um Fußwege mit mehr oder weniger wegbegleitender Grünausstattung handelt:

- *mittig zum Stadtteil geführter Fußweg zwischen Zwölf-Apostel-Platz/Kirche und Mittenwalder Straße im Süden:* Bedingt durch den abseits zum Straßenverkehr geführten Fußweg quer durch ein Gebiet mit Geschosswohnungsbau, mit direkter Führung zum Nebenzentrum des Stadtteils, besteht für diesen Naherholungsraum ein großer Einzugsbereich. Die Qualität des Naherholungsraumes liegt in seiner sehr großzügigen Ausstattung mit großkronigen Gehölzen, den unmittelbar angeschlossenen Freianlagen des Geschosswohnungsbaus und den zahlreichen fußläufigen Anbindungsmöglichkeiten.
- *Fußwegverbindung mit Baumallee begleitend zum südlichen Abschnitt der Mittenwalder Straße bis zur Zedlitzstraße:* Über diesen in eine Allee eingebundenen Fußweg werden die Lechaue/Kuhsee mit allen anderen Naherholungsräumen untereinander verbunden und auch der südliche landwirtschaftliche Außenbereich erschlossen.
- *Fußwegverbindung mit Baumallee begleitend zum Straßenzug Garmischer Straße – Münchner Straße:* Hierbei handelt es sich um einen sehr breit ausgelegten Straßenraumquerschnitt mit eigenem Rad- und Fußweg, geführt in einer Baumallee. Hierdurch besteht eine großzügige Distanz zum Straßenverkehr, wodurch die Gehwege zu Spazierwegen aufgewertet werden. Die über die Mittenwalder Straße angebundene Grünfläche am südlichen Abschnitt der Werdenfelser Straße (westlich der Bahnlinie München– Stuttgart) steht im Abseits, da durch die Bahnlinie die Wegerverbindung zum nördlichen Teil der Werdenfelser Straße bzw. den östlichen Teil Hochzoll-Süds abgeschnitten ist.
- *Fußwegverbindung begleitend zur Bahnlinie München-Stuttgart (östlich der Bahnlinie):* Diese Fußwegverbindung ist über die südliche Mittenwalder Straße und Zedlitzbrücke angebunden. Hierbei ist der Wegabschnitt zwischen Zedlitzbrücke und Stierhof nicht ausgebaut bzw. besteht nur als verkrauteter Bahnweg (Trampelpfad). Der Wegabschnitt zwischen Stierhof und Werdenfelser Straße/Peterhofstraße ist als wassergebundener Weg ausgebaut und z.T. auch beleuchtet. Der Weg mit seiner begleitenden Gehölzstrukturierung befindet sich auf Bahngelände und ist daher kein öffentlicher Weg. Aber für die Bürger aus dem östlichen Teil Hochzolls ist er der einzige quartiersnahe Naherholungsraum und Weg abseits des Verkehrs. Über diesen Weg wird auch eine Kleingartenanlage erschlossen. Die Grünflächen von und begleitend zur Bahnlinie München–Stuttgart gehören zum Bahngelände und werden z.T. als Kleingartenflächen genutzt, oder sind mit Lärm-

schutzwall/-Wand überbaut. Eine öffentliche Erschließung oder Naherholungsnutzung besteht nicht.

## Wohnungsbezogene Naherholungsräume

Zu wohnungsbezogenen Freiräumen gehören Hausgärten ebenso wie die Freianlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus, Seniorenheim, Kindergärten, etc. Der Bedarf wohnungsbezogener Freiflächen liegt bei ca. 4 m<sup>2</sup>/Einwohner und sollte in einer Entfernung von 150-250 m erreichbar sein. Die Größe der Freiräume und ihre Ausstattung sind abhängig von der Wohndichte.

Private Naherholungsräume wie Hausgärten und Freianlagen im Geschosswohnungsbau stellen eine wichtige Ergänzung zur öffentlichen Freiraumausstattung dar und kompensieren damit auch die Versorgungslücken im Bereich der öffentlichen Naherholungsräume. Mehrheitlich ist das Spiel- und Naherholungsangebot im Bereich des Geschosswohnungsbaus in einem sehr schlechten bis unnutzbaren Zustand und zudem nur mit einfachsten und auch ungepflegten Spielangeboten (Sandkasten, kleine Kunststoffrutschen) ausgestattet. Eine Reihe guter bis sehr guter Ausstattungsangebote für Kinder und Jugendliche bis ca. 12-14 Jahre finden sich im Bereich der sanierten Anlagen der städtischen Wohnbaugesellschaft sowie der öffentlichen Spielflächen. Anderweitig gut gepflegte und ausstattungsreiche Spielflächen auf privaten Flächen sind entweder öffentlich nicht zugänglich oder gebunden an soziale Einrichtungen (Lehmbau, Kindergarten).

## Bewertung:

### Öffentliche Naherholungsräume:

*Das Angebot an allgemein öffentlich nutzbaren Freiraumflächen (Gesamtheit der öffentlich zugänglichen Grün-/Sport- und Spielflächen für Alt und Jung) ist rechnerisch ausreichend. Aber in Hochzoll konzentrieren sich die Freiraumflächen auf die Grünanlagen begleitend zum Lech/Kuhsee. Hierdurch ist der westliche Teil von Hochzoll extrem gut mit öffentlichen Freiraumflächen versorgt. Hochzoll-Mitte und die östlichen Teile von Hochzoll weisen dagegen nahezu keine öffentlichen Freiräume auf. Stadtteil und regional vernetzende öffentliche Naherholungsräume bestehen ausschließlich am Lech. Die Wege zum Lech/Kuhsee sind lang und unattraktiv, die Qualität der Wege als Naherholungsraum ist im allgemeinen in keinster Weise gegeben. Für Kinder und Senioren sind die Wege zum Lech, durch die Erfordernis der Querung stark befahrener Straßen, beschwerlich bis gefährlich. Aufgrund dieser Mängel wird bei der Naherholung von einem Teil der Hochzoller Bürger auch auf die Friedberger Flur zurückgegriffen. Hier werden vor allem im Sommer die rekultivierten Baggerseen genutzt, die mit Auto oder Fahrrad angefahren werden. Aber auch ihre Anbindung ist für Hochzoller Bürger nur über lange Wegeführungen möglich und damit für die große Gruppe der Kinder und Senioren nicht nutzbar. Der Außenbereich Friedberg wird durch stark befahrene Straßen (B 2, AIC 25, Lech-*

hauser-/Blücherstraße), Bahnlinien und Wohnbebauung von Hochzoll räumlich getrennt. Wiederum sind vor allem die mittigen und östlichen Teile Hochzolls besonders benachteiligt.

Da in Hochzoll-Mitte und im Osten von Hochzoll kaum unbebauter Raum oder brachliegende/landwirtschaftlich genutzte Flächen in städtischem Besitz zur Verfügung stehen, kann nur durch eine Summe kleiner Lösungen das Freiraumflächenangebot verbessert werden, wie z.B. die funktionale Optimierung vorhandener Grünflächen, punktueller Ausbau von Nebenstraßen zu Spielräumen (u.U. unter Einbeziehung von Vorgärten), gehäuftes Angebot an Querungshilfen bei stark befahrenen Straßen, punktuelle Verkehrsberuhigung von Nebenstraßen, auch durch Unterbinden von Parken.

### **Wohnungsbezogene Naherholungsräume**

Die Freianlagen, gebunden an den Geschosswohnungsbau, sind in Hochzoll mehrheitlich mit einem geringen Anteil an Spielgeräten für Kinder ausgestattet. Für Jugendliche und Erwachsene stehen kaum wohnungsnaher Erholungsflächen zur Verfügung, da es an Sportangeboten für Jugendliche/Erwachsene, vor Blicken geschützten Rückzugsräumen für Senioren/Innen oder generell an anspruchsvoller Gestaltung der Freiräume fehlt. Viele Spielflächen/Spielgeräte sind ungepflegt und pädagogisch vollkommen unzureichend. Freiräume im Geschosswohnungsbau stellen sich als Parkplatzflächen, Rest-Grünflächen oder Rasenflächen dar. Gepflegte Freianlagen sind zumeist öffentlich nicht zugänglich. Bedingt durch die geringe Verfügbarkeit öffentlicher Flächen würde sowohl den Anliegern, aber auch der Gesamtheit der Bürger im Quartier die generelle Aufwertung der Freianlagen im Geschosswohnungsbau zugute kommen. Da es sich um private Flächen handelt, kann dies nur auf freiwilliger Basis geschehen. Eine Möglichkeit wäre die Förderung des gegenseitigen Wettbewerbes durch Preise. Letztendlich handelt es sich bei den Freianlagen um „Subzentren der Wohnstandorte“.

In Bereichen des sanierten sozialen Geschosswohnungsbaus ist eine anspruchsvolle und funktional ausgewogene Freiraumgestaltung erfolgt. Die Interessen der Kinder/Jugendlichen ist mit hochwertigen Spielanlagen berücksichtigt worden. Der Bedarf nach abgeschirmten Ruhezeiten und Kommunikation für die zunehmend größer werdende Gruppe der Senioren/Innen fehlt.

Insbesondere in Hochzoll-Süd zeigt sich die Tendenz, dass Baugrundstücke verstärkt mit Mehrgeschosswohnungen bebaut werden. Hierbei verbleiben entweder kaum nutzbare Freiräume, oder die Freiräume werden als extrem kleinflächige Gärten den Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Ein Freiflächenangebot für die Allgemeinheit steht damit nicht mehr zur Verfügung.

Sollte sich diese Verdichtung fortsetzen, werden bisherige qualitativ hochwertige Gartenflächen ohne Ersatz verdrängt.

## **2.5.2.4. Biotop- und Lebensraumverbund**

### **Grundsätzliches:**

Die Anforderungen an ein Biotop sind gebunden an das städtische Umfeld, das mehrheitlich durch hohe Nutzungsintensität, Erschließungsdichte und hohem Störpotenzial fremdbestimmt wird. Daher können Biotope im städtischen Raum in ihrer Artenvielfalt den Biotopen im Außenbereich nicht gleichgesetzt werden.

### **Begriffe:**

- Stadtbiotope = einzelne großflächige Grünflächen, die Lebensgemeinschaften von Tieren/Pflanzen beherbergen und hierbei stabile Populationen aufweisen. Biotope im Stadtgebiet sind ein wichtiger Rückzugsraum für Tiere und gleichzeitig auch der „Lebensquell“ für umliegende Biotopinseln/Trittsteinbiotope
- Biotopinsel = Inselartiges (räumlich isoliertes) großflächiges Stadtbiotop
- Trittsteinbiotope = kleinflächige Biotope, die in Abhängigkeit von der Tier- und Pflanzenart als autarker Lebensraum genutzt werden können; auf jeden Fall sind sie als „Brückenkopf“ (zeitlich begrenzter Aufenthalt) zwischen den Biotopen geeignet.
- Korridorbiotope = lineare Biotope mit geringer Breite oder Trittsteinbiotope in kurzen räumlichen Abständen zueinander, die als räumliche Verbindung von Tieren/Pflanzen zwischen den Biotopen genutzt werden können.

### **Hochzoll-Nord:**

Die einzige räumlich in sich geschlossene Biotopfläche ist der Grünzug entlang des Lechs in Verbindung mit den Lechkiesbänken. Der Ostfriedhof und der Grünzug im Bereich der Stadtgrenze Augsburg/Friedberg können nur zusammen mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Kleingärten und Hausgärten als Biotope eingestuft werden. Für sich genommen handelt es sich um Korridorbiotope. Alle Biotope werden tagsüber von intensiver Naherholungsnutzung/Fußgängerverkehr belastet.

Die in Hochzoll-Nord erfassten Hausgärten oder Freianlagen des Geschosswohnungsbaus eignen sich nicht als stabile Trittsteine oder als Biotope. Hierzu ist bereits im Ansatz die Fläche der einzelnen Wohnquartiere zu gering um große Gartenverbundflächen mit hoher Gehölzdichte entstehen zu lassen.

### Hochzoll-Mitte:

Im westlichen Teil von Hochzoll-Mitte existieren nur Trittsteinbiotope, die aber im westlichen Abschnitt von Hochzoll-Mitte, aufgrund der überproportionalen Nutzung durch Straße und Bahn, sehr stör anfällig und nur sehr angepassten Tiergruppen zugänglich sind. Vorteilhaft ist die relativ hohe Dichte gut strukturierter Hausgärten im Dreieck zwischen den Bahnlinien und Meringer Straße, die allerdings in ihrer Einzelgröße nur als Trittsteinbiotope zu werten sind.

Sie werden durch das Straßennetz/Bahnlinie stark zergliedert. Nur die ruderalen Sukzessionsflächen begleitend zur den Bahnlinie Ingolstadt-Augsburg stellen abschnittsweise eine räumliche Verbindung der Grünflächen untereinander her. Eine direkte räumliche Verbindung zwischen Lech und der landwirtschaftlichen Flur im Bereich von Friedberg entsteht aber hierdurch nicht, da die Meringer Straße zusammen mit dem Stadtteil Friedberg-West Hochzoll-Mitte vom großräumigen landwirtschaftlichen Außenbereich trennt.

### Hochzoll-Süd:

Generell ist in Hochzoll-Süd die Quantität der Grünflächentypen höher als in Hochzoll-Nord und -Mitte. Der Verbund ist generell nach Westen und Süden hin ausgerichtet. Die Verknüpfung nach Osten wird durch die Bahnlinie Stuttgart-München mit den bahnbegleitenden Schallschutzwänden massiv erschwert.

Im nördlichen Teil von Hochzoll-Süd können einige wenige Hausgärten aufgrund ihrer Größe und ihrer Nähe zum Lechbereich als stabiler Bestandteil des Biotops Lechaue gewertet werden. Ansonsten besteht aber, wie in Gesamt-Hochzoll, eine starke Aufteilung der Hausgartenverbände durch Straßen. Ein Teil der einzelnen Verbände ist in den großflächigen Wohnquartieren integriert, wodurch die Verbände selbst Größen zwischen 3.000 bis 4.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Aufgrund der höheren Quantität der Hausgartenverbände gegenüber Hochzoll-Nord können auch kleinere Verbände noch als Trittsteinbiotope genutzt werden.

Im Süden des Stadtteils wird zusammen mit dem im Westen und Süden angrenzenden parkartigen Kuhseegebiet/landwirtschaftlichen Flächen, trotz zwischengelagerten Straßen und hoher Nutzungsdichte, aufgrund der Gesamtgröße der Grünflächen, ein stabiler Verbund der Grünflächentypen untereinander erreicht. Hierdurch profitieren auch Quartiere mit sehr dichter Einfamilienhausbebauung.

### Bewertung:

Gemäß Angaben der Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz ist die größte Tierartenvielfalt vor allem im Bereich des Lechs und im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung Friedberg zu finden. Kartierte Arten sind Singvögel, Wasservögel, Greifvögel, Spechtarten, Kiebitze, Hühnervögel, Wiesenbrüter, Schmetterlin-

ge und Libellen/Wanzen. Punktueller Erfassungen bestehen noch von Fledermausflugbewegungen, Mäuse-/Wühlmausarten, Bienen/Hummeln, Laubheuschrecken, Kröten/Frösche sowie der Zauneidechse. Der Erfassungszeitraum der Arten ist mehrheitlich nicht aktuell.

In Hochzoll und Umgebung existieren im Wesentlichen 6 Arten an Lebensräumen:

- Fließgewässer (Lech/Bäche) mit Kiesbänken/Rohboden sowie Auwaldresten mit Parkflächen begleitend zum Lech
- Stillgewässer (Kuhsee, Friedberger Baggerseen)
- Waldflächen (Siebentischwald)/Baumhain (Friedhof)
- Ackerland/offene Kulturlandschaft
- Gartenverbundflächen
- Ruderalflächen (nitrophytisch oder trocken)

Die Einzelflächen der Lebensräume sind großflächig und kaum untereinander vermischt. Eine Verknüpfung der Lebensräume besteht entlang des Lechs und am südlichen Rand von Hochzoll-Süd. Ansonsten sind die Lebensräume durch Straßen oder dichte Wohnbebauung isoliert. Innerhalb des Stadtteiles überwiegen räumlich isolierte Gartenverbundflächen (Hausgärten oder Kleingärten) und zu geringer Anteil Ruderalflächen entlang der Bahnlinien und an der nord-östlichen Gemarkungsgrenze zu Friedberg-West. Sie schaffen eine lose Verbindung zwischen dem Lebensraum Ackerland im östlichen und süd-östlichen Außenbereich von Hochzoll mit dem Innenbereich von Hochzoll. Eine Verknüpfung zwischen Lebensraum Ackerland und Lech/Auwald besteht nur im südlichen Außenbereich von Hochzoll.

Hervorstechende räumliche Zäsuren für den Lebensraumverbund des Stadtteiles Hochzoll zum Außenbereich sind im Westen der Lech, im Osten die Bundesstraße B 2 und AIC 25/Lechhauser/Blücherstraße sowie die Siedlungsfläche Friedberg-West, im Norden die gewerblichen Flächen des Stadtteiles Lechhausens und im Süden großflächige landwirtschaftliche Flächen.

Innerhalb des Stadtteils bestehen durch die Bahnlinien München-Stuttgart und Augsburg-Ingolstadt, die Friedberger Straße, Meringer Straße und Zugspitzstraße räumlich-funktionale Teilungen. Diese Teilung des Stadtteils nimmt in vielfältiger Weise auf Wegebeziehungen, Ökologie und Naherholung Einfluss.

Bis auf den Lech mit seinen begleitenden Grünanlagen existiert kein durchgängiger Lebensraumverbund. Bedingt durch die nahezu lückenlose Überbauung von Hochzoll besteht auch keine Möglichkeit weitere Grünachsen aufzubauen. Somit kann nur durch eine flächendeckende Aufwertung privater Grünflächen (insbesondere Hausgärten) zusammen mit mehr Bäumen in den Straßen ein



verbessertes Lebensraumangebot/-Qualität für Wildtiere wie u.a. Vögel, Fledermäuse, Igel erreicht werden. Hiervon werden die angepassten Tierarten der Tiergruppen der Vögel, Insekten und Kleinsäuger profitieren. Bestehende, als Trittsteinbiotop eingestufte, Hausgartenverbände sollten daher erhalten werden, da sie als Grundgerüst für die flächige Anbindung an die Grünachsen stehen.

Somit ist die Ergänzung und Optimierung von Grünachsen nur im Osten von Hochzoll begleitend zur Gemarkungsgrenze Friedberg möglich. Dies kann auch in Verbindung mit der Optimierung des Wegenetzes geschehen.

Zum Teil stehen Belange der Ökologie auch konträr zu den Zielen für die Naherholung und Verbesserung der Wegebeziehungen, weil hierdurch die Nutzungsdichte und der Verbrauch von Flächen sich erhöht. Betroffen sind vor allem der Lech mit den begleitenden Grünflächen. Hier bedarf es einer Abwägung zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen, wie Intensivierung der Naherholung/Sportangebote/Spielflächen, zu den Erfordernissen der Ökologie, wie Lebensraumverbund und Artenschutz. Dieser Konflikt könnte durch Zentrierung von öffentlichen Sportflächen, abseits des Grünzuges begleitend zum Lech, gelöst werden.

### **2.5.2.5. Verknüpfung und Anbindung Hochzolls an übergeordnete Freiräume**

#### **Hochzoll-Nord:**

Von besonderer Bedeutung für den Stadtteil Hochzoll-Nord ist die räumliche Trennung des Stadtteils vom landwirtschaftlich geprägten östlichen Außenbereich, im Bereich der Gemarkung Friedberg, durch die AIC 25 und Lechhauser Straße. Gelenkte Überbrückungsmöglichkeiten bestehen durch eine Fußwegverbindung begleitend zur Augsburgener Straße und eine neue Fußgängerbrücke über die AIC 25 (alles im Bereich der Gemarkung Friedberg) sowie auf Höhe der Firma KUKA (Ampel). Aber nur durch die neue Fußgängerbrücke über die AIC 25 besteht eine nutzbare direkte fußläufige Anbindung an den östlichen Außenbereich. Diese langwierige Anbindung ist aber über den Stadtteil Friedberg-West zu erreichen.

Ähnliche Bedingungen ergeben sich nach Westen zu den Stadtteilen Textilviertel und Herrenbach durch den Lech, der nur entlang der Friedberger Straße und der Lokalbahnüberführung („Osramsteg“) zum Lech Anschlussmöglichkeiten bietet.

Auch im Norden wird, durch die Sportanlage DJK/TSG, zusammen mit den Gewerbeflächen im Stadtteil Lechhausen sowie das Firmengelände der Fa. KUKA Hochzoll-Nord, die Verknüpfung mit Lechhausen erschwert.

#### **Hochzoll-Mitte:**

In der Mitte Hochzolls werden die Stadtteile Hochzoll-Süd und -Nord durch die Friedberger Straße räumlich getrennt. Diese Trennung wird durch den MIV-Verkehr, Straßenbahn und auch verdichtete Bebauung verstärkt. Aber vor allem fehlende fußläufige Nord-Süd-Verbindungen abseits des Verkehrs manifestieren die räumliche Trennung. Sie bestehen nur entlang des Lechs.

Verknüpfungen zum Außenbereich und zwischen den Stadtteilen bestehen entlang der Hauptverkehrsstraßen und in Teilen entlang der Bahnlinie Ingolstadt-Augsburg, wobei der Stadtteil Friedberg-West sich als Querriegel zum Außenbereich dazwischen schiebt.

#### **Hochzoll-Süd:**

Hochzoll-Süd wird durch die Bahnlinien/Meringer Straße und auch den Stadtteil Friedberg-West vom östlichen Außenbereich abgetrennt. Nach Westen und Süden steht aber das gut ausgebaute Wegenetz entlang des Lechs zur Verfügung, sodass der südwestliche und südliche Bereich von Hochzoll-Süd über eine gute bis sehr gute Verknüpfung zum Außenbereich verfügt. Nach Westen stellt der Hochablass eine wichtige Verknüpfung zu den südwestlichen Stadtteilen und Stadtmitte Augsburgs dar.

## Bewertung:

Übergeordneter Naherholungsraum für Hochzoll ist der Lech mit Kuhsee und dem Siebentischwald. Er bietet zu allen Jahreszeiten Raum für Wander- und Radwege, Rückzugsräume, Kontemplation, Grillmöglichkeiten oder Sport.

Lech und Kuhsee werden sowohl als Badegewässer, wie auch für den Angelsport genutzt. Der Lech kann im Bereich des Stadtteils Hochzoll an drei Stellen gequert werden: Hochablass, Friedberger Straße, Lokalbahnbrücke. Hierdurch können der Siebentischwald und die westlich des Lechs gelegenen Lechauen erreicht werden.

Aber für den größten Teil der Bürger aus Hochzoll ist dieser Naherholungsraum fußläufig nur langwierig erreichbar, sodass die alltägliche Nutzung zur Naherholung nicht gegeben ist.

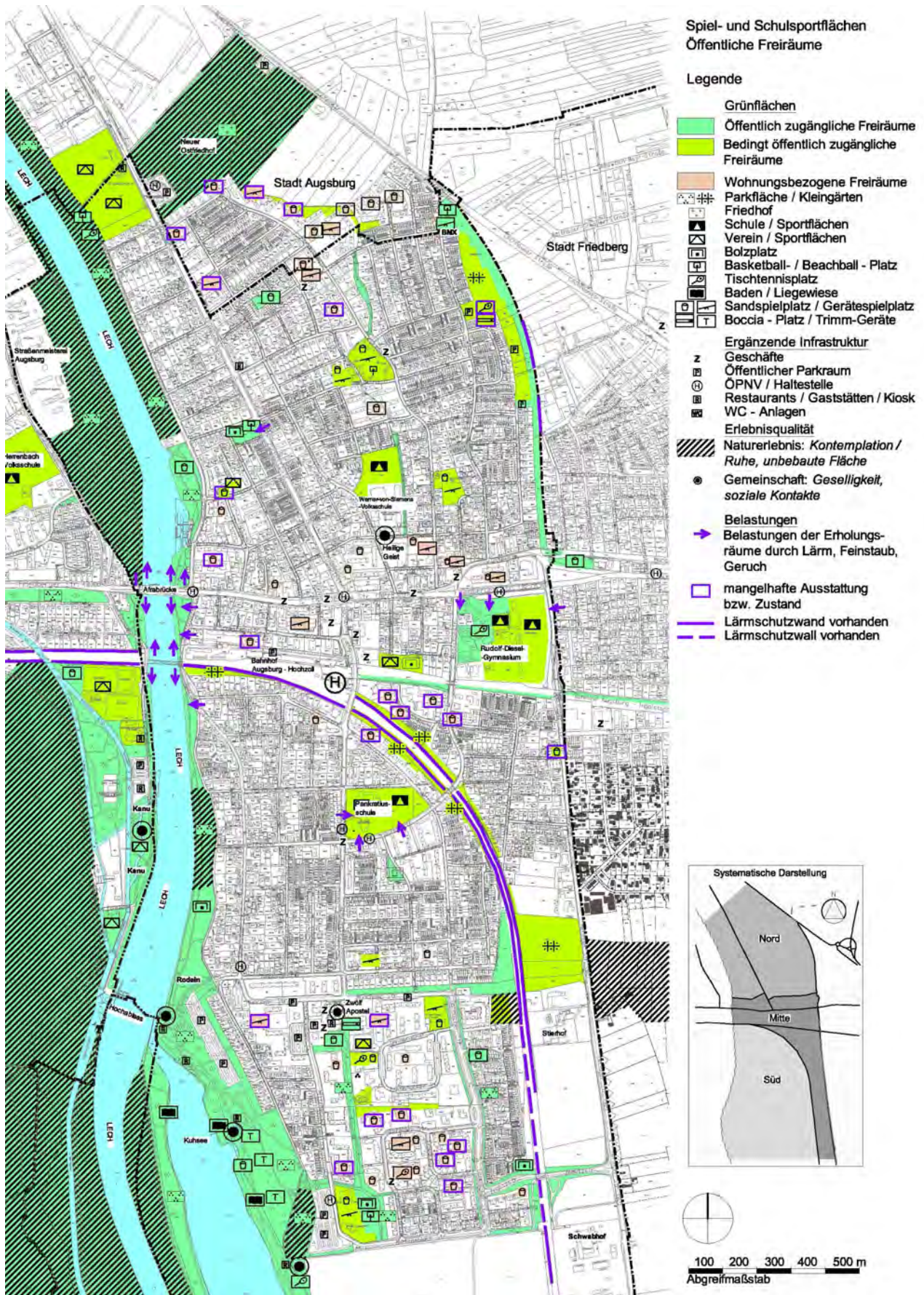
Das Fußwegenetz in Hochzoll ist überwiegend gebunden an das Straßennetz und begrenzt von monotonen Zaunreihen, parkenden Autoreihen und ungenutzten Vorgärten. Abseits der Straßen geführte Wege entsprechen dem Status von Trampelpfaden/ungenutzten ausgebauten wassergebundenen Wegen. Hierzu erschweren Hochbord, Parkverkehr und hohe Verkehrsbelastungen die Durchgängigkeit der Wegeführungen. Aufgrund der nahezu lückenlosen Überbauung Hochzolls stehen die Erschließungsstrukturen unveränderlich fest, sodass nur durch technische Wegeausbaumaßnahmen (z.B. Bordsteinabsenkung, ebene Oberflächen, Betonung der Oberfläche) und die Steigerung der Aufenthaltsqualität der Wege (z.B. Baum mit Bank, punktuelle Unterbindung des Parkverkehrs, Querungshilfen) die Verbesserungen erreicht werden können. Derartig aufgewertete Wegeführungen sollten zielorientiert, bezogen auf die Zentren und Naherholungsflächen am Lech, in Verbindung mit Querungshilfen bei stark befahrenen Straßen entstehen. Zugunsten dieser Wegeachsen könnte bei Bedarf auch öffentlicher Parkraum eingeschränkt werden.

Der südöstliche Teil Hochzolls (zwischen Bahnlinie München-Augsburg, Meringer Straße und Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt) verfügt aufgrund der Erschließungsstrukturen über keinerlei direkte fußläufige Anbindungen an die Naherholungsflächen am Lech bzw. Friedberg, Plätze oder Zentren. Für die Anbindung nach Westen bedarf es hierzu der Untertunnelung der Bahnlinie München-Augsburg. Für die Anbindung nach Osten (Außenbereich von Friedberg) wie auch an die Zedlitzstraße, müsste die Wegetrasse entlang der Bahnlinie Augsburg-München über den Stierhof oder/und Schwabhof als öffentlicher Fußweg gewidmet werden. Hierdurch würde abseits zur Meringer Straße eine fußläufige Anbindung an den Naherholungsraum Kuhsee/Lech/Siebentischwald als auch Außenbereich Friedberg ermöglicht.

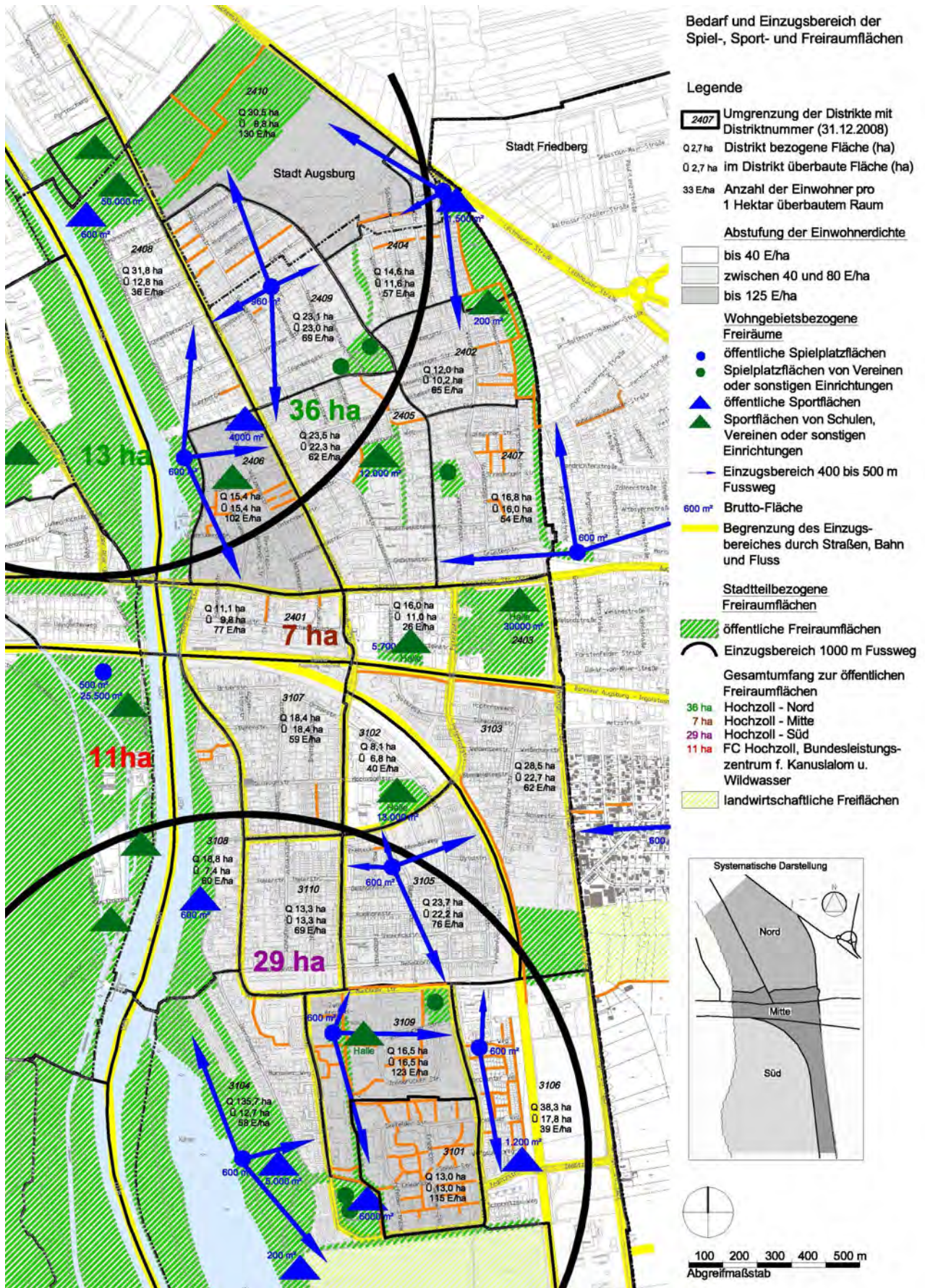
In Hochzoll werden Radwege, bedingt durch geltende Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h, kaum angeboten. Eine Vernetzung vorhandener Radwege ist nicht gegeben, aber, bedingt durch die Größe des Stadtteils, wäre ein großrahmiges Netz von Radwegachsen für die Anbindung an die Stadtteil wie auch stadtbezogenen Naherholungsflächen und Zentren essentiell. Bedingt durch die Größe des Stadtteils, wäre hierbei in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung von mindestens je 3 Radachsen auszugehen. Hierzu bedarf es zum Teil der Abmarkierung von Radwegen z.B. im Bereich der Fahrbahn, z.T. als eigenständiger Radweg. Von diesem übergeordneten Radwegenetz kann über Nebenstraßen das individuelle Ziel in Hochzoll erreicht werden. Von einer Vorberechtigung des Radverkehrs gegenüber dem MIV muss hierbei nicht zwingend ausgegangen werden, wenn der Fahrbahnquerschnitt genügend Raum für das Nebeneinander von Pkw und Radfahrer lässt. Hierzu müsste in den Hauptsammelstraßen die punktuelle Neuordnung des Parkverkehrs bis hin zu Parkverbot überdacht werden. Ideal wäre zudem die verkehrsrechtliche Zulassung von Radverkehr (im Sinne von „Radfahren frei“) auf bestehenden Fußwegen abseits des MIV.

### 2.5.3. Spiel- und Schulsportflächen, öffentliche Freiräume

Karte LaK03:  
Spiel- und Schulsportflächen, öffentliche Freiräume



Karte LaK04:  
Bedarf und Einzugsbereich der Spiel-, Sport- und Freiraumflächen



## Bedarf und Einzugsbereich öffentlicher Spiel- und Schulsportflächen

### Hochzoll-Gesamt:

Als Orientierungswerte für eine allgemeine bedarfsgerechte Ausstattung an Freiflächen (stadtteilbezogene Freiräume) gelten

- bei allgemeinem öffentlichen Grün: 22m<sup>2</sup>/Einwohner
- bei allgemeinen Spiel- und Sportflächen (Kinder + Jugendliche + Erwachsene) ca. 2,5m<sup>2</sup>/Einwohner
- bei Sportplätzen 3m<sup>2</sup>/Einwohner

Zugrunde gelegte Zahl der Einwohner in Gesamt-Hochzoll: 20.379 E (100 %)

- zwischen 0 bis 10 Jahre 1.713 E ( 8%)
- zwischen 10 bis 18 Jahre 1.756 E ( 9%)
- zwischen 18 bis 60 Jahre 10.941 E (54%)
- zwischen 60 bis 75 Jahre 3.822 E (19%)
- über 75 Jahre 2.147 E (11%)

Entfernungsrichtwert:

- Kleinkinder 1 bis 6 Jahre 100 m
- Kinder 6 bis 12 Jahre 400 m
- Jugendliche 12 bis 18 Jahre 800 m
- Erwachsen/Familien bis 1000 m
- Senioren ca. 200 m

In Gesamt-Hochzoll überwiegen, bezogen auf die Distrikte, die Einwohnerdichten zwischen 40-80 E/ha (im Bereich der Einfamilien- und Reihenhausbebauung). Im Bereich des Geschosswohnungsbaus steigt die Einwohnerdichte bis zu 125 E/ha an. Damit wird deutlich, dass, auf Gesamt-Hochzoll betrachtet, die Wohndichte gemäßigt ausfällt bzw. ausreichend Abstandsflächen/-grün gewahrt wird. Im Vergleich der rechnerisch ermittelten Orientierungswerte zum Bestand (innerhalb der Distrikte) ergibt sich bei allgemeiner bedarfsgerechter Ausstattung nachfolgendes Gesamtbild (Tab. LaT01).

Tabelle LaT01: Bedarfsgerechte Ausstattung

Freiflächenart	Bedarf	Bestand	
öffentliche Grünflächen gesamt Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 44,8 ha	ca. 72 ha ca. 11 ha: FC Hochzoll (Spickel), Kanu und Kegeln ca. 13 ha nordwestlich des Lechs	
öffentliche Spielflächen Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 4,5 ha	ca. 2,28 ha ca. 0,06 ha Friedberg-West	*
Sportfläche Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 4,9 ha	ca. 11,07 ha + 5 Sporthallen ca. 2,55 ha FC Hochzoll (Spickel)	** ***

\* hiervon entfallen auf öffentliche Spielplatzflächen  
auf öffentlich zugängliche Ballspielflächen  
auf Trimm-Dich-Pfad

\*\* hiervon entfallen auf Schulsportflächen  
auf Vereinssportflächen

\*\*\* Die Kanu- und Kegeln werden nicht mit erfasst, da es sich hier um gesamtstädtische bzw. überregionale Sportanlagen handelt.

ca. 0,46 ha  
ca. 1,32 ha  
ca. 0,5 ha  
ca. 5,5 ha mit 3 Hallen  
ca. 5,57 ha mit 2 Hallen

Generell handelt es sich bei den Zahlen zum Bedarf von Spiel-, Sport- und Freiraumflächen nur um Orientierungswerte, die aber an die städtebaulichen Gegebenheiten angepasst werden.

Durch den Vergleich von Bedarf und Bestand zeigt sich, dass Gesamt-Hochzoll rechnerisch sehr gut mit allgemein nutzbaren, öffentlichen Grün- bzw. Freiraumflächen ausgestattet ist. Ein rechnerisches Defizit ergibt sich bei den Spielflächen (Altersgruppe 1 bis 18 Jahre). Auch bei Hinzunahme der bedingt öffentlichen Spielflächen (Kindergärten, Lehm- und Lehmbau) wird die Bedarfszahl nicht erreicht. Der Bestand an Sportflächen erfüllt den Bedarf in hohem Maße. Konträr zur rechnerischen Bedarfser-

mittlung steht aber die Realität. Die angebotenen Sport-/Spiel und Grünflächen haben durch ihre asymmetrische Verteilung im Stadtteilgebiet keinen flächendeckenden Einzugsbereich. Einige Distrikte insbesondere Hochzoll-Mitte und die östlichen Distrikte von Hochzoll, sind extrem unterversorgt an Sport-/Spiel und Grünflächen. Problematisch ist in diesem Zusammenhang auch die mangelhafte eigenständige Erreichbarkeit der Spiel-/Sportflächen für Kinder unter 12 Jahren, durch Begrenzung des Einzugsbereiches mit stark befahrener Hauptverkehrs- oder Hauptsammelstraßen. Der Spielplatz angegliedert an FC Hochzoll ist faktisch für Kinder aus Hochzoll überhaupt nicht nutzbar.

Bei den Sportflächen handelt es sich ausschließlich um trägergebundene Sportflächen. Öffentlich zugängliche Sportflächen bestehen bis auf Ballspielflächen (Bolzen, Tischtennis, Streetball) in Hochzoll nicht. Die Altersgruppe über 12 Jahre sowie Erwachsene, die vermehrt an Ballspielen interessiert sind, müssen auf Sportvereine zurückgreifen. Sportflächen für Sportarten wie z.B. Sportradfahren/BMX, Skateboard oder Inline-Skating werden in Hochzoll nicht angeboten. Die Sportanlagen von Schulen/Vereinen sind nur über Träger wie z.B. Volkshochschule nutzbar. Die Art der angebotenen Naherholungseinrichtungen ist konservativ bzw. geht nicht auf die heutigen Bedürfnisse aktiver Jugendlicher und Erwachsener ein.

### Hochzoll-Nord:

Öffentlich zugängliche Spielplätze sind in der Minderzahl gegenüber privaten oder an Organisationen gebundenen Spielflächen. Insgesamt finden sich in Hochzoll-Nord 3 Spielplätze für die Altersgruppen bis 12 Jahren und 3 Sportflächen (mit insgesamt 3 Streetballanlagen, 1 Bolzplatzfläche und 1 Tischtennisplatzanlage).

Hiervon ist nur der Spielplatz an der Lechrainstraße gut ausgestattet. Große Teile der Einfamilienhausgebiete sind daher mit öffentlichen Spielplätzen unterversorgt bzw. die gefahrlose Erreichbarkeit wird durch Hauptstraßen erschwert. Zudem befinden sich 2 Spielplätze direkt an stark befahrenen Straßen (Friedberger Straße und Blücher Straße) und sind daher durch Abgase und Lärm gesundheitlich bedenklich. Das gilt auch für den Spielplatz in Friedberg-West zwischen Maria-Alber-Straße und Augsburgener Straße.

Der Anteil allgemein nutzbarer Grünflächen und Sportflächen liegt weit über dem Bedarf, allerdings stark auf den westlichen Teil Hochzoll-Nords konzentriert. Der mittige Teil Hochzoll-Nords verfügt über keine allgemein nutzbaren Grünflächen. Eine direkte Zuwegung zum Ostfriedhof besteht nicht. Der östliche Teil Hochzoll-Nord kann nur auf nicht gestaltete und z.T. auch vermüllte Grünflächen zurückgreifen (s. Tab. LaT02).

Tabelle LaT02: Freiflächen in Hochzoll Nord

Freiflächenart	Bestand	
öffentliche Grünflächen gesamt	ca. 36 ha	
Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 13 ha westlich des Lechs	
öffentliche Spielflächen	ca. 0,74 ha	*
Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 0,06 ha Friedberg-West	
Sportfläche	ca. 6,2 ha mit Sporthalle	**
Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 2,55 ha FC Hochzoll (Spickel)	***

\* hiervon entfallen auf Spielplatzflächen auf Ballspielflächen

ca. 0,22 ha  
ca. 0,52 ha

\*\* hiervon entfallen auf Schulsportflächen auf Vereinssportflächen mit Tennis DJK/TV-Jahn

ca. 1,2 ha mit 1 Halle  
ca. 5,0 ha

\*\*\* Die Kanusportanlage wird nicht mit erfasst, da es sich hier um eine regionale Sportanlage handelt.

### Hochzoll-Mitte:

Sportflächen (Leichtathletik, Geräteturnen, Ballspielflächen) werden ausschließlich im Bereich der Schulen und Vereine angeboten. Hiervon öffentlich zugänglich ist aber nur die Tischtennisanlage am R.-Diesel-Gymnasium.

Öffentliche Spielplatzflächen bestehen nicht. Allgemein nutzbare Grünflächen sind beschränkt auf verkehrsbelastete Grünflächen (Friedberger Straße und Bahnlinie). Es muss auf Grünflächen, die räumlich

hochzoll-nord oder -süd zugeordnet sind, zurückgegriffen werden. Der Teil von Hochzoll der zwischen Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt, Bahnlinie Stuttgart-München und Meringer Straße liegt, verfügt über keinerlei öffentliche Grünflächen. Auch die Zuwegung zu benachbarten Grünflächen in Friedberg-West oder Hochzoll-Süd sind fußläufig nur über weite straßengebundene Wege oder über private Wege erreichbar (s. folgende Tab. LaT03).

Tabelle LaT03: Freiflächen in Hochzoll Mitte

Freiflächenart	Bestand	
öffentliche Grünflächen gesamt	ca. 7 ha	
Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 11 ha: FC Hochzoll (Spickel), Kanustrecke und Kegeln	
öffentliche Spielflächen	ca. 0,0 ha	*
Sportfläche	ca. 3,57 ha mit 2 Sporthallen	**
Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 2,55 ha FC Hochzoll (Spickel)	***

- \* hiervon entfallen auf Spielplatzflächen ca. 0,0 ha  
auf Ballspielflächen ca. 0,0 ha
- \*\* hiervon entfallen auf Schulsportflächen ca. 3,00 ha mit 1 Halle  
auf Vereinssportflächen ca. 0,57 ha mit 1 Halle
- \*\*\* Die Kanusportanlage wird nicht mit erfasst, da es sich hier um eine regionale Sportanlage handelt.

#### Hochzoll-Süd:

In Hochzoll-Süd bestehen 4 Spielplätze für die Altersgruppen bis 12 Jahre und 4 Sportflächen (mit insgesamt einer Streetballanlage, 3 Bolzplatzflächen und einer Tischtennisplatzanlage). Öffentlich

zugängliche Spiel- und Sportflächen haben ihren Schwerpunkt im südlichen Teil von Hochzoll-Süd. Der nördliche Teil von Hochzoll-Süd verfügt nur über eine große Spielfläche für die Altersgruppe bis 12 Jahre und 1 Bolzplatzfläche (Tab. LaT04).

Tabelle LaT04: Freiflächen in Hochzoll Süd

Freiflächenart	Bestand	
öffentliche Grünflächen gesamt	ca. 29 ha	
Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 11 ha: FC Hochzoll (Spickel), Kanustrecke und Kegeln	
öffentliche Spielflächen	ca. 1,54 ha	*
Sportfläche	ca. 1,3 ha mit 2 Sporthallen	**
Einbeziehung räumlich benachbarter Flächen (außerhalb der Distrikte)	ca. 2,55 ha FC Hochzoll (Spickel)	***

- \* hiervon entfallen auf Spielplatzflächen ca. 0,24 ha  
auf Ballspielflächen ca. 0,8 ha  
auf Trimm-Dich-Pfad ca. 0,5 ha
- \*\* hiervon entfallen auf Schulsportflächen ca. 1,3 ha mit 1 Halle  
auf Vereinssportfläche ca. 1 Halle
- \*\*\* Kanu und Kegeln werden nicht mit erfasst, da es sich hier um eine regionale Sportanlage handelt.

## Bewertung:

Die Spiel- und Sportangebote durch Vereine, Schulen und sonstige öffentliche Einrichtungen decken rechnerisch den erforderlichen Bedarf. Allerdings ist hiervon der Anteil an öffentlich zugängliche Sportflächen in Gesamt-Hochzoll sehr weiträumig im Stadtteil verteilt (Hochzoll: Länge 3,5 km, Breite ca. 1,5 km) und das Angebot beschränkt auf Bolzplätze (z.T. ohne Tore), Streetballplätze, Tischtennisanlagen und einen Trimm-Dich-Pfad. Die Erreichbarkeit der Sportflächen wird durch das Netz an Hauptverkehrsstraßen/Bahnlinien erschwert. Besonders betroffen sind hiervon der Osten und die Mitte von Hochzoll. Sportarten wie BMX, Skating, Handball, Volleyball, Tennis/Badminton können im ca. 21.000 Einwohner starken Stadtteil nicht ausgeübt werden.

Wünschenswert wäre daher eine zeitgemäße Ergänzung des öffentlich nutzbaren bzw. öffentlich zugänglichen Sportangebotes, verbunden mit einer Zentrierung zur Einhaltung der gegenseitigen sozialen Aufsicht. Derartige Zusammenfassungen öffentlicher Sportflächen könnten auch zu übergeordneten Treffpunkten für alle Altersgruppen werden. Sie sollten daher von Jugendlichen über 12 Jahren und von Erwachsenen sowie mit Rad und Auto gut erreichbar sein. Durch die Nutzung an Sommerabenden und Wochenenden (Lärm) muss eine Lärmempfindlichkeit der Umgebung gewährleistet sein. Als Standortoption bietet sich der nahegelegene Außenbereich zwischen Zedlitzstraße, Bahnlinie München-Augsburg und Meringer Straße an.

Quartiersnahe Verbesserungen für das öffentliche Sportangebot könnten durch die Öffnung der Schulsportanlagen erreicht werden. Beide Volksschulen verfügen über große Areale, die außerhalb der Schulzeiten ungenutzt sind. Da öffentlich zugängliche Sportangebote vor allem zum Feierabend und zum Wochenende benötigt werden, ist daher auch keine Überschneidung mit schulischen Interessen zu erwarten. Durch die zentrale Lage der Schulen können sie von einer großen Gruppe der Bürger fuß- und radläufig gut erreicht werden.

Grundsätzlich besteht neben der vollständigen Zugänglichkeit der Sportanlagen, auch die Option einer Teilnutzung des Sportareals durch die Unterteilung des Geländes mit einer weiteren Zaunanlage, zur Errichtung eines kleinen Allwetterplatzes, der von der Straße aus direkt zugänglich ist. Der Flächenbedarf hierfür umfasst eine Bruttofläche von 600 bis 700 m<sup>2</sup>. Dieser Allwetterplatz ließe sich auch für den Schulsport nutzen.



## 2.6. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

### 2.6.1. Einwohner/ha

Mit Städtebaulichen Kenndaten aus Erhebungen (Statistiken), fachlichen Festlegungen und fachlichen Recherchen sind die Grundlagen für statistische „Blockbewertungen“ oder „Teilblockbewertungen“ beinhaltet aber auch eine „Streuung“ durch den Einbezug von Freiflächen jeglicher Art, Gewerbegebieten oder Gemeinbedarfsflächen gegeben. Aussagen zu weiteren Kenndaten bzgl. PKW-Dichte, raumstrukturelle Dichten und Siedlungstypen sind damit noch nicht möglich. Letztlich ist bei dem statistischen Wert E/ha somit zu beachten, dass der Anteil der unbebauten Fläche innerhalb der Gemarkung ein, die Größe von E/ha prägender Faktor ist. So hat die Stadt Augsburg einen vergleichsweise niedrigen Wert für E/ha (18 E/ha), da nur 37% der Gemarkungsfläche als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt werden, während die u.a. Stadtteile mit der Bebauung nahe an ihre Gemarkungsfläche herangerückt sind.

Dazu werden weitere Kennzahlen benötigt. Die nachfolgenden Kennzahlen beschreiben einen Teil der Siedlungsstruktur.

#### 2.6.1.1. Einwohner amtlicher Vergleich: Fläche (Stand: 31.12.2008)

Ort	Fläche (ha)	Einwohner	E/ha
Augsburg	14.688	266.976	18,2
Hochzoll	485	20.338	41,6
Oberhausen	448	13.769	34,1
Univiertel	400	11.004	27,5
Kriegshaber	451	16.541	36,7

#### 2.6.1.2. Einwohner amtlicher Vergleich: Einwohner (Stand: 31.12.2008)

Ort	Fläche (ha)	Einwohner	E/ha
Augsburg	14.688	266.976	18,2
Hochzoll	485	20.338	41,6
Göggingen	903	17.844	23,3
Pfersee	336	19.994	62,1

Die Bezugsgrößen Fläche/Einwohner zeigen den Stadtteil Hochzoll im Flächenvergleich mit vergleichbaren Stadtteilen mit der größten Einwohnerdichte, die sich entweder im verdichteten Wohnungsbau manifestiert, aber auch auf zu wenig Freiflächen hinweist. Wichtig erscheint, dass hier Stadtrandstadtteile einen echten Vergleich gewährleisten. Das Univiertel ist hierbei mit vielen land-

wirtschaftlichen Flächen entlang der B 17 und dem Campus nur bedingt vergleichbar.

Im Vergleich nach Einwohnerzahlen verdichtet sich die Mutmaßung, dass der unbebaute Flächenanteil, bei gleichzeitiger höherer Baudichte, den Stadtteil Hochzoll prägt, wobei der Stadtteil Pfersee einerseits zentrumsnah einen Vergleich mit peripheren Stadtteilen schwer erlaubt und andererseits durch Konversionsflächen eine Flächenverschiebung erfahren kann.

Interessant ist zudem der interne Vergleich zwischen dem südlichen Hochzoll und dem nördlichen Hochzoll.

#### 2.6.1.3. Vergleich Stadtteilintern (Stand: 31.12.2008)

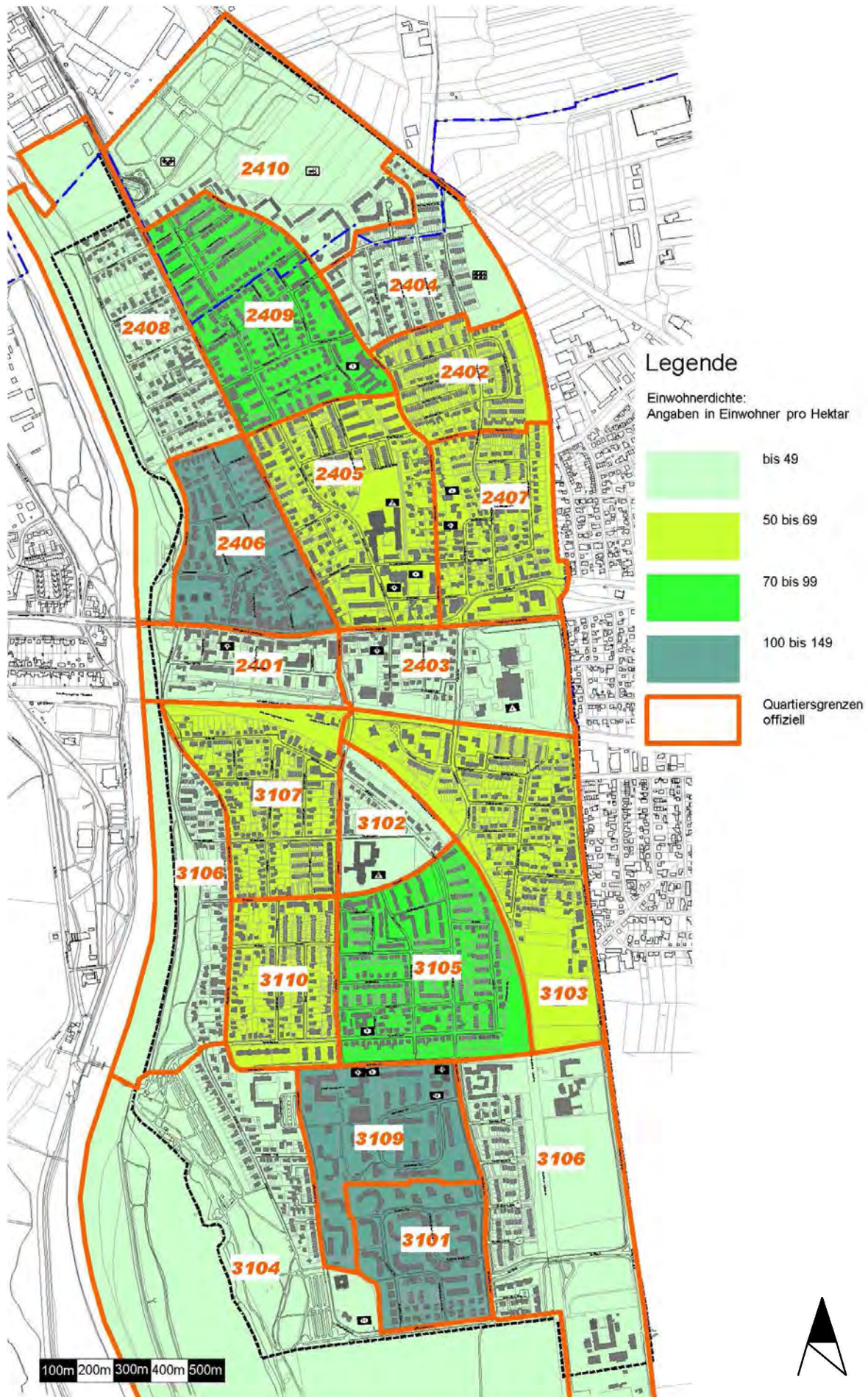
Ort	Fläche (ha)	Einwohner	E/ha
Süd	314	10.782	34,6
Nord	195	9.389	48,6

Diese Daten zeigen, alleine anhand der Statistik, evtl. das Defizit an Freifläche für Hochzoll Nord (Friedberger Straße mit erfasst) und Hochzoll Süd. Zudem kann auch die Siedlungsdichte evtl. höher liegen, wobei dies im Zuge dieser Untersuchung zu klären ist.

Gemäß der amtlichen Statistikkarte (Karte StK 06) ist der Stadtteil Hochzoll in 20 Blöcke der Nrn. 2401 – 2410 für Nord und 3101 - 3110 für Hochzoll Süd eingeteilt. Die Zielaussagen für Blöcke sind bei den Nrn. 2401, 2403, 2404 und 2410 anhand eigener Recherchen städtebaulich und siedlungsstrukturell nicht zielführend, auch wenn der jeweilige Freiflächenanteil den zugeordneten Siedlungskörpern physisch und soziologisch Entlastung schaffen kann. Dies gilt adäquat für die Quartiernummern 3102, 3104, 3106 und 3108 im Süden.

Der offizielle statistische Plan zeigt eine extreme Einwohnerdichte bei den Blöcken 2406 (Umgriff *Untersberg-/Lechrain- und Friedberger Straße* und 3109 und 3101 (Umgriff *Innsbrucker- und Umgriff Seefelder Straße*) und den westlichen und östlichen Siedlungsräumen der Nrn. 2408, 3106 und 3104 sowie 3108 und 2404. Die Fläche 2401 erfährt, bei hoher Wohndichte, eine Auflockerung durch techn. Flächen der DB AG und Einzelhandelsflächen; die Fläche 2403, bei sehr hoher Wohndichte, eine statistische Verzerrung durch die Schulfläche des RDG und die Fläche 2410, bei einer hohen Wohndichte an der Karwendel-/Füssener Straße, eine Milderung durch die Flächen des Neuen Ostfriedhofes und dessen Erweiterungsflächen. Gerade die letzt benannten Flächen zeigen die Grenzen der amtlichen statistischen Daten auf, da die Freiflächen den Wohnnutzungen nicht direkt zugute kommen.

Karte StK06:  
Einwohnerdichte offiziell



## 2.6.2. Quartiersdichten in Hochzoll

Genauere Aussagen sind durch die Reduzierung der statistischen Blöcke auf die tatsächlichen Siedlungskörper gegeben (Plan Nr. StK07).

Die Quartiere 1 – 29 orientieren sich an den tatsächlichen Siedlungsstrukturen (Einzelhäuser, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau mit und ohne Gewerbeanteil) und damit ableitbaren Quartierstypologien. Hierbei werden Aussagen zu exakteren Einwohnerzuordnungen, Zielverkehr, Ruhendem Verkehr, Versorgungszusammenhängen und evtl. Milieus leichter. Die eruierten tatsächlichen Haushalte und deren Einwohnerdichte (2,1 -2,3 E/WE bundesweit) ermöglichen es, die statistischen Werte für Hochzoll Nord und Hochzoll Süd „herunter zu brechen“ und, über den statistischen Einwohnerwert pro WE (E/WE), eine Einwohnerzuordnung zu erreichen. Mit den digital ermittelten Quartiersgrößen ergeben sich klare Einwohnerdichtewerte pro Quartier, mit folgenden Zielaussagen:

- Die Flächen 2 und 4 weisen eine 2- bis 3-fach so hohe Einwohnerdichte auf als in der amtlichen Statistik der Fläche 2404 und 2410. Dieses Erkenntnis deckt sich mit Erkenntnissen aus der Realität.
- Die Flächen 15, 16 und 17, südlich der Friedberger Straße bis zur Bahn, sind ebenso 2-3 fach höher anzusetzen als aus der aml. Kartierung der Nr. 2401 zu entnehmen ist.
- Im Süden sind die Teilflächen 19 und 21 exakter zugeordnet und bedingen eine Erhöhung um den 2,5-fachen Wert gegenüber der statistischen Nr. 3102 und den 2-fachen Wert für die Flächen westlich der Peterhofstraße, die städtebaustrukturell und auch räumlich keinen Bezug zu den Flächen östlich der Peterhofstraße haben. Gleichzeitig tritt eine Entlastung um die Hälfte bei der Fläche 24 gegenüber der Fläche 3105 der aml. Kartierung in Erscheinung. Erwähnenswert ist noch die Verdoppelung der Dichte bei der Fläche Nr. 25 gegenüber der adäquaten Fläche 3104 der aml. Statistik.
- Die Zielaussagen der Einwohnerdichten decken sich mit dem Siedlungsprofil in Geschossigkeit und Typologie der Baukörper.
- Eine wichtige Zielaussage ist der Karte StK12 „Ruhender Verkehr“ zu entnehmen, die die tatsächlich notwendigen öffentlichen Stellplätze (ruhender Verkehr, Besucherverkehr) für die jeweiligen Quartiere festhält (Kennwerte: Pro WE/2 Stellplätze im Mittel und 10% Besucherstellplätze/aller notwendigen Stellplätze) Hierbei sind primär Defizite im Bereich der Quartiersnummern 2, 10, 15 und 19 für Wohnungsbauten auszumachen.
- Zudem besteht im gesamten Nutzungsmix der flankierenden Bebauung an der Friedberger Straße ein eklatanter Mangel an Kurz- und Langzeitparkplätzen, unabhängig von Parkplatzbedarf für

den ÖPNV oder Nahverkehr. Alle sonstigen Quartiere haben ausreichenden Stellplatznachweis im öffentlichen Raum (Stellplätze für gewerbliche Nutzungen im privaten Raum unberücksichtigt, obwohl hier überschlägig flächendeckend massive Defizite auszumachen sind).

- Das Einzelhandelscluster auf Friedberger Flur an der Blücherstraße erfasst mit einem Radius von ca. 800 m die Siedlungsquartiere der Nrn. 7, 8 und 4 und es wird alleine dadurch beständig Kaufkraft von ca. 1300 E und temporär von 2000 – 3000 E abgezogen.
- Weiterhin sind die Flächen 2, 4, 6 bis 8 weitestgehend von jeglichen Grünflächen abgeschnitten und bedingen bei einer Einwohnerzahl von ca. 4000 Personen ein errechenbares Defizit.

### Bewertung:

*Schon in Verbindung beider städtebaulicher Kenndaten mit E/ha innerhalb des Stadtraumes und stadtteilintern nach Stadtteilbereichen wird ersichtlich, dass der Stadtteilbereich nördlich der Friedberger Straße allein den höheren Dichtewert für Hochzoll im Stadtteilvergleich bedingt. Hier wird aber auch offensichtlich, dass der Dichtewert keine Aussage zum innerörtlichen Verhältnis von bebauten Flächen zu Freiflächen zulässt. Dies wird im Vergleich der Quartiersbetrachtungen und deren Dichten bei den aml. Werten dadurch relativiert, dass die Zuordnung des gesamten Naherholungsbereichs am Kuhsee und den landwirtschaftlichen Flächen im Süden zu den Kenndaten von Hochzoll Süd eine massive Dichteverringering gegenüber Hochzoll Nord bedingen, da hier der Freiflächenanteil um und mit dem Neuen Ostfriedhof viel geringer ist.*

*Erst mit der um die peripheren Freiflächen bereinigten Dichtebetrachtung (**Siehe Anhang**) wird es möglich, gezielte städtebauliche Aussagen zu innerörtlichen Strukturen zuzulassen.*

*1) Das Dichteverhältnis von Hochzoll südl. der Bahn mit 77 E/ha Siedlungskörper und nördlich der Bahn mit 70 E/ha Siedlungskörper ergeben einen Wert der einen Stadteileinheitlichen Dichtewert von 73 E/h bedingt.*

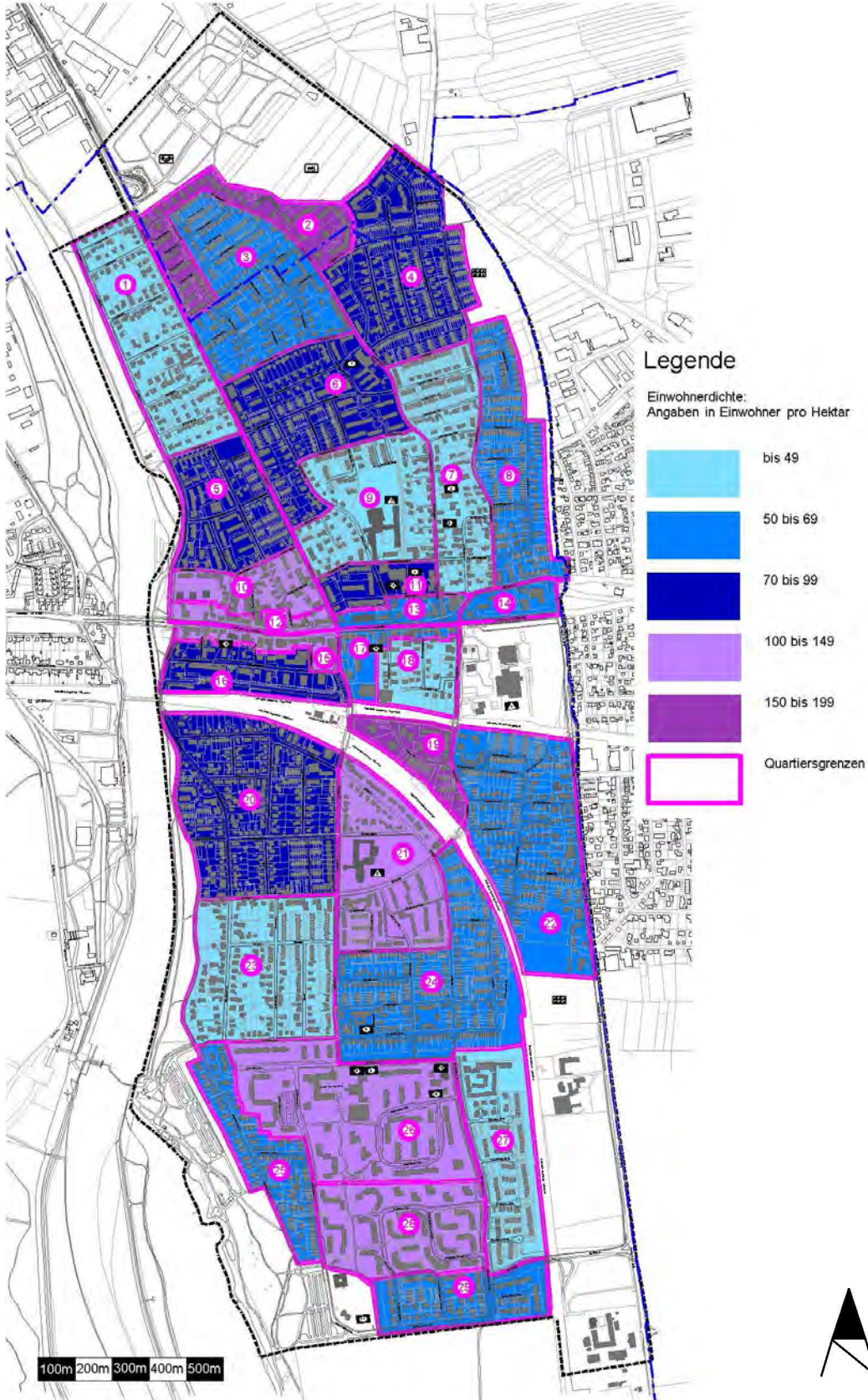
*2) Die bereinigte Quartiersbetrachtung zeigt auch rechnerisch auf, dass flächig die Problematik der fehlenden öffentlichen Durchgrünung vor allem auch im Süden existiert, da allein die großzügigen privaten Freiflächen, mit Ausnahme der Siedlungsverdichtung um die Karwendel-/Füssener Straße und um die Friedberger Straße, die Anhebung des Dichtewertes bedingen.*

3) Als problematisch wird die reine Wohnstruktur-  
dichte nördlich der Karwendel-/Füssener Stra-  
ße und um die Altaseestraße im „Gleisdreieck“  
zu werten sein, da hier auch peripher keine,  
bzw. nur temporär nutzbare Freiflächen existie-  
ren und die privaten Freiflächen gering sind.  
Die Flächen um die Friedberger Straße (bis

max. Grünen-/Neuschwanstein-/Untersbergstr.  
im Norden und Bahntrasse im Süden von der  
Friedberger Straße) sind als Mischbauflächen  
hier strukturell milder zu bewerten.

Karte StK07:

Einwohnerdichte nach Siedlungskörper bereinigt



### 2.6.3. Haustypen in Hochzoll

Eine weitere, die Struktur der Besiedelung prägende Kennzahl ist die Art der Haustypen, also die Zahl der Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Haustyp	Zahl	Prozent
Hochzoll Nord ges.	1895 WG	100
Gebäude mit 1 WE	1287	68
Gebäude mit 2 WE	173	9
Gebäude mit 3+ WE	435	23
Hochzoll Süd ges.	1849 WG	100
Gebäude mit 1 WE	1210	65
Gebäude mit 2 WE	216	12
Gebäude mit 3+ WE	423	23

Beinahe 70 % des Siedlungsraumes bestehen aus Einzelhäusern, 23 % aus Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten ist mit 9% bzw. 12 % gering.

Daraus ableitbar ist ein hoher Flächenverbrauch für Einzelhäuser, denen in der Regel Privatgärten zuzuordnen sind.

Der mittlere Wert der Nutzfläche pro Wohnung liegt in Hochzoll Nord bei 79,8 m<sup>2</sup> und in Hochzoll Süd bei 76,1 m<sup>2</sup>. Vergleicht man dazu Pferssee Süd mit 74,9 m<sup>2</sup> und Pferssee Nord mit 66 m<sup>2</sup>, bzw. Kriegshaber mit 76,1 m<sup>2</sup>, ergibt sich für Hochzoll Nord ein hoher Anteil, der weniger Sozialwohnungsanteile bedeutet. Die Flächen bewegen sich aber generell auf einem hohen Niveau.

#### **Bewertung:**

*Durch die vorstehenden Zahlen werden die Aussagen zur Dichte, zum hohen Privatflächenanteil und letztlich zu den Ergebnissen der Sozialgeographie (Kap. A3) bestätigt. Die Problematik der sehr geringen Freiflächenanteile in den Stadtteilbereichen geht primär zu Lasten einer Minderheit von max. 23%, die sich zudem, nachvollziehbar, in verdichteten Quartiersbereichen befinden, die mit den Straßen <<Karwendelstraße, Füssener Straße, Innsbrucker Straße, Krottenkopfweg und Alatseestraße>> räumlich abgrenzen lassen. Diese stadträumlichen Bereiche sind zudem sehr schlecht an die Naherholungsflächen am Lech angebunden.*

### 2.6.4. Alter von Gebäuden

Prinzipiell fällt auf, dass der allgem. Gebäudezustand in Hochzoll positiv zu bewerten ist. Dies ist in Bezug auf die privaten Wohnbauflächen, einem Generationswechsel, der nach ca. 60 Jahren Wohnbestände (starke Siedlungsentwicklungen nach dem 2. Weltkrieg), und sehr oft Vererbung an die Kinder, aber auch Enkelkinder, geschuldet. Nachvollziehbar ist dies im Norden westlich und östlich der Zugspitzstraße und im Süden westl. und östlich der Oberländerstraße.

Die damit verbundenen Revitalisierungen, Nachverdichtungen oder Neubebauungen im Bestandsbereich sind noch nicht abgeschlossen und bedingen das Siedlungsbild.

Sanierungsbedarf herrscht primär im Bereich städtischer oder privater Geschosswohnungsbauten im Norden an der Karwendel- und Füssener Straße, partiell östlich der Zugspitzstraße, nördlich der Eibseestraße und im Süden primär im Umgriff des Krottenkopfweges.

Festzustellen ist, dass die städtischen Gebäude im Eigentum der WBG systematisch energetisch und funktional saniert werden, wobei im Bereich privater Geschosswohnungsbauten (vor allem im Umgriff der Karwendelstraße) Sanierungsstau herrscht.

Auffallend ist zudem der Sanierungsstau im Nahbereich der Friedberger Straße für viele private Wohn- oder Wohn- und Geschäftshäuser. Hier ist pauschal die schlechte Fassadenqualität der Straßenrandbebauung zwischen Lech und Grüntenplatz zu bemängeln.

Extrem fallen die städtischen Gebäude-Leerstände, bzw. die sonstigen Bauten in städtischer Hand auf. Am nordwestlichen Rand der Afrabrücke (Siehe Bild) verfällt ein noch bewohntes früheres Wohn- und Geschäftshaus.



Das Quartier zwischen der Grünen-, Salzmann und Karwendelstraße nördlich der Friedberger Straße weist primär städtische Bausubstanz auf, die im Rahmen der „Feinuntersuchung Hochzoll“ in der Bebaubarkeit mit Alternativen bedacht wurden und nun einer übergeordneten raschen Nutzung zuzuführen sind. Der Verfall der Gebäude gebietet dies.



Das frühere Pfadfinder-Quartier im vormals städt. Bau Zugspitzstr. 84 (nun im Eigentum der WBG) ist in einem leeren, desolaten Zustand. Eine Sanierung und Umnutzung im Zuge einer evtl. Gesamtlösung ist denkbar.



Der historische Bahnhof Hochzoll befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Durch flankierende Schallschutzwände und den Höhenversatz von ca. 11 – 12 m zur Hochzoller Straße ist der Bau in seiner städtebaulichen Isolation schwer in ein Gesamtkonzept zu integrieren. Trotzdem ist der Bau als erhaltenswert eingestuft und zu revitalisieren.



## 2.6.5. Denkmäler und zu erhaltende Gebäude

### 2.6.5.1. Einzeldenkmäler

- a) Ehemalige Volksschule Hochzoll, Neuschwansteinstr. 23 („Holzerbau“)  
*Langgestreckter barockisierender Walmdachbau, 1915 von Otto Holzer*



- b) Kath. Pfarrkirche Heilig Geist, Salzmannstraße 8  
*Flachgewölbter Saalbau mit eingezogenem Chor und seitlichem Fassadenturm, dicht mit Vertikalpfeilern gegliedert, 1954-55 Thomas Wechs; mit Ausstattung; ausgebautes Pfarrhaus.*



- c) Gasthof zum Goldenen Stern, Friedberger Straße Nr. 103  
*Winkelförmig angelegter Bau mit Schweifgiebeln, Neurenaissance, bzw. 1900.*



## 2.6.5.2. Schützenswerte Gebäude (nicht amtlich)

### Nr. 2: Wohnhaus, Watzmannstraße 18

2-gesch. quadratischer Einzelbau, streng symmetrische geputzte Fassade, sehr flach geneigtes Metallzeltdach mit großem Dachüberstand; Baujahr 1928. Arch. unbekannt.



### Nr. 4.1: Gebäude, Friedberger Straße 143

2-gesch. Satteldachbau, stark sanierungsbedürftig. Histor. Nutzungen: Erste evang. Gemeindeeinrichtung und erste Schule Hochzolls, Mütterberatungsstelle und Wohnungen. Errichtet 19. Jh., inzwischen mit geputzter profaner Lochfassade und Bollerläden.

Obergeschoss und Dachgeschoss teilweise historisch erhalten, Ideologischer Wert.



### Nr. 4.2: Kleiner Backsteinbau Fl. Nr. 2999/20.

1-gesch. mit Satteldach. Stark sanierungsbedürftig. Nutzung bis 1950 als erste Feuerwehr Augsburg-Ost. Seit ca. 1950 ohne Nutzung. Ideologischer Wert.



### Nr. 6: Geschosswohnbau, Friedberger Str. 151

3-gesch. Satteldachbau mit 2-gesch. Satteldachanbau als Eckbau mit Wiederkehr.

Früherer Gasthof mit Veranstaltungssaal, Anbau (eigene Fl. Nr.) verfallend. Großzügige Höhen mit horizontal gegliederter Fassade (Gesims über dem EG) und tiefen Fenster-Putzfaschen.







**Nr. 7:** Wohn-Geschäftshaus, Friedberger Str. 151½  
3-gesch. niedriger Eckbaukörper mit durchlaufendem Satteldach und langgestrecktem Verandavorbau und Gesims über dem EG.. Fenster mit Putzfaschen.



**Nr. 8:** Kirchenbau St. Matthäus, Friedberger Straße 148  
mit schlichtem verputzten einschiffigen Langbau, hohen schmalen Metallfensterländern und vorge-setztem quadratischen verputzten Glockenturm mit Zelt-dach.  
Schlichter Kirchenraum mit seitl. Galerie.



**Nr. 9:** Wohngeschäftshaus (Post) Hochzoller Str. 5  
2-gesch. Schüttbetonbau Ende der 60-er J. Flach-dach mit optisch „aufgelöstem“ öffentlichem Be-reich und symmetrischen geöffneten Fassaden-ecken im OG.  
Klar strukturierte Symmetrie, reduzierter Gestal-tungsduktus. Dokument des städtebaulichen Um-bruchs in Hochzoll.



**Nr. 18:** Mehr-gesch. Wohnturm, Friedberger Str. 106  
Flachdach mit geputzter Lochfassade. Teil der ers-ten im Zusammenhang gebauten Anlage von Miet-wohnungen in Hochzoll. Historisch wichtig er-scheint: Entreé-Gedanke für den Stadtteil.

### 2.6.5.3. Erhaltenswerte Ensemble (nicht amtlich)

**Nr. 1:** Quartier in Flachdachbauweise, Peißenbergstraße/Hochzoll-Nord mit 9 Gebäuden, wobei die Entwicklung nicht abgeschlossen wurde.

*Der städtebauliche Ansatz der Gebäudegruppe war Vorläufer eines ähnlichen Ensembles in Herrenbach-Ost an der Berliner Allee. Die durchgängige Gestaltungs- und Formidee ist erhaltenswürdig.*



**Nr. 3:** Kath. Kinderheim Karwendelstr. 7 als Gebäudegruppe mit dem Kath. Pfarrhaus und der Hlg. Geist Kirche.

*Die historisierenden 2-gesch. Gebäude mit Mansarddächern mit Faschen und Fensterläden stehen, trotz fehlender Gestaltungsklarheit im gelungenen Dialog aus räumlicher und stadträumlicher Sicht mit dem Denkmal Hlg.-Geist-Zentrum.*



**Nr. 14:** Europadorf an der Nebelhornstraße

*Nach einer Idee von Pater Dominique Pire (Friedensnobelpreisträger) wurde nach dem 2. Weltkrieg der Verein „Hilfe für heimatlose Ausländer Deutschland e.V.“ mit Sitz im belgischen Huy gegründet. Die Idee menschenwürdige Wohngebäude für „displaced persons“ dorfartig zu gruppieren, fand für Deutschland in Hochzoll-Süd Gefallen und wurde an der Nebelhornstraße realisiert. Am Anfang mit 20 Familien, werden die Gebäude heute von Asylfamilien und deutschstämmigen Familien bewohnt. Die Integration, nach einer grundlegenden ökologischen Sanierung von 36 Wohnungen, gewährleistet ein Miteinander unter gesellschaftlich entspannteren Verhältnissen. Die Dorfstruktur ist aus kultur-/sozialgeschichtlichen Gründen erhaltenswürdig. Städtebaulich zeigt sich die Struktur eher inhomogen.*





#### **Nr. 15: Zwölf-Apostel-Platz**

Aus einem städtebaulichen Wettbewerb geboren, zeigt der Zwölf-Apostel-Platz (ZwAPI) südlich der Münchner Straße auch noch heute den Charme und die sozioökonomische Komponente eines gelungenen urbanen Platzes. Die problematische Leere an Sonn- und Fereirtagen, die allgemein auf urbanen Plätzen entsteht, wird durch die Besucher der Zwölf-Apostel-Kirche gemildert. Dank des Interessenvereins Zwölf-Apostel-Platz gewährleistet der urbane Platz, auch mit zwei Wochenmärkten, die Aufgabe der Nahversorgung und ist zwingend zu würdigen.



#### **Nr. 16: Zentrum „Auferstehungskirche“**

Das introvertierte evang.-luth. Gemeindezentrum an der Münchner Str. weist zwei grundlegende städtebauliche Komponenten eines zu würdigenden Ensembles auf: Gruppierung von Gemeindehaus, Kita, Pfarrhaus und Kirche als Platz mit einem solitären Glockengestell im Sinne der Ideale der 70er Jahre in mediterraner Platz- und baulichen Formensprache und Vernetzung mit dem benachbarten Seniorenstift (Sohnle-Stift) und dem Zwölf-Apostel-Platz.



#### **Nr. 17: Sohnle Stift**

Evangelische Pflege- und Senioreneinrichtung in Dorfstruktur. Bauidee und soziale Komponente des Privaten und Öffentlichen (je nach Bedarf) ist erhaltenswert.

#### **Bewertung:**

Alle Einzelgebäude und Ensembles tragen zur Unverwechselbarkeit des Stadtteiles bei. Die Identitäts-, Kristallisations- und Synergiequalitäten gehen mit den räumlichen Orientierungsqualitäten dieser prägnanten Strukturen einher. Die Wertigkeit der Objekte ist hierbei nicht zu unterschätzen. Hervorzuheben sind die Kirchen, der Holzerbau (Nr. a) und der Gasthof zum Stern (Nr. c), als Einzelobjekte und als Ensembles, der Zwölf-Apostel-Platz und die Auferstehungskirche im Süden an der Münchner Straße.

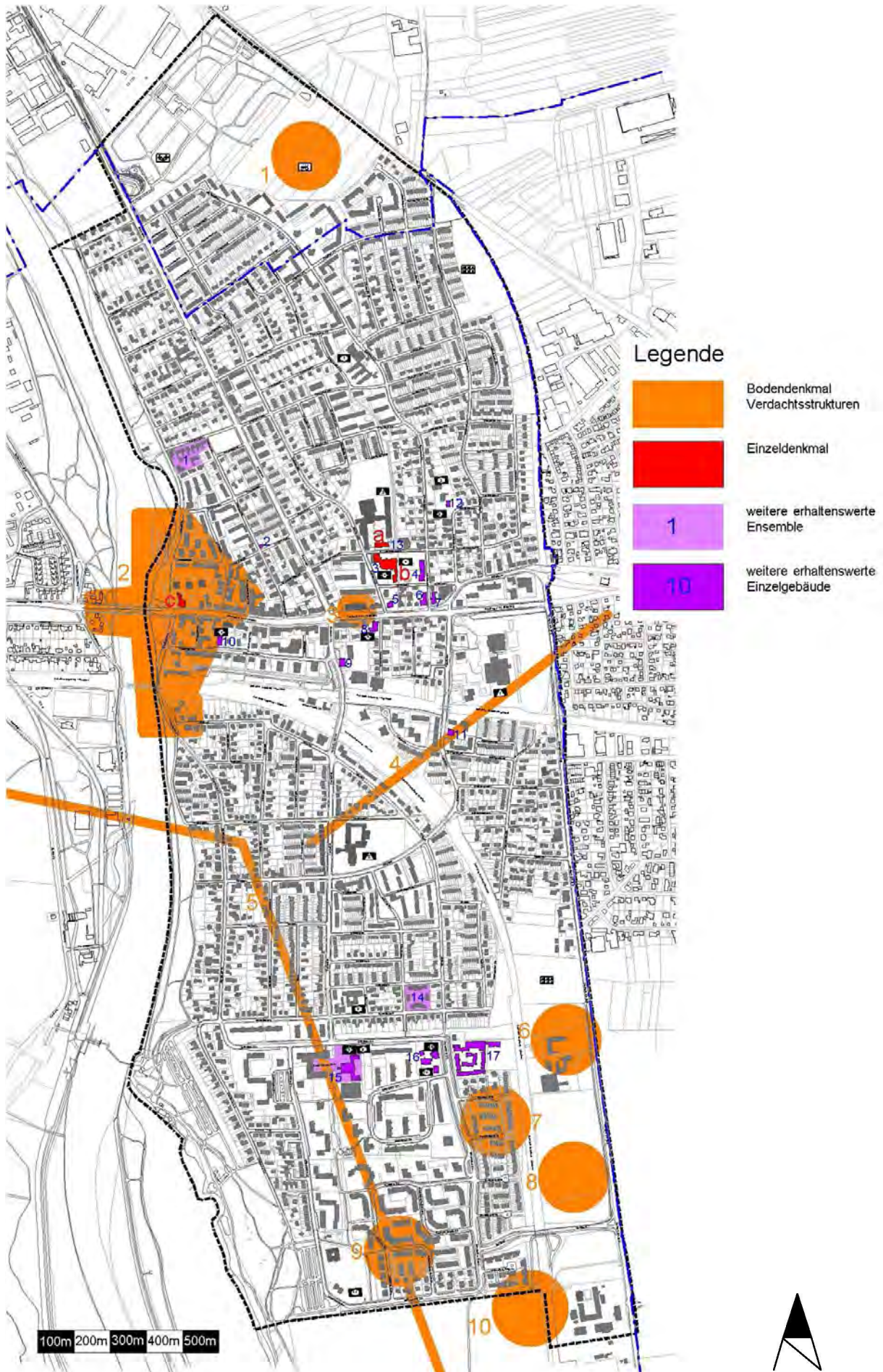
Für die erste Hochzoller Schule an der Ecke Salzmann/Friedberger Str. und das kleine FW - Gebäu-

de (Nrn. 6.1. und 6.2) im Rückraum sind Nutzungsüberlegungen vorhanden (Jugend und Künstler). Die Gebäude sind entweder zu sanieren (da desolat) oder adäquat im Rahmen eines sehr anspruchsvollen Baus im Gesamtkonzept zu würdigen. (s. a. „Feinuntersuchung Hochzoll“)

Der Zwölf-Apostel-Platz (Nr. 5) ist optisch aufzuwerten und evtl. im Süd-Osten sensibel geringfügig modern zu ergänzen.

Das Postgebäude wird früher oder später keine Poststelle mehr aufnehmen und wird entweder für Dienstleistung und Handel zu sanieren, oder im Rahmen eines sehr guten Neubaus zu würdigen sein.

Karte StK08 (Legende im Anhang)  
Denkmäler und zu erhaltende Gebäude



## 2.7. VERKEHRSSTRUKTUREN

### 2.7.1. Motorisierter Individualverkehr

#### 2.7.1.1. Durchgangsverkehr

Der Stadtteil Hochzoll wird, historisch begründet, von der Friedberger Straße (B 300) dominiert. Die kreuzenden und tangierenden Verkehrsachsen Zugspitz-/Hochzoller Straße und vor allem Meringer Straße (B2) dienen als Zubringer und Hauptschließungsstraßen für den Stadtteil.

Mit dem Bau der Straßenbahnlinie 6 wird dieses labile Gleichgewicht von Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr dahingehend gestört, dass die Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs im Bereich des „Nadelöhrs“ B 300 zwischen der Meringer Straße/Chippenham-Ring auf Friedberger Flur im Osten und der Berliner Straße westl. des Lechs eingeschränkt wird.

Den Vorteilen einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs von ca. 43 000 Fahrzeug-Bewegungen/24h auf ca. 26 000 Fahrzeug-Bewegungen nach dem Bau der Linie 6, stehen Verkehrsverlagerungen auf die Blücher-, Zugspitzstraße und östlichen Trasse AIC 25 als Zubringer zur A8, entgegen. Zudem bestehen seitens der Bürger Ängste, dass „Schleichverkehr“ in den Quartieren zu Verwerfungen führen könnte.

Im Rahmen eines Bürgerforums „Verkehr“ im Jahre 2008/2009, mit Arbeitskreisen und Entwicklungs-ideen zum MIV, beschäftigte man sich primär mit den neuen notwendigen Wegeführungen. Es wurden folgende Maßnahmen aus dem Bestand und den Prognosen erarbeitet:

- Umlenken des Durchgangsverkehrs von Süden (B2) über den Chippenham-Ring in Richtung AIC 25 und Blücherstraße sowie von Osten (B 300) nach Norden, ab Chippenham-Ring in Richtung AIC 25 und Blücher-/Schleifenstraße nach Westen.
- Der Durchgangsverkehr von Westen hat sich frühzeitig aufzusplitten, auf die Schleifenstraße nach Norden und Osten, mit Abfluss über die Berliner Allee, Meranerstraße (Kleine Ostumgehung) zur AIC 25, oder über die Blücherstraße zur B 300 in Richtung Friedberg. Die zweite Achse bleibt auf der Friedberger Str. in Richtung Friedberg und B 2 nach Süden.
- Installation eines Intelligenten Verkehrsleitsystems zur rechtzeitigen Steuerung der Verkehrsdichte und Leichtigkeit des Verkehrs.
- Rückstufung der bisherigen B 300 in der Friedberger Straße und Umlenkung der B 300 über die kleine Ostumgehung auf die Schleifenstraße. Umlenkung der B 2 über den Chippenhamring in Richtung der neuen B 300 Wegführung.

- Flankierendes Ertüchtigen der Stadtteilzufahrten im Norden und Süden durch erschwertes Öffnen der Zedlitzstraße nach Westen sowie einer evtl. neuen Zufahrt des Nordens von Hochzoll von der Blücherstraße aus, bzw. Zufahrt über die Zugspitzstraße.

#### 2.7.1.2. Ziel- und Quellverkehr

Folgende Maßnahmen können den Durchgangs- und Schleichverkehr bremsen und Quartiere entlasten:

##### Süd

- Return auf der Meringer Str. von Süden für die Zufahrt nach Westen über die Zedlitzstraße.
- Abbiegeverbote an der Alpsee- und Weißenseestraße nach Westen.
- Stärkung der Peterhof-/Höfatsstraße durch zulässiges Abbiegen von Ost nach Süd an der Friedberger Straße.
- Gezieltes Verengen und ein kleiner Kreisverkehr in der Oberländerstraße.
- Allgem. Verengungen und „Nasen“ in den Straßenquerschnitten.
- Durchfahrtsverbote für LKW flächendeckend

##### Nord

- Erschwerung der Einfahrt an der Waxensteinstraße (evtl. Ampel).
- Ausbildung eines „Bypasses“ bei der Firma Kuka oder über die Entwicklungsfläche „Nord“ direkt in die Karwendelstraße in Richtung Zugspitzstraße.
- LKW – Durchfahrtsverbot flächendeckend.

#### 2.7.1.3. Ruhender MI-Verkehr

Eine wichtige Zielaussage ist in Abhängigkeit der ermittelten Quartiersdichten unter 1.7.1.2 und der Karte Nr. 1.10c zu entnehmen, wo die tatsächlich notwendigen öffentlichen Stellplätze (ruhender Verkehr, Besucherverkehr) für die jeweiligen Quartiere festgehalten werden. Hierbei sind primär Defizite im Bereich der Quartiersnummern 2, 10, 15 und 19 für Wohnungsbauten auszumachen.

Zudem besteht im gesamten Nutzungsmix der flankierenden Bebauung an der Friedberger Straße ein eklatanter Mangel an Kurz- und Langzeitparkplätzen, unabhängig vom Parkplatzbedarf für den ÖPNV oder Nahverkehr. Alle sonstigen Quartiere haben, bis auf einen Teilraum im Norden, einen ausreichenden Stellplatznachweis im öffentlichen Raum.

## 2.7.2. Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Mit dem Bau der Tramlinie 6 vom Hbf Augsburg bis Friedberg – West wird die Grundidee der Verkehrsfachleute, mit schnellen Verbindungen das Zentrum Augsburgs mit der Peripherie nach Westen (Steppach), nach Norden (Oberhausen/Gersthofen), Osten (Friedberg-West) und zukünftig nach Süden (Königsbrunn) zu verbinden, weitergeführt. Hierbei soll der öffentliche Busverkehr „gebrochen“ werden.

Dies bedingt in Hochzoll ein Umsteigen innerörtlich vom Bus in die Tram der Linie 6, auf Höhe des Rudolf-Diesel-Gymnasiums. Dieses Umsteigekreuz kann zudem überörtliche Buslinien „brechen“ und die Trambahn besser auslasten. Die bezuschusste eigene Linienführung der Tram mit Fahrtpriorisierung soll die reine Fahrzeit in die Stadt verkürzen.

Hochzoll Süd und Nord sollen auch zukünftig durch zwei eigene Buslinien zusätzlich erschlossen werden. Dies erfolgt nun nur noch innerörtlich.

Die Linien 31 und 30 sollen zukünftig von der Endhaltestelle an der Garmischer Straße auf der bekannten Trasse über die Oberländerstraße, Höfats-, Peterhof und Karwendelstraße den Süden mit dem Norden verbinden und zudem das Umsteigen auf die Tram am RDG gewährleisten.

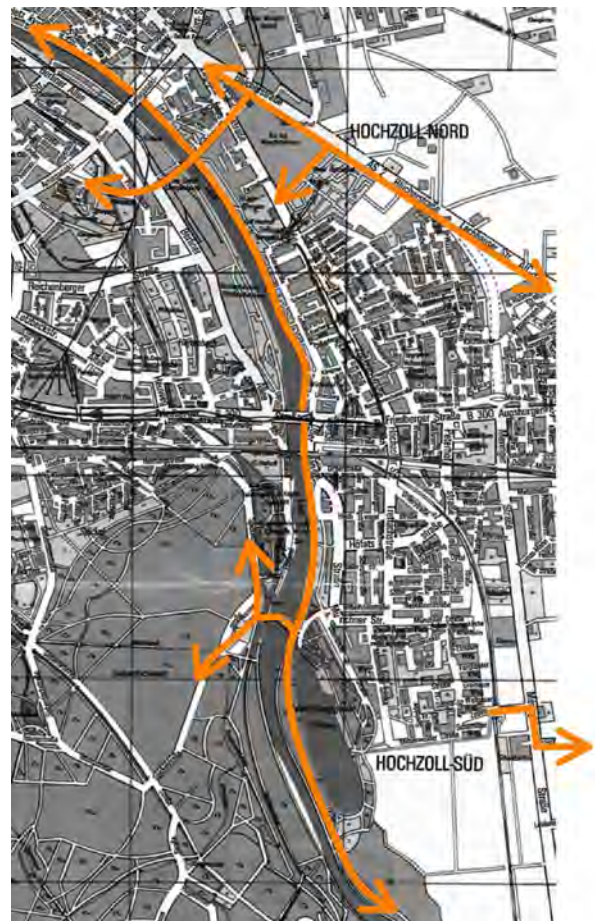
Eine zweite Linie (Nr. 29) wird auf der neuen Trasse ergänzend (gem. Ergebnis des Verkehrsforums Hochzoll), von der Endhaltestelle im Süden über den Westen von Hochzoll Süd bedienen und über den Bhf. Hochzoll die Umsteigestation am RDG anfahren, bzw. durch die Zugspitzstraße die Endstation der Linie 1 am Neuen Ostfriedhof erreichen. Diese neue Trasse dient primär der innerörtlichen Vernetzung zukünftiger Zentren, der optimalen Anbindung des Bahnhofes Hochzoll und der optimalen schnellen Vernetzung der Stadtteilbereiche, vor allem für Senioren und Kinder.

## 2.7.3. Über- und innerörtliche Rad- und Gehwegbezüge

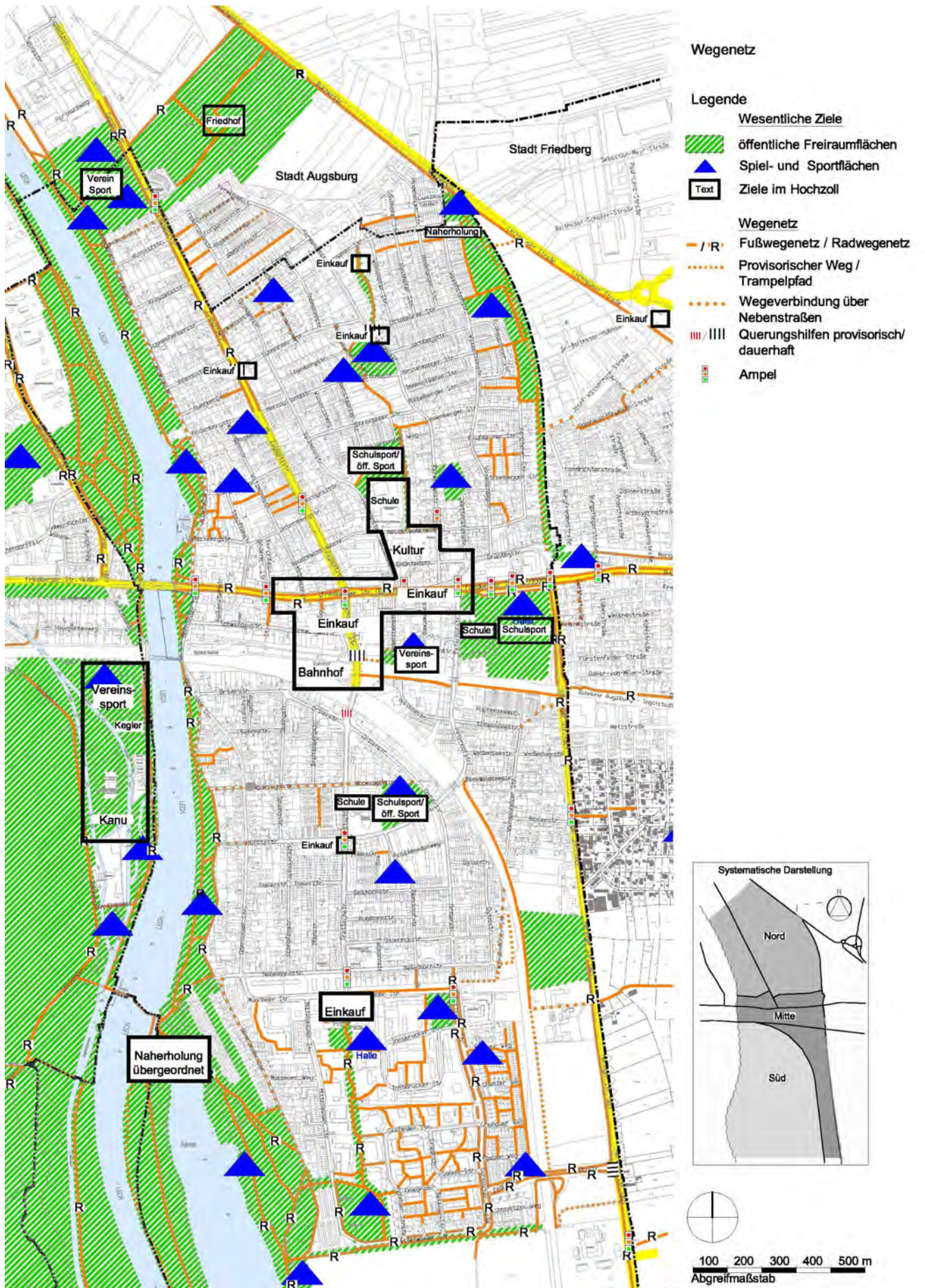
### 2.7.3.1. Überörtliche Bezüge

Das schon erwähnte durchgängige Geh- und Radwegenetz in Nord-Süd-Richtung entlang des Lechs ist Bestandteil eines überregionalen Geh-/Radwegkonzeptes östlich des Lechs. Von der Firnhaberau über Lechhausen und Hochzoll werden hier Kissing, Mering und Königsbrunn angebunden. Im Nord und Süden von Hochzoll können, unabhängig von den großen Brücken über den Lech, einerseits mit der Lokalbahn über den sog. „Osramsteg“ in Richtung Westen, die westliche Geh-/Radwegachse am Lech und die Stadtteile Herrenbach und das Textilviertel, und andererseits über den Hochablasssteg das Naturschutzgebiet am Lech und der Siebentischwald erreicht werden.

Im Osten von Hochzoll ist kein durchgängiges Geh-/Radwegenetz vorhanden. Hier ist, allein auf Friedberger Flur, über die neue Brücke an der AIC 25 auf Höhe des Einzelhandelsclusters „Friedberg-West“, eine ausgewiesene Geh-/Radwegachse zum Friedberger Baggersee und zur östlichen Lechleite geschaffen worden. Diese attraktive Vernetzung ist bisher nur nach Norden an den Stadtraum Augsburg angebunden. Im Süden besteht die Anbindung an die Geh-/Radwegachse B 300 entlang der Friedberger Straße. Weiter nach Süden fehlt die Vernetzung. Erst ab der Einmündung des Chippenham-Ringes in die Meringer Straße besteht eine ausgebaute Geh-/Radwegverbindung über die Zedlitzstraße nach Hochzoll Süd und in Richtung St. Afra nach Osten und zur östlichen Lechleite.



Karte StK09:  
Wegenetz



### 2.7.3.2. Innerörtliche Bezüge

Der durchgehenden Nord-Süd Geh-/Radwegeverbindung am Lech steht auf Augsburger Flur keine ausgewiesene östliche Wegetangente gegenüber. An der Waxensteinstraße bis zur Friedberger Straße existiert ein unbefestigter Trampelpfad, der vor allem den Radfahren, nur bei schönem Wetter, dienen kann. In Verlängerung nach Süden ist kein Radweg ersichtlich. Innerörtlich existiert ein attraktiver, in Grün eingebundener partieller Geh-Radweg, von der Füssener Straße bis zur Neuschwansteinstraße.



Öffentliche Geh- und Radwege Hochzoll Nord

Erst wieder südlich der Münchner Straße ist diese Geh- und Radwegachse ersichtlich.

Drei Wegeverbindungen in Ost-Westrichtung sind im Norden, nördlich des Neuen Ostfriedhofes bis zur Zugspitzstraße, wie bekannt an der Friedberger Straße und im äußersten Süden, vorhanden. Ansonsten sucht man seinen Weg über mehr oder weniger breite Straßen und Gehwege in den Quartieren. Geeignete Straßenzüge für Radwegausweisungen sind stark mit Park-, Durchgangs- und Schleichverkehr belastet, sodass diese Straßen für Radfahrer nicht gefahrlos sind.

Nachteilig erweist sich zudem die Tatsache, dass in rechtlich ausgewiesenen 30er Zonen (fast Gesamt-Hochzoll) die Ausweisung von Radwegen nicht zulässig ist.

Zudem reißt der attraktiv ausgebaute beidseitige Radweg an der Zugspitzstraße auf Höhe der Tannheimer Straße ab und erscheint straßenbegleitend erst wieder südlich der

erst wieder südlich der Münchner Straße, abseits von Straßenräumen.

Für die fussläufige Querung der Zugspitzstraße stehen von Süden nach Norden nur eine Fußgängerampel, eine Querungshilfe und eine Verkehrsampel zur Verfügung.

Nachdem weder die Zugspitzstraße noch die Tretachstraße über sichere Radwege verfügen, ist die Querung dieser Straßen in Ost-West-Richtung deutlich erschwert. Die Querung der Hochzoller Straße auf Höhe des Bahnhofes wird zusätzlich durch nicht abgesenkte Bordsteine und eine extreme Unübersichtlichkeit erschwert.

#### Bewertung:

Die beschriebenen Verkehrsführungen sind ein Ergebnis des Neubaus der Linie 6 nach Hochzoll. Gutachterlich begründet und durch erste Beobachtungen während der Bauphase der Tram bestätigt, zeigt sich die Verlagerung des Verkehrs in Richtung Zugspitz-, Blücherstraße und AIC 25 nach Norden und in Gegenfahrtrichtung eine Ableitung auf die Schleifenstraße oder großräumliche Umgehung. Trotzdem wird es in der Friedberger Straße bis zur Umwidmung und Umlegung der B2 und B300, mit weit über 20 000 Fahrzeugen/24h in Stoßzeiten, evtl. zu Staus führen. Hier kann das integrierte „Intelligente Verkehrsleitsystem“, das bis Ende 2010 installiert sein soll, evtl. Milderung bringen. Aufgabe wird es sein, die Ergebnisse des Verkehrsforums Hochzoll 2009 konsequent umzusetzen, um dem Schleichverkehr in Hochzoll Einhalt zu gebieten. Die nachgewiesenen Parkplatzdefizite im Norden und Mitte Hochzolls sind durch private und öffentliche Parkflächenausweisungen im jeweiligen Nahbereich zu mildern. Die positiven Längsparkerstrukturen in den 30er Zonen sind flächendeckend zu ordnen und mit den Radwegeüberlegungen kompatibel zu definieren.

Das Radwegenetz ist an der östlichen Peripherie gem. dem Verkehrsforum Hochzoll umzusetzen.

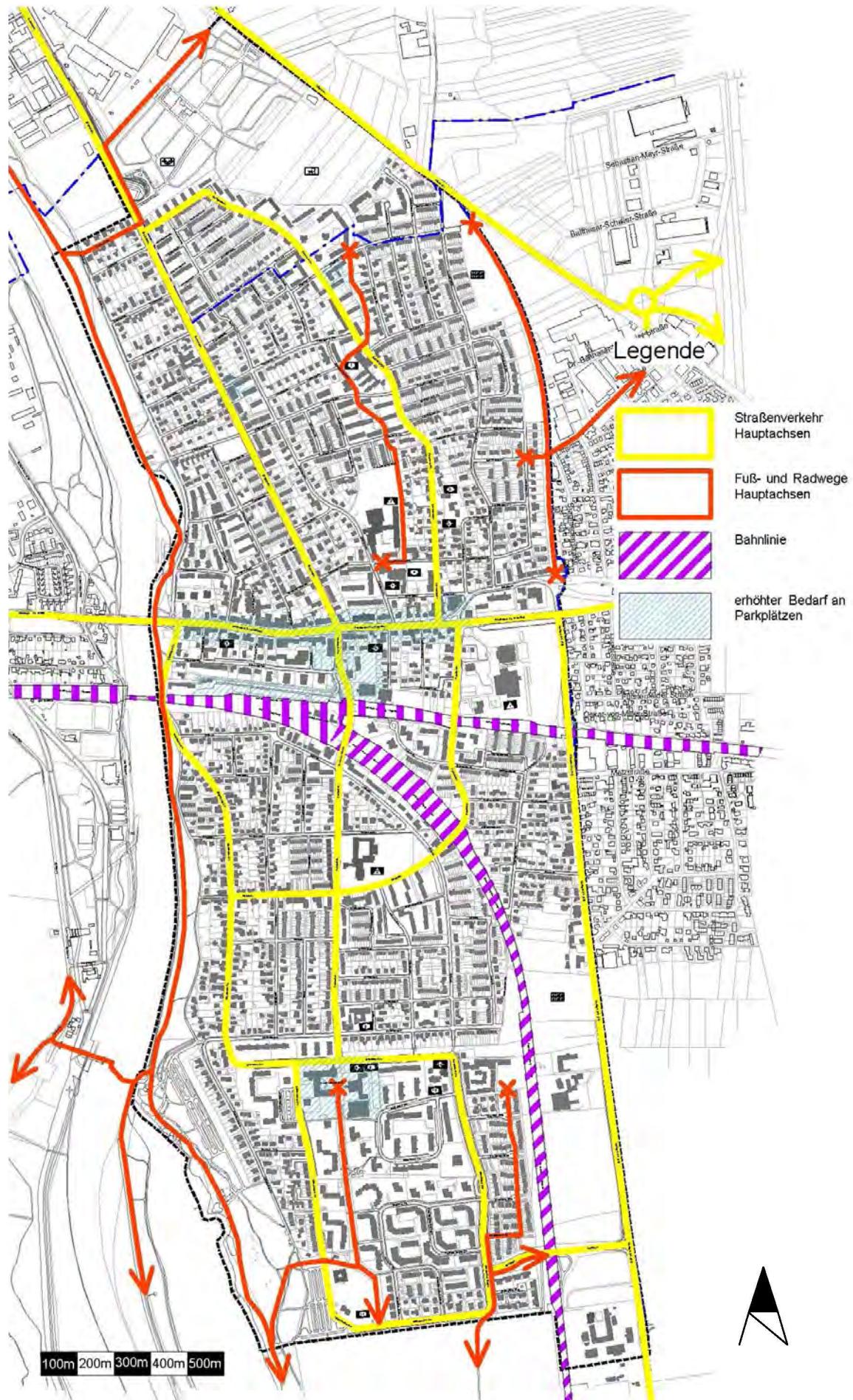
Innerörtlich ist der gute Geh-/Radwegansatz im Norden zwischen der Füssener- und Neuschwansteinstraße zu ergänzen. In Hochzoll Mitte ist, in Verbindung mit neuen Zentrenentwicklungen, kurz- bis mittelfristig ein Wegenetz zu entwickeln und umzusetzen und, in Abhängigkeit einer oder keiner Tramführung (Verlängerung Linie 1), dieses mit dem Radwegenetz im Süden zu verbinden.

Im nördlichen Hochzoll sind eine bis zwei zusätzliche Geh-Radwegeachsen in Ost-West-Richtung zu entwickeln. Die Geh-Radwegeachse an der Friedberger Straße ist durch partielle Rad-Wegeverbindungen entlang der Bahntrassen zu entlasten. Langfristig ist nach einer evtl. Rückstufung der B 300 die Achse der Friedberger Straße hingegen zu stärken.

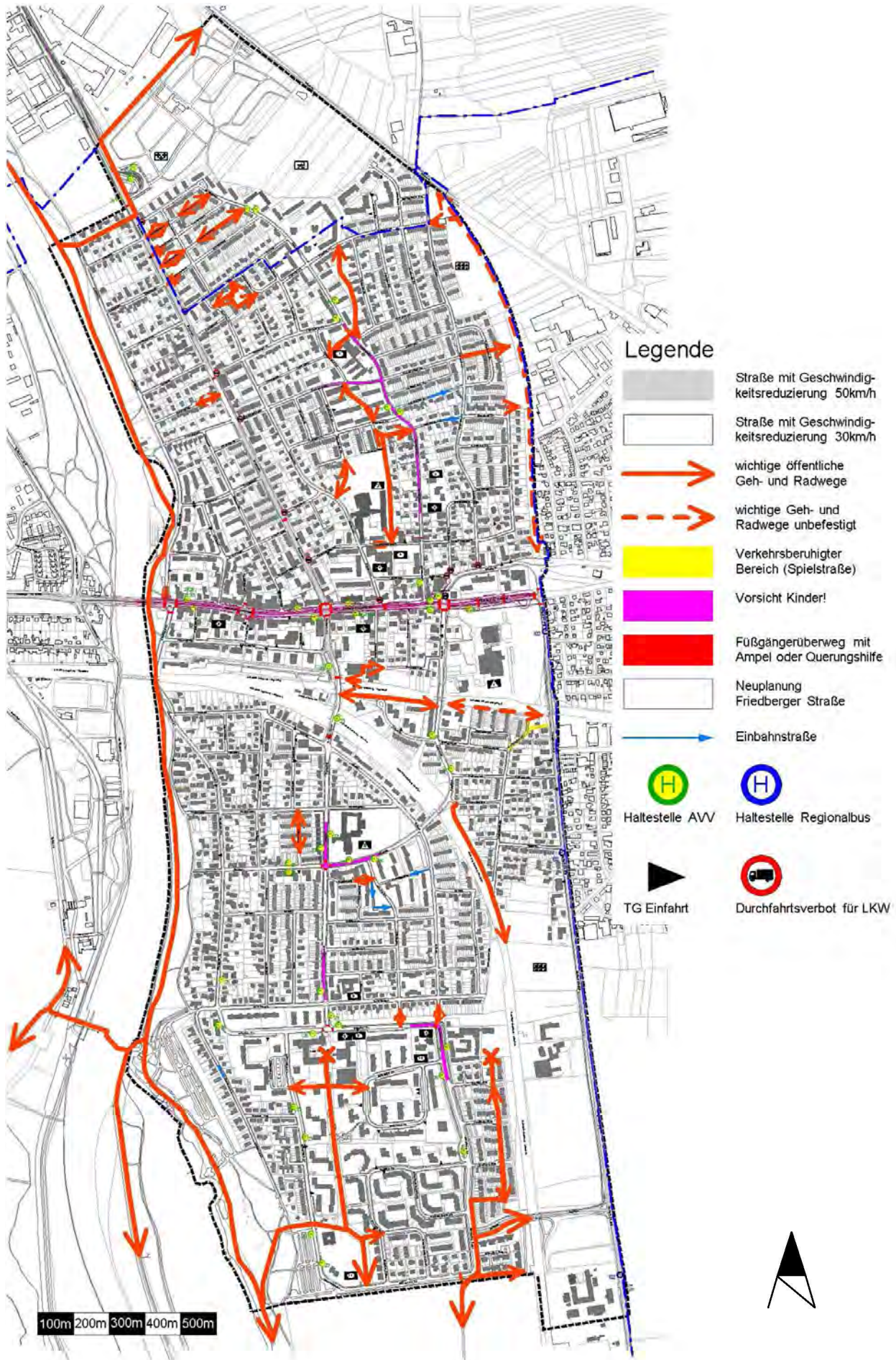
Im Süden ist mindestens eine Geh-/Radwegeachse in Ost-West-Richtung zu suchen.



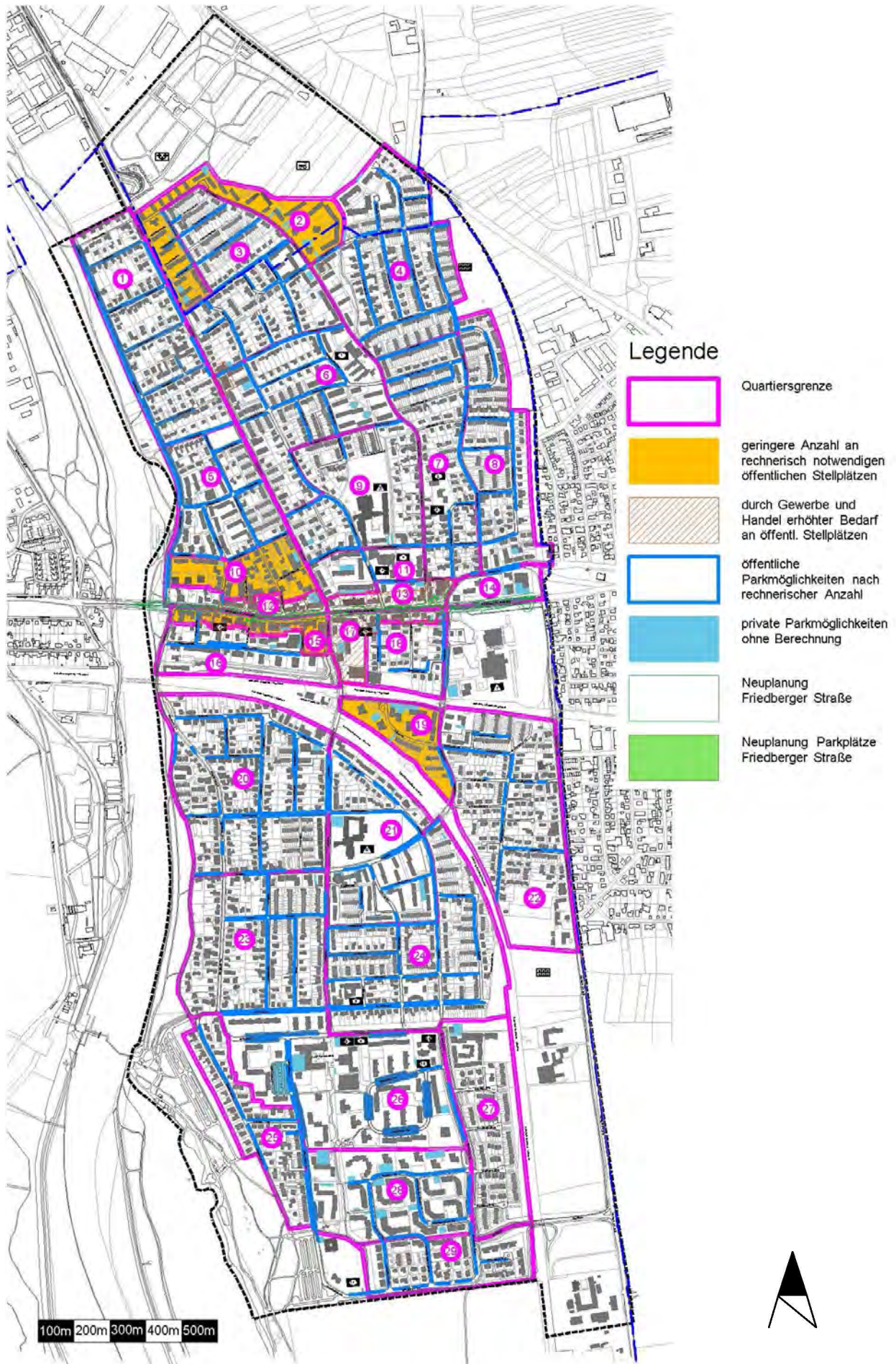
Karte StK10:  
Übersicht Verkehrsstrukturen



Karte StK11:  
Verkehrsstrukturen im Detail



Karte StK12:  
Ruhender Verkehr



## 2.8. RESERVE- UND ENTWICKLUNGS-FLÄCHEN

Reserve-, Nachverdichtungs- und (bedingt) Entwicklungsflächen sind in zukunftsorientierten Planungen ein nicht zu unterschätzender Faktor, um zentrenrelevante Aussagen zu zukünftigen WG, WE und Einwohnerzahlen der Quartiere zu erhalten.

### 2.8.1. Reserveflächen innerörtlich

Die potentiellen Bauflächen nach § 34 BauGB sind generell erschlossene Grundstücke. Es handelt sich i.d.R. um Bauflächen, die privat baulich noch nicht genutzt werden, aber erschließbare Gartenanteile sind. Sie wurden entweder nicht abparzelliert, oder nicht als eigene Parzelle bebaut. Diese Flächen werden als Gartenbrache oder als Garten genutzt. Die Flächen bedingen im jeweiligen Quartiersgefüge keine Nachverdichtung. Sie sind in dem Quartier „lückenfüllend“ oder abrundend zu bewerten. Dieses Flächenpotential ist die „stille“, rechtlich gesicherte Reserve des Stadtteiles Hochzoll, der aufgrund seiner Ausdehnungsbegrenzungen und notwendigen Zentralisierung die Revitalisierung und letztlich Nachverdichtungen benötigt.

Flächen Hochzoll Nord	ca. 1,59 ha
Flächen Hochzoll Mitte	ca. 1,11 ha
Flächen Hochzoll Süd	ca. 0,85 ha

Gesamt Hochzoll gesamt ca. 3,56 ha

(s. Karte StK 013)

### 2.8.2. Nachverdichtungsflächen

Vor allem in Quartierbereichen ohne Bauleitpläne und mit Baulinienplänen spielen Nachverdichtungsflächen eine gravierende Rolle. Es besteht immer wieder das Ansinnen, im Bereich tiefer Grundstücke die Nachverdichtung zu fordern. Die Bewertungsabgrenzung ist generell schwierig, da grundsätzliche Entscheidungskriterien notwendig sind, um Nachverdichtungen zu verhindern.

Seitens der Stadt Augsburg existiert eine Grundsatzentscheidung von max. 25 m Rückraumbebauung ab VK der Bauflucht (in der Regel die straßenbegleitende Bauflucht des Bestandes).

Zudem sind in Hochzoll kleinklimatische Zwänge (siehe Ausführungen zum Kleinklima) verantwortlich, die Rückraumbebauung abzulehnen, sodass allein städtebauliche Gründe die Entscheidung tragen.

Diese Entscheidungskriterien sind:

- Schließen größerer Lücken an Randbebauungen in Quartieren, die per se nicht mehr als Einzelbaulücken zu werten sind.
- Rückraumbebauungen in extrem tiefen Gärten mit der Wirkung einer neuen wichtigen städtebaulichen Raumkante.
- Flächen, die juristisch durch Grundsatzentscheidungen im Quartier eine bauliche Vorbelastung haben. Ansonsten ist keine Bebaubarkeit, trotz vorhandener Rückraumbebauungen, planungsrechtlich ableitbar.
- Innerörtliche Flächen, die aufgrund ihrer Größe als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB gelten und alle Kriterien eines geordneten Städtebaus erfüllen (vorh. Erschließung, Ver- und Versorgung).

Flächen Hochzoll Nord	ca. 1,2 ha
Flächen Hochzoll Mitte	ca. 0,45 ha
Flächen Hochzoll Süd	ca. 1,76 ha

Flächen Hochzoll gesamt ca. 3,41 ha

(s. Karte StK 013)

### 2.8.3. Entwicklungsflächen

Hier werden nur Flächen erfasst, die innerhalb des Untersuchungsgebietes die Kriterien des § 35 Abs. 2 BauGB erfüllen und nicht mehr als Baulücken oder Abrundungen gelten. Es handelt sich um große Freiflächen, die in der Regel landwirtschaftlich genutzt werden. Hochzoll weist hier grundsätzlich drei Flächen auf, die jeweils westlich großer Erschließungsachsen am östlichen Geltungsbereichsrand (Stadtrand) situiert sind.

Fläche A: Entwicklungsfläche zwischen dem Neuen Ostfriedhof und nördlicher Geschossbauten, westlich der Blücherstraße. Diese Fläche ist im FNP als „Vorbehaltsfläche Friedhof“ erfasst. Im Bebauungsplan Nr. 627 A wird das Areal als „Grünfläche (Friedhofsgelände)“ festgeschrieben.

Es ist zu prüfen, inwieweit die Flächen auch für Grünflächen jeglicher Nutzungsart, und für bauliche Abrundungen geschaffen sind.

Flächengröße ca. 8,0 ha

Erschließung: Von der Blücherstraße, Hindelanger Str., oder an einer Stelle von der Karwendelstraße aus.

Fläche B: Diese klassische Nachverdichtungsfläche, die momentan noch landwirtschaftlich genutzt zwischen einer Kleingartenanlage im Süden, Wohnbaustrukturen im Norden und aufgelassener landwirtschaftlicher Gebäude im Osten an der Meringer Straße gelegen ist.

Diese Flächen können zu gegebener Zeit im Kontext einer überquartierlichen Gesamt-Rad-Wegeverbindung zur Entwicklung kommen. Hier besteht kein Siedlungsdruck.

Flächengröße ca. 1,9 ha

Erschließung: Von der Meringer Straße aus.

Fläche C: Im Bereich der Fläche C, die landwirtschaftlich genutzt wird, wurde in der Vergangenheit

ein Einzelhandels-Cluster seitens verantwortlich agierender Bürger Hochzolls und der Stadt Augsburg verhindert. Dadurch konnte der Einzelhandelsstandort „Zwölf-Apostel-Platz“ gesichert werden.

Diese Fläche ist trotzdem städtebaulich entwickelbar. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind eigens zu untersuchen. Wichtig erscheint, dass die Fläche rad- und gehwegtechnisch gut an den Siedlungskörper Hochzoll Süds angebunden werden muss.

Flächengröße ca. 6,6 ha

Erschließung: Von der Meringer Straße aus.

#### **Bewertung:**

*Die Reserveflächen von 3,56 ha bedingen in aufgelockerter Bebauung mind 55. WG á 2 WE á 2,03 E = 112 E.*

*Die Nachverdichtungen von 3,41 ha bedingen mind. 50 WG á 2 WE á 2,03 E = 203 E.*

*Die Entwicklungsflächen sind für die Fläche A mit 8,0 ha zu berücksichtigen. Diese Fläche kann in ein zentrenrelevantes Gesamtkonzept eingebunden werden. Wohnbauflächen sind hier nur bedingt angezeigt.*

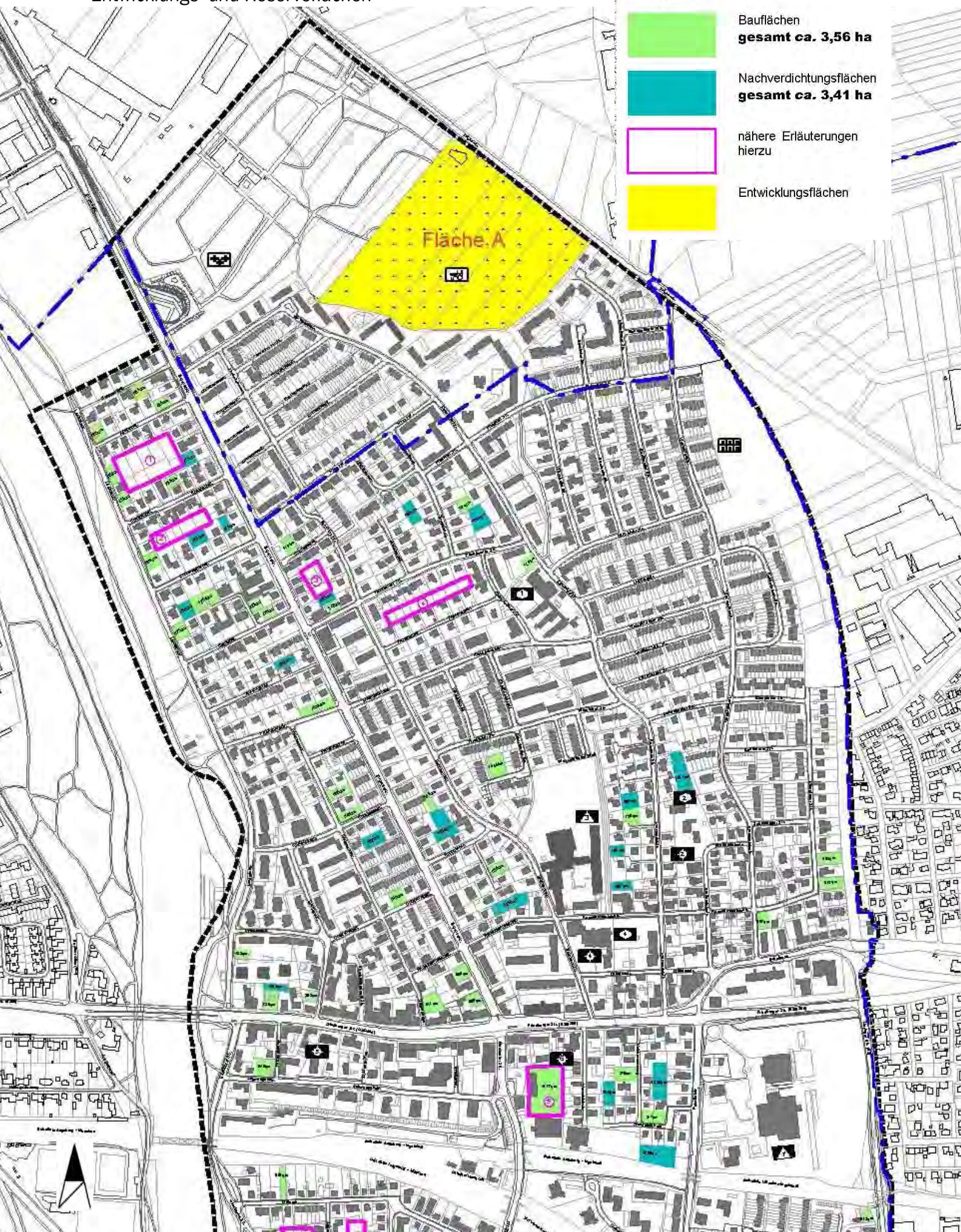
*Die Fläche B hingegen ist als „Außenbereich im Innenbereich“ dem Wohnungsbau (nachhaltiger Wohnungsbau) vorbehalten. Bei einer Entwicklungsfläche von ca. 1,9 ha sind 76% Bruttobauland ersichtlich. Dies bedeutet im „urbanen verdichteten Wohnungsbau“ als sog. „Stadthäuser“ ca. 36 WG mit max. 2 WE = 36 WG x 2 WE á 2,3 E/WE = 166E und minimal 83 Einwohner.*

*Die Fläche C sollte gewerblichen Flächen und für Flächen „Sport und Spiel“ vorbehalten bleiben.*

Karte StK13:  
Entwicklungs- und Reserveflächen

Legende

-  Bauflächen  
**gesamt ca. 3,56 ha**
-  Nachverdichtungsflächen  
**gesamt ca. 3,41 ha**
-  nähere Erläuterungen  
hierzu
-  Entwicklungsflächen





0m 300m 400m 500m



## 2.9. FLÄCHEN DER STADT AUGSBURG

Aus städtebaulicher Sicht sind primär die Flächen des Liegenschaftsamtes und die des Amtes für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen von Belang.

Im Detail sind die Flächen wie folgt zu beschreiben:

### A) Liegenschaftsamt

Fläche 0:	Kleingartenanlage „Nord“ mit Vorbehalt „Umgehung“ (heute Grünstrukturen als Teilflächen).
Fläche 1:	Sportflächen des DJK Hochzoll - Erbbaurecht-
Fläche 2:	Wohn- und Funktionsbau durch das Amt f. Grünordnung genutzt.
Fläche 3:	Einfachturnhalle (vormals Pankratiuschule nun für den Breitensport und Schulen.
Fläche 4:	Städt. Sozialer Wohnungsbau - Erbaurecht -
Fläche 5:	Städt. sozialer Wohnungsbau - Erbbaurecht -
Fläche 6:	Aufgelassener alter Bestand („Feinuntersuchung Hochzoll“)
Fläche 7:	Wohnbau/- desolat -
Fläche 8:	Sportflächen des FC Hochzoll - Erbbaurecht -
Flächen 9 Eisbach	Bäderamt und Sportzentrum am
Fläche 10	Städt. Sozialer Wohnungsbau - Erbbaurecht -
Fläche 11	Gaststätte am Kuhsee - Erbbaurecht -
Fläche 12	Sozialeinrichtung „Lehmbau“
Fläche 13	Kleingartenanlage „Süd“

(s. Karte StK14)

### B) Amt für Grünordnung, Natursch. u. F.

Flächen a	Neuer Ostfriedhof mit Vorbehaltsflächen
Fläche b	Kinderspielplatz Waxensteinstr.
Fläche c	Öffentlicher Geh-/Radweg mit Grün
Fläche d	Kinderspielplatz
Flächen e	Grünanlagen am Lech (Nord)
Fläche f	Öffentl. Grün mit Bolzplatz an der Peißenbergstr.
Fläche g	Straßenbegleitgrün
Fläche h	Grünfläche
Fläche i	Waldbrache/Nebelhornstr.
Fläche j	Vorbehaltsfläche Tram
Fläche j1	Vorbehalt/jetzt Lehmbau
Fläche k	Grünanlagen am Lech (Süd)
Fläche l	Städtebauliche Randeingrünung
Fläche m	öffentl. Kinderspielplätze

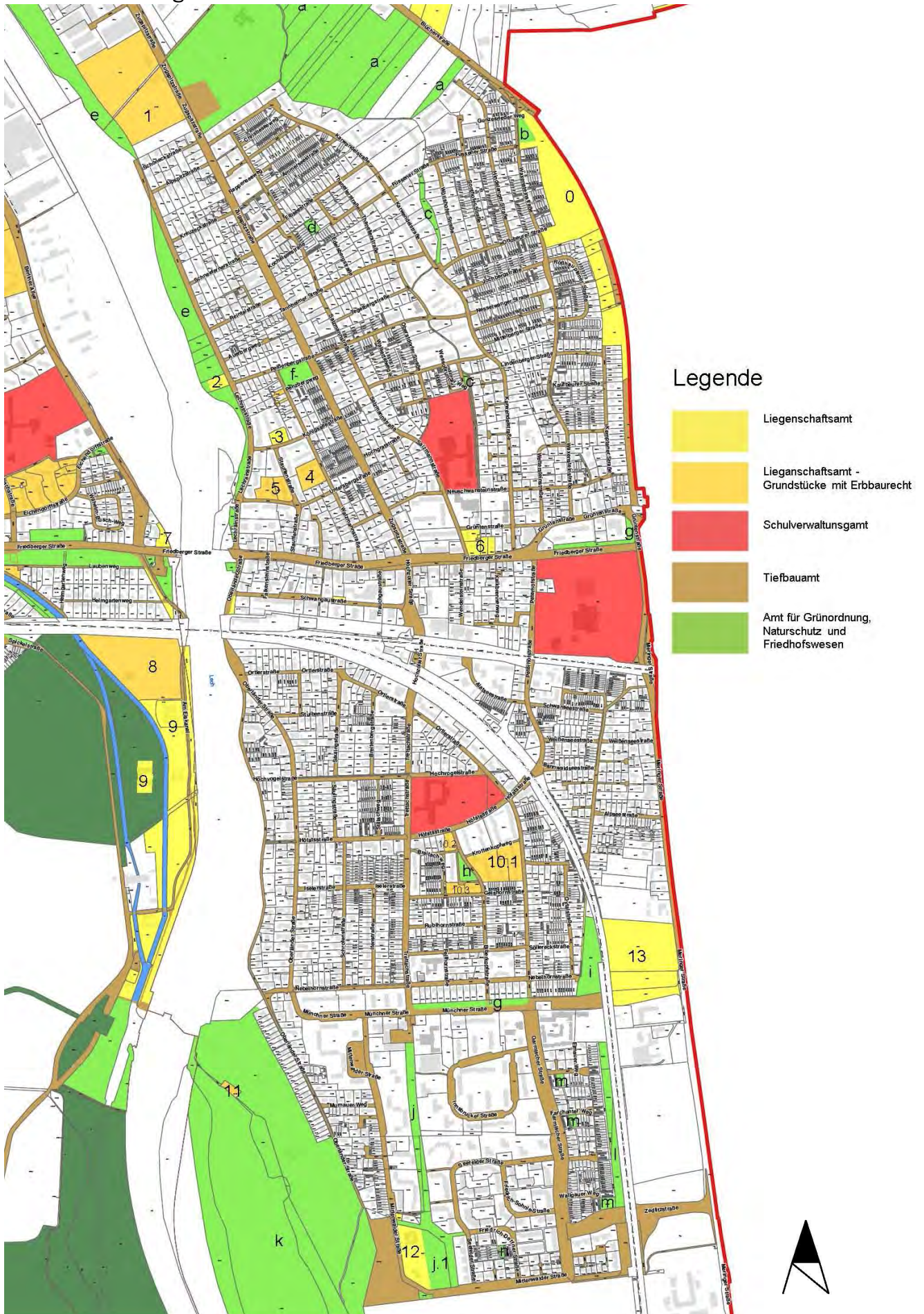
### Bewertung:

*Folgende Flächen können in der Planung von Belang sein:*

<i>Fläche 0</i>	<i>Für Grünstrukturelle Maßnahmen und Geh-/Radwegvernetzungen</i>
<i>Fläche 6</i>	<i>Für ein evtl. kulturelles Zentrum</i>
<i>Fläche a</i>	<i>Vorbehaltsflächen neu ordnen und in ein Gesamtkonzept integrieren.</i>
<i>Fläche b</i>	<i>In Gesamtkonzepte einbinden.</i>
<i>Fläche c</i>	<i>In Gesamtkonzepte zu integrieren.</i>
<i>Fläche i</i>	<i>In Gesamtkonzepte zu integrieren</i>



Karte StK14:  
Städtisches Eigentum



# 3. SOZIALGEOGRAPHIE

Bearbeitung: Dr. S. Hafner

Die sozialgeographische Analyse beschäftigt sich mit den sozialen Aspekten im Untersuchungsgebiet. Dabei stehen folgende Fragen im Vordergrund: Welche Struktur hat die Bevölkerung von Hochzoll und bestehen hier besondere Problemlagen? Wie gut ist Hochzoll mit sozialen Einrichtungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen (Kinder und Jugendliche, ältere Menschen) ausgestattet? Um diese Fragen zu beantworten, wurde in einem ersten Schritt statistisches Datenmaterial zur Bevölkerungsstruktur von Hochzoll ausgewertet. Die Ergebnisse finden sich in Kapitel 3.1.2. In einem zweiten Schritt wurden alle sozialen Einrichtungen im Stadtteil erhoben und geprüft, ob ausreichend Einrichtungen vorhanden sind. Diese Ergebnisse wurden zudem durch Experteninterviews abgesichert. Themen dieser Interviews waren neben der sozialen Infrastruktur auch die Stärken und Schwächen sowie Potenziale von Hochzoll. Die Darstellung der Ergebnisse zur sozialen Infrastruktur findet sich in Kapitel 3.2. dieses Berichtes sowie im Anhang. In einem letzten Schritt wurden die Nutzung der sozialen Infrastruktur und die Zufriedenheit der Hochzoller Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Leben in Hochzoll mit Hilfe einer Befragung erhoben. Die Befragungsergebnisse finden sich in Kapitel 3.3.

## 3.1. SOZIALSTRUKTUR UND WOHNEN: SEKUNDÄRSTATISTISCHE ANALYSE

Im folgenden Kapitel werden auf der Basis statistischen Zahlenmaterials der Bevölkerungsbestand, die Alters- und Haushaltsstruktur, die in Hochzoll lebenden Nationalitäten, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und SGB-II-Leistungsbezug sowie Wohndaten im Untersuchungsgebiet analysiert und dargestellt.

### 3.1.1. Methodisches Vorgehen und räumliche Betrachtungsebenen

Die Datengrundlage zum vorliegenden Kapitel bilden Auswertungen des Augsburgers Melderegisters, des Wohnungs- und Stiftungsamts sowie des Amtes für Statistik der Stadt Augsburg. Soweit Daten verfügbar sind, bezieht sich die Analyse der Daten auf folgende räumliche Betrachtungsebenen: Im Mittelpunkt der Betrachtung steht das Untersuchungsgebiet Hochzoll, das aus den **Stadtbezirken** Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd besteht. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu anderen Stadtbezirken Augsburgs herzustellen und um die Daten von Hochzoll in den gesamtstädtischen Kontext einzuordnen, werden zudem Daten zur **Gesamtstadt** sowie den Stadtbezirken Lechhausen Süd, -Ost und -West, Firnhaberau und Hammerschmiede, also der **Sozial-**

**region Ost**, in die Betrachtung einbezogen. Die Daten zum Untersuchungsgebiet Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd werden zudem – wenn immer möglich – auf der nächst kleineren räumlichen Ebene, den **Distrikten**, dargestellt. Der Stadtbezirk Hochzoll-Nord besteht aus den zehn Distrikten 2401 bis 2410, der Stadtbezirk Hochzoll-Süd aus den zehn Distrikten 3101 bis 3110<sup>1</sup>.

### 3.1.2. Sozialstruktur von Hochzoll

Insgesamt betrachtet stellt das Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt einen Stadtteil mit einer ausgewogenen Sozial- und Bevölkerungsstruktur dar, die sich im Einzelnen folgendermaßen darstellt.

#### 3.1.2.1. Einwohnerzahlen und Geschlechterverhältnis:

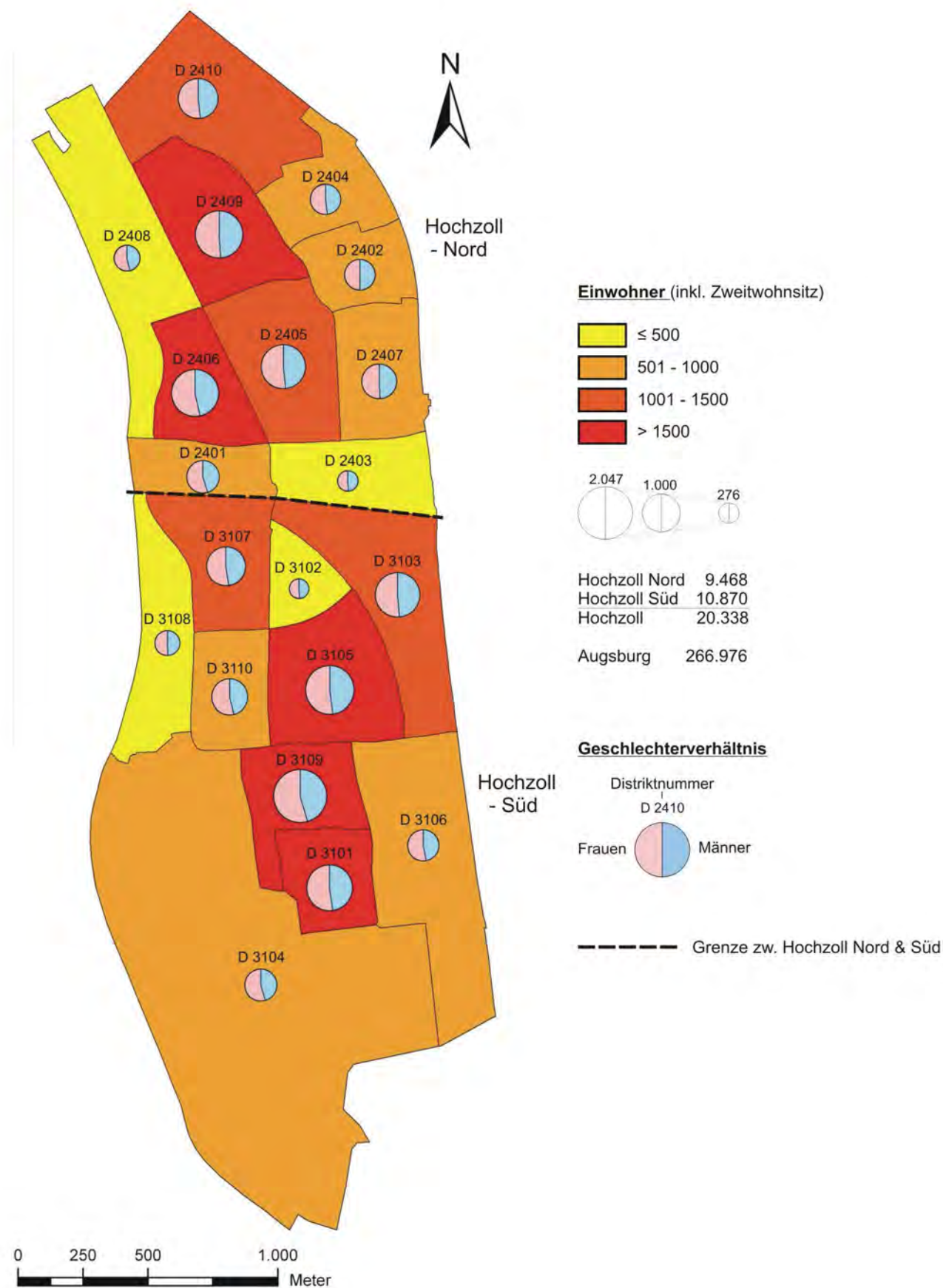
Von den 266.976 wohnberechtigten Augsburger Einwohnern leben 9.468 bzw. rund 3,5 % in Hochzoll-Nord und 10.870, bzw. rund 4,1 % in Hochzoll-Süd<sup>2</sup>. Der Frauenanteil liegt 2008 in beiden Stadtteilen über dem Anteil der Männer (**Hochzoll-Nord**: 53,1 % Frauen; **Hochzoll-Süd**: 52,8 % Frauen). Wie aus Karte SoK01 ersichtlich, sind die bevölkerungsreichsten Distrikte in Hochzoll-Nord der Distrikt 2406 sowie der Distrikt 2409. In Hochzoll-Süd sind die bevölkerungsreichsten Distrikte der Distrikt 3101, der Distrikt 3109 und der Distrikt 3110. Die hohen absoluten Bevölkerungszahlen sind hier auf eine Vielzahl von Geschosswohnungsbauten zurückzuführen.

---

<sup>1</sup> Die Lagebeschreibung der Distrikte befindet sich im Anhang

<sup>2</sup> Die Stadt Augsburg hat 263.835 Einwohner (31. Dezember 2008) mit Hauptwohnsitz. Betrachtet man die wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldete Einwohner), so beläuft sich die Einwohnerzahl zum gleichen Zeitpunkt auf 266.976 Einwohner.

Karte SoK01:  
Einwohnerzahlen und Geschlechterverhältnis



Entwurf: Dr. Sabine Hafner  
 Bearbeitung: Christian Achatz, Aug 2009  
 Quelle: Melderegister Bürgeramt, Amt für Statistik Stadt Augsburg, 31.12.2008

### 3.1.2.2. Altersstruktur

Insgesamt unterliegt die Entwicklung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet dem bundesweiten Trend. Dieser ist erstens von einem

Rückgang der jungen Altersgruppen und zweitens einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt (siehe Tab. SoT01)

Tabelle SoT01: Bevölkerung nach Altersgruppen (2008)

Stadtbezirk	0 bis 15 Jahre		15 bis 65 Jahre		65 Jahre und älter	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Hammerschmiede	1.064	15.7	4.318	63.6	1.406	20.7
Firnhaberau	722	13.6	3.196	60.3	1.387	26.2
Lechhausen - West	1.558	13.0	7.776	65.0	2.632	22.0
Lechhausen - Ost	1.569	12.9	7.844	64.5	2.757	22.7
Lechhausen - Süd	1.137	13.6	5.642	67.4	1.595	19.1
Hochzoll - Süd	1.436	13.2	6.794	62.5	2.640	24.3
Hochzoll - Nord	1.273	13.5	5.917	62.5	2.278	24.1
Stadt - gesamt	34.108	12.8	178.486	66.9	54.382	20.4

Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen

Neben den absoluten und relativen Zahlen der Bevölkerung in einem bestimmten Alter sind der Alten- und Jugendquotient weitere wichtige Kennziffern, um den Alterungsprozess einer Gesellschaft zu beschreiben. Beide Kennzahlen zeigen Beziehungen zwischen den verschiedenen Altersgruppen auf. Beim Altenquotient wird die ältere Bevölkerung im Rentenalter als Gruppe potenzieller Empfänger von Leistungen der Rentenversicherung oder anderer Alterssicherungssysteme (65 Jahre und älter) auf die Bevölkerung im Erwerbsalter (15 bis 65 Jahre) bezogen. In Hochzoll sind die Altenquotienten 2008 mit 38,5 (Hochzoll Süd) und 38,5 (Hochzoll-Nord) nach Firnhaberau mit 43,4 im Vergleich mit den Stadtbezirken der Sozialregion Ost am höchsten und sie liegen deutlich über den Wert der Gesamtstadt.

Der Jugendquotient ergibt sich, wenn der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) die jüngere Bevölkerung im Alter zwischen 0 bis 15

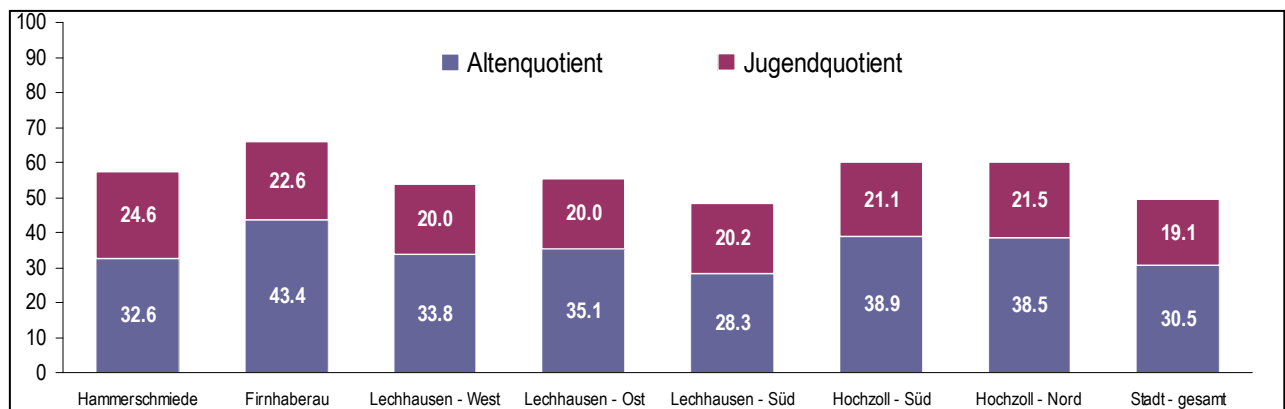
Jahren, für deren Aufwachsen und Erziehung gesorgt werden muss, gegenübergestellt wird.

Auch die Jugendquotienten sind 2008 mit 21,5 in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd höher als der gesamtstädtische Jugendquotient mit 19,1 und höher als in Lechhausen-West, Lechhausen-Ost und Lechhausen-Süd. Nur in der Firnhaberau und Hammerschmiede ist der Jugendquotient höher, d.h. hier leben mehr junge Menschen als in den Vergleichsbezirken.

Beide Quotienten zusammen addieren sich zum Gesamtquotienten, der aufzeigt, in welchem Ausmaß die mittlere (erwerbsfähige) Altersgruppe sowohl für die jüngere als auch für die ältere Bevölkerung, die nicht im Erwerbsleben stehen, im weitesten Sinne zu sorgen hat. Aufgrund der zunehmenden Alterung unserer Gesellschaft wird diese „Belastung“ in Zukunft deutlich größer werden. Die Gesamtbelastung beträgt sowohl in Hochzoll-Nord als auch in Hochzoll-Süd 60,0 (siehe Abb. SoA01).

## Abbildung SoA01:

### Altersstrukturen in einzelnen Stadtbezirken – Altenquotient und Jugendquotient



Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Zudem wurden der Alten- und Jugendquotient differenziert nach statistischen Distrikten für Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd errechnet (vgl. Karten SoK02 und 03).

Der Altenquotient schwankt in Hochzoll-Nord zwischen 24,2 in Distrikt 2406 und 78,1 in Distrikt 2402, in lediglich zwei von zehn Distrikten liegt der Altenquotient unter dem städtischen Mittel. In Hochzoll-Süd sind die Schwankungen des Altenquotients zwischen den Distrikten geringer, nämlich zwischen 23,2 in Distrikt 2108 und 53,1 in Distrikt 3103. Allerdings liegt hier lediglich einer von zehn Distrikten unter dem gesamtstädtischen Mittel (vgl. Karten SoK02 und 03).

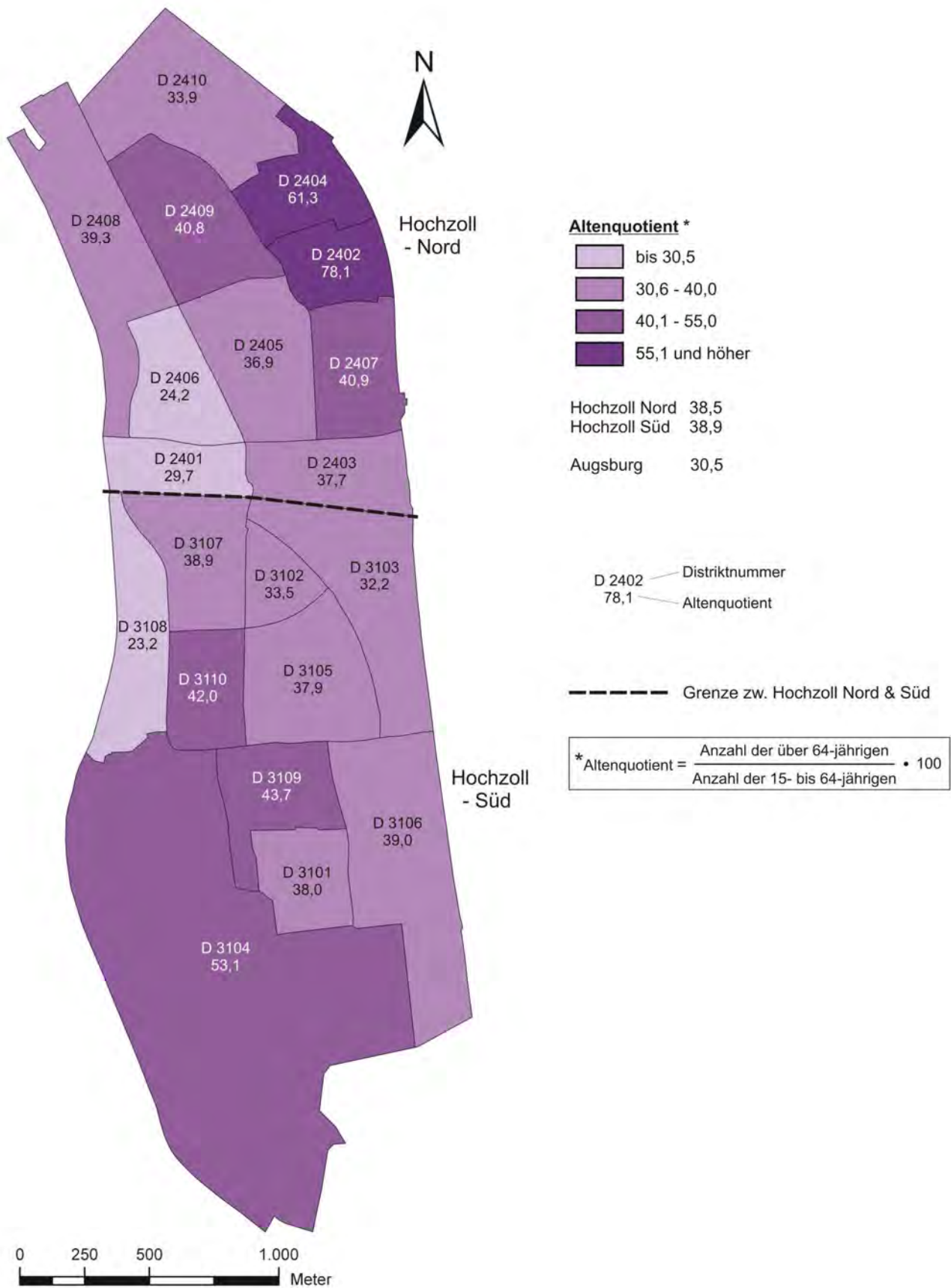
Der höchste Anteil älterer Menschen lebt im Untersuchungsgebiet im Stadtteil Hochzoll-Nord in den Distrikten 2404 und 2402. In diesen Distrikten kann von einer ausgeprägten „Überalterung“ der Bevölkerung gesprochen werden. Diese Distrikte in Hochzoll-Nord und im Süden von Hochzoll-Süd sind

gleichzeitig von einer hohen mittleren Wohndauer ihrer Bewohner geprägt.

Der höchste Anteil jüngerer Menschen lebt im Untersuchungsgebiet in den Distrikten 2408, 2404 und 2407 in Hochzoll-Nord sowie im Distrikt 3105 in Hochzoll-Süd. In drei Distrikten in Hochzoll-Nord und in zwei Distrikten in Hochzoll-Süd leben weniger Kinder und Jugendliche als im städtischen Mittel, in allen übrigen Distrikten im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil von jungen Menschen höher als in Augsburg gesamt.

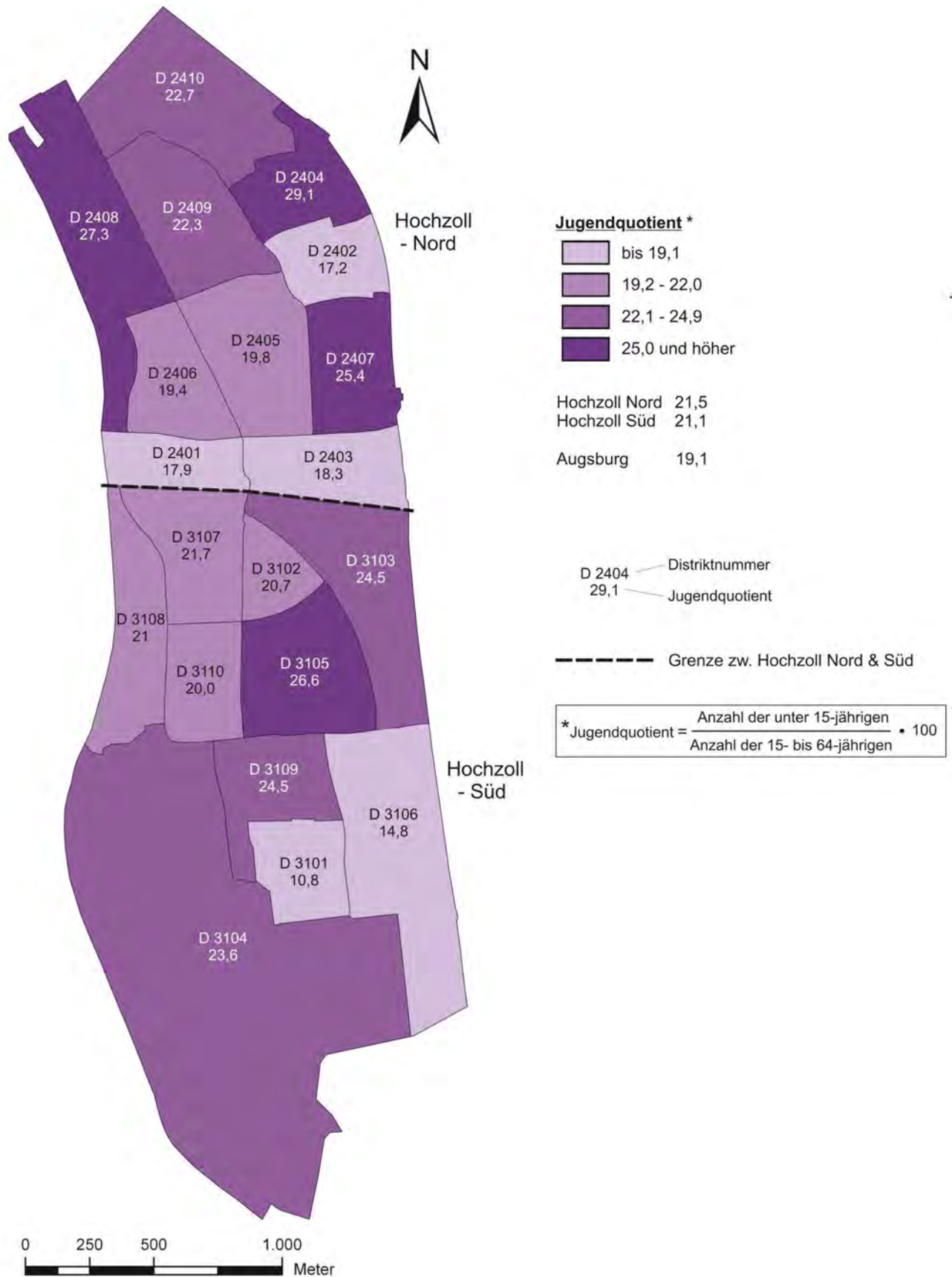
Aus diesen Befunden lassen sich zwei Schlüsse ziehen: zum einen weist das Untersuchungsgebiet in einigen Distrikten einen sehr hohen Anteil an älteren Menschen auf, zum anderen sind bestimmte Distrikte durchaus bei Familien als Wohnstandort beliebt, wie der überdurchschnittliche Anteil an Kindern und Jugendlichen in diesen Distrikten belegt.

Karte SoK02:  
Altenquotient



Entwurf: Dr. Sabine Hafner  
 Bearbeitung: Christian Achatz , Aug 2009  
 Daten & Grundkarte: Amt für Statistik Augsburg , 31.12.2008  
 eigene Berechnungen

Karte SoK03:  
Jugendquotient



Entwurf: Dr. Sabine Hafner  
 Bearbeitung: Christian Achatz , Aug 2009  
 Daten & Grundkarte: Amt für Statistik Augsburg , 31.12.2008  
 eigene Berechnungen

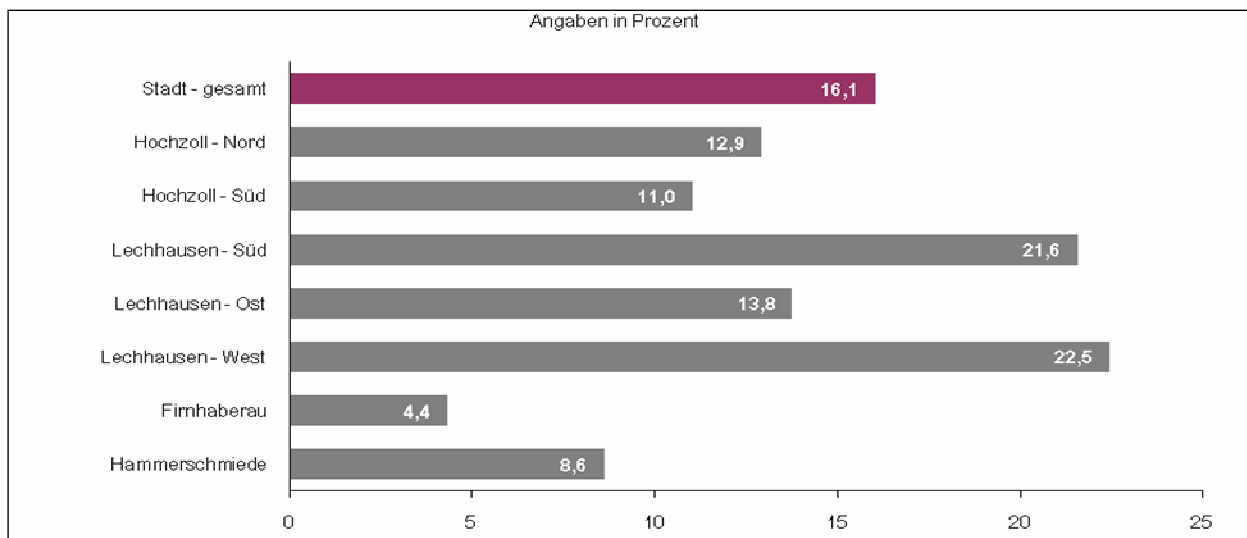
### 3.1.2.3. Nationalitäten in Hochzoll

Der Ausländeranteil in der Stadt Augsburg liegt bei 16,1 % (31.12.2008). Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil ausländischer Mitbürger wesentlich darunter. In Hochzoll-Nord sind 12,9 % der Bewohner Ausländer und in Hochzoll-Süd 11,0 %. Mit diesen Anteilen liegen die Untersuchungsgebiete im Mittel-

feld der Vergleichsbezirke: in der Firnhaberau ist der Ausländeranteil mit 4,4 % am niedrigsten und in Lechhausen-West mit 22,5 % am höchsten (vgl. Abb SoA02 und Tab. SoT02).

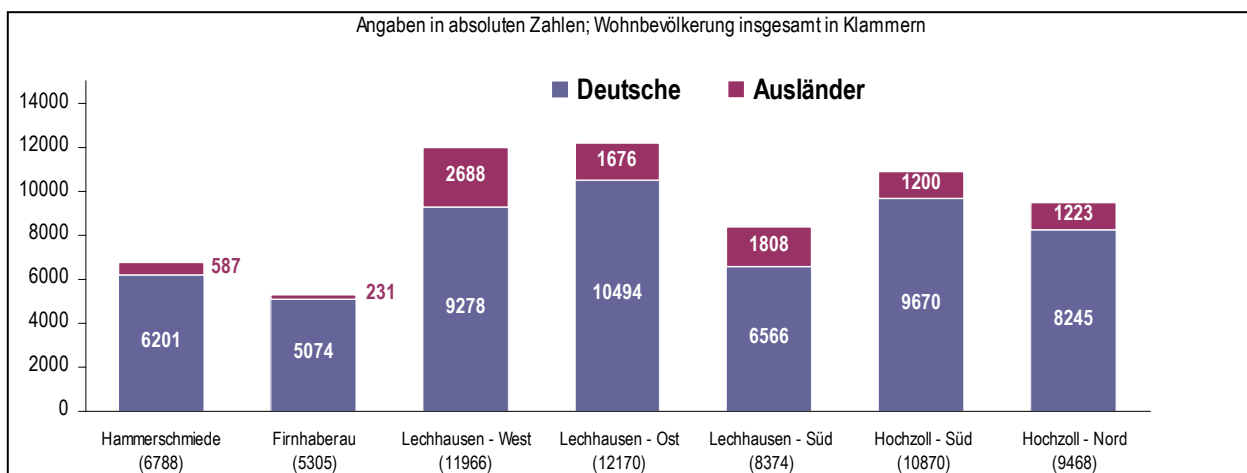
Dabei weisen die Bezirke Lechhausen Süd, Ost und West sowohl prozentual wie auch absolut (vgl. Abb. SoA03) die höchsten Werte auf.

Abbildung SoA02:  
Ausländeranteil Wohnbevölkerung (2008)



Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Abbildung SoA03:  
Bevölkerung in einzelnen Stadtbezirken: Deutsche und Nicht-Deutsche (2008)



Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung



Tabelle SoT02:

Bevölkerung in ausgewählten Stadtbezirken, differenziert nach Deutschen und Ausländern und nach Geschlecht

Stadtbezirk	insgesamt	Deutsche		Ausländer		männlich		weiblich	
	Anzahl	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Hammerschmiede	6.788	6.201	91.4	587	8.6	3.307	48.7	3.481	51.3
Firnhaberau	5.305	5.074	95.6	231	4.4	2.561	48.3	2.744	51.7
Lechhausen - West	11.966	9.278	77.5	2.688	22.5	5.762	48.2	6.204	51.8
Lechhausen - Ost	12.170	10.494	86.2	1.676	13.8	5.867	48.2	6.303	51.8
Lechhausen - Süd	8.374	6.566	78.4	1.808	21.6	4.106	49.0	4.268	51.0
Hochzoll - Süd	10.870	9.670	89.0	1.200	11.0	5.129	47.2	5.741	52.8
Hochzoll - Nord	9.468	8.245	87.1	1.223	12.9	4.538	47.9	4.930	52.1
<b>Gesamtstadt</b>	<b>266.976</b>	<b>224.109</b>	<b>83.9</b>	<b>42.867</b>	<b>16.1</b>	<b>128.279</b>	<b>48.0</b>	<b>138.697</b>	<b>52.0</b>

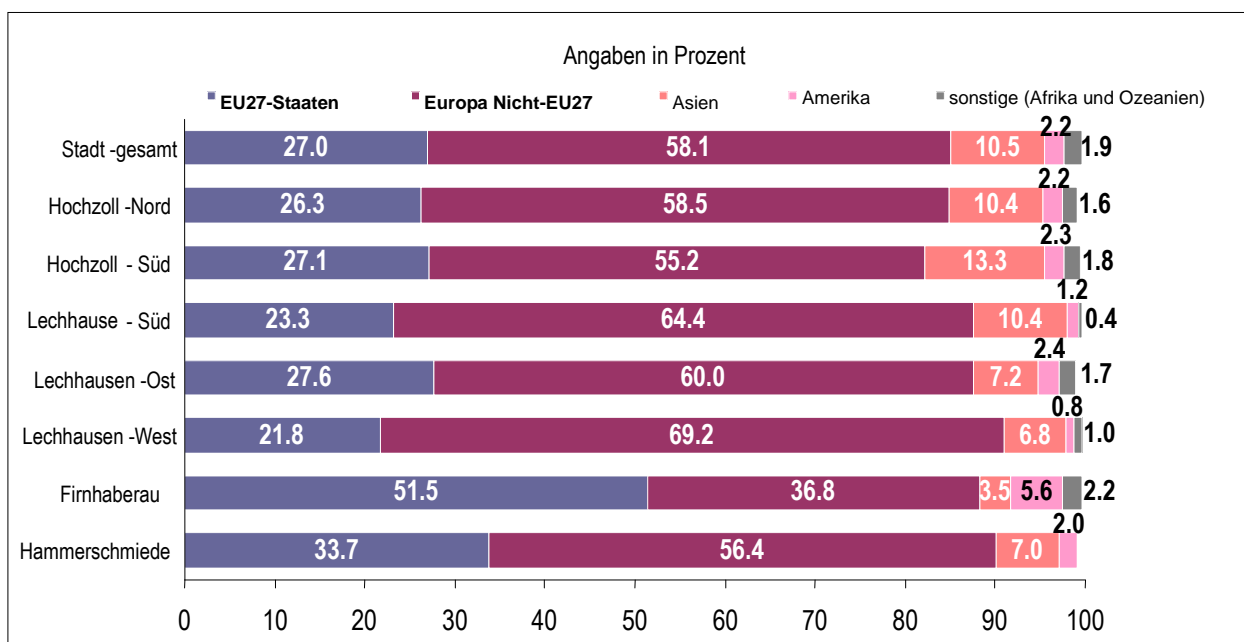
Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen

Betrachtet man die nichtdeutschen Staatsbürger nach Herkunftsregion (vgl. folgende Abb. SoA04), so zeigt sich, dass der Anteil der Ausländer aus Europa, die nicht der EU angehören – hier als Nicht-EU 27 bezeichnet – in Augsburg rund 58 % beträgt. In Hochzoll-Nord und in Hochzoll-Süd ist der Anteil der Ausländer, die aus Ländern der Nicht-EU 27 kommen, mit 58,5 % bzw. 55,2 % ähnlich hoch, bzw. in

Hochzoll Süd etwas niedriger. In den Vergleichsbezirken liegen die Anteile der Ausländer, die aus Ländern der Nicht-EU 27 kommen – mit Ausnahme der Firnhaberau – über den Werten der Gesamtstadt. Der Anteil der aus Asien stammenden Menschen an allen Ausländern liegt im Stadtgebiet Augsburg bei 10,5 %, in Hochzoll-Nord bei 10,4 % und Hochzoll-Süd etwas höher, nämlich bei 13,3 %.

Abbildung SoA04:

Ausländer nach Herkunft (2008)



Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Für das Untersuchungsgebiet Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd wurden zudem die Daten zu den acht wichtigsten Herkunftsländern der ausländischen Bevölkerung aufgearbeitet (s. Abb. SoA05 u. SoA06).

Wie aus dem Vergleich der beiden Diagramme deutlich wird, stellen in beiden Stadtteilen Menschen türkischer Nationalität die größte Gruppe, wobei in Hochzoll-Nord ihr Anteil mit 36,2 % fast 10 %-Punkte über ihrem Anteil in Hochzoll-Süd (27,9 %) liegt. Hochzoll-Süd weist dagegen einen höheren Anteil von Menschen aus Asien (13,3 % gegenüber 10,3 % in Hochzoll-Nord) sowie aus der Russischen Föderation und der Ukraine (zusammen 15,8% gegenüber zusammen 10,5% in Hochzoll-Nord) auf.

Föderation und der Ukraine (zusammen 15,8% gegenüber zusammen 10,5% in Hochzoll-Nord) auf. Wie aus dem Vergleich der beiden Diagramme deutlich wird, stellen in beiden Stadtteilen Menschen türkischer Nationalität die größte Gruppe, wobei in Hochzoll-Nord ihr Anteil mit 36,2 % fast 10 %-Punkte über ihrem Anteil in Hochzoll-Süd (27,9 %) liegt. Hochzoll-Süd weist dagegen einen höheren Anteil von Menschen aus Asien (13,3 % gegenüber 10,3 % in Hochzoll-Nord) sowie aus der Russischen Föderation und der Ukraine (zusammen 15,8% gegenüber zusammen 10,5% in Hochzoll-Nord) auf.

Abbildung SoA05:  
Ausländer in Hochzoll-Nord nach Herkunft

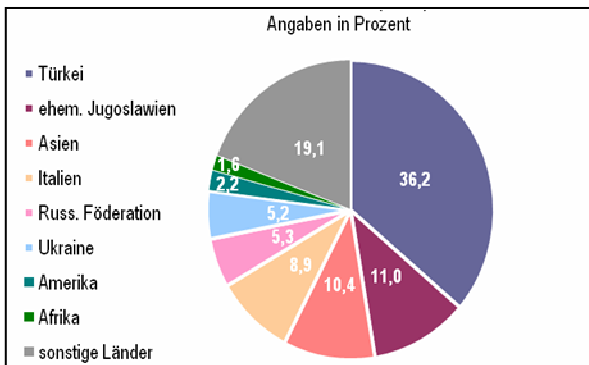
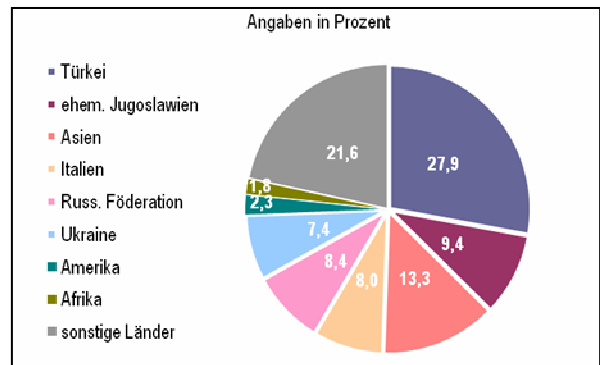


Abbildung SoA05:  
Ausländer in Hochzoll-Süd nach Herkunft



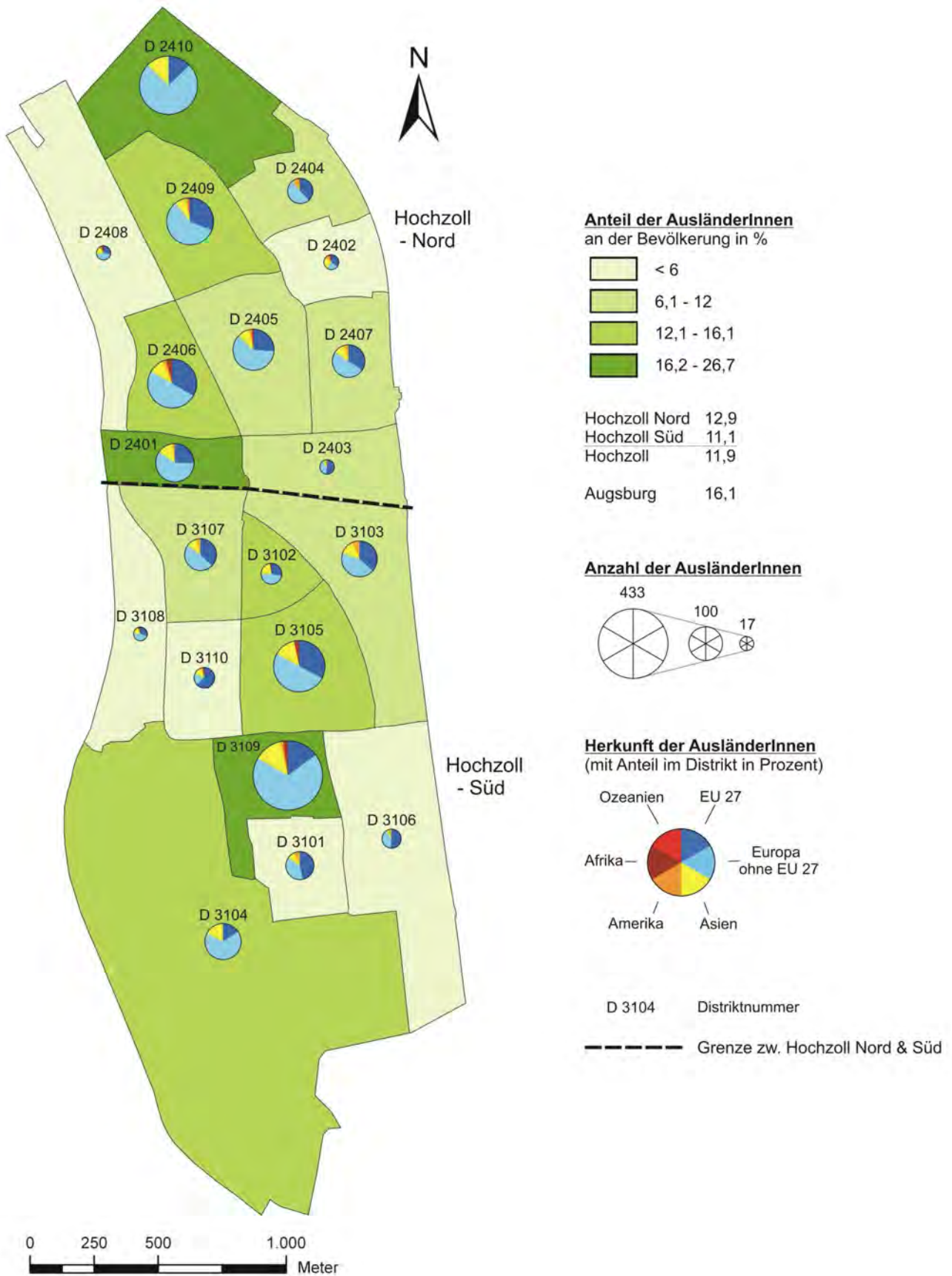
Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Wie aus Karte SoK04 ersichtlich ist, verteilt sich die ausländische Bevölkerung nicht gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet, sondern es lassen sich Distrikte mit einem höheren und niedrigeren Anteilswert feststellen. In Hochzoll-Nord reichen die Anteilswerte in den einzelnen Distrikten von 3% (Distrikt 2402) bis 27 % (Distrikt 2410) und in Hochzoll-Süd von 3,7 % (Distrikt 3108) bis 21,2 % (Distrikt 3109). Allerdings leben in nur zwei Distrikten in Hochzoll-Nord und in einem Distrikt in Hochzoll-Süd mehr Menschen ausländischer Herkunft als im gesamtstädtischen Mittel.

Überdurchschnittlich viele Menschen nichtdeutscher Nationalität leben in Hochzoll-Nord in dem Distrikt 2410 und dem Distrikt 2401. In Hochzoll-Süd leben überdurchschnittlich viele Ausländer in Distrikt 3109.

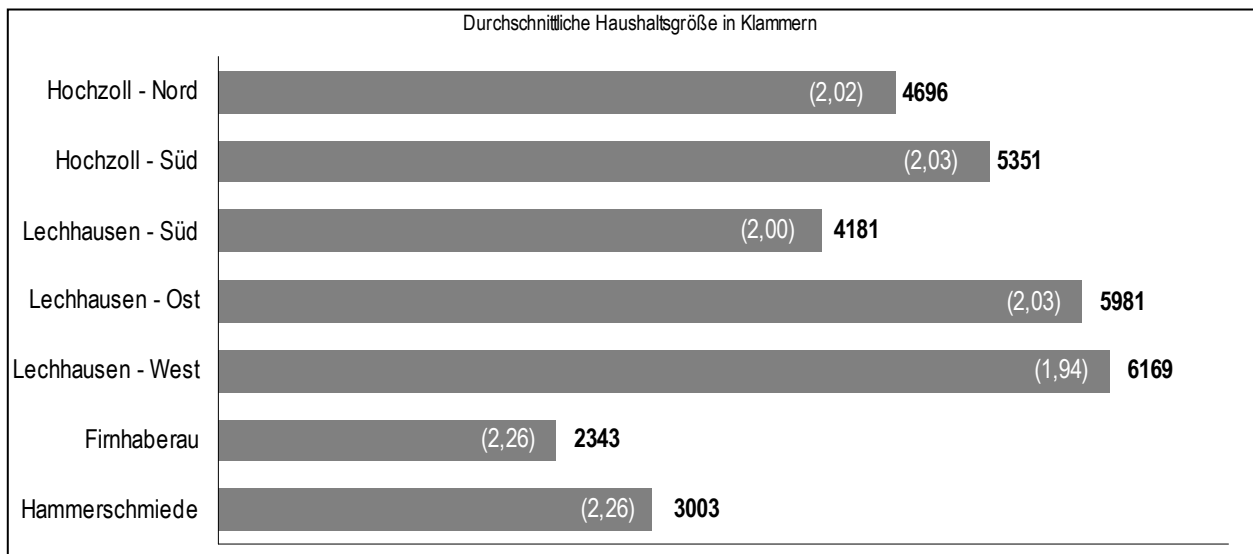
Betrachtet man die Herkunft der Ausländer in den einzelnen Bezirken, so ist auffällig, dass ein hoher Ausländeranteil in den Bezirken mit einem hohen Anteil an Anteil an Ausländern aus Europa, die nicht der EU angehören (Nicht-EU 27), zusammenfällt.

Karte SoK04:  
Anteile, Anzahl und Herkunft von AusländerInnen



Entwurf: Dr. Sabine Hafner  
 Bearbeitung: Christian Achatz, Aug 2009  
 Daten & Grundkarte: Statistisches Amt Augsburg, Dez 2008

Abbildung SoA07:  
Anzahl der Haushalte (2008)



Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

### 3.1.2.4. Haushaltsstruktur

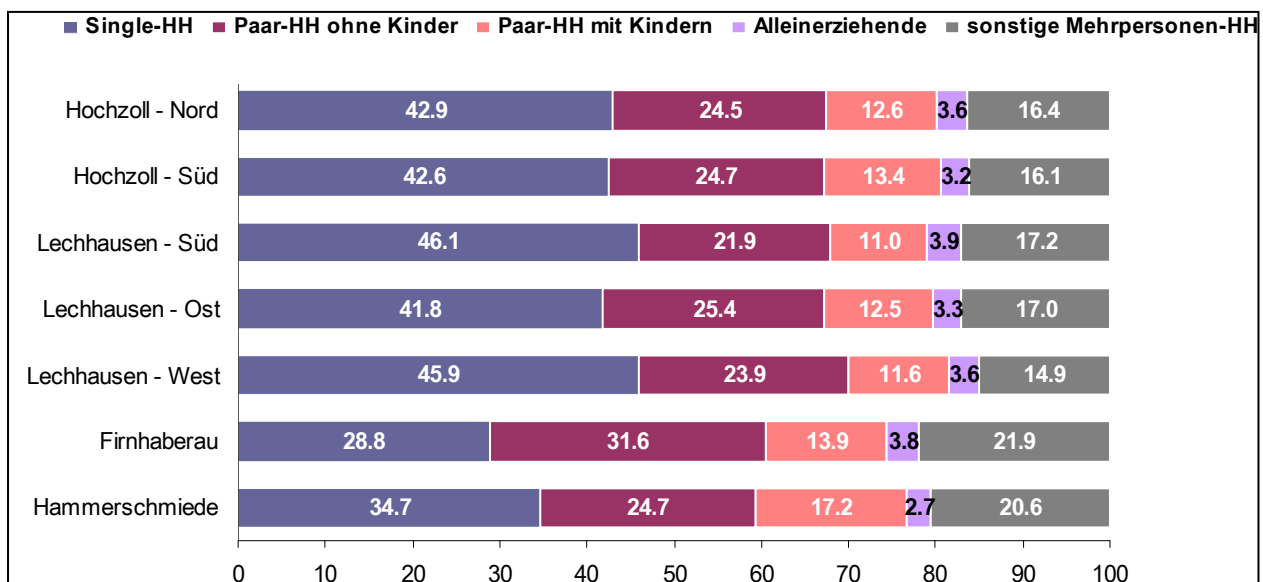
In Augsburg weist die Statistik zum 31.12.2008 140.391 Haushalte aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,9 Personen. 4.696 dieser Haushalte entfallen auf Hochzoll-Nord, mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,02 Personen. Hochzoll-Süd weist 5.351 Haushalte, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,03 Personen, auf. Somit liegen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen des Untersuchungsgebietes ebenso wie die der Vergleichsbezirke oberhalb des städtischen Durchschnitts (vgl. Abb. SoA07).

In der Stadt Augsburg sind 2008 knapp 49 % aller Haushalte Ein-Personen-Haushalte. Sowohl in Hochzoll-Nord als auch in Hochzoll-Süd ist der Anteil

von Ein-Personen-Haushalten deutlich niedriger, nämlich bei rund 43 %. Auch die Werte der Vergleichsbezirke liegen hier unter dem städtischen Mittel (vgl. Abb. SoA08).

Der Anteil der Paar-Haushalte ohne Kinder liegt für beide Untersuchungsgebiete mit rund einem Viertel etwas höher als in der Gesamtstadt mit 22 %. Ebenso liegt der Anteil der Paar-Haushalte mit Kindern in Hochzoll-Nord mit 12,6 % und in Hochzoll-Süd mit 13,4 % etwas höher als in der Gesamtstadt (11,1 %). Dagegen ist der Anteil der Alleinerziehenden in Hochzoll-Nord mit 3,6 % höher und in Hochzoll-Süd mit 3,2 % niedriger als in der Gesamtstadt (3,4 %). Die sonstigen Mehrpersonen-Haushalte machen in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd jeweils rund 16 % aus (vgl. Abb. SoA08).

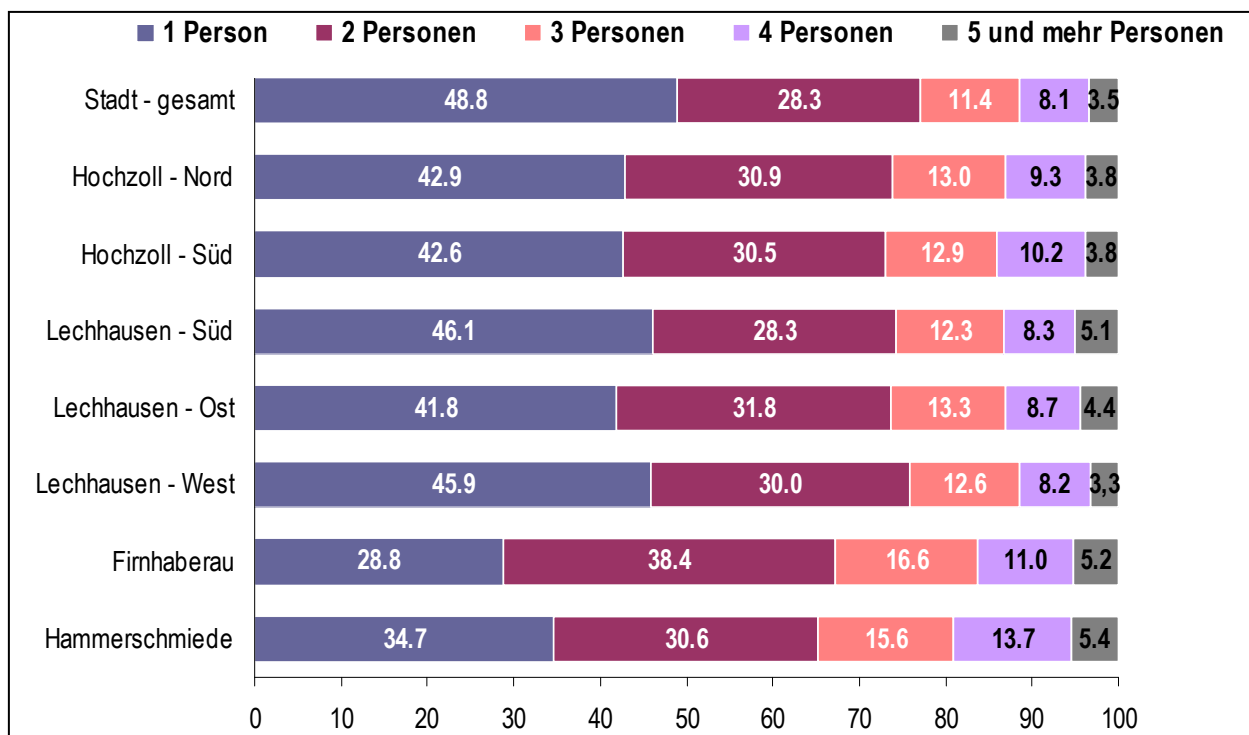
Abbildung SoA08:  
Haushaltsstruktur (2008, Angaben in Prozent)



Betrachtet man die Größe der Haushalte, so fällt auf, dass in nur noch 13,1% der Haushalte in Hochzoll-Nord und 14 % der Haushalte in Hochzoll-Süd vier Personen und mehr zusammenleben. In der Gesamtstadt sind dies aber noch weniger, nämlich 11,6 %. Der Anteil der 3-Personenhaushalte liegt für die Untersuchungsgebiete bei rund 13% und der

Anteil der 2-Personenhaushalte bei rund 31 %. Auch wenn in den Untersuchungsgebieten die Mehrpersonenhaushalte überwiegen, sind die Anteilswerte der 1-Personenhaushalte mit rund 43 % relativ hoch. Sie sind nur in Lechhausen-Süd und Lechhausen-West höher (siehe folgende Abb. SoA09).

Abbildung SoA09:  
Personen im Haushalt (2008, Angaben in Prozent)

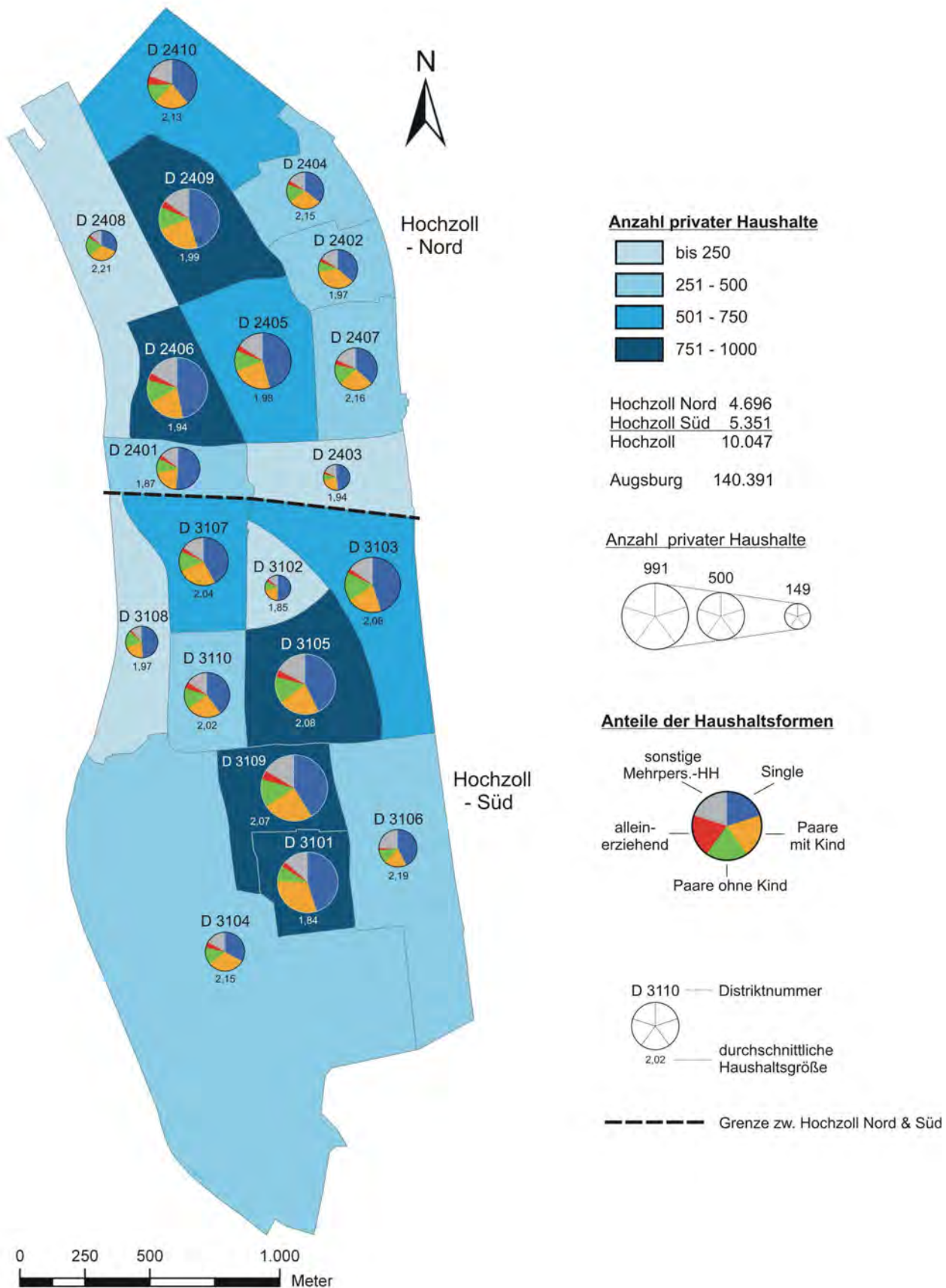


Quelle: Amt für Statistik der Stadt Augsburg, Stand 31.12.2008, Stand 31.12.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Eine kleinräumige Aufbereitung der Haushaltsstruktur für das Untersuchungsgebiet kommt zu folgendem Ergebnis: Wenig verwunderlich ist, dass die bevölkerungsreichsten Distrikte auch die Distrikte sind, in denen die Haushaltszahlen hoch sind. Auffällig ist, dass in Hochzoll-Nord in den Distrikten

2402 und 2408 und in Hochzoll-Süd in den Distrikten 3101 und 3104 mehr als 30 % aller Haushalte ein „Paarhaushalt mit Kind“ sind. Bemerkenswert ist auch noch der hohe Anteil von 52 % Single-Haushalten im Distrikt 2401 (siehe Karte 1.8.e).

Karte SoK05:  
Haushaltsstruktur



Entwurf: Dr. Sabine Hafner  
 Bearbeitung: Christian Achatz , Aug 2009  
 Daten & Grundkarte: Statistisches Amt Augsburg , Dez 2008

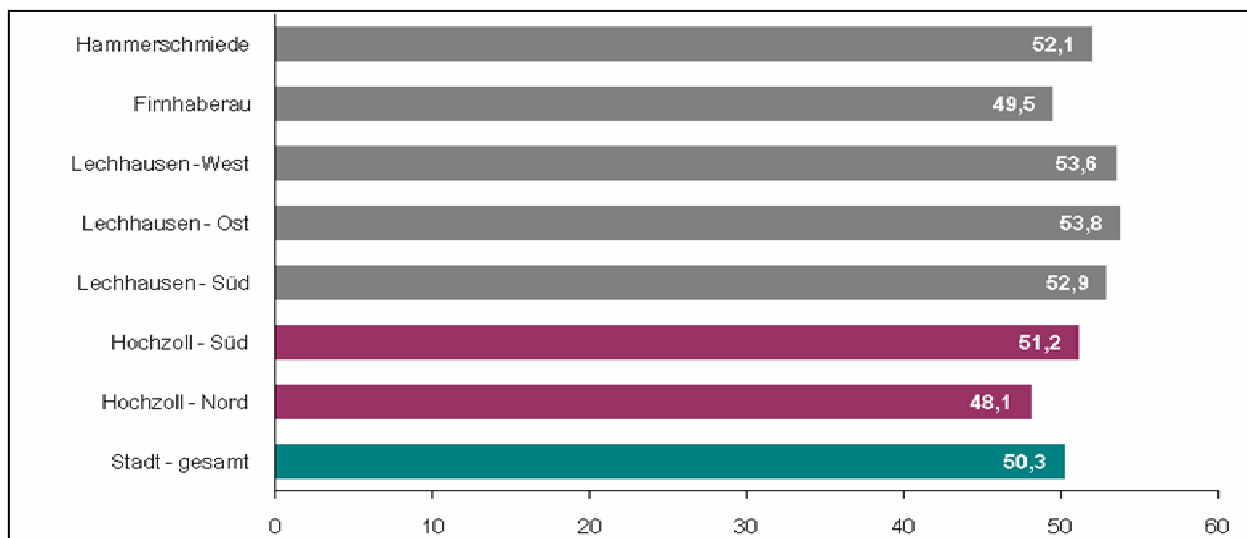
### 3.1.2.5. Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Leistungsbezug

(Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. Selbstständige und Beamte sind in diesen Daten nicht enthalten)

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 15 und 65 Jahren liegt in der Stadt Augsburg zum 30.06.2008 bei 50,3 %.

Der Stadtbezirk Hochzoll-Nord weist hier mit 48,1 % einen deutlich niedrigeren Wert auf, der Wert für Hochzoll-Süd liegt mit 51,2 % etwas über dem gesamtstädtischen Mittel. Wie aus Abb. SoA10 ersichtlich, liegen die Werte für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in allen Vergleichsbezirken – bis auf die Firnhaberau – über den Werten des Untersuchungsgebietes.

**Abbildung SoA10:**  
**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort**  
 Anteil der 15- bis 65-jährigen (2008, Angaben in Prozent)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik, Stadt Augsburg, Stand: 30.06.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Das kann sowohl bedeutet, dass die Zahl der Arbeitsplätze in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken niedriger ist bzw. hier eine niedrigere Beschäftigtenquote vorherrscht als auch dass mehr Menschen aus den Stadtteilen auspendeln, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen.

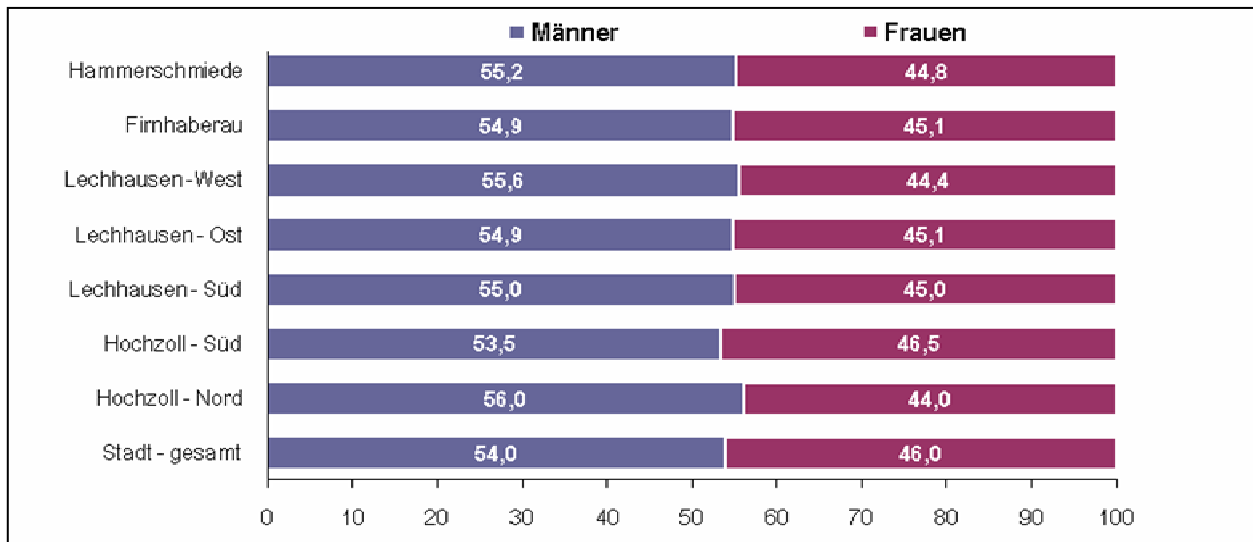
Betrachtet man die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Geschlecht im Untersuchungsgebiet (vgl. folgende Abb. SoA11), so liegt zwischen dem Anteil der in Hochzoll-Nord beschäftigten

Frauen und Männern eine Differenz von 8 Prozentpunkten. In Hochzoll-Süd beträgt diese Differenz 7 Prozentpunkte und es sind im Verhältnis zu Männern mehr Frauen im Stadtteil sozialversicherungspflichtig beschäftigt (46,5 %) als in Hochzoll-Nord (44 %). Dies kann wiederum sowohl bedeuten, dass in Hochzoll-Süd mehr Arbeitsplätze für Frauen zur Verfügung stehen bzw. mehr Frauen beschäftigt sind oder aber auch dass aus Hochzoll-Nord mehr Frauen zu ihrem Arbeitsplatz auspendeln.

**Abbildung SoA11:**

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort – Geschlechterverteilung**

(2008, Angaben in Prozent)



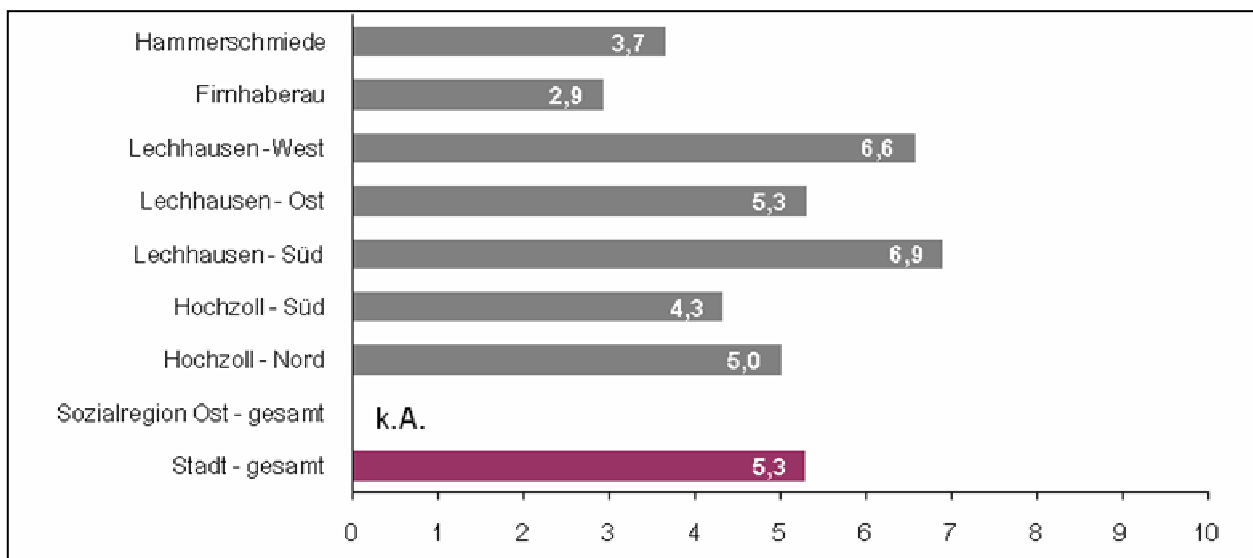
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik, Stadt Augsburg, Stand: 30.06.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Die Arbeitslosenquote beträgt in Augsburg im Dezember 2008 5,3 %. Damit sind sowohl in Hochzoll-Nord (5 %) als auch in Hochzoll-Süd (4,3 %) weniger Menschen arbeitslos als im gesamtstädtischen Mittel. Bei den Vergleichsbezirken weisen nur die Firnhaberau und Hammerschmiede noch

geringere Arbeitslosenzahlen auf. Wie das Beispiel der Distrikte Firnhaberau und Hochzoll-Nord zeigt, muss ein geringerer Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht mit einem höheren Anteil an Arbeitslosen einhergehen (vgl. Abb. SoA12).

**Abbildung SoA12:**

**Arbeitslose – Anteil der 15- bis 65-jährigen (2008, Angaben in Prozent)**



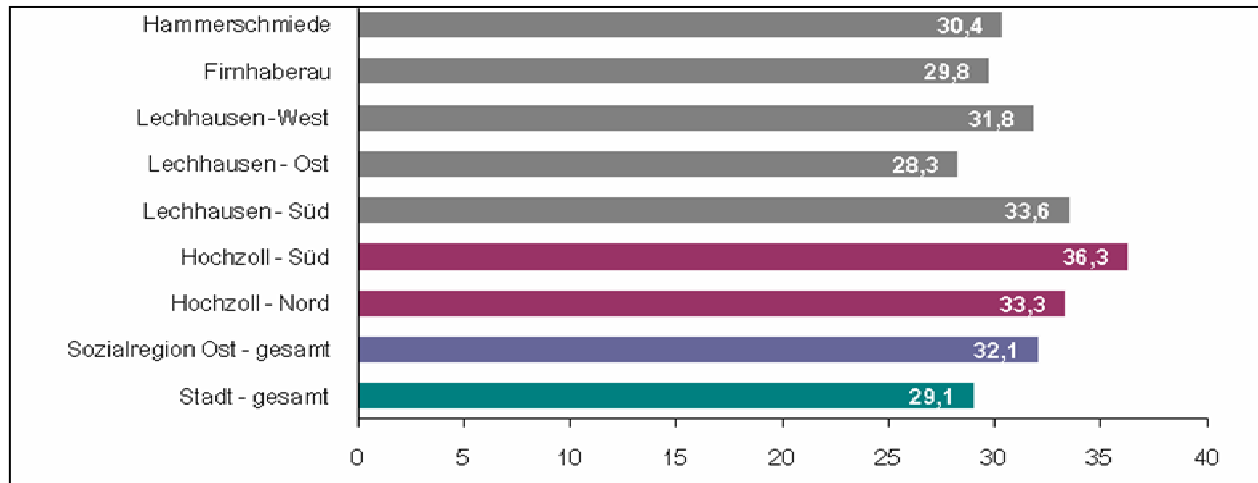
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik, Stadt Augsburg, Stand: 30.06.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung



Allerdings weist Hochzoll-Süd den höchsten Anteil Langzeitarbeitsloser auf. 36,3 % von allen Arbeitslosen sind hier schon länger als ein Jahr arbeitslos. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen in Hochzoll-

Nord liegt mit 33,3 Prozent zwar niedriger aber ebenfalls noch über dem städtischen Mittel von 29,1 % (siehe Abb. SoA13).

**Abbildung SoA13:**  
Anteil Langzeitarbeitslose (2008, Angaben in Prozent)

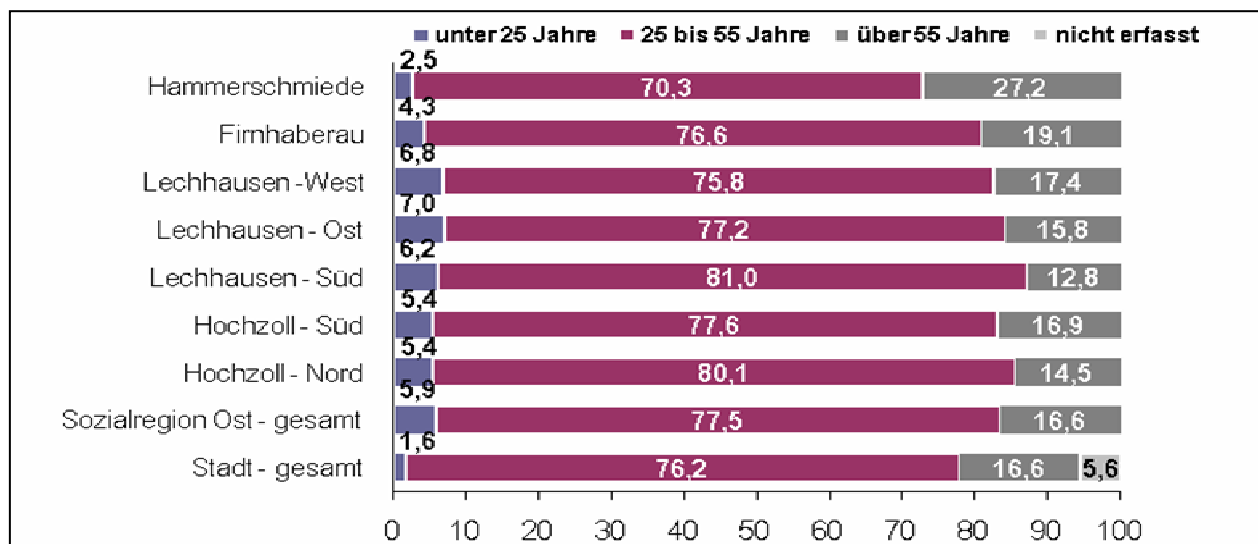


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik, Stadt Augsburg, Stand: 30.06.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Betrachtet man welche Personengruppen im Untersuchungsgebiet von Arbeitslosigkeit besonders betroffen sind, so zeigt sich, dass Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd mit einem Anteil von je 5,4 % an allen Arbeitslosen unter 25 Jahren innerhalb der Vergleichsbezirke zwar im Mittelfeld liegen, aber im

Vergleich zur Gesamtstadt (1,6 %) einen wesentlich höheren Wert aufweisen. Bei den älteren Arbeitslosen über 55 Jahre weisen dagegen beide Stadtbezirke im Untersuchungsgebiet durchschnittliche Werte auf (vgl. Abb. SoA14).

**Abbildung SoA14:**  
Arbeitslose – Altersklassen (2008, Angaben in Prozent)



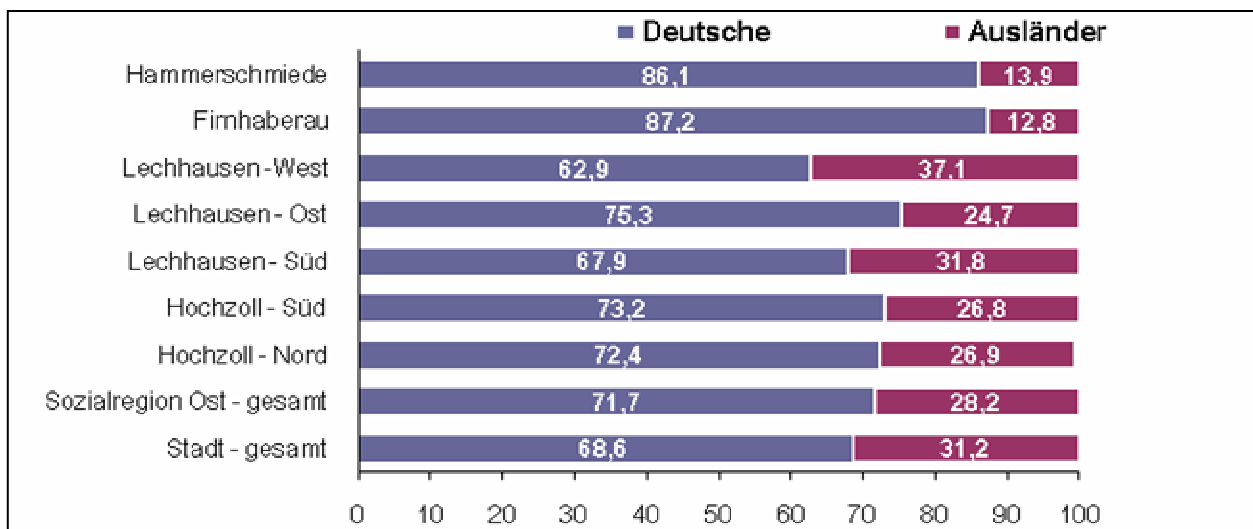
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik, Stadt Augsburg, Stand: 30.06.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Frauen sind bei den Arbeitslosen im Untersuchungsgebiet klar überrepräsentiert. Während Frauen auf gesamtstädtischer Ebene 2008 nur 49 % der Arbeitslosen stellen, sind in Hochzoll-Nord 53,9 % der Arbeitslosen Frauen und 46,1 % Männer. In Hochzoll-Süd sind sogar 56,3 % aller Arbeitslosen Frauen. Auch unter den Vergleichsbezirken weisen Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd den höchsten Anteil arbeitsloser Frauen auf.

In Augsburg sind 2008 31,2 % aller Arbeitslosen Ausländer. Da Ausländer nur 15,5 % der sozialversi-

cherungspflichtig Beschäftigten stellen, sind sie stärker von Arbeitslosigkeit betroffen als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte deutscher Nationalität. Zwar liegt der Anteil arbeitsloser Ausländer an allen Arbeitslosen in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd mit knapp 27 % deutlich unter dem städtische Mittel, dabei muss allerdings beachtet werden, dass auch der Anteil ausländischer sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hier geringer ist (vgl. Abb. SoA15).

**Abbildung SoA15:**  
**Arbeitslose – Deutsche und Ausländer**

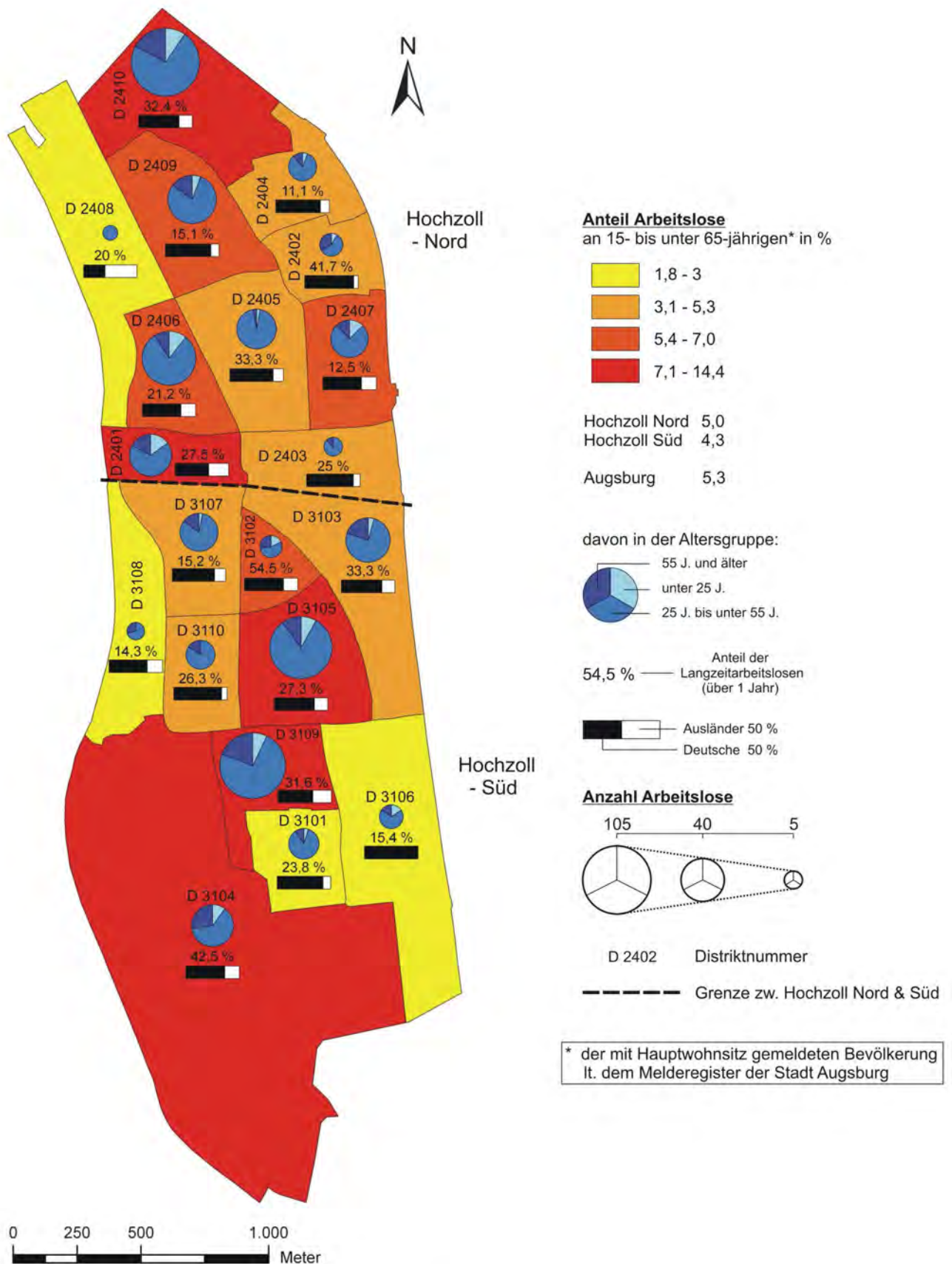


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik, Stadt Augsburg, Stand: 30.06.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

Wie Karte SoK06 zeigt sind die Bewohner der einzelnen Distrikte sehr unterschiedlich von Arbeitslosigkeit betroffen. Der Anteil der Arbeitslosen reicht von 1,8 % im Distrikt 2408 bis hin zu 14,4 % im

Distrikt 2410. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen (an allen Arbeitslosen) ist im Distrikt 2404 mit 11,1 % am geringsten und im Distrikt 3102 mit 54,5 % am höchsten.

Karte SoK06:  
Arbeitslose



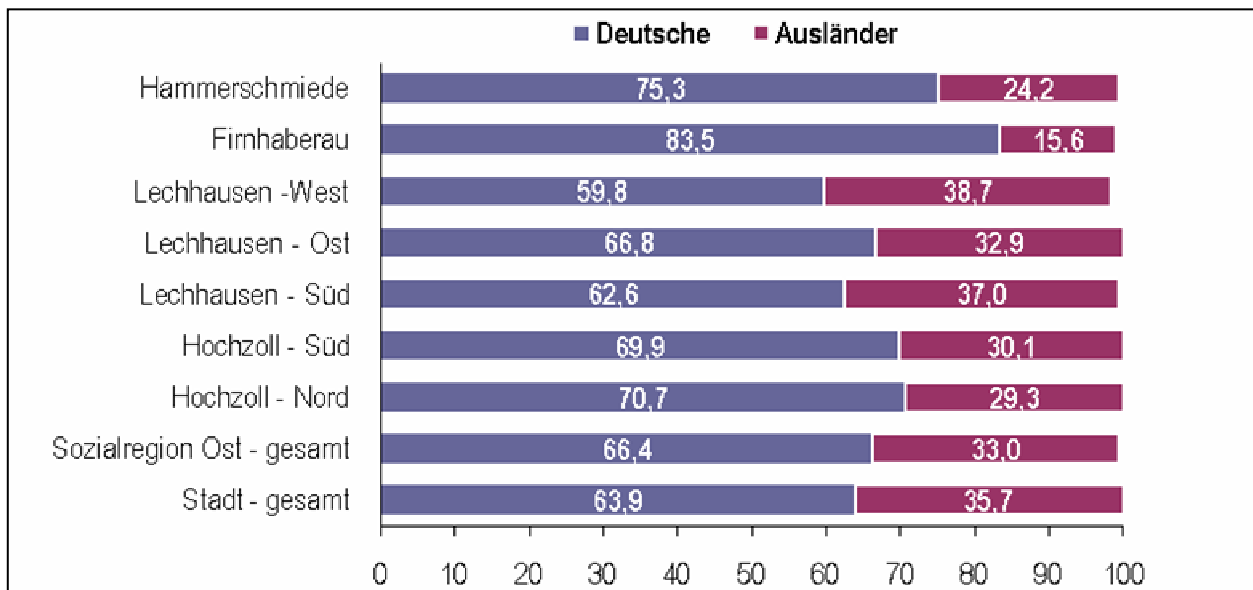
\* der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Bevölkerung lt. dem Melderegister der Stadt Augsburg

Entwurf: Dr. Sabine Hafner  
 Bearbeitung: Christian Achatz - Feb 2010  
 Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2009  
 © Amt für Statistik, Stadt Augsburg

In Augsburg sind im Dezember 2008 20.817 Personen Leistungsempfänger von SGB II<sup>3</sup>. Darunter sind 28 % nicht erwerbspflichtige Personen, so dass von insgesamt 14.923 erwerbsfähigen Hilfebedürftigen auszugehen ist. Dies entspricht einem Anteil von 8,5 % an den 15- bis 65-Jährigen. Im Untersuchungsgebiet liegt dieser Anteil niedriger: In Hochzoll-Nord bei 8 % mit 474 erwerbsfähigen Hilfebedürftigen und in Hochzoll-Süd bei 6,8 % mit 459 erwerbsfähigen Hilfebedürftigen. Im Vergleich zu den anderen Bezirken in der Sozialregion Ost liegt das Untersuchungsgebiet mit diesen Werten im Mittelfeld.

In Augsburg sind 35,7 Prozent der Leistungsempfänger Ausländer (vgl. Abb. SoA16), da ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung nur bei 16,1 % liegt, sind ausländische Bürger stärker von Arbeitslosengeld II-Bezug betroffen als Bürger deutscher Nationalität. Der Anteil der Ausländer an den Leistungsempfängern liegt im Untersuchungsgebiet klar unter dem gesamtstädtischen Wert: in Hochzoll-Nord bei 29,3 % und in Hochzoll-Süd bei 30,1 %. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass auch der Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet geringer ist als in der Gesamtstadt.

**Abbildung SoA16:**  
**Leistungsempfänger SGB II – Herkunft** (2008, Angaben in Prozent)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik, Stadt Augsburg, Stand: 30.06.2008, eigene Berechnungen und eigene Darstellung

<sup>3</sup> Nach dem SGB II umfasst die Grundsicherung für Arbeitssuchende Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und zur Beendigung oder Verringerung der Hilfebedürftigkeit insbesondere durch Eingliederung in Arbeit. Seit Januar 2005 erhalten erwerbsfähige Sozialhilfe- und Arbeitslosenhilfeempfänger im Alter von 15 bis 64 Jahren Leistungen der neuen Grundsicherung für Arbeitssuchende, das Arbeitslosengeld II.

Deutlich überrepräsentiert sind dagegen die jüngeren Leistungsempfänger im Untersuchungsgebiet. In Hochzoll-Nord beträgt ihr Anteil 17,7%, in Hochzoll-Süd 19,2%. In der Gesamtstadt sind dagegen nur 15,9 % der Leistungsbezieher unter 25 Jahre alt. In der Sozialregion Ost erreicht nur Lechhausen-Süd mit 19 % einen ähnlichen hohen Wert, alle anderen Vergleichsbezirke liegen hier deutlich unter den Werten des Untersuchungsgebietes.

In Augsburg sind Frauen (53,9 %) stärker als Männer (45,7 %) von Leistungsbezug abhängig als Männer. Dies resultiert aus der familienbedingt begrenzten Erwerbsarbeit von Frauen, aus ihren geringeren Erwerbseinkommen und aus der besonders prekären Situation der allein erziehenden Mütter. Im Untersuchungsgebiet weichen diese Werte kaum vom städtischen Durchschnitt ab. In Hochzoll-Nord sind 54 % der Leistungsbezieher Frauen, in Hochzoll-Süd 53,6 %. Bei dem Anteil der Alleinerziehenden an allen Leistungsbeziehern weisen Hochzoll-Nord mit 39,6 % und Hochzoll-Süd mit 39,4 % etwas höhere Werte als die Gesamtstadt mit 37,3 % auf.

Das Instrument der Bedarfsgemeinschaft fasst die erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, für die das SGB II

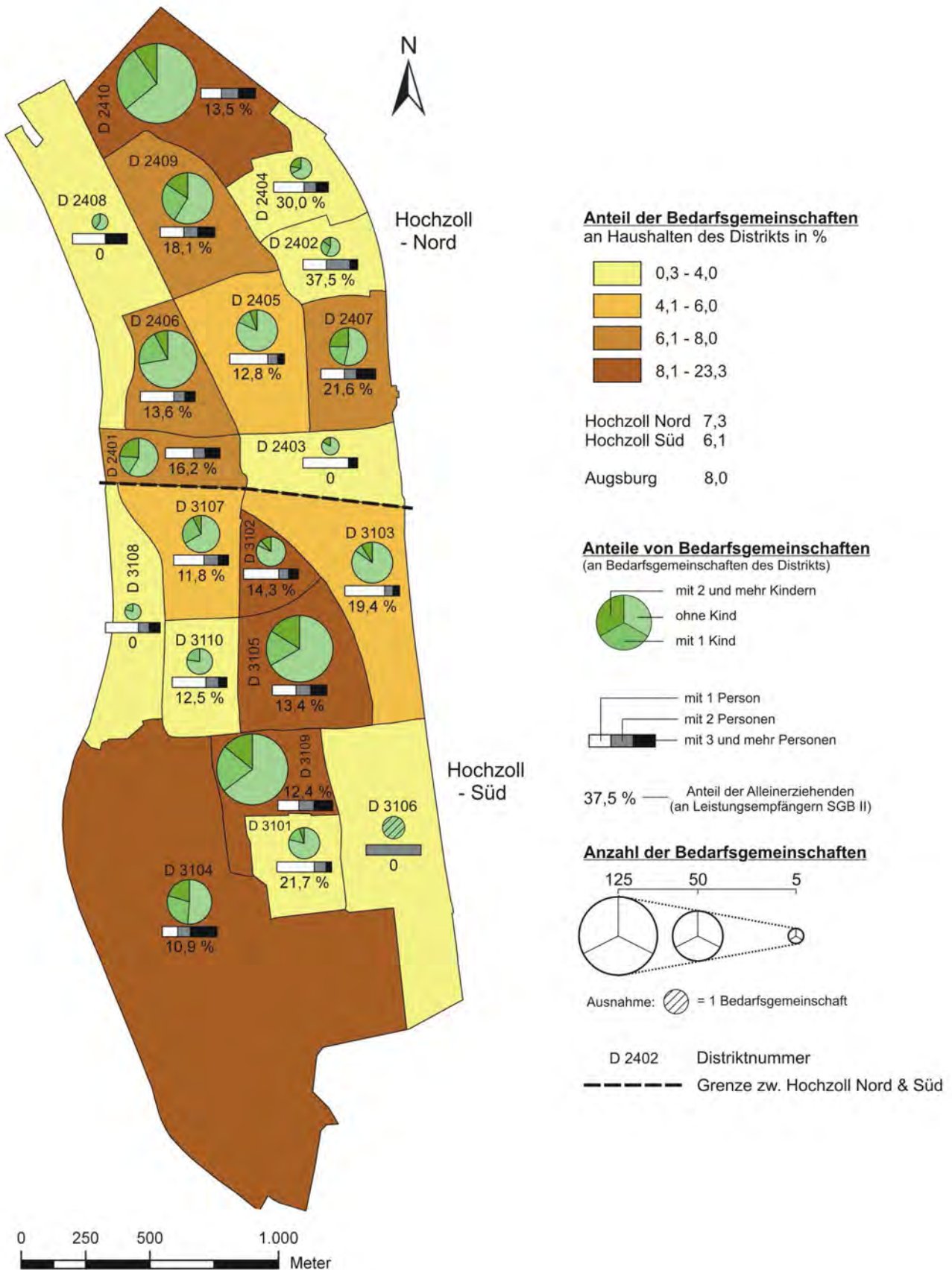
in erster Linie gilt, mit bestimmten Haushaltsmitgliedern zusammen. Dadurch wird jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft Leistungsbezieher, selbst, wenn es alleine ausreichend Einkommen hätte. Eine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des SGB II kann aus einer (trotz des Wortbestandteils „gemeinschaft“) oder mehreren Personen bestehen<sup>4</sup>.

Zu der Gruppe der Leistungsempfänger nach dem SGB II gehören 11.200 (2008) Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Augsburg. Die Stadtbezirke Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd weisen 676, bzw. 619 Bedarfsgemeinschaften auf. Betrachtet man die räumliche Verteilung von Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsempfängern im Untersuchungsgebiet, so zeigt sich dass die Anteile an Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Hochzoll-Nord von 2,1 % und 23,3 % reichen (vgl. Karte 1.8.g). In Hochzoll-Süd reichen die Anteile von 0,3 % bis 11,4 %. Die am stärksten von Leistungsbezug betroffenen Distrikte sind der Distrikt 2401 in Hochzoll-Nord und die Distrikte 3102, 3104, 3105 und 3109 in Hochzoll-Süd. Dies sind im Großen und Ganzen auch die Distrikte, die stark von Arbeitslosigkeit betroffen sind.

---

<sup>4</sup> Zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören nach § 7 Absatz 3 SGB II: 1. erwerbsfähige Hilfebedürftige; 2. die im Haushalt lebenden Eltern oder ein im Haushalt lebender Elternteil eines unverheirateten, erwerbsfähigen Kindes, welches das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat (= U25) und der im Haushalt lebende Partner dieses Elternteils; 3. als Partner der hilfebedürftigen Person; 4. der nicht dauernd getrennt lebende Ehegatte; 5. der nicht dauernd getrennt lebende Lebenspartner; 6. eine Person, die mit dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenlebt, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, 7. die dem Haushalt angehörenden unverheirateten Kinder von den in den Nummern 1. bis 3. genannten Personen, wenn die Kinder das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen sichern können.

Karte SoK07:  
Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsempfängern



Entwurf: Dr. Sabine Hafner  
 Bearbeitung: Christian Achatz - Feb 2010  
 Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2009  
 © Amt für Statistik, Stadt Augsburg

### 3.1.3. Bevölkerungsprognose

Nach der „Bevölkerungsvorausberechnung für Augsburg nach Stadtteilen 2004 - 2020“, die 2004 von der Stadt Augsburg mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik herausgegeben wurde, wird sich die gesamtstädtische Einwohnerzahl in Augsburg von 276.193 zum Stand Anfang 2004 auf 287.876 im Jahr 2020 bzw. um 11.683 (+4,2 %) erhöhen. Nach dieser Prognose werden zwar die Sterbefälle die Geburten überschreiten, allerdings wird diese negative Bilanz durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen. Dabei ist die demographische Entwicklung Augsburgs von einer starken Zunahme der älteren Jahrgänge, insbesondere an hochbetagten Einwohnern (75 Jahre und älter), sowie von einer rückläufigen Entwicklung der Jugendlichen charakterisiert.

In den Stadtbezirken stellt sich die Einwohnerveränderung nach der Prognose sehr unterschiedlich dar. Während einige Stadtbezirke stark an Einwohnern gewinnen werden, wird für das Untersuchungsgebiet eine Abnahme der Bevölkerung prognostiziert. Von 2004 bis 2020 wird Hochzoll-Nord 1,2 % (113 Einwohner) und Hochzoll-Süd 1,5 % (155 Einwohner) seiner Bevölkerung verlieren. Dabei wird in Hochzoll-Nord der Anteil der 0-15-Jährigen von 13 % auf 11 % sinken und der Anteil der Hochbetagten (über 75 Jahre) von 9 % auf 12 % steigen. In Hochzoll-Süd sinkt der Anteil von Kindern und Jugendlichen von 14 % 2004 auf 11 % 2020 und der Anteil der Hochbetagten von ebenfalls von 9 % 2004 auf 12 % 2020.

### 3.1.4. Wohnen in Hochzoll

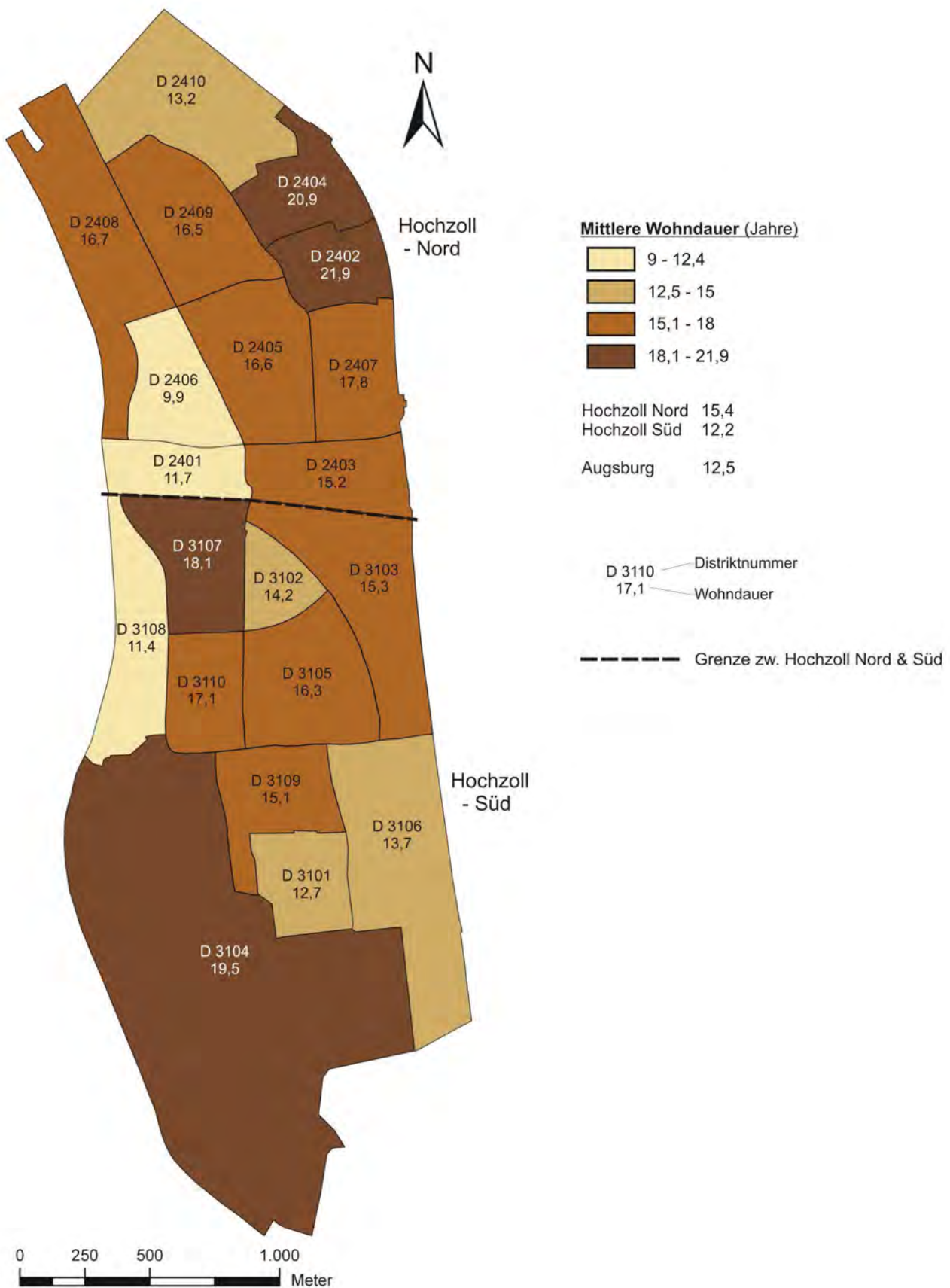
Die Stadt Augsburg hat 2007 insgesamt rund 140.904 Wohnungen mit durchschnittlich vier Räumen und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Im Untersuchungsgebiet sind die Wohnungen im Durchschnitt größer sowohl was die Anzahl der Räume als auch die Größe der Wohnungen betrifft. In Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd haben die Wohnungen durchschnittlich 4,2 Räume und die durchschnittliche Wohnfläche beträgt in Hochzoll-Nord 79,5 % und in Hochzoll-Süd 83,3 %. Im Vergleich zu den anderen Bezirken der Sozialregion Ost liegt das Untersuchungsgebiet bei beiden Werten im Mittelfeld.

Augsburg verfügt 2007 über einen Bestand an 9.050 Sozialwohnungen. Dies entspricht 6,4 % des gesamten Wohnungsbestands. In Hochzoll-Nord sind durchschnittlich mit 6 % Sozialwohnungen etwas weniger und in Hochzoll-Süd mit 7,4 etwas mehr Sozialwohnungen vorhanden. Allerdings liegen diese Werte unter denen der Sozialregion Ost: hier liegt der Anteil an Sozialwohnungen bei 8,1 %. Vor allem in den Distrikten Lechhausen-Süd, der Firnhaberau und der Hammerschmiede liegen die Anteile über 12 %.

Für Augsburg beträgt 2007 die mittlere Wohndauer 12,5 Jahre. Im Untersuchungsgebiet liegt sie höher: in Hochzoll-Nord liegt die mittlere Wohndauer bei 15,4 Jahren und in Hochzoll-Süd bei 15,5 Jahren.

Betrachtet man die Wohndauer differenziert nach Distrikten (vgl. Karte [SoK08](#)), so ist erkennbar, dass die Bewohner in den Distrikten 2404 und 2402 bereits seit mehr als 20 Jahren dort leben. Ähnlich hohe Werte erreichen in Hochzoll-Süd der Distrikt 3107 mit einer mittleren Wohndauer von 18,1 Jahren und der Distrikt 3104 mit 19,5 Jahren. Einerseits verweist diese lange Wohndauer auf die hohe Verbundenheit der Bewohner mit ihrem Wohnstandort, andererseits sind die Distrikte mit hoher Wohndauer gleichzeitig die Distrikte in denen der Anteil der älteren Menschen hoch ist.

Karte SoK08:  
Wohndauer



Entwurf: Dr. Sabine Hafner  
 Bearbeitung: Christian Achatz , Aug 2009  
 Daten & Grundkarte: Statistisches Amt Augsburg , Dez 2008



### 3.1.5. Zusammenfassung

Im Untersuchungsgebiet leben 9.468 Einwohner in Hochzoll-Nord und 10.870 Einwohner in Hochzoll-Süd (2008). Dies entspricht zusammen rund 7,6 % der wohnberechtigten Bevölkerung Augsburgs. Die bevölkerungsreichsten Distrikte in Hochzoll-Nord sind der Distrikt 2406 und 2409. In Hochzoll-Süd sind es die Distrikte 3101, 3105 und 3109.

Im Untersuchungsgebiet leben sowohl mehr jüngere als auch ältere Menschen im Vergleich zur Gesamtstadt. In Hochzoll-Nord sind 13,5 % und in Hochzoll-Süd 13,2 % der Einwohner zwischen 0 und 25 Jahren gegenüber einem Anteil von 12,8 % in der Gesamtstadt. Über 65 Jahre sind in Hochzoll-Nord 24,1 % und in Hochzoll-Süd 24,3 % gegenüber 20,4 % in Augsburg gesamt. Vor allem im Nordosten von Hochzoll-Nord finden sich Distrikte mit einem hohen Anteil an älteren Menschen.

Der Anteil ausländischer Mitbürger liegt sowohl in Hochzoll-Nord (12,9 %) wie auch Hochzoll-Süd (11 %) wesentlich unter dem gesamtstädtischen Mittel (16,1 %). Überdurchschnittlich viele Menschen nicht-deutscher Nationalität leben im Norden sowie im Südwesten von Hochzoll-Nord zwischen der Friedberger Straße im Norden und den Bahngleisen im Süden. In Hochzoll-Süd finden sich hohe Ausländeranteile rund um den Zwölf-Apostel-Platz und am Innsbrucker Ring.

In Hochzoll-Nord als auch in Hochzoll-Süd ist der Anteil von Ein-Personen-Haushalten mit rund 43 % deutlich niedriger als in der Gesamtstadt mit 49 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 2 in beiden Distrikten etwas höher als in der Gesamtstadt mit 1,9.

In Hochzoll-Nord sind im Durchschnitt weniger Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt als in der Gesamtstadt. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 15 und 65 Jahren liegt in Hochzoll-Nord bei 48,1 %. Der Wert für Hochzoll-Süd liegt mit 51,2 % etwas über dem gesamtstädtischen Mittel von 50,3 %.

Hinsichtlich der Arbeitslosenquoten sind sowohl in Hochzoll-Nord (5%) als auch in Hochzoll-Süd (4,3%) weniger Menschen arbeitslos als im gesamtstädtischen Mittel (5,3 % 2008).

Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen niedriger als in der Gesamtstadt: In Hochzoll-Nord liegt der Anteil von Leistungsempfängern von SGB II an den 15- bis 65-Jährigen bei 8 % und in Hochzoll-Süd bei 6,8 % gegenüber dem gesamtstädtischen Wert von 8,5 %.

Im Untersuchungsgebiet sind die Wohnungen im Durchschnitt größer sowohl hinsichtlich der Anzahl der Räume als auch der Größe der Wohnungen. In Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd haben die Wohnungen durchschnittlich 4,2 Räume und die durchschnittliche Wohnfläche beträgt in Hochzoll-Nord 79,5 % und in Hochzoll-Süd 83,3 %.

Augsburg verfügt über 6,4 % Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand. In Hochzoll-Nord sind

durchschnittlich mit 6 % Sozialwohnungen etwas weniger und in Hochzoll-Süd mit 7,4 etwas mehr Sozialwohnungen als im gesamtstädtischen Mittel vorhanden.

### 3.2. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Zu wichtigen sozio-kulturellen Einrichtungen in Stadtteilen zählen neben klassischen Bildungsrichtungen wie Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen oder Einrichtungen des Gesundheitssystems wie Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen sowie Einrichtungen wie Bibliotheken, Stadtteil- und Gemeindezentren auch Treffpunkte und Angebote für spezielle Nutzergruppen wie Frauen, Jugendliche, ältere Menschen, Migranten usw.

Insgesamt verfügt Hochzoll über eine Vielfalt und ein enges Netz an sozialer Infrastruktur. Eine Übersicht zu sämtlichen Einrichtungen nach Nutzergruppen findet sich im Anhang SoAn01.

Im Bereich von Einrichtungen zur Betreuung für Kinder und Jugendliche verfügt Hochzoll-Nord über zwei Kindergärten, einer davon mit Kinderkrippe. Zudem gibt es zwei Horteinrichtungen (vgl. Tab. SoT03). Eine Mittagsbetreuung besteht in der Werner-von-Siemens-Grund- und Hauptschule.

*Tabelle SoT03: Kinderbetreuungseinrichtungen in Hochzoll-Nord*

	Kinder- garten	Kinder- hort	Kinder- krippe
<b>Katholischer Kindergarten Heilig Geist</b>	117 Plätze	—	—
<b>Evangelischer Kindergarten und Kinderkrippe St. Matthäus</b>	94 Plätze	—	12 Plätze
<b>Katholisches Kinderheim</b>	—	30 Plätze	—
<b>Evangelisches Kinder- und Jugendhilfezentrum</b>	—	13 Plätze	—

*Quelle: Stadt Augsburg, Amt für Kinder, Jugend und Familie, Stand 09/09*

Hochzoll-Süd verfügt über drei Kindergärten. Einem Kindergarten ist ein Hort und eine Krippe angeschlossen, einem weiteren ein Kinderhort und dem dritten Kindergarten eine Kinderkrippe (vgl. Tab. SoT04). Eine Mittagsbetreuung gibt es am Rudolf-Diesel-Gymnasium und an der Volksschule Hochzoll-Süd besteht eine Mittag- und Nachmittagsbetreuung.

**Tabelle SoT04:**  
**Kinderbetreuungseinrichtungen in Hochzoll-Süd**

	<b>Kindergarten</b>	<b>Kinderhort</b>	<b>Kinderkrippe</b>
<b>Städtisches Kinderhaus an der Mittenwalder Straße</b>	70 Plätze	30 Plätze	12 Plätze
<b>Katholischer Kindergarten und Kinderhort Zwölf Apostel</b>	100 Plätze	50 Plätze	—
<b>Kindergarten und Kinderkrippe Auferstehungskirche</b>	75 Plätze	—	13 Plätze

Quelle: Stadt Augsburg, Amt für Kinder, Jugend und Familie, Stand 09/09

Nach Aussage des Amtes für Kinder, Jugend und Familie existiert im Kindergartenbereich im Untersuchungsgebiet – ebenso wie in Augsburg gesamt – Vollversorgung. In Hochzoll-Süd sind rund 15 Kinder auf der Warteliste für einen Kindergartenplatz. Auch der Hortbereich sei weitestgehend abgedeckt, in Hochzoll-Nord sind hier 15 Kinder auf der Warteliste. Probleme wie und wo die Kinder betreut werden sollen, ergeben sich für die Eltern jedoch z.T. durch Schließungszeiten in den Ferien. Eine Unterversorgung herrscht im Krippenbereich. Jede Krippe in Hochzoll hat eine Warteliste mit 15 Kindern. Die Sozialregion Ost – zu der das Untersuchungsgebiet gehört – hat stadtweit die niedrigste Versorgungsquote im Krippenbereich mit ca. 6 % (ohne Tagespflege). Im Rahmen des Krippenausbau in den nächsten Jahren ist geplant, dass bis 2012 ein Versorgungsgrad von ca. 10 % erreicht wird.

Spezialisierte Einrichtungen sind die Kinder-, Jugend- und Familienhilfe Hochzoll sowie das Evangelisches Kinder- und Jugendhilfezentrum. Sie sind im Stadtteil nach Aussage der Experten gut verankert. Im Bereich der Schulbildung verfügt Hochzoll-Nord über eine Grund- und Hauptschule sowie die Pankratiusschule Süd, in Hochzoll-Süd bestehen eine Volksschule und ein Gymnasium.

Weniger gut ausgestattet ist das Untersuchungsgebiet mit Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkten für Jugendliche. Es existiert lediglich ein Jugendzentrum im Süden von Hochzoll-Süd. Zudem fehlen nach Aussage der Experten Anlaufpunkte für Menschen mit Migrationshintergrund, die in oftmals

wenig in die deutsche Gesellschaft bzw. in den Stadtteil integriert sind.

Auch im Bereich der Infrastruktur für Senioren sind Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd nach Expertenaussagen gut ausgestattet: beide Bezirke verfügen über eine Sozialstation und in Hochzoll-Süd gibt es eine Seniorenwohnanlage mit Wohnpflege sowie ein Hospiz.

Zudem gibt es in jeweils in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd zwei Kirchengemeinden, die neben Gottesdiensten auch Familien-, Senioren-, Kinder- und Jugendarbeit sowie vielfach soziale Dienste anbieten.

Neben den Kirchen stellt der Bürgertreff Hochzoll im Holzer Bau eine weitere wichtige soziale Einrichtung im Untersuchungsgebiet dar. Er dient als Stadteiltreffpunkt, Kulturzentrum und Volkshochschule in Augsburg Hochzoll und hat sich seit seiner Eröffnung vor ca. zwei Jahren bereits sehr gut etabliert.

Im Untersuchungsgebiet sind zudem noch baulich-räumliche Potenziale für weitere soziale Infrastruktur vorhanden, z.B. im Areal Friedberger-, Salzmann, Grünen- und Karwendelstraße.

Abgerundet wird das engmaschige Netz an sozialer Infrastruktur im Stadtteil durch rund 100 Vereinen und Verbänden aus den Bereichen Sport, Kultur, Kirche, Soziales, Wirtschaft und Ökologie. Dies kann als gelebtes bürgerschaftliches Engagement gewertet werden. Jedoch öffnen sich die Vereine und Verbände nach Aussage der Experten nur sehr zögerlich Menschen mit Migrationshintergrund.

### 3.3. NUTZUNG UND BEWERTUNG SOZIOKULTURELLER INFRASTRUKTUR, SPIEL-, TREFF- UND FREIZEITMÖGLICHKEITEN SOWIE DER ZENTREN DURCH DIE BEWOHNER HOCHZOLLS (ERGEBNISSE DER HAUSHALTSBEFRAGUNG)

Im Rahmen einer Fragebogenaktion wurde die Bevölkerung aus Hochzoll gebeten, Auskünfte über die Nutzung sozialer und kultureller Einrichtungen zu geben. Zudem sollten die Einrichtung auch hinsichtlich ihre Quantität und Qualität bewertet werden. Die Hochzoller Bevölkerung konnte weiterhin Stellung zu Aussagen nehmen, die den öffentlichen Raum, Mobilität, soziales Leben und aktuelle Planungen betreffen. Auch diente die Fragebogenaktion der Ermittlung des spezifischen Einkaufsverhaltens der Hochzoller Bevölkerung.

Am 5. Dezember wurde der Fragebogen an alle Haushalte in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd durch die „Direktwerbung Bayern GmbH“ verteilt. Die Hochzoller Bürger hatten bis zum 21.12.2009 Gelegenheit, den Fragebogen auszufüllen und ihn dann an bestimmten Sammelstellen, die im lokalen Einzelhandel eingerichtet wurden, abzugeben bzw. ihn direkt an das Stadtplanungsamt zu senden. Insgesamt wurden 1.808 Fragebögen ausgefüllt. Die Rücklaufquote beträgt 18 %, wobei der Rücklauf in Hochzoll-Süd bei knapp 20 % und in Hochzoll-Nord bei 15,1 % liegt.

Um sich ein Bild machen zu können, welche Haushalte sich an der Befragung beteiligt haben, erfolgt im Folgenden eine Charakterisierung der Untersuchungssamples nach Merkmalen wie Geschlecht, Kinder, Alter, Staatsangehörigkeit, Haushaltsgröße, Wohndauer und Erwerbstätigkeit sowie Arbeitsorte. Diese Indikatoren werden – soweit Daten vorhanden – in Bezug zur Grundgesamtheit gesetzt, die

auf der amtlichen Statistik der Stadt Augsburg basiert.

Knapp zwei Drittel der Befragten sind Frauen. Der im Vergleich mit der Grundgesamtheit überproportional hohe Anteil von Frauen im Untersuchungssample (in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd beläuft sich der Anteil der Frauen auf 52,5 %) ist durch die Tatsache zu erklären, dass diejenigen Personen des Haushalts den Fragebogen ausfüllen sollen, die in der Regel für den Einkauf zuständig sind. Durch die noch immer vorherrschende geschlechtsspezifische Arbeitsteilung ergibt sich die Überrepräsentanz von Frauen im Untersuchungssample.

Etwas mehr als ein Fünftel der Befragten hat Kinder, die im eigenen Haushalt leben. Damit liegt der Anteil der Befragten mit Kindern im Untersuchungssample über den der Grundgesamtheit, da in Hochzoll (Nord und Süd) 16,3 % der Haushalte Kinder haben. Von den Befragten haben nahezu die Hälfte ein Kind, knapp 41 % zwei Kinder, 10 % drei Kinder und nur etwas mehr als 1 % vier und mehr Kinder.

Die folgende Tabelle SoT05 zeigt – in drei Altersklassen aggregiert – die Altersstruktur des Untersuchungssamples im Vergleich mit der Altersstruktur der Grundgesamtheit in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd. An der Befragung beteiligten sich überproportional viele Bewohner, die älter als 65 Jahre sind: Entspricht der Anteil der über 65 Jährigen in Hochzoll-Nord und in Hochzoll-Süd knapp ein Viertel der Gesamtbevölkerung, so sind im Untersuchungssample nahezu die Hälfte der Befragten in dieser Altersklasse. Damit keine Verzerrungen durch den überproportionalen Besatz an älteren Menschen in den Aussagen entstehen, wird die Ergebnisdarstellung – wenn angebracht – jeweils nach Altersgruppen differenziert. Auch werden die Aussagen nach Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd unterschieden, um stadtbezirksspezifische Bewertungen und unterschiedliche Verhaltensweisen erkennen zu können.

*Tabelle SoT05:*

*Altersstruktur des Untersuchungssamples im Vergleich mit der Altersstruktur in Hochzoll Nord und Hochzoll Süd*

Jahre	Altersstruktur Untersuchungssample		Altersstruktur Hochzoll Nord		Altersstruktur Hochzoll Süd	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>bis 44 Jahre</b>	327	18,6	4.794	50,6	5.232	48,1
<b>45 bis 64 Jahre</b>	581	33,0	2.396	25,3	2.998	27,6
<b>65 Jahre und älter</b>	853	48,4	2.278	24,1	2.640	24,3
<b>Gesamt</b>	1.761	100	9.468	100	10.870	100

Quelle: eigene Erhebung, Amt für Statistik der Stadt Augsburg 2009 und eigene Berechnungen

Nahezu 99 % bzw. 98 % der in Hochzoll Nord bzw. Hochzoll Süd befragten Haushalte besitzen die deutsche Staatsbürgerschaft. Ausländische Haushalte sind somit im Untersuchungssample stark unterrepräsentiert, da der Ausländeranteil in Hochzoll Nord 13 % und in Hochzoll Süd 11,1 % beträgt. Sowohl in Hochzoll-Nord als auch in Hochzoll-Süd beantworteten überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte den Fragebogen. Die Ein-Personenhaushalte wie auch die Drei-Personenhaushalte sind dabei im Untersuchungssample unterrepräsentiert und die Zweipersonenhaushalte überrepräsentiert. Die Vierpersonen-Haushalte des Samples entsprechen in etwa der Grundgesamtheit. Die Fünf- und Mehrpersonenhaushalte des Untersuchungssamples sind wiederum leicht unterrepräsentiert.

43 % der Befragten gaben an, dass sie erwerbstätig sind, knapp 1 % befindet sich in Ausbildung und 56 % sind nicht erwerbstätig. Der Anteil der Erwerbstätigen ist in Hochzoll-Süd höher als in Hochzoll Nord. Zwei Drittel der Befragten arbeiten in Augsburg, ein Fünftel hat den Arbeitsplatz in Hochzoll. Jeweils rund 13 % pendeln in das Augsburger Umland bzw. nach München.

Zudem fließen in diese Auswertung die Ergebnisse der Bürgerumfrage „Augsburg 2009“ ein, die die Universität Augsburg – Projektgruppe Stadtforschung – im Auftrag des Amtes für Statistik der Stadt Augsburg im Herbst 2009 erhoben hat. Die Bürgerumfrage wendete sich an alle Augsburger Haushalte. Die Bürgerumfrage hatte Themen wie Einkaufsverhalten, Verkehrssicherheit, Ausstattung der Wohnung, Wohnzufriedenheit, energetische Sanierungstätigkeit sowie stadtteilsspezifische Fragestellungen zum Inhalt. Eine Sonderauswertung der Fragebögen aus Hochzoll, die die Projektgruppe Stadtforschung für die Vorbereitenden Untersuchungen erstellte, ermöglicht somit den Einbezug der Bürgerumfrage 2009 für das vorliegende Erkenntnisinteresse. Insgesamt liegen 237 Fragebögen aus Hochzoll vor; dies entspricht 8,7 % der gesamten Stichprobe.

Die wichtigsten Probleme in Hochzoll sind laut Bürgerumfrage:

- Verkehr
- zu viele Ausländer
- Finanzlage der Stadt
- Arbeitslosigkeit
- Strompreise
- zu viele Aussiedler
- Gaspreise
- Wirtschaftswachstum

Die weiteren Ergebnisse der „Bürgerumfrage 2009“ fließen in die Ergebnisdarstellung unserer Haushaltsbefragung ein und werden im folgenden Text als Bürgerumfrage gekennzeichnet.

### 3.3.1. Nutzung und Bewertung der Einrichtungen und Angebote für Kinder

Ein knappes Drittel der befragten Eltern gibt an, dass ihre Kinder eine Kinderbetreuungseinrichtung (Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort) in Hochzoll besuchen (siehe Tab SoT06). Dieser relativ geringe Wert erklärt sich dadurch, dass Kinder nicht die ihrem Wohnort nächstgelegene Betreuungsstätte besuchen müssen (keine Sprengelpflicht wie bei der Grund- und Hauptschule) und nicht alle Eltern die außerfamiliäre Betreuung insbesondere in Kinderkrippen und Kinderhorten nutzen. So suchen Eltern bspw. eine Betreuung in der Nähe ihres Arbeitsplatzes, um Fahrten zu minimieren oder lassen ihr Kind durch Verwandte bzw. Tagesmütter betreuen.

Nahezu die Hälfte aller befragten Eltern aus Hochzoll-Nord schätzt die Anzahl der Kinderkrippen als „überhaupt nicht ausreichend“ ein, diese Bewertung wird von 42 % der Eltern aus Hochzoll-Süd geteilt. Die Zufriedenheit mit der Qualität der Kinderkrippen – eingeschätzt als „gut“ und „mittel“ – ist in beiden Stadtteilen mit jeweils über 92 % gleich hoch. Der Anteil der Eltern, die sich über nicht ausreichende Kindergärten-Plätze beklagen, ist in beiden Stadtbezirken mit 6 % in Hochzoll-Nord und 4 % in Hochzoll-Süd sehr gering. Auch sind sie mit der Qualität der Einrichtungen zufrieden: jeweils nur ca. 6 % bewerten die Kindergärten als „schlecht“. Rund ein Drittel der Eltern aus Hochzoll-Nord und mehr als ein Viertel der Eltern aus Hochzoll-Süd sind der Meinung, dass die Anzahl der Hortplätze „überhaupt nicht ausreichend“ ist. Während nur 5 % der Eltern aus Hochzoll-Nord die Qualität der Horte in Hochzoll als „schlecht“ einstuft, bewertet rund ein Zehntel der Eltern aus Hochzoll-Süd diese negativ. Fasst man die Bewertung der Hochzoller Eltern zusammen, so sehen sie quantitative Mängel in der Versorgung mit Kinderkrippen und Kinderhorten, wohingegen die Anzahl der Kindergartenplätze nur wenig Grund zur Klage gibt. Die Zufriedenheit mit der Qualität der Einrichtungen ist hoch.

Knapp zwei Drittel der Eltern gibt an, dass ihre Kinder eine Schule in Hochzoll besuchen (siehe Tab. SoT06). Dieser relativ hohe Wert erklärt sich dadurch, dass die Grund- und Hauptschulen in Hochzoll Sprengelschulen sind, d.h. von den Grund- und Hauptschülern im Sprengelgebiet auch besucht werden müssen. Ein Viertel der Eltern gibt zudem an, dass ihre Kinder das Rudolf-Diesel-Gymnasium besuchen. Dies lässt den Schluss zu, dass das Rudolf-Diesel-Gymnasium lokal verankert ist und ausgeprägte Bezüge zum Stadtteil aufweist. Fast die Hälfte der befragten Eltern bewertet die Anzahl der weiterführenden Schulen im Stadtteil jedoch als „überhaupt nicht ausreichend“. Diese von den Eltern wahrgenommene Versorgungslücke kann mit der Tatsache erklärt werden, dass das Rudolf-Diesel-Gymnasium sowie andere umliegende weiterführende Schulen in den letzten Jahren Kinder

abweisen mussten. Die Qualität der weiterführenden Schulen wird von einem Viertel aller befragten Eltern als „gut“ betrachtet, nahezu ein Fünftel bewertet sie aber als „schlecht“.

Nur knapp 5 % der Eltern geben an, dass ihre Kinder in das Freizeitheim „Lehmbau“ gehen (siehe Tab. SoT06). Dieser niedrige Wert erklärt sich dadurch, dass das Freizeitheim vor allem von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund besucht wird und Kinder aus deutschen Mittelschichtfamilien nur wenig vertreten sind. Außerdem besuchen kaum Kinder aus Hochzoll-Nord das im südlichen Teil von Hochzoll Süd gelegene Jugendzentrum. In Hochzoll-Nord gibt es keine vergleichbare

Einrichtung. So erklärt sich auch, dass nahezu Dreiviertel der befragten Eltern aus Hochzoll-Nord bemängeln, dass die Anzahl der Jugendzentren „überhaupt nicht ausreichend“ sei. Rund zwei Drittel der Eltern aus Hochzoll Nord und Süd bewerten die Qualität des Jugendzentrums als „gut“ und „mittel“.

Die Fördereinrichtungen und Einrichtungen der Jugendhilfe werden nur von einem geringen Prozentsatz der Kinder und Jugendlichen aus Hochzoll besucht. Dieser geringe Wert ist dadurch zu erklären, dass diese zum Teil sehr spezialisierten Fördereinrichtungen einen überregionalen Einzugsbereich haben.

**Tabelle SoT06:**  
**Besuchte Einrichtungen für Kinder**

<b>Einrichtungen</b>	<b>in %</b>
<b>Kinderbetreuungseinrichtung</b>	
Evangelischer Kindergarten und Kinderkrippe St. Matthäus	5,2
Katholischer Kindergarten Heilig Geist	5,9
Katholischer Kindergarten und Kinderhort Zwölf Apostel	8,1
Katholisches Kinderheim und Kinderhort Karwendelstraße	1,6
Kindergarten und Kinderkrippe Auferstehungskirche	4,2
Städtisches Kinderhaus an der Mittenwalder Straße	5,9
	<b>30,9</b>
<b>Schulen</b>	
Rudolf Diesel Gymnasium	25,1
Volksschule Hochzoll Süd	16,9
Werner von Siemens Grundschule	15,0
Werner von Siemens Hauptschule	5,5
	<b>62,5</b>
<b>Freizeiteinrichtung</b>	
Jugendzentrum Lehmbau	4,6
<b>Fördereinrichtungen/Einrichtungen der Jugendhilfe</b>	
Evangelisches Kinder- und Jugendhilfezentrum (Deffnerhaus)	0,3
Evangelisches Kinder- und Jugendhilfezentrum Karwendelstraße	0,3
Pankratiusschule Süd, Sozialpädagogisches Förderzentrum	1,3
	<b>2,0</b>
<b>Antworten insgesamt: 307</b>	

Quelle: eigene Erhebung und eigene Berechnungen

Nicht nur institutionelle Angebote sind für eine positive Entwicklung von Kindern und Jugendlichen notwendig, sondern auch Angebote im öffentlichen Raum wie Spiel- und Bolzplätze. Bei Spielplätzen für kleinere Kinder sehen insbesondere die Eltern aus Hochzoll-Nord quantitative Mängel: 46 % der befragten Eltern aus Hochzoll-Nord sind der Meinung, dass die Anzahl der Spielplätze für kleinere Kinder „überhaupt nicht ausreichend“ sei. In Hochzoll-Süd sind dies nur 34 %. Auch wird die Qualität der Spielplätze für kleine Kinder von mehr als einem Viertel aller Eltern als „schlecht“ eingestuft. Bei Spiel- und Bolzplätzen für ältere Kinder fällt das Elternvotum noch schlechter aus: ca. ein Drittel aller Eltern bewertet die Anzahl als „überhaupt nicht ausreichend“ und nur 14 % der Eltern aus Hochzoll-Nord und 12 % der Eltern aus Hochzoll-Süd betrachten die Qualität der Bolzplätze als „gut“.

### 3.3.2. Nutzung und Bewertung der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Das vor zwei Jahren wieder eröffnete Bürgerzentrum Holzer Bau wird zu 13 % von der Hochzoller Bevölkerung im Alter zwischen 45 und 64 Jahren und zu 14 % von der Generation 65 plus genutzt. Allerdings nutzen nur 4 % der Hochzoller unter 45 Jahren den Holzer Bau regelmäßig (siehe Tab. SoT07). Es ist aber gerade diese Altersgruppe, die am häufigsten der Meinung ist, dass nur ein Bürgerzentrum in Hochzoll nicht ausreichend sei (siehe Abb. SoA17). Auch fällt ihre Bewertung hinsichtlich der Qualität des Bürgerzentrums am schlechtesten aus. Dreiviertel der Befragten zwischen 45 und 64 Jahren sowie der Generation 65 plus aus Hochzoll-Nord bewerten hingegen das Bürgerzentrum als „gut“. Auch sind mehr Bewohner aus Hochzoll-Süd als Bewohner aus Hochzoll-Nord der Meinung, dass nur ein Bürgerzentrum im Stadtteil zu wenig sei (siehe Abb. SoA18). Diese Einschätzung ist nicht verwunderlich, da der Holzer Bau nördlich der Friedberger Straße liegt.

Hohen Zuspruch finden die kirchlichen Einrichtungen bei der Hochzoller Bevölkerung, insbesondere bei der älteren Generation. Aber auch 43 % der Menschen unter 45 Jahre und 46 % der Bewohner zwischen 45 bis 64 Jahre besuchen regelmäßig eine kirchliche Einrichtung. Besonders beliebt bei den befragten Hochzollern ist die Pfarrei Heilig Geist (siehe Tab. SoT07).

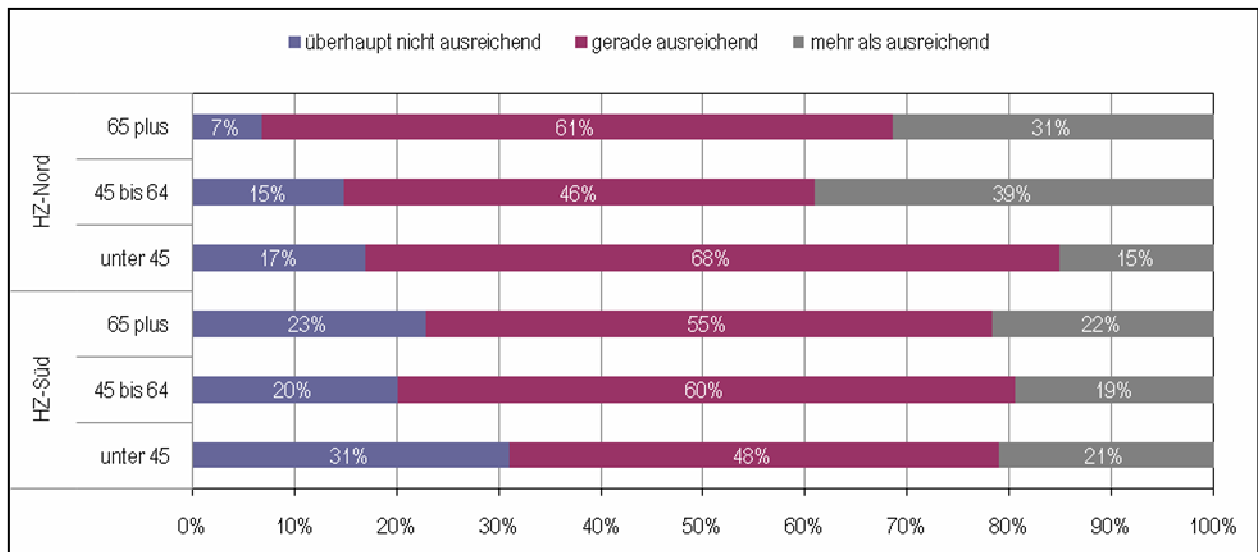
Tabelle SoT07:

Nutzungsintensität von kulturellen und kirchlichen Einrichtungen

Einrichtung	unter 45 Jahre in %	45 bis 64 Jahre in %	65 Jahre und älter in %
Bürgerzentrum Holzer Bau	4	13	14
Evangelisch-Luth. Auferstehungskirche	8	9	6
Pfarrei Heilig Geist	15	15	28
Kirchengemeinde St. Matthäus	6	4	7
Kirchengemeinde Zwölf Apostel	15	19	17
	43	46	59
<b>Antworten insgesamt</b>	<b>155</b>	<b>345</b>	<b>617</b>

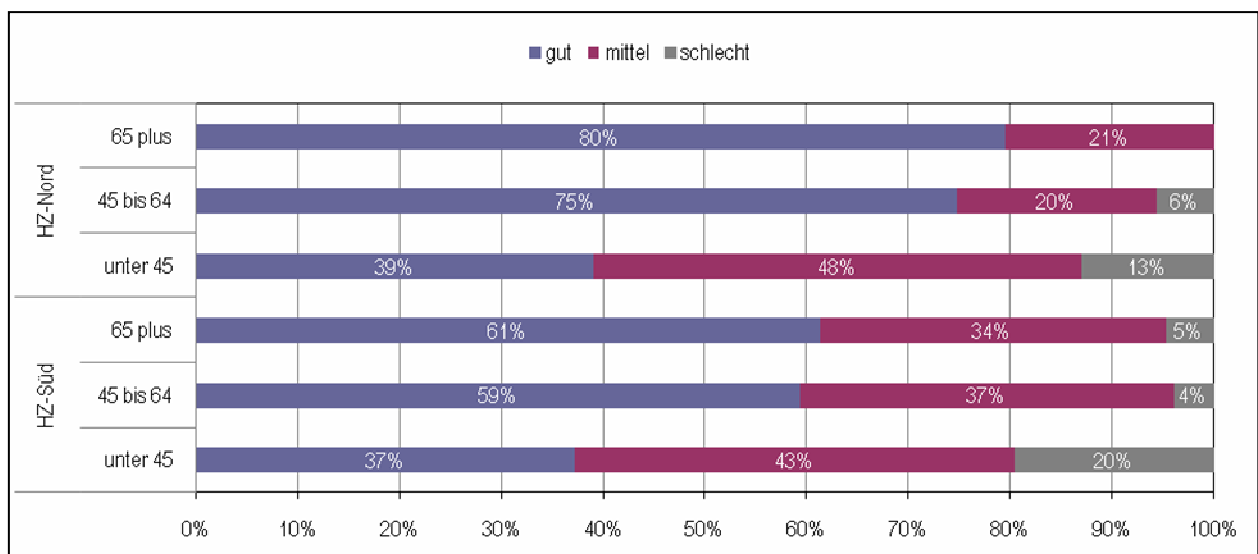
Quelle: eigene Erhebung und eigene Berechnungen

Abbildung SoA17:  
Sind die Bürgerzentren ausreichend?



Quelle: eigene Erhebung und eigene Darstellung

Abbildung SoA18:  
Wie ist die Qualität der Bürgerzentren?



Quelle: eigene Erhebung und eigene Darstellung

Die Büchereien der Pfarreien bzw. der Bücherbus in Hochzoll-Nord werden vor allem von den jüngeren Bevölkerungsteilen besucht. Die Generation 65 plus

besucht am wenigstens die Büchereien. Relativ großer Beliebtheit erfreut sich die Bücherei der Zwölf-Apostel-Kirche (siehe Tab. SoT08).

Tabelle SoT08:

Nutzungsintensität von Büchereien bzw. des Bücherbusses

Einrichtung	unter 45 Jahre in %	45 bis 64 Jah- re in %	65 Jahre und älter in %
Bücherei Zwölf Apostel	11	7	3
Bücherei Auferstehungskirche	6	3	1
Bücherbus in Hochzoll Nord	5	5	3
	22	15	7
<b>Antworten insgesamt</b>	72	87	60

Quelle: eigene Erhebung und eigene Berechnungen

Es ist wenig verwunderlich, dass die Hochzoller Sportvereine vor allem von Menschen unter 45 Jahren besucht werden und weniger von der Gene-

ration 65 plus (siehe Tab. SoT09). Einer besonderen Nachfrage erfreuen sich der DJK Augsburg Hochzoll e.V. und die Turn- und Sportgemeinschaft Hochzoll.

Tabelle SoT09:

Nutzungsintensität von Sportvereinen

Einrichtung	unter 45 Jahre in %	45 bis 64 Jah- re in %	65 Jahre und älter in %
Handballverein TV Jahn Augsburg	-	1	-
DJK Augsburg Hochzoll e.V.	19	17	13
Turn- und Sportgemeinschaft Hochzoll	18	12	10
Sportakrobatik-Verein Augsburg-Hochzoll	3	-	-
FC Hochzoll	4	2	1
	43	32	24
<b>Antworten insgesamt</b>	142	186	204

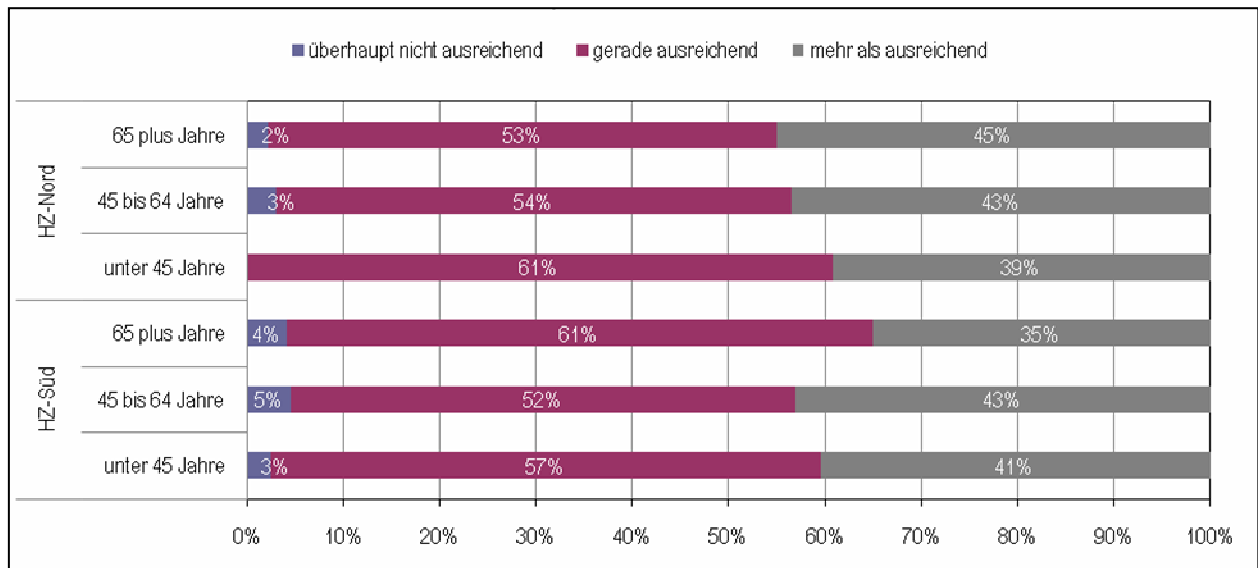
Quelle: eigene Erhebung und eigene Berechnungen

Einig sind sich die Hochzoller aller Altersgruppen aus Nord und Süd, dass die Anzahl der Sportvereine im Quartier ausreichend sei. Die positive Bewertung der Vielfalt der Sportvereinslandschaft setzt sich bei der Beurteilung ihrer Qualität fort. Insbesondere die Menschen aus Hochzoll-Nord und die älteren

Bewohner aus Hochzoll-Süd sind überwiegend der Meinung, dass die Sportvereine „gut“ wären (siehe Abb. SoA19 und SoA20). Auch in der Bürgerumfrage 2009 sind 77 % der Hochzoller der Meinung, dass die Freizeitmöglichkeiten im Bereich Sport „sehr gut“ bzw. „eher gut“ wären.

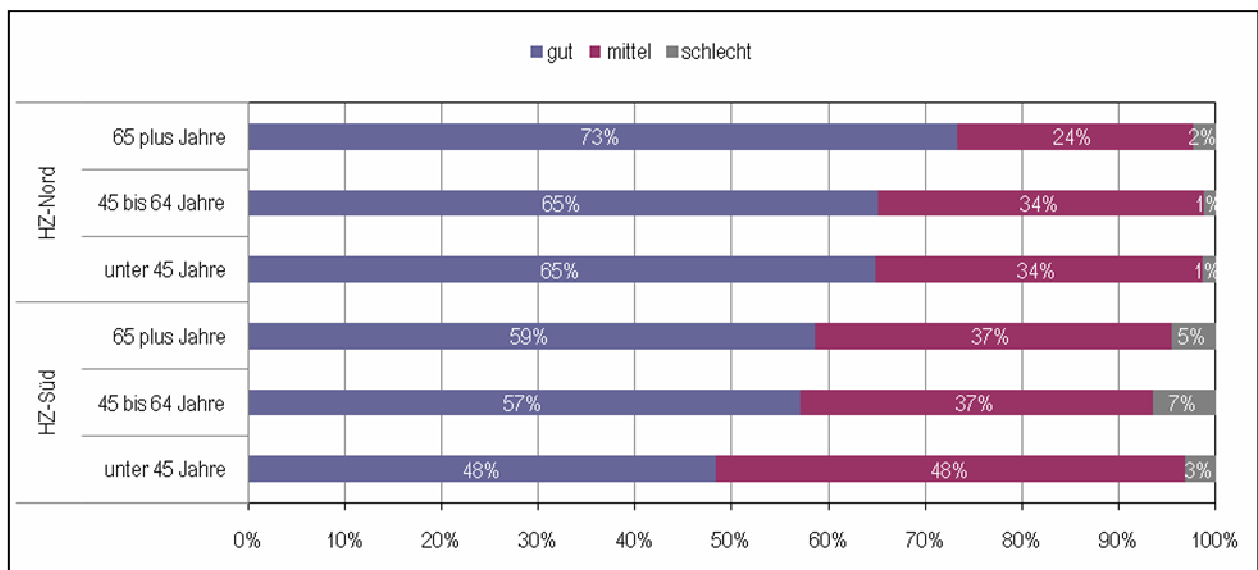


Abbildung SoA19:  
Sind die Sportvereine ausreichend?



Quelle: eigene Erhebung und eigene Darstellung

Abbildung SoA20:  
Wie ist die Qualität der Sportvereine?



Quelle: eigene Erhebung und eigene Darstellung

Soziale Einrichtungen wie bspw. Sozialstationen werden vor allem von älteren Menschen, insbesondere von hochbetagten Bewohnern, regelmäßig

besucht. Die jüngere Generation macht von sozialen Einrichtungen dagegen nur wenig Gebrauch (siehe Tab. SoT10).

*Tabelle SoT10:  
Nutzungsintensität von sozialen Einrichtungen*

<b>Einrichtung</b>	<b>unter 45 Jahre in %</b>	<b>45 bis 64 Jahre in %</b>	<b>65 Jahre und älter in %</b>
Hermann Sohnle Siedlung an der Garmischerstraße	1	3	3
Sozialstation Watzmannstraße	2	3	5
Sozialstation des Diakonischen Werks Garmischerstraße	-	1	1
Sozialstation Trettachstraße	-	1	2
Sozialzentrum Hochzoll Mitte	-	-	1
St. Vinzenz Hospiz, Nebelhornstraße	1	2	1
	3	9	12
<b>Antworten insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>57</b>	<b>104</b>

### 3.3.3. Bewertung des öffentlichen Raums und der Zentren

Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums wird vor allem durch seine Plätze, vorhandene attraktive Grün- und Freiflächen sowie ansprechende Freizeit und Erholungsmöglichkeiten geprägt.

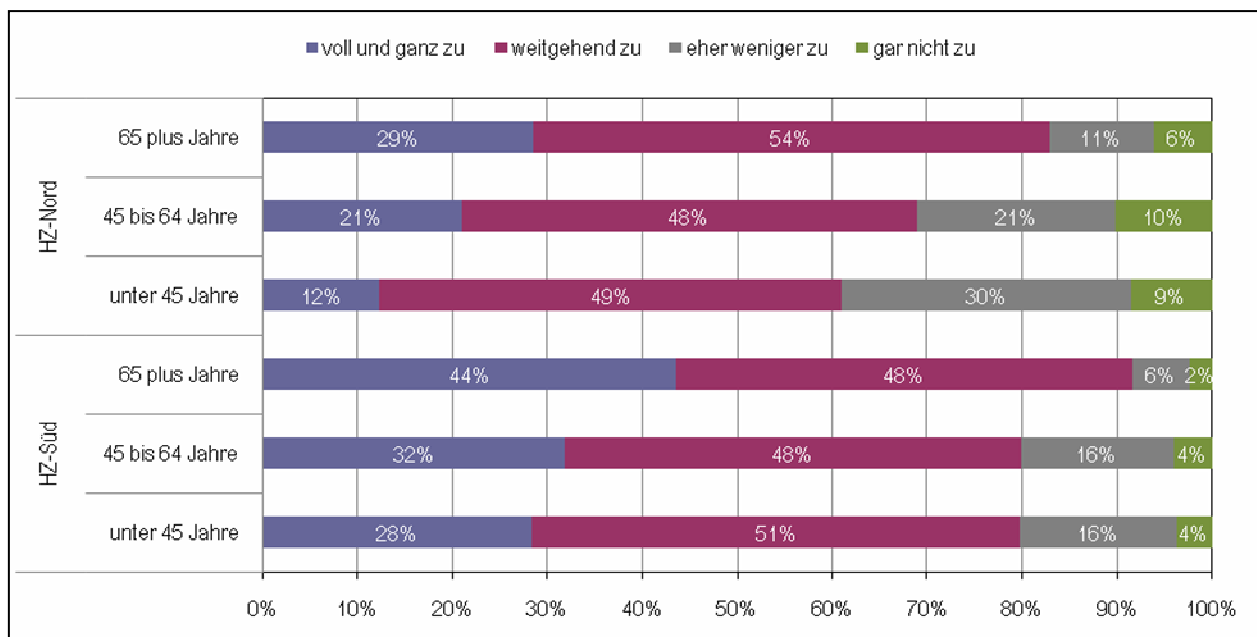
In der Bürgerumfrage 2009 bewertete weniger als ein Fünftel der Hochzoller Bevölkerung die öffentlichen Plätze und die Treffmöglichkeiten als „sehr gut“ bzw. als „eher gut“. 57 % bewerten die Plätze bzw. Treffmöglichkeiten als „eher schlecht“ bzw. als „sehr schlecht“.

In der Bewertung der Grün- und Freiflächen ist die Hochzoller Bevölkerung gespalten. Die überwiegende Mehrzahl der Bewohner aus Hochzoll-Süd ist der Meinung, dass Grün- und Freiflächen im Quartier ausreichend sind und ihre Qualität als gut einzuschätzen sei. Im Gegensatz dazu ist ein Viertel der

Bevölkerung aus Hochzoll-Nord der Meinung, dass die Grün- und Freiflächen überhaupt nicht ausreichend seien. Auch ist die Bewertung der Qualität der Grün- und Freiflächen durch die Bevölkerung aus Hochzoll-Nord über alle Altersgruppen hinweg deutlich schlechter. Dies könnte durch die größere Entfernung zum Naherholungsgebiet am Kuhsee erklärt werden. Das zwischen Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd geteilte Votum spiegelt sich auch bei der Zustimmung bzw. Ablehnung der Aussage, dass das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Hochzoll für die eigene Familie ausreichend wäre, wider: Die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung aus Hochzoll-Süd ist über alle Altersgruppen hinweg der Auffassung, dass die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ausreichend wären. Ähnlich positiv schätzt in Hochzoll Nord nur die Generation 65 plus das Angebot ein (siehe Abb. SoA21).

Abbildung SoA21:

Die Aussage „Das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist in Hochzoll für meine Familie ausreichend“ trifft...



Quelle: eigene Erhebung und eigene Darstellung

In der Bürgerumfrage 2009 sind 78 % der Hochzoller Bevölkerung der Ansicht, dass die Grünanlagen „eher gut“ bzw. „sehr gut“ zu bewerten sind. Auch ist die Hälfte der Befragten der Bürgerumfrage der Meinung, dass die Anzahl der Spielstraßen „nicht ausreichend“ sei. Die Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche schneiden auch in dieser Befragung wenig gut ab: nahezu ein Viertel bzw. eine Drittel der Befragten ist der Meinung, dass die Freizeitmöglichkeiten für Kinder bzw. für Jugendliche „sehr schlecht“ bzw. „eher schlecht“ sind. Fasst man den Handlungsbedarf, der sich im Themenfeld „öffentlicher Raum“ aus der Sicht der Bewohner

ergibt, zusammen, so sind nahezu Dreiviertel bzw. 63 % der Befragten der Bürgerumfrage der Meinung, dass Verbesserungen bei der Anlage und Gestaltung von Plätzen bzw. bei Freiflächen „eher wichtig“ bzw. „sehr wichtig“ wären.

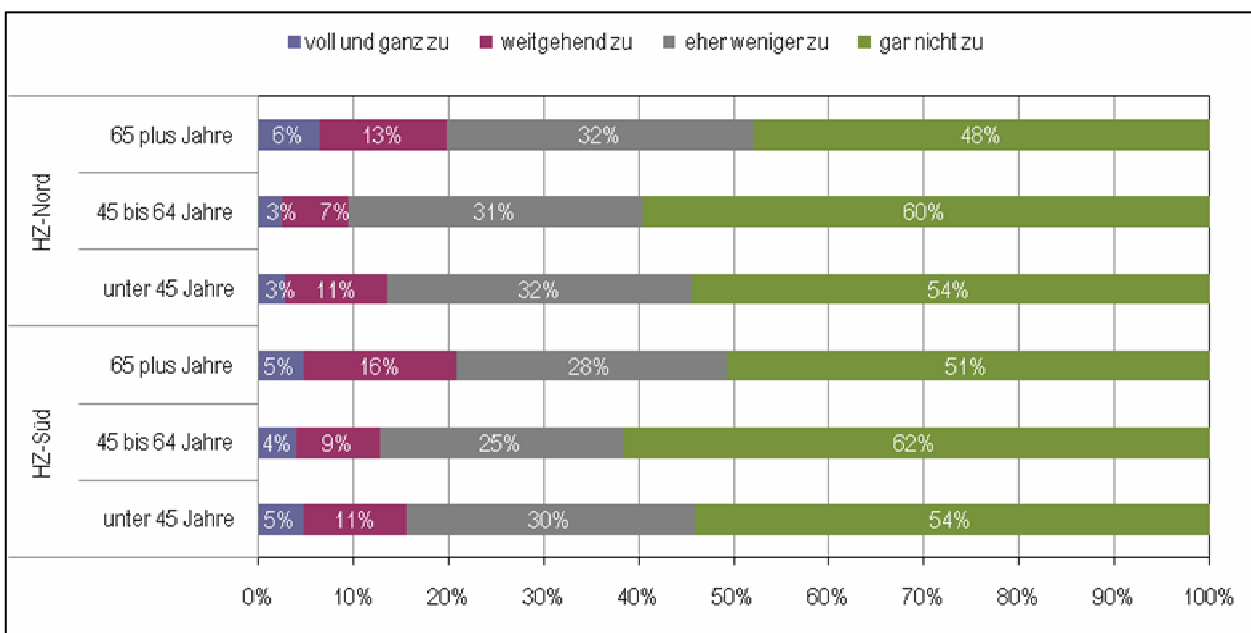
Von besonderer Bedeutung sind die Stadtteilzentren, da sie neben ihrer Nahversorgungsfunktion Kristallisationspunkte des sozialen Lebens in einem Stadtviertel sind. Dass es Handlungsbedarf bezüglich der Neuordnung bzw. Neugestaltung der Zentren in Hochzoll gibt, spiegelt sich auch in unserer Befragung wider: „Hochzoll Mitte“ ist für die Mehrzahl der Befragten nicht der Ort an dem man sich

mit Freunden trifft. 84 % der Befragten sind der Meinung, dass die Aussage „In Hochzoll Mitte treffe ich mich gerne mit Freunden und Bekannten“ „eher weniger“ bzw. „gar nicht“ zutrifft. Auffällig ist, dass die älteren Menschen ab 65 Jahren sowohl in Hochzoll-Nord als auch in Hochzoll-Süd dieser Aussage noch am meisten zustimmen (siehe Abb. SoA22). Es sind vor allem die älteren Menschen ab 65 Jahren in Hochzoll-Süd, die sich tagsüber am Zwölf-Apostel-Platz wohl fühlen. Die geringsten Zustimmungswerte erhielt die Aussage „tagsüber fühle ich mich am Zwölf-Apostel-Platz wohl“ von den Hochzollern unter 45 Jahren (siehe Abb. SoA23)! Zwei Drittel der Hochzoller Bevölkerung stimmt auch der Aussage „Am Zwölf-Apostel-Platz fühle ich mich abends unsicher“ „weitgehend“ bzw. „voll und

ganz“ zu. Auffällig ist, dass sich die Bevölkerung aus Hochzoll-Nord über alle Altersgruppen hinweg am Zwölf-Apostel-Platz in den Abendstunden unsicherer fühlt als die Bevölkerung aus Hochzoll-Süd (siehe Abb. SoA24). Geht man davon aus, dass die Bewohner aus Hochzoll Süd weitaus öfter den Zwölf-Apostel-Platz besuchen bzw. ihn passieren, so könnte das verstärkte subjektive Unsicherheitsgefühl der Bewohner aus Hochzoll-Nord am Zwölf-Apostel-Platz eher auf negative Zuschreibungen und weniger auf persönliche Erfahrungen zurückgeführt werden. So ist es nicht verwunderlich, dass 60 % der in der Bürgerumfrage befragten Hochzoller der Ansicht sind, dass die Förderung eines Stadtteilzentrums „eher wichtig“ bzw. „sehr wichtig“ wäre!

Abbildung SoA22:

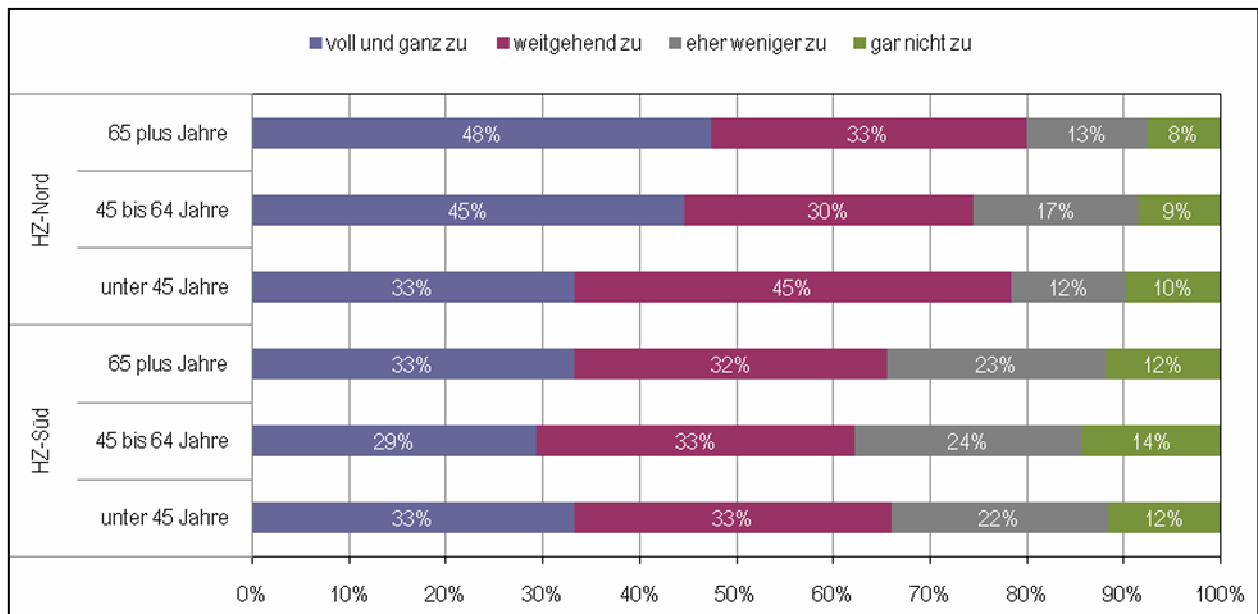
Die Aussage „In Hochzoll Mitte treffe ich mich gerne mit Freunden und Bekannten“ trifft...



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Abbildung SoA23:

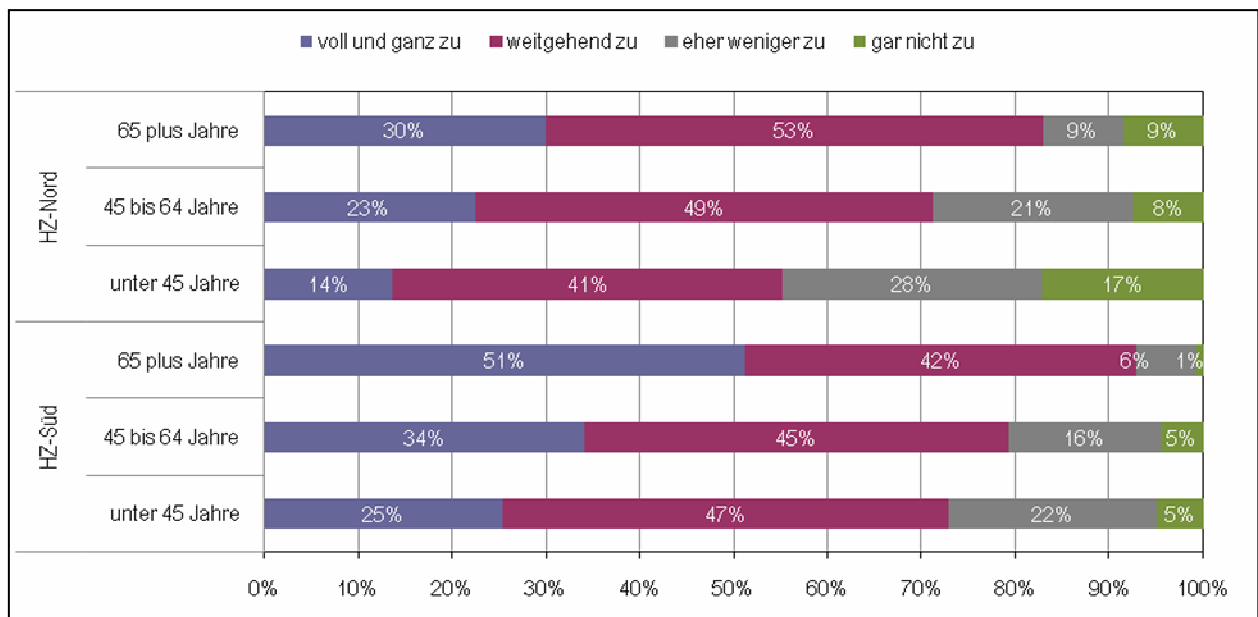
Die Aussage „Tagsüber fühle ich mich am Zwölf-Apostel-Platz wohl“ trifft...



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Abbildung SoA24:

Die Aussage „Am Zwölf-Apostel-Platz fühle ich mich abends unsicher“ trifft...



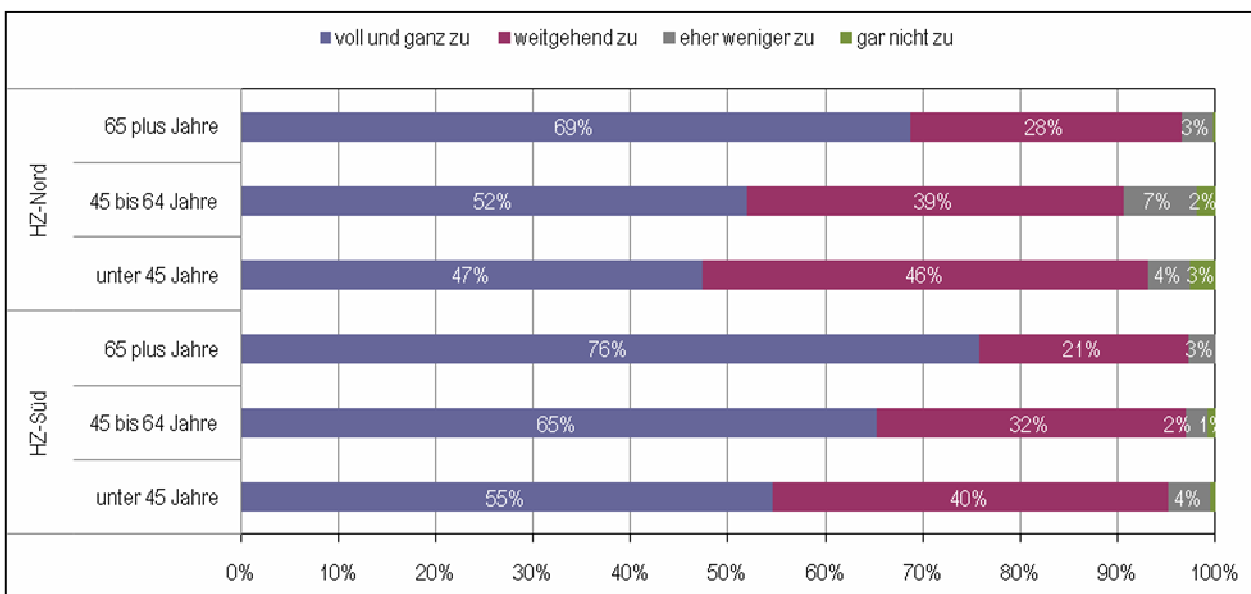
Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

### 3.3.4. Fazit der Haushaltsbefragung

Hochzoll ist ein Stadtteil, in dem der Großteil der Menschen gerne lebt! Nahezu zwei Drittel der Befragten stimmen der Aussage „Ich lebe gern in Hochzoll“ „voll und ganz“ zu; für weitere 31 % trifft sie „weitgehend“ zu. Es sind insbesondere die älteren Menschen aus Hochzoll Süd, die gern in Hochzoll leben (siehe Abb. SoA25). Dies kann als starke räumliche Verbundenheit und als ein ausgeprägtes

Zugehörigkeitsgefühl der Bewohner zu ihrem Stadtviertel gewertet werden. Die Verwurzelung im Stadtteil ist auch daran zu erkennen, dass über 80 % der in der Bürgerumfrage befragten Hochzoller ihre Wohnverhältnisse nicht verändern wollen. Auch von denjenigen Bewohnern, die planen, ihre Wohnverhältnisse zu verändern, strebt die überwiegende Mehrzahl an, innerhalb Hochzolls umzuziehen.

Abbildung SoA25:  
Die Aussage „Ich lebe gerne in Hochzoll“ trifft...



Quelle: eigene Erhebung und eigene Darstellung

Einen Beitrag zur Identifikation der Hochzoller mit ihrem Stadtviertel leistet auch das Netz an sozialer und kultureller Infrastruktur, da es Bildungsmöglichkeiten, Unterstützungsleistung sowie Kommunikations- und Treffmöglichkeiten u.a. zur sozialen Netzwerkbildung für alle Generationen und generationenübergreifend bietet.

Die in Hochzoll vorhandenen Schulen werden gut angenommen. Jedoch konstatieren die Eltern einen Mangel an weiterführenden Schulen. Weniger als ein Drittel der befragten Eltern schickt die Kinder in eine Kinderbetreuungseinrichtung – Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort – vor Ort. Obwohl die Erhebung des Versorgungsgrads zeigte, dass in Hochzoll kein großer Mangel an Kinderbetreuungseinrichtungen herrscht, so wird die Anzahl der Kinderkrippen und Kinderhorte von den befragten Eltern als defizitär wahrgenommen. Im Gegensatz zum Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen ist die soziale Infrastruktur für ältere Kinder und Jugendliche in Hochzoll nicht ausreichend. Bis auf das Jugendfreizeitheim Lehmbau haben Jugendliche in Hochzoll keine Anlaufstelle. Dies wird von den Eltern kritisiert. Ähnlich defizitär bewerten insbesondere die Eltern aus Hochzoll-Nord das Angebot an Treffpunkten und Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Die

Sichtweise der Eltern korrespondiert mit der der Experten aus der sozialen Arbeit bzw. aus der Sozialplanung.

Das soziale Leben – gemessen am Besuch von Kirchen und Sportvereinen – kann in Hochzoll als sehr lebendig bezeichnet werden. Auch das Bürgerzentrum Holzer Bau scheint sich seit seiner Eröffnung vor zwei Jahren gut etabliert zu haben, insbesondere bei Menschen ab 45 Jahren. Eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation der Angebote des Holzer-Baus erscheint jedoch zweckdienlich, da einige der Befragten ein Bürgerzentrum vermissen.

Besonderer Handlungsbedarf lässt sich aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung für die Zentren ableiten: „Hochzoll Mitte“ wird nicht als sozialer Mittelpunkt wahrgenommen und der Zwölf-Apostel-Platz ist insbesondere in den Abendstunden mit Unsicherheitsgefühlen belegt. Auch ist der Wohlfühl-Faktor am zentralen Platz von Hochzoll-Süd nicht besonders ausgeprägt. Diese negative Bewertung deckt sich mit der Einschätzung der Experten aus der Sozialplanung.

### 3.4. SCHLUSSFOLGERUNGEN DER SOZIALGEOGRAPHISCHEN ANALYSE

Im Folgenden werden die Ergebnisse der einzelnen Teilschritte der sozialgeographischen Analyse kurz zusammengefasst und miteinander in Verbindung gesetzt sowie daraus dringende Handlungsbedarfe abgeleitet. Zudem fließen in dieses Kapitel noch die Ergebnisse der Experteninterviews wie auch des Workshops mit Experten aus der sozialen Arbeit und des Sozialreferats der Stadt Augsburg am 26.10.2009.

In demographischer Hinsicht stellt sich Hochzoll als ein Stadtteil dar, indem im Vergleich mit der Gesamtstadt etwas mehr ältere Menschen leben. Ein Teil der älteren Menschen hat laut Auskunft der Experten nur wenig familiäre Wurzeln im Quartier. Vereinsamung ist oftmals die Folge. Eine kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur zeigt, dass in einigen Quartieren, vor allem im Nordosten von Hochzoll-Nord der Anteil der alten Menschen sehr hoch ist. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der älteren Menschen und insbesondere der Hochbetagten in Zukunft noch zunehmen wird und somit nicht nur vereinzelte Quartiere hohe Anteile der Generation 65 plus aufweisen. Die Infrastruktur für Senioren ist in Hochzoll derzeit ausreichend und differenziert. Soziale Einrichtungen wie bspw. Sozialstationen werden vor allem von älteren Menschen, insbesondere von hochbetagten Bewohnern, in Hochzoll regelmäßig besucht. Um den demographischen Veränderungen erfolgreich begegnen zu können, ist es jedoch notwendig, weitere Maßnahmen für eine altersgerechte Stadt zu planen.

Auch ist der Anteil der Kinder im Stadtteil in Hochzoll höher als in der Gesamtstadt. Die Bestandsaufnahme der Kinderbetreuungseinrichtungen zeigt, dass in Hochzoll kein Mangel – außer im Bereich der Kinderkrippen – herrscht. Dennoch wird die Anzahl der Kinderhorte von den befragten Eltern als defizitär wahrgenommen. Zu erklären ist diese Diskrepanz zwischen Wahrnehmung und tatsächlichem Angebot zum einen dadurch, dass nicht alle Betreuungseinrichtungen auch in den Ferienzeiten geöffnet sind und so die Eltern vor große Vereinbarkeitsprobleme gestellt sind und dadurch das Angebot als unzureichend empfinden. Zum anderen ergeben sich durch die Vorgehensweise vieler Eltern, ihre Kinder in mehreren Tagesstätten anzumelden, Wartelisten in einzelnen Einrichtungen, die dann nach wenigen Wochen wieder aufgelöst werden können. Dennoch verfestigt sich ein Bild, dass Plätze fehlen. Eine verbesserte Kommunikation über das quantitative Angebot an Kinderbetreuungsplätzen könnte das vorhandene Wahrnehmungsdefizit verringern. Auch sollten Verbesserungsmaßnahmen im Bereich von Spiel- und Bolzplätzen, vor allem in Hochzoll-Nord, durchgeführt werden.

Im Gegensatz zum guten Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen gibt es in Hochzoll zu wenige Einrichtungen und Treffmöglichkeiten für Jugendliche. In unserer Befragung wurde dies von den Eltern

vehement kritisiert. Die Sichtweise der Eltern korrespondiert mit der der Experten aus der sozialen Arbeit bzw. aus der Sozialplanung. Die Verbesserung des Angebots für Jugendliche – sowohl was institutionelle Einrichtungen als auch nichtbetreute Treffmöglichkeiten im öffentlichen Raum betrifft – sollte somit besondere Priorität haben. Ein verbessertes Angebot für ältere Kinder und Jugendliche könnte auch maßgeblich dazu beitragen, dass Generationenkonflikte, die sich oftmals im öffentlichen Raum manifestieren, entschärft werden.

Der Anteil ausländischer Mitbürger liegt unter dem gesamtstädtischen Mittel. Eine kleinräumige Betrachtung zeigt jedoch, dass überdurchschnittlich viele Menschen nicht-deutscher Nationalität im Norden sowie im Südwesten von Hochzoll-Nord zwischen der Friedberger Straße im Norden und den Bahngleisen im Süden leben. Auch in Hochzoll-Süd finden sich hohe Ausländeranteile rund um den Zwölf-Apostel-Platz und am Innsbrucker Ring. In diesen Quartieren ist eine verstärkte Integrationsproblematik vorhanden. Das „Miteinander“ von Deutschen und Ausländern ist nach Expertenmeinung nicht immer einfach. Laut Auskunft der befragten Experten gibt es auch Integrationsprobleme bei den hier wohnenden deutschen Spätaussiedlern, vor allem bei denjenigen, die erst in den 1990er Jahren aus bspw. Kasachstan, Kirgisien und Russland nach Deutschland gekommen sind. Da sie der deutschen Sprache nicht bzw. nur wenig mächtig sind, sind die Schwierigkeiten groß, einen Arbeitsplatz zu finden bzw. die Schule erfolgreich abzuschließen. Auch konstatierten die lokalen Experten eine ungenügende Integrationsbereitschaft der Spätaussiedler: Man ist „unter sich“, „schottet sich weitgehend ab“ und sucht nicht den Anschluss an andere (deutschsprechende) Bevölkerungsgruppen. Eine quartiersbezogene soziale Migrationsarbeit kann in diesen Quartieren die Eingliederung in die deutsche Bevölkerung erleichtern.

Der Anteil der Menschen, die auf Transfereinkommen angewiesen sind, liegt im gesamtstädtischen Mittel (Arbeitslose) bzw. unter dem Durchschnitt Augsburgs (SGB II-Bezug). Diese Daten weisen darauf, dass die Hochzoller Bürger nicht von großen sozialen und ökonomischen Problemen betroffen sind. Die kleinräumige Betrachtung des Transfer-einkommensbezugs zeigt aber auch, dass Arbeitslosigkeit und SGB II-Bezug räumlich sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Besonders betroffen von Arbeitslosigkeit und SGB II-Bezug sind Menschen im Norden von Hochzoll-Nord und nördlich der Friedberger Straße sowie im Süden von Hochzoll-Süd und rund um den Zwölf-Apostel-Platz. In diesen Quartieren ist auch der Ausländeranteil hoch. Die Intensivierung der sozialen Arbeit in diesen Quartieren erscheint dringlich, um „Brennpunkt-Strukturen“ entgegenzuwirken bzw. zu vermeiden.

Insgesamt ist Hochzoll für seine Bewohner ein Stadtteil in dem man gerne lebt. Die Lebens- und Wohnqualität ist hoch ebenso wie die räumliche Identifikation und Verbundenheit mit dem Stadtteil. Ein reges soziales Leben, das sich im Besuch von

Vereinen, Bibliotheken, Kirchen etc. und einem hohen bürgerschaftlichen Engagement ausdrückt, ist vorhanden. Mit dem Bürger- und Kulturzentrum Holzer Bau kam vor ca. zwei Jahren eine weitere für das soziale Leben in Hochzoll wichtige Einrichtung hinzu. Obwohl von den Bürgern bereits gut genutzt, gilt es das Angebot des Holzer Baus in Zukunft verstärkt den einzelnen Zielgruppen zu kommunizieren.

Jedoch verfügt das soziale Leben in Hochzoll nur über unzureichende räumliche Kristallisationspunkte. Eine gemeinsame Mitte existiert nicht. Die Friedberger Straße stellt eine starke Barriere zwischen den Stadtbezirken dar, die das historisch bedingte „Lagerdenken“ zwischen den Bewohnern von Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd noch befördert. Die Gestaltung einer „Neuen Mitte Hochzoll“ und einer qualitativen Umgestaltung des Zwölf-Apostel-Platzes sollte im Vordergrund der Bemühungen stehen.

Die „Neue Mitte Hochzoll“ sollte wesentliche Funktionen der Nahversorgung als auch soziale Funktionen bündeln. Um die Nahversorgung in Hochzoll zu verbessern, sollte das Gelände „Post – REWE – Netto“ umgestaltet werden. Da Nahversorgung auch immer soziale und kommunikative Elemente beinhaltet, sollten die Bedürfnisse und Interessen unterschiedlicher Zielgruppen bei der Neugestaltung der „Neuen Mitte Hochzoll“ berücksichtigt werden: Räume der Kommunikation sollten sowohl innerhalb der Verkaufsräume als auch außerhalb geschaffen werden: Stehtische beim Bäcker, Sitzbänke und Sitzblöcke vor den Geschäften; etwas abseits – und damit weder den Einzelhandel noch die Einkaufenden störend – Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche, diese jedoch nicht als Sport- und Spielmöglichkeiten konzipiert, sondern als Angebote zum „Klönen“ nach der Schule und am Nachmittag. Die Einrichtung eines Wochenmarkts auf dem Gelände „Post – REWE – Netto“ befördert auch beiläufige, informelle Kontakte unter den Marktbesuchern. Neue soziale Funktionen sollten vor allem im Quartier „an der alten Schule“ (Salzmann-, Grünen-, Karwendel-, Friedberger Straße) realisiert werden. Da Angebote für Kinder und vor allem für Jugendliche in Hochzoll (Nord) fehlen, sollte der Schwerpunkt der neuen Nutzungen auf Angeboten für Kinder und Jugendliche sowie junge (und junggebliebene) Erwachsene liegen. Mögliche Nutzungen könnten sein: eine Schule, ein kleines Studentenwohnheim, ein Jugend- und Tanzcafé (mit Secondhand-Laden) bzw. ein Jugendzentrum. Zudem könnten Wohnungen/Ateliers für Künstler das Nutzungsspektrum ergänzen. Kommerzielle Gastronomie sowie ein kleines Hotel könnten das Angebot abrunden und der Nachfrage der Hochzoller Bevölkerung nach zusätzlichen Cafés/Bistros entsprechen. Zudem ist zu prüfen, ob eine Erweiterung des katholischen Kinderheims in dem Quartier „an der alten Schule“ sinnvoll ist. Bei der Umgestaltung sollte die historische Bausubstanz im Quartier „an der alten Schule“ – da sie identitätsstiftend ist – soweit wie möglich erhalten bleiben. Mit der Schwerpunktnutzung des Quartiers „an der alten

Schulen“ durch Kinder, Jugendliche, Studierenden und evtl. durch Künstler ist eine Belebung der „Neuen Mitte Hochzoll“ zu erwarten und verspricht zusätzliche Frequenz durch die Gastronomiebesucher. Das neue Nahversorgungszentrum auf dem Gelände „Post – REWE – Netto“ und das Quartier „an der alten Schule“ sollten durch geeignete Wegebeziehungen funktional in einem Zusammenhang gebracht werden, so dass trotz der Barrierewirkung der Friedberger Straße der Eindruck einer gestalterischen Einheit entsteht. Zudem sollten bei der Neugestaltung der „Neuen Mitte Hochzoll“ Fußgängern und Radfahrer Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr, auch dem parkenden Auto haben.

Auch am Zwölf-Apostel-Platz sollte die kommunikative Funktion des Platzes gestärkt werden und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Auch hier ist wiederum an die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche der verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu denken und diese in die Planungen einzubeziehen: ruhige Kommunikationsmöglichkeiten für ältere Menschen, Aufenthaltsmöglichkeiten für Familien mit Kindern und Treffmöglichkeiten für Jugendliche.

Ein wesentlicher Grundsatz der Neugestaltung bzw. Umgestaltung der Zentren sollte der konsequente Einbezug der Bewohner Hochzolls sein. „Zentren gemeinsam gestalten“ sollte die Grundlage jeder weiteren Planung und Gestaltung sein. Ein partizipativer Planungs- und Umsetzungsansatz ermöglicht, dass die Bewohner als Experten für ihre alltäglichen Bedürfnisse komplementäres Wissen in Entscheidungsprozesse einbringen. Dadurch werden die Planungsvorhaben nicht nur demokratisiert, sondern auch deren Akzeptanz und Lösungsangemessenheit größer.



## 4. WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE

Bearbeitung: Dr. R. Popien

### 4.1. STADTTEILVERGLEICH: KAUFKRAFT, EINKAUFSORIENTIERUNGEN, EINRICHTUNGEN DES STADTTEILS IM URTEIL DER BÜRGER (Sonderauswertung Bürgerumfrage 2009 der Universität Augsburg)

Die sozialgeographische Analyse zeigte auf, dass Hochzoll (EW 2008: 20.338) insgesamt eine ausgewogene Sozialstruktur mit nur geringen bzw. durchschnittlichen sozialen Problemlagen aufweist. Die in der stadtgeographischen Statistik ausgewiesenen Anteile besonders kaufkraftschwacher Gruppen liegen in Hochzoll niedriger als im Durchschnitt der Gesamtstadt: Der Ausländeranteil sowie der Anteil von Arbeitslosen, "Hartz-IV"-Bedarfsgemeinschaften (SGB II) sowie Leistungsempfängern nach SGB III, i.e. Arbeitslosengeld (vgl. Strukturatlas Augsburg 2008).

Tabelle WiT01:

Bürgerbefragung – Einkaufsorientierung Befragte aus Hochzoll sowie Augsburg Gesamt

(Angaben in Prozent)	Innenstadt	im eigenen Stadtteil	in anderem Stadtteil	außerhalb Augsburgs
<b>Lebensmittel</b>				
Hochzoll	3	62	30	6
Augsburg Gesamt	9	67	19	5
<b>Hygienebedarf, Kosmetik</b>				
Hochzoll	20	52	23	5
Augsburg Gesamt	28	53	15	4
<b>Kleidung</b>				
Hochzoll	74	1	16	9
Augsburg Gesamt	72	8	11	9
<b>Schuhe</b>				
Hochzoll	66	1	19	14
Augsburg Gesamt	60	11	16	13

Quelle: Universität Augsburg

Im Lebensmittelbereich sind die Kaufkraftabflüsse aus Hochzoll etwas höher als in den übrigen Augsburger Stadtteilen. Den eigenen Stadtteil Hochzoll nannten noch 62 % als Einkaufsort. Bei Hygiene-/Kosmetik (Drogeriewaren) entspricht die Kaufkraftbindung im Stadtteil mit 52 % in etwa dem gesamtstädtischen Vergleichswert. Die Kaufkraftabflüsse aus den beiden genannten Branchen der Nahversorgung richten sich weniger als im übrigen Augsburg in die Innenstadt, vielmehr werden die benachbarten Stadtteile aufgesucht. Bei den Branchen Bekleidung und Schuhe nannten 72 % aller Augsburger die Innenstadt als häufigsten Einkaufsort für Kleidung. Immerhin 8 bzw. 11 % der Augsburger

Auch die im Jahr 2009 von der Universität Augsburg im Auftrag der Stadt durchgeführte Bürgerumfrage zeigt eine vergleichsweise positive Wirtschaftslage im Planungsraum Hochzoll auf: das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der in Hochzoll Befragten liegt ca. 5 % über dem ermittelten gesamtstädtischen Wert von knapp 2.500 EUR.

Die Augsburger Bürgerumfrage beschäftigte sich 2009 auch mit dem Einkaufsverhalten der Stadtbewohner (Anzahl Befragte: 2.740) sowie mit der Beurteilung ausgewählter Merkmale bzw. Einrichtungen des Stadtteils. Um Hinweise auf besondere Schwächen im Stadtteil Hochzoll zu erhalten, hat die Universität Augsburg eine Sonderauswertung gefahren (Anzahl Befragte aus Hochzoll: 237). Mit der Frage "Wo kaufen Sie folgende Dinge am häufigsten ein?" konnte eine erste Abschätzung der Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil Hochzoll vorgenommen werden (Tab. WiT01).

Befragten gaben den eigenen Stadtteil als häufigsten Einkaufsort für Kleidung bzw. Schuhe an – ganz im Gegensatz zu Hochzoll, wo der eigene Stadtteil auf gerade mal ein Prozent kommt.

Während in verschiedenen Stadtteilzentren Augsburgs eine Reihe von einzelnen attraktiven Bekleidungs- und Schuhgeschäften noch nennenswerte Kaufkraftanteile auf sich vereinen können, ist in Hochzoll mit Ausnahme einer Second-Hand-Boutique kein Anbieter dieser Branchen existent (vgl. Kap. 4.2.6.1.). Insgesamt werden die Einkaufsmöglichkeiten in Hochzoll deutlich schlechter als in den anderen Stadtteilen bewertet (Tab. WiT02).

Tabelle WiT02:

Bürgerbefragung – Beurteilung ausgewählter Merkmale/Einrichtungen des Stadtteils

(Angaben in Prozent)

	sehr gut	eher gut	eher schlecht	sehr schlecht	kann ich nicht sagen
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>					
Hochzoll	12	34	37	17	0
Augsburg Gesamt	28	44	21	7	0
<b>Zentrum des Stadtteils</b>					
Hochzoll	6	28	28	29	9
Augsburg Gesamt	18	39	23	10	12
<b>Versorgung mit Apotheken</b>					
Hochzoll	38	57	4	1	0
Augsburg Gesamt	39	52	5	2	2
<b>Versorgung mit Ärzten</b>					
Hochzoll	24	67	6	0	3
Augsburg Gesamt	22	57	12	2	8
<b>Post</b>					
Hochzoll	24	53	14	8	1
Augsburg Gesamt	15	41	25	17	2
<b>Banken/Sparkassen</b>					
Hochzoll	30	57	7	3	4
Augsburg Gesamt	25	54	14	4	3
<b>Gastronomie</b>					
Hochzoll	6	38	37	10	8
Augsburg Gesamt	15	42	28	7	8
<b>Treffpunkte/ öffentliche Plätze</b>					
Hochzoll	3	16	43	19	20
Augsburg Gesamt	4	25	39	13	19

Quelle: Universität Augsburg

Das Zentrum des Stadtteils Hochzoll wird in der Bürgerumfrage überwiegend "schlecht" bzw. "eher schlecht" beurteilt – ganz im Gegensatz zum Rest der Stadt, in dem für das eigene Stadtteilzentrum mehrheitlich die Antwortmöglichkeiten "gut" bzw. "eher gut" angekreuzt worden sind.

Die Versorgung mit Apotheken, Ärzten, Post sowie Banken/Sparkassen wird in Hochzoll positiv bewertet, die Noten liegen jeweils über den städtischen Vergleichswerten.

Im Gegensatz zu anderen Stadtteilen wird die Hochzoller Gastronomie überwiegend mit "eher schlecht" bis "schlecht" benotet.

Die auch in anderen Stadtteilen bemängelten Treffpunkte/öffentlichen Plätze erhalten in Hochzoll eine noch schlechtere Bewertung. Mehr als drei Viertel der Befragten, die eine Meinung dazu abgegeben

haben, bewerten die Treffpunktmöglichkeiten mit "eher schlecht" bis "sehr schlecht".

Bei der im Anschluss vorgelegten Themenliste möglicher Verbesserungen im Stadtteil erachten dann auch – ebenso wie in anderen Stadtteilen – mehr als drei Viertel der Befragten die "Anlage und Gestaltung von Plätzen" als eine "sehr wichtige" bzw. "wichtige" Verbesserung.

Stärker noch als in anderen Stadtteilen wünschen die Hochzoller die "Organisation von Stadtteilfeiern" (20 % "sehr wichtig", 37 % "eher wichtig"). Noch deutlicher wird in Hochzoll die ebenfalls abgefragte "Förderung eines Zentrums des Stadtteils" eingefordert. Schon 56 % aller Augsburger erachten diese als sehr bzw. eher wichtig – für Hochzoll steigt dieser Anteilswert auf 67 %.

## 4.2. HOCHZOLLER ZENTENSTRUKTUREN

### 4.2.1. Betriebskartierung

Im Herbst 2009 wurden in den Zentren sowie entlang der Verbindungsstraßen des Untersuchungsgebietes Hochzoll (Stadtbezirke Hochzoll Nord und Süd) sämtliche gewerblichen Nutzungen kartiert. Die Kartierung umfasste auch leerstehende Ladenlokale. Von den insgesamt 244 erfassten Nutzungen entfallen ca. 130 (incl. Leerstände) auf ebenerdige Ladenlokale bzw. Marktimmobilien, i.e. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, welche durch eine Eingangstür von der Straße aus zu betreten sind.

Die Mehrzahl der Ladenimmobilien (76) konzentriert sich auf den Standortraum Hochzoll Mitte (Friedberger Str. mit zentralem Kreuzungsbereich Zugspitzstr. sowie Hochzoller Str. bis zur Bahnunterführung). Ein erstes Indiz für eine gewisse Funktionsschwäche dieses Standortraumes ist die dort relativ hohe Leerstandsquote von 13 % (n=10). Eine Reihe von Leerständen betrifft Immobilien mit einer Verkaufsfläche mit ca. 300 m<sup>2</sup>. Diese Geschäftsräume sind für kleinere inhabergeführte Ladenein-

heiten vielfach zu groß, andererseits bieten sie Fachmärkten z.B. der Branchen Drogerie, Schuhe oder Zoobedarf nicht genügend Verkaufsfläche. Die übrigen der insgesamt 17 Leerstände verteilen sich auf verschiedene Neben- bzw. Abseitslagen in den Stadtteilen.

Als weitere Konzentration zentraler Einrichtungen (n=18) ist das Nahversorgungszentrum am Zwölf-Apostel-Platz in Hochzoll Süd zu nennen. Eine dieses Zentrum ehemals stark beeinträchtigende Leerstandsproblematik konnte durch das Engagement ansässiger Betriebsleiter überwunden werden. Zur Komplettierung des Branchenmixes wurde eine Reihe von zentrenrelevanten Betrieben v.a. der Nahversorgung für das Zentrum akquiriert. Es weist heute keine Leerstände mehr auf.

Die insgesamt 25 in Hochzoll ansässigen Betriebe des Handwerks bzw. des produzierenden Gewerbes konzentrieren sich zum einen auf ein Gewerbegebiet im Hochzoller Süden ("Stierhof" an der Meringer Straße: u.a. Licht- und Tontechnik, "Aqua"-Technik, "Geo"-Technik...) und zum anderen in Hochzoll Mitte (u.a. Kfz- sowie Bau-Handwerk). Im Zwölf-Apostel-Zentrum ist der Produktionsbetrieb einer Vollwert-Bäckerei ansässig.

Tabelle WiT03:

Anzahl Einzelhandels-, Dienstleistungs- und weitere Gewerbenutzungen sowie Leerstände

	Stadtteilzentrum Hochzoll Mitte	Nebenlagen Hochzoll Nord	Nebenlagen Hochzoll Süd	NZ Zwölf Apostel Platz	Summe
<b>Einzelhandel</b>					
Nahversorgung	13	7	8	5	33
weitere zentrenrelevant	12	0	1	2	15
nicht zentrenrelevant	8	0	0	0	8
<b>Summe Einzelhandel</b>	<b>33</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>56</b>
<b>Dienstleistungen</b>					
haushaltsorientiert					
Ärzte/Gesundheit	26	9	4	3	42
Service/Handwerk/weitere	25	2	5	4	36
Gastronomie	14	4	5	1	24
<b>Summe kopplungsrelevante DL</b>	<b>65</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>102</b>
nicht kopplungsrelevant	12	10	2	2	26
unternehmensorientiert	12	3	3	0	18
Handwerk/prod. Gewerbe	7	5	12	1	25
<b>Leerstände</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>139</b>	<b>42</b>	<b>45</b>	<b>18</b>	<b>244</b>

## 4.2.2. Dienstleister

Neben den Handwerks- und Produktionsbetrieben wurden Betriebe des Einzelhandels (s.u.) sowie kopplungsrelevante private Dienstleistungsbetriebe kartiert. Unter "kopplungsrelevant" werden haushaltsorientierte Dienstleister verstanden, die auch während eines Einkaufsganges gemeinsam mit Einzelhandelsbetrieben aufgesucht werden (können) und eine gewisse Frequenz sowohl benötigen als auch erzeugen (v.a. Arzt/Gesundheit, Post, Bankfiliale, Friseur, Reisebüro, Änderungsschneiderei sowie Tagesgastronomie). Ebenso wie in vielen anderen Stadtteilen bzw. Vororten der Großstädte überwiegt auch in Augsburg Hochzoll die Anzahl der haushaltsorientierten Dienstleistungsbetriebe (102) inzwischen die der Einzelhandelsgeschäfte (56). Im Gesundheitswesen ist eine starke räumliche Konzentration von Arzt- und weiteren Praxen in Hochzoll Mitte festzustellen, welche dort das Standortumfeld stärken und beleben. Auch die weiteren haushaltsorientierten Dienstleister incl. der Tagesgastronomie finden ihren Standort überwiegend im Stadtteilzentrum "Hochzoll Mitte/Friedberger Str.". Es vereint somit zwei Drittel aller kopplungsrelevanten Dienstleister Hochzolls auf sich.

An schwach frequentierten Standorten wie den früheren Ladengruppen "Karwendelstr./Kinderheim" in Hochzoll Nord und "Friedrich-Deffner-Str." in Hochzoll Süd, aber auch in vielen Abschnitten der Friedberger Str. ist ein Rückzug des Einzelhandels und die Umwandlung kleinerer ehemaliger Einzelhandelsflächen zu Dienstleistungsnutzungen zu beobachten.

Außer durch die o.g. kopplungsrelevanten Dienstleister werden Ladenlokale zunehmend auch von "nicht kopplungsrelevanten" Dienstleistungsbetrieben belegt. Dies sind Betriebe, die tagsüber nur von wenigen privaten Kunden aufgesucht werden (Fahrschule, Rechtsanwalt, Versicherungsbüro, Immobilienmakler, Pflegedienst, Bestattungsdienst) bzw. als unternehmensorientierte Dienstleister v.a. für Geschäftskunden arbeiten (z.B. Zeitarbeitsfirma, Werbeagentur). 44 nicht kopplungsrelevante Dienstleister wurden in Hochzoll gezählt.

Im Bereich der Gastronomie weisen die Hochzoller Zentren Defizite bei der Tages- sowie der gepflegten Abendgastronomie auf. Jeweils ein attraktives Bäckerei-Café und ein "Italiener" am Zwölf-Apostel-Platz und am "Peterhof" (östlicher Eingang Hochzoll Mitte) mit angenehmen Sitzmöglichkeiten im Freien reichen nicht aus, um die Kundenansprüche zu befriedigen. Diese Lücke an zentrenbildenden Betrieben der Tagesgastronomie wird von einer Reihe von Betrieben z.B. am Naherholungs-"Dorado" Kuhsee und an der Agglomeration Höfat-/Trettachstr. gefüllt. In der zentralen Friedberger Str. dagegen bestimmen überwiegend einfache bis unattraktive Gastronomiebetriebe das Angebot. Auch die beiden – andernorts zu attraktiven Treffpunkten ausgebauten – "Backshops" an den Eingängen der Lebensmittelmagneten reichen über einfache Stehtische mit Anlehnmöglichkeiten bzw. zwei lieblos an der

Parkplatzeinfahrt platzierten Tischen nicht hinaus. Manche der Gastronomiebetriebe an der Friedberger Str. richten sich schon tagsüber, v.a. aber (spät)abends an die Zielgruppe exzessiver Alkoholkonsumenten. Sie sind zwar während der Einkaufszeiten mit wenigen konkreten Belästigungen verbunden, dennoch vermögen sie ihr Umfeld empfindlich abzuwerten. Dies gilt auch für eine weitere Negativnutzung ("Spielethek") an der zentralen Kreuzung.

## 4.2.3. Einzelhandel

Ein 2004 entwickeltes und 2010 fortgeschriebenes Konzept zur Entwicklung des Augsburger Einzelhandels differenziert das Standortgefüge des Augsburger Einzelhandels nach drei Standortlagen.

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

Dieses Zentralsystem wird ergänzt durch großflächige, dezentrale Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten an den Ausfallstraßen.

Im Planungsraum Hochzoll wurden von der gma 2003 insgesamt 76 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.105 m<sup>2</sup> erhoben. Mit damals nur 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner erwies sich Hochzoll als einer der am geringsten ausgestatteten Stadtteile Augsburgs (z.Vgl. 2003: Kriegshaber: 1,1; Oberhausen: 1,8; Göggingen: 2,2). Die aktuelle gesamtstädtische Erhebung (gma 2010) zeigt auf, dass dieser schon geringe Besatz in Hochzoll weiter zurückgegangen ist. Die Zahl der Betriebe sank seit 2003 um ein Viertel auf nurmehr 56, die der Verkaufsflächen um ein Drittel auf heute nurmehr 6.800 m<sup>2</sup>. Im gleichen Zeitraum stiegen die Verkaufsflächen Gesamt-Augsburgs um 8 % an. Die Rückgänge in Hochzoll betrafen v.a. zwei kleinflächige Lebensmittelmärkte außerhalb der beiden Zentren Mitte und Zwölf-Apostel.

Das Hochzoller Einzelhandelsangebot konzentriert sich v.a. auf das Stadtteilzentrum Hochzoll Mitte, welches rund zwei Drittel der Einzelhandelsverkaufsflächen des Stadtteils umfasst (Tab. WiT04). Ein erheblicher Anteil der Verkaufsflächen entfällt dabei auf nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbel, Matratzen, Öfen, Bodenbeläge sowie Gartenskulpturen.

Die zentrenrelevanten Verkaufsflächen verteilen sich außer auf das Stadtteilzentrum Mitte (57 %)

v.a. auf das in Hochzoll Süd gelegene Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz (19 %).

**Tabelle WiT04:**  
**Verkaufsflächenstruktur Einzelhandel Hochzoll**

	<b>Stadtteilzentrum Hochzoll Mitte</b>	<b>Nebenzentren Hochzoll Nord</b>	<b>Nebenzentren Hochzoll Süd</b>	<b>NZ Zwölf Apostel Platz</b>	<b>Summe*</b>
<b>zentrenrelevante Verkaufsflächen</b>	3.330	930	515	1.085	5.860
(darin Nahversorgung in %)	(75)	(100)	(91)	(92)	(84)
<b>Anteil an Gesamt-Hochzoll in %</b>	57	16	9	19	100
<b>nicht zentrenrelevante Verkaufsflächen</b>	2.110	0	0	0	2.110
<b>Summe Verkaufsflächen</b>	5.440	930	515	1.085	7.970

\* Die in der Tabelle WiT04 ausgewiesene Verkaufsfläche liegt wg. methodischer Differenzen (Zuordnungen Einzelhandel/Dienstleistung sowie Messvorschriften innerhalb der Geschäfte) höher als die etwa zum selben Zeitraum in der gesamtstädtischen Untersuchung (gma 2010) ermittelte. So wurden hier z.B. bei Blumen/Pflanzen sowie bei einem Betrieb mit Gartenskulpturen auch die Präsentationsflächen im Freien (zur Hälfte) berücksichtigt.

In Hochzoll Nord sind in den Wohngebieten außerhalb der Friedberger Str. nurmehr 930 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zu verzeichnen. Der letzte nach Schließung des Supermarktes an der Zugspitzstr. noch verbleibende Lebensmittel-Laden ("Nah und Gut" an der Füssener Str.) hat seine Schließung angekündigt. Eine kleine Ladengruppe am Kinderheim/Karwendelstr. mit Apotheke/Bäckerei/Zahnarztpraxis kann nur noch eine rudimentäre Nahversorgungsfunktion erfüllen. Überlegungen eines selbständigen Augsburgers Lebensmittelhändlers, die vom o.g. Supermarkt aufgegebene Immobilie zu kaufen, und dort einen frischeorientierten Lebensmittelmarkt zu etablieren, konnten aufgrund der erheblich von seinen Preisvorstellungen abweichenden Forderungen der Immobilieneigner nicht verwirklicht werden. In Hochzoll Süd existiert – außer dem u.g. Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz – in der Nebenlage Höfat-/Trettachstraße ein auch ohne einen Lebensmittelmarkt bzw. eine Apotheke in sich noch funktionsfähiges Sub-"Zentrum" mit einem typischen auf die unmittelbare Nahversorgung reduzierten Anbietermix von u.a. einer kombinierten Bäckerei/ Metzgerei mit Außengastronomie, Schreibwaren/Zeitungen/Lotto und einer jüngst errichteten Eisdiele. Eine Reihe der inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe Hochzolls erwirtschaftet nur einen Teil ihrer Umsätze im Einzelhandel. Als "zweites Standbein" dienen vielfach Service- und Handwerksdienstleistungen (Lotto, Paketzustellung, Kopien, gastronomische Angebote, Reparaturen, Elektroinstallation u.a. mehr), welche zum einen der Kundennachfrage entsprechen, und ohne die sie zum anderen keine ausreichende Rendite erwirtschaften können.

In Hochzoll Nord gab ein Supermarkt-Unternehmen 2008 seine Filiale an der innerörtlichen Zugspitzstraße auf, nachdem sie bez. Verkaufsflächengröße und Anzahl der Parkmöglichkeiten nicht mehr den aktuellen Standortkonzeptionen entsprach. Das Unternehmen betreibt heute einen Markt im neuen Nahversorgungszentrum der Nachbargemeinde, "Friedberg West" (Vollsortimenter mit Bäckerei, Discounter sowie Drogeriemarkt), welches innerhalb von knapp 5 PkV-Minuten vom geographischen Mittelpunkt Hochzoll Nord aus zu erreichen ist. Der periphere Standort dieser Einzelhandels-Agglomeration an der Lechhauser Str. mit Fortsetzung zur großen Ostumgehung (AIC 25) ist typisch für die veränderten Standortansprüche der Betreiber. Neue Flächen namhafter Lebensmittel- und Drogeriebetriebe werden nicht mehr ausschließlich in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl im Umfeld errichtet. Ihre Standorte richten sich vielmehr auch nach der Möglichkeit, Kaufkraft von den zunehmenden PkV-Strömen abzuschöpfen. Dabei hat der Pendlerverkehr innerhalb der Region Augsburg einen immer wichtigeren Einfluss auf die Standortentscheidung der Einzelhandelsfilialisten. Zu den Einkäufen der im Nahbereich ansässigen Wohnbevölkerung kommt ein schwer zu quantifizierendes "diffuses" Kaufkraftpotenzial durch die erwerbstätigen Pendler – vorzugsweise auf ihrem abendlichen Nachhauseweg. Eine Kennzeichenausählung im Nahversorgungszentrum Friedberg West an verschiedenen Nachmittagen im Sommer 2009 ergab einen Anteil von Kunden aus Augsburg bzw. seinem Landkreis (zu dem Friedberg nicht gehört) von 55%.

Das neue Nahversorgungszentrum Friedberg West steht für die Standort-Orientierung der Lebensmittel- und Drogeriemärkte v.a. an der Erreichbarkeit für den PkV-Verkehr, verbunden auch mit der Bereitstellung von großzügigen oberirdischen Parkmöglichkeiten sowie einer optimalen Abwicklung der Lieferverkehrslogistik.

Die relativ geringe Flächenausstattung im Hochzoller Einzelhandel ist u.a. im vergleichsweise geringen Besatz an Lebensmittelmärkten, v.a. Discountern begründet, welcher auch die im Stadtteilvergleich deutlich höheren Kaufkraftabflüsse für Lebensmittel in benachbarte Stadtteile erklärt. Für ein Siedlungsgebiet der Größenordnung Hochzolls errechnet sich nach bundesweiten Statistiken (aus 2007) ein durchschnittlicher Betriebsbesatz von 6,5 Lebensmittelmärkten, darin 3,6 Discountern. In Gesamt-Hochzoll sind zwei Lebensmittelvollsortimenter und ein Discounter (nicht der Marktführer) ansässig. Weitere Discounter-Märkte finden sich außer in dem o.g. Nahversorgungszentrum Friedberg West (Marktführer Aldi) in den Augsburger Stadtteilen Lechhausen und Spickel/Herrenbach sowie am Ortsrand der Nachbarstadt Friedberg.

Das Betriebsformat "Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus" ist in Hochzoll selbst nicht vorhanden, entsprechende Angebote werden im Textilviertel (Real-Center) sowie im Gewerbegebiet Lechhausen (Kaufland-Center) vorgehalten.

Als weitere Einkaufsgelegenheit ist im benachbarten Stadtteil Herrenbach das "Schwaben-Center" ansässig. Im Rahmen einer umfassenden Umgestaltung wurde in diesem Einkaufszentrum 2009 der Lebensmittelmagnet vom Unter- in das Erdgeschoss verlagert und dabei auf eine Verkaufsfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> vergrößert.

Neben den genannten, innerhalb weniger Fahrminuten entfernter Märkte und Zentren zur Besorgung des Grundbedarfs – z.Tl. auch des mittelfristigen Bedarfs – ist die historisch gewachsene Innenstadt der früheren Kreisstadt Friedberg (Landkreis Aichach-Friedberg) mit ihrer Vielzahl von mittelzentralen Einkaufsgelegenheiten in ca. acht PkV-Minuten von Hochzoll Mitte aus zu erreichen.

Wie stark die branchenspezifischen Kaufkraftabflüsse in die genannten Märkte und Zentren ausfallen, wird in einem folgenden Kapitel anhand der Ergebnisse der Haushaltsbefragung Hochzoll untersucht. Zunächst soll anhand einer Sonderauswertung einer Augsburger Haushaltsbefragung (gma 2009) geprüft werden, wie sich der Hochzoller Einzelhandel im Spannungsfeld der vielfältigen Zentrenkonkurrenz behauptet.

#### 4.2.4. Exkurs: Stadtteilauswertung der gma-Befragung zum Einzelhandelskonzept 2010

Im Rahmen der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes führte die damit vom Wirtschaftsreferat der Stadt Augsburg beauftragte gma Ludwigsburg eine stadtweite Haushaltsbefragung durch. Auf einer Veranstaltung der Aktionsgemeinschaft Hochzoll hat die gma dazu eine auf den Stadtteil Hochzoll bezogene Auswertung einer Haushaltsbefragung vorgestellt (154 Befragte). In der offen gestellten Frage nach den wichtigsten Gründen für und gegen einen Einkauf im eigenen Stadtteil nennt die Mehrheit der Befragten die gute Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem ÖPNV und setzte diesen Faktor an die Spitze der Gründe für einen Einkauf (Tab. WiT05).

*Tabelle WiT05: wichtigste Gründe für und gegen einen Einkauf in Hochzoll*

*Angaben in % der Befragten*

	Anteil
<b>Gründe für Einkauf</b>	
gute Erreichbarkeit zu Fuß/ÖPNV	56
gutes Angebot	27
Verbindung mit sonstigen Erledigungen	23
guter Service/freundliche Bedienung	20
gute PkV-Erreichbarkeit	20
gute Öffnungszeiten	20
gutes Parkplatzangebot	19
<b>Gründe gegen Einkauf</b>	
zu geringes Angebot/Auswahl	42
fehlende Einkaufsatmosphäre	24
schlechte Parkmöglichkeiten	21

*Quelle: gma 2009, Eigene Berechnungen*

Das vorgehaltene Angebot und die Möglichkeit, den Einkauf mit anderen Dienstleistungen zu verbinden stellen für 27 bzw. 23 % der Befragten einen Grund zum Einkauf in Hochzoll dar, gefolgt von den Faktoren "Service/Freundlichkeit", "PkV-Erreichbarkeit", "Öffnungszeiten" mit jeweils einem Fünftel der Befragten.

Beim Faktor "Parkmöglichkeiten" fallen die Antworten zwiespältig aus: Jeweils rund ein Fünftel nennt "gute Parkmöglichkeiten" als Einkaufsgrund bzw. "schlechte Parkmöglichkeiten" als Grund gegen einen Einkauf.

Als Hauptgrund gegen einen Einkauf werden das zu geringe Angebot bzw. die beschränkten Auswahlmöglichkeiten konstatiert (42 % der Befragten). Der neben der mangelnden Angebotsvielfalt am meisten formulierte Grund, nicht in Hochzoll einzukaufen, ist die "fehlende Einkaufsatmosphäre". So werden für das Stadtteilzentrum Hochzoll die Faktoren "Einkaufsatmosphäre" sowie die "Gestaltung der Geschäfte" auf einer 5-er-Skala mit einer "3 minus" am niedrigsten von allen vorgelegten Faktoren der Einkaufsmöglichkeiten in Hochzoll Mitte benotet (Tab. WiT06).

**Tabelle WiT06: Beurteilung ausgewählter Punkte der Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteilzentrum Hochzoll**

Mittelwert aus (1) sehr gut (2) gut (3) befriedigend (4) ausreichend (5) mangelhaft

	Durchschnittsnote
Preis-Leistungsverhältnis	1,5
Ladenöffnungszeiten	2,4
Freundlichkeit der Bedienung	2,4
Qualität des Angebotes	2,7
Werbung/Aktionen	2,7
Beratung/Service	2,9
Angebotsvielfalt	3,0
Gestaltung der Geschäfte	3,2
Einkaufsatmosphäre	3,2

Quelle: gma 2009, Eigene Berechnungen

Während Faktoren wie "Ladenöffnungszeiten" und "Freundlichkeit" mit "noch gut" bewertet werden, sinkt die Benotung für die Faktoren "Angebotsqualität", "Werbung/Aktionen", "Beratung/Service" und nicht zuletzt für die Angebotsvielfalt auf nurmehr "zufriedenstellend".

**4.2.5. Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz**

Das Ende der 1960er Jahre in Hochzoll Süd entstandene Nahversorgungszentrum "Zwölf-Apostel-Platz" weist heute einen umfassenden Handels- und Dienstleister-Mix der Basisversorgung auf. Die Einrichtungen sind U-förmig um den zentralen Platz vor der Zwölf-Apostel-Kirche angeordnet (WiK01). Als Magnetbetrieb fungiert seit einigen Jahren ein selbständiger Lebensmittelhändler (Edeka), der den zuvor als Regiebetrieb des Konzerns geführten Markt übernommen hat. Als "Nachbarschaftsmarkt" erwirtschaftet er einen Jahres-Umsatz, der deutlich unter dem eines durchschnittlichen Supermarktes

liegt. Seine Kernkompetenz sieht er v.a. in der Einbindung attraktiver lokaler und regionaler Frischelieferanten (u.a. Gemüsegärtner).

Ein besonderes Standort-Plus stellt der attraktive, zweimal wöchentlich in unterschiedlicher Besetzung stattfindende Wochenmarkt dar. Sein Angebot erreicht v.a. am Freitagnachmittag auch nennenswerte Kundenzahlen außerhalb des Stadtteils Hochzoll Süd.

Der ansässige Schreibwarenhändler hat die Erweiterung seines Dienstleistungsangebotes um die Aufnahme von – bisher am Zwölf-Apostel-Platz nicht angebotenen – Post-Dienstleistungen beschlossen. Dies ist im Sinne einer Standort-Stabilisierung positiv zu bewerten.

Die Parkmöglichkeiten am Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz sind ausreichend. Außer manchen Irritationen der PkW-Kunden durch fehlende Stellplatzmarkierungen und vereinzelt Blockierungen der Kundenparkplätze durch Dauerparker wurden während der Vor-Ort-Begehungen keine Parkprobleme sichtbar.

In Bezug auf die Gestaltung des Zwölf-Apostel-Platzes ist die Pflege der attraktiven Blumenbepflanzungen durch das kooperative Einbinden örtlicher Vereine positiv zu bewerten. Jedoch kann dem Erscheinungsbild des in die Jahre gekommenen Platzes insgesamt keine besondere Attraktivität mehr attestiert werden (Präsenz von Waschbeton, z.Tl. abbröckelnde Treppenstufen, abgestoßene Bänke etc.). Die Fassadengestaltungen sowie die Außenauftritte der Ladenlokale wurden zur Hälfte als "verbesserungswürdig" eingestuft.

**4.2.6. Hochzoll Mitte – Friedberger Straße/Hochzoller Straße**

**4.2.6.1. Angebot/Branchenmix**

In einer "idealen Zentrallage, wenn auch nicht an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße" (REWE-Standortabteilung) ist unmittelbar am Bahnhofsausgang ein Baukomplex mit den Nutzungen Vollsortimenter/Post/Ärztelhaus/Optiker situiert. Zusammen mit einem Discounter (NORMA) und einem Drogeriefachmarkt (MÜLLER) spannt der Vollsortimenter zwischen dem Bahnhof und der Kreuzung Hochzoller/Friedberger Str. ein stark frequentiertes Magneten-"Dreieck" mit den wichtigsten Formaten der Nahversorgung auf (siehe Karte WiK01).

Das Format "Drogeriefachmarkt" bietet neben Produkten zur Körperpflege, Hygiene und Kosmetik/Parfümerie je nach Marktgröße eine immer umfangreichere Palette von weiteren Produkten und Dienstleistungen an (u.a. Bio- und Diabetiker-Lebensmittel, Wein, Tee, Modeschmuck, Wäsche, Babybekleidung, Schreibwaren, Haushaltswaren, Medien, Geschenkartikel, Elektrozubehör, Fotoentwicklung). Damit stellen Drogeriemärkte eine beachtliche Konkurrenz für kleinere Fachgeschäfte, gleichzeitig aber auch wichtige Frequenzbringer dar. Größere Drogeriefachmärkte übernehmen in vielen

Mittelzentren inzwischen die frühere Magnetfunktion der Gemischtwarenhäuser. Ebenso wie die Lebensmittelmärkte drängt dieses besonders "zentrenrelevante" Format zunehmend an periphere, nicht integrierte Standorte, auf denen Betriebseinheiten um 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr realisiert werden können. So hat der in Hochzoll an der zentralen Kreuzung ansässige Drogeriefilialist eine weitere Filiale im neuen Nahversorgungszentrum Friedberg West eröffnet, an dem die "Durchschnittsbons", i.e. die Umsätze pro Kunde, um ein Mehrfaches höher liegen als in Hochzoll Mitte.

Sowohl der Drogeriemarkt MÜLLER als auch der Vollsortimenter REWE operieren in Marktimmobilien, deren Verkaufsflächen deutlich unter den heute in den jeweiligen Branchen üblichen Größenordnungen der Filialen liegen.

An der Friedberger Str. verteilen sich die Handels- und Dienstleistungsbetriebe auf den ca. 750m langen Straßenabschnitt zwischen der Lechbrücke im Westen bis zur Einmündung der Peterhofstr. im Osten. Dieser langgezogene Betriebsbesatz wird vielfach von nicht zentrenrelevanten Nutzungen (Wohngebäude, Handwerksbetriebe, Leerstände, nicht kopplungsrelevante Dienstleister) durchbrochen, was die Kopplungsmöglichkeiten zwischen den Betrieben stark erschwert. So sinken dann auch die Passantenfrequenzen in zunehmender Entfernung vom zentralen Kreuzungsbereich Friedberger/Hochzoller Str. stark ab.

Die Basis-Nahversorgung – Lebensmittel, Apotheke, Drogerie, Schreibwaren – ist abgedeckt, auch ein Reformhaus/Bioanbieter ist vorhanden, jedoch bestehen Defizite im qualifizierten Grundbedarf (attraktiver Vollwertbäcker, Blumen/Pflanzen, Feinkost, Weindpot).

Zwölf der 33 Einzelhandelsgeschäfte in Hochzoll Mitte bieten zentrenrelevante Sortimente an, die über die reine Nahversorgung hinausgehen. Es sind überwiegend Betriebe mit hohem Service-, Handwerks- bzw. Reparaturanteilen aus den Branchen Optik (2 Anbieter), Gesundheit (Orthopädie, Hörgeräte, "Salzgrotte": Therapie und Verkauf), Fahrrad (drei Anbieter, einer davon incl. Drachensport), Elektro sowie Schmuck. Nur zwei Anbieter sind der Branche Textilien/Kurzwaren zugehörig (Wolle, Second-Hand-Damenmode).

Anbieter aus Branchen des mittelfristigen Bedarfsbereichs wie Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Buchgeschäft, Telekommunikation sind – im Gegensatz zu manch attraktiven Augsburgener Stadtteilzentren wie Pfersee oder Göggingen – in Hochzoll Mitte nicht existent.

In der Unternehmensbefragung (vgl. Kap. 4.4.) wurde den Hochzoller Unternehmern folgende offene Frage gestellt: "In welchen Bereichen aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie sind Ihrer Meinung nach Defizite im Angebots- bzw. Branchenmix des Standortraums Friedberger Str./Hochzoller Str. vorhanden"? Neben den Angeboten des Grundbedarfs vermissen die Unternehmer in erster Linie qualitativ hochwertigeren Einzelhandel sowie Bekleidung/Schuhe und einen Buchladen. Eine Reihe von ihnen beklagt die für einen Einkauf unattraktive

Prägung des Branchenmixes durch die Vielzahl von Anbietern mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Tab. WiT07).

*Tabelle WiT07: Unternehmerbefragung: Branchenmixdefizite Hochzoll Mitte*

<p>Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandel Einkauf Handel und DL (zu viele Banken + Versicherungsbüros) Handel: völlig unattraktiv für Einkauf (2x Matratzen, 3x Fahrradladen, 2x Ofenbau) Fachgeschäfte aller Bereiche, Matratzenläden sind jetzt genug da. Es gibt zu viele Matratzen- und Kamingeschäfte es gibt nur noch Spielhallen und Bettengeschäfte qualitativ hochwertiger Einzelhandel (wie überall) qualitativ hochwertiger Einzelhandel fehlt gehobene Geschäfte Läden, die zum Bummeln einladen</p>
<p>Lebensmittel (Parkplätze) Bäcker gute Backwaren Metzgerei (2x) Frisches Obst und Gemüse Feinkost</p>
<p>Blumen (2x) Floristik</p>
<p>Geschenke</p>
<p>man bekommt 0 Bücher Buchhandel Bücher Buch- und Zeitschriftenladen</p>
<p>Parfümerie</p>
<p>Bürowaren</p>
<p>Bekleidung (4x) es gibt fast 0 Geschäfte f. Kleidung Mode</p>



Bekleidung/Schuhe Schuh- und Textilgeschäfte Schuhe (2x) Wäsche Kurzwaren
Kinderspielzeug z.B. Rofu etc. Spielwaren
Gastronomie Restaurants - deutsche Küche Restaurants Gastronomie, Freizeit Gastronomie (einladendes Café) Café Straßencafés mit gehobenem Niveau

Neben den verschiedenen Einzelhandelsangeboten werden in erster Linie Einrichtungen der Gastronomie, u.a. ein "einladendes" Café bzw. Straßencafés mit "gehobenem Niveau" vermisst.

Die hier vorgestellten Ergebnisse der eigenen Unternehmerbefragung decken sich mit den Ergebnissen der für Hochzoll gefahrenenen Sonderauswertung der Augsburger Haushaltsbefragung (gma 2010). Ganz oben in der Liste der von den Stadtteilbewohnern vermissten Angebote stehen die Branchen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel und die Gastronomie.

Im weiteren Dienstleistungsangebot sind im Grundbedarf (Post, Bank, Friseur, Reinigung, Reisebüro, Änderungsschneider, Copy-Shop) sowie im Bereich "Wellness" keine besonderen Defizite zu konstatieren. Im Gesundheitswesen ist ein umfassender, nahezu vollständiger Besatz an Ärzten, Fachärzten sowie weiteren Anbietern (Krankengymnastik, Ergotherapiezentrum) zu verzeichnen.

#### 4.2.6.2. Aufenthaltsqualität und Gestaltung

In der heutigen Konsumlandschaft wird der Wert eines Produktes nicht mehr ausschließlich von seinem "Grundnutzen", sondern zunehmend auch von seinem Zusatznutzen bestimmt. Dies gilt auch für die Einkaufsumgebung. Einkaufsorientierungen werden nicht ausschließlich vom Aspekt der Versorgung geleitet, sondern eben auch vom Zusatznutzen des Einkaufs, wie der gestalterischen und der "Wohlfühl"-Qualität der Einkaufsumgebung. Diese hängt neben der Atmosphäre des Straßenraums und der Gebäudearchitektur von der Schaufenster und Ladengestaltung der Betriebe ab.

Bis zur derzeit durchgeführten baulichen Umgestaltung der Friedberger Str. im Rahmen des Neubaus der Straßenbahnlinie 6 war dieser Standortraum durch den vierspurigen Durchgangsverkehr (43.000 PKW-Bewegungen innerhalb von 24h) völlig entwertet. Der größte Teil des Straßenquerschnitts war dem motorisierten Verkehr vorbehalten. Die damit verbundenen starken Lärm-Immissionen und die breiten Asphaltflächen (Straßenraum sowie private Vorplätze) mit nur wenigen Querungsmöglichkeiten ließen keine Aufenthaltsqualität zu. Im Gegensatz zu verkehrsberuhigten bzw. ganz vom Verkehr befreiten Einkaufsstraßen (so auch in Shopping-Centern), in denen der Kunde störungsfrei und gefahrlos von einem Geschäft zum anderen gehen sowie die Schaufensterangebote studieren kann, induzierte die Situation der Friedberger Str. beim Besucher in erster Linie den Wunsch, die Straße schnellstmöglich wieder zu verlassen. Nachdem das Verweilen so unattraktiv geworden ist, liegt auch der sonst so wichtige Anteil von "Impuls"-Käufen im Verhältnis zu den Zieleinkäufen äußerst niedrig. Die erhebliche Trennwirkung der Friedberger Str. behinderte massiv die Kopplungsmöglichkeiten zwischen Betrieben auf den gegenüberliegenden Straßenseiten. Die Betriebe an der nördlichen Seite wurden von den relativ hohen Passantenfrequenzen an der Südseite (Magnete, Ärztekonzentration) regelrecht abgeschnitten. Zudem führte die Trennwirkung zu erheblichen Behinderungen nicht motorisierter Einkaufsverkehre von Hochzoll Nord aus zu den Magnetbetrieben südlich der Friedberger Straße.

Mit der Entwertung des Straßenraums ging eine Vernachlässigung der – städtebaulich sehr heterogenen – Baustruktur durch die Immobilieninhaber einher. Das Bild in Hochzoll Mitte wird durch vielfach ungepflegte, z.Tl. heruntergekommene bzw. unattraktive Fassaden gekennzeichnet. Von 77 Ladenlokalen musste mehr als ein Drittel in Bezug auf die Fassadengestaltung mit "schlecht" bewertet werden, weitere 30 % mit "verbesserungswürdig". Ähnlich negativ präsentieren sich die Außenaustritte bzw. Schaufenster der Ladenlokale. Zu Punktabzügen bei der Bewertung führen u.a. mangelhafte Zustände der Vordächer, verrostete bzw. Abgestoßene Außenmöblierungen (Werbeanlagen, Stellagen, nicht mehr benötigte Stahlpfosten, Gastronomie-Mobiliar), zerschlissene Markisen, beschädigte Werbefolien und -Schilder, verschmutzte Eingangsbereiche, ungepflegte Außenanlagen, unattraktive Teer-Vorplätze sowie lieblose Schaufenstergestaltungen.

Nur 40 % der Ladenimmobilien weisen keine Mängel im Außenaustritt auf, darin sind nur sehr wenige, die uneingeschränkt positiv bewertet werden können (z.B. das neue Bäckerei/Café Ihle am "Peterhof", das Uhren/Schmuck-Fachgeschäft, das Drachensport-Fahrradgeschäft und der Optiker an der Friedberger Str.). Eine Reihe von Ladeninhabern macht das Beste aus den städtebaulich gegebenen Beschränkungen, so z.B. ein Fahrradgeschäft im äußersten Westen der Friedberger Straße mit seinem attraktiv gestalteten Ladeneingangsbereich

unterhalb des Straßenniveaus. Jedoch können Betriebe in Geschäftsgebäuden, die seit Jahrzehnten einer Renovierung/Sanierung harren, auch bei noch so großen Anstrengungen der Ladenbetreiber nicht mit den heute z.B. in Shopping-Centern vermittelten Gestaltqualitäten mithalten.

Die Ladengestaltungen der Einzelhandelsbetriebe fallen besser aus, als es der Außenauftritt der Geschäfte vermuten lässt. 48 % wurden als "ohne besondere Mängel", weitere 21 % mit "gut" bewertet. Manch attraktive und atmosphärisch besonders ansprechende Ladengestaltung (z.B. Goldfischbasin) aber wird dem Kunden erst gewahrt, wenn er ein unattraktives Vorfeld "überwunden" hat.

Der in manchen Fällen nur mehr als "schäbig" zu bezeichnende Zustand der Geschäftsimmobilien strahlt auf den gesamten Standortraum aus und macht ihn nicht nur für potenzielle Kunden, sondern gerade auch für standortsuchende Unternehmer aus qualitätsorientierten Branchen unattraktiv. Immobilieneigentümer berichten von Ansiedlungsinteressenten überwiegend solcher Nutzungen, die nicht in Einklang mit einem attraktiven Zentrum stehen (Internet-Café, 1-EUR-Shop, Gebraucht-Möbel-Lager, Wettbüro, Spielothek, Sonderverkauf Orient-Teppiche u.a.m.).

Eine für den Zentrenbesucher besonders unattraktive Situation stellt sich an der Hochzoller Str. im Umfeld der drei Magnetbetriebe dar. "In der Gesamtschau muss ... die derzeitige städtebauliche Ordnung und Nutzung dieses Straßenabschnitts als hoher städtebaulicher Mangel bezeichnet werden. Eine städtebauliche Ordnung oder gar ein würdiger städtebaulicher Rahmen besteht nicht" (Meinel 2007). Die Fassade der Discounterimmobilie sowohl entlang der Friedberger als auch entlang der Hochzoller Str. lässt jegliche Gestaltqualität vermissen. Daneben beeinträchtigt vielfacher "Blickmüll" (Schilder, Zäune, Leitplanken, Altglascontainer, Gestrüpp, provisorische Querungshilfen, Mülltonnen) diesen zentralen Standortraum.

Neben den unattraktiven Blickbeziehungen leiden die Kopplungsmöglichkeiten zwischen den Betrieben unter massiven Behinderungen des – hier besonders hohen – Passantenverkehrs. Der Weg vom Discounter-Zugang zur Friedberger Str. führt einmal über den Parkplatz – behindert durch Leitplanken – und eine unattraktive Hinterhofsituation (Mülltonnen) durch einen ungepflegten Hausdurchgang. Der direkte Weg entlang der Hochzoller Str. bedeutet einen Gang auf einem äußerst schmalen Bürgersteig, behindert durch Werbestellagen, Leuchtenpfosten und nicht zuletzt durch den Wasserstrahl eines direkt auf den Bürgersteig gerichteten Regen-Ablaufrohres. Die Querung der Straße wird durch zwei zusätzlich zur Geradeausspur angelegte Abbiegespuren stark erschwert. Die Nicht-Existenz eines Radweges in diesem zentralen Verkehrsraum bedeutet weitere Behinderungen sowie Gefährdungen der Passanten durch Fahrradfahrer auf dem Gehweg.

#### 4.2.6.3. Parkmöglichkeiten/Stellplätze

Das gerade einmal "ca. 34 Längsparkplätze" (MEINEL & MEINEL 2007) entlang der Friedberger Straße umfassende öffentliche Stellplatzangebot – welches sich nach dem Umbau nur unwesentlich auf 41 Stellplätze erhöhen wird – reicht bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Kundenparkplätzen für die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu befriedigen. So stellen die Gewerbetreibenden ihren Kunden private Stellplätze unmittelbar vor den Ladenfassaden bzw. hinter den Immobilien zur Verfügung. Vor den Geschäften beeinträchtigen die Stellplätze die Aufenthaltsqualität für die Passanten. Die einzelnen Parkmöglichkeiten hinter den Gebäuden werden vielfach nicht angenommen. Im Gegensatz zu den bei Lebensmittelkäufen "gewohnten" großzügigen Parkplätzen vor den Märkten sind sie nicht unmittelbar einsehbar. Die Kundin ist unsicher, ob die Stellplätze überhaupt für Kunden und nicht für Wohnungsmieter bzw. Beschäftigte reserviert sind und inwieweit die Kundenparkplätze belegt sind. Auch führt die Zufahrt z.Tl. über enge und steile Abfahrten.

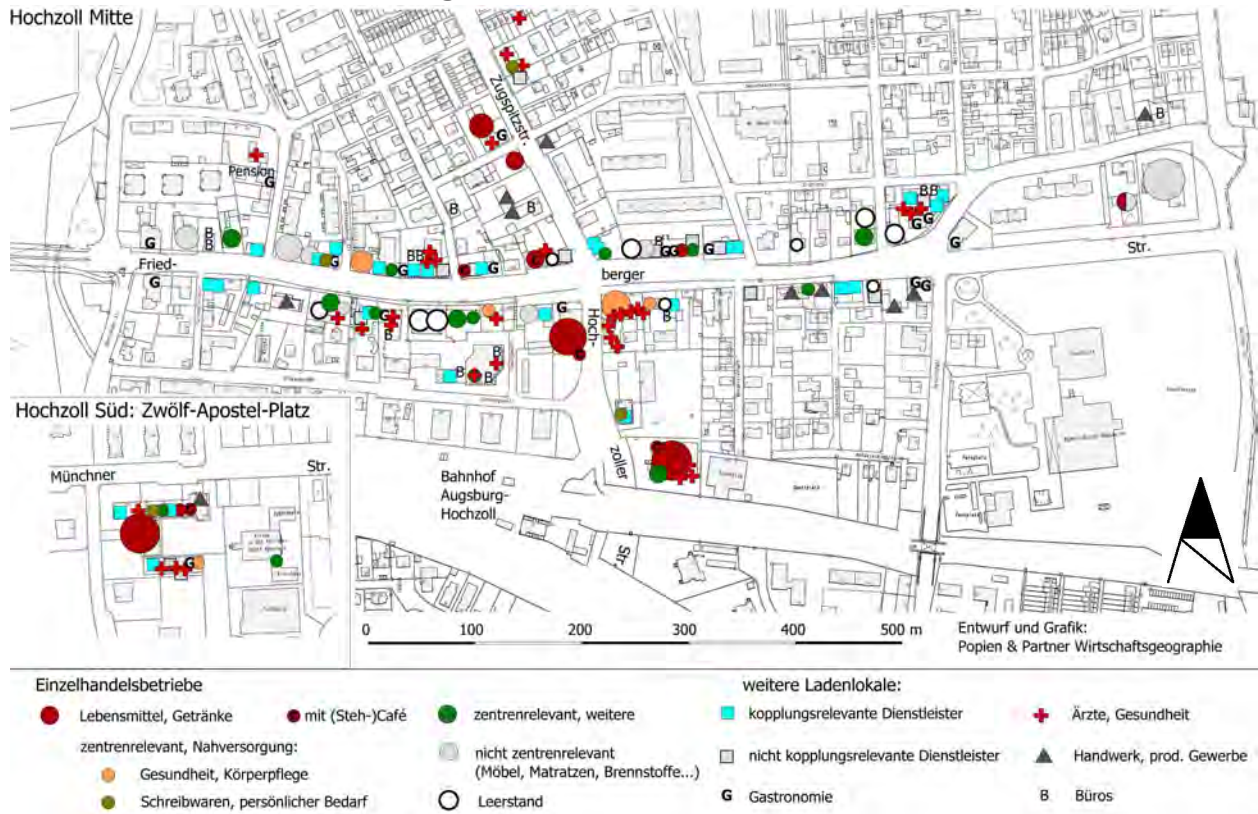
Die Zahl der Stellplätze auf dem Parkplatz des Vollsortimenters REWE an der Hochzoller Str. liegt mit 40 unter den heute zeitgemäßen Standards. Das unebene Gelände erschwert die Nutzung des neben dem PkW wichtigsten Verkehrsmittels im Lebensmitteleinkauf, des Einkaufswagens auf dem Weg vom Markteingang zum PkW.

Ein wichtiger Parkplatz, von dem die Geschäftsinhaber des gesamten zentralen Kreuzungsbereichs profitieren, ist der ca. 75 Plätze umfassende NORMA-Parkplatz. Er verfügt über eine den Kreuzungsraum Friedberger/Hochzoller Str. entlastende Zufahrtsmöglichkeit über die Schwangastraße. MEINEL & MEINEL (2007, S. 12) berichten von erheblichen Parkproblemen, als er wegen eines Mieterwechsels vom vorherigen Getränkemarkt zum heutigen Discounter zeitweise ausfiel.

Der massive Parkdruck machte bis vor kurzem noch ein bundesweit bekanntberühmtes Geschäftsmodell möglich: Ein Ladenmieter an der Friedberger Str. brachte "Fremdparker" – also v.a. Kunden der umliegenden Geschäfte – auf seiner privaten Stellfläche vor dem Ladenlokal zur Anzeige und leitete deren kostenintensive Abschleppung ein.

Das Bahnhofsumfeld ist neben dem Einkaufsverkehr stark vom P&R-Verkehr betroffen. Ein provisorischer P&R-Platz (ca. 150 Parkplätze) mit Zufahrt über die Hochzoller Str. zieht entsprechenden Verkehr in diesen Bereich. Damit am NORMA die Kundenstellplätze nicht von dauerparkenden Bahnpendlern blockiert werden, wurde der Parkplatz mit – städtebaulich äußerst unattraktiven, die Anmutung einer Autobahn vermittelnden – Leitplanken umfasst und eine in den frühen Morgenstunden geschlossene Zufahrtsschranke eingerichtet.

## Karte WiK01: Gewerbekartierung Herbst 2009



### 4.3. HAUSHALTSBEFRAGUNG HOCHZOLL: EINKAUFsverhalten UND EINSCHÄTZUNGEN

Die folgenden Ergebnisse basieren auf der in Kap. 3.3 vorgestellten Befragung aller Hochzoller Haushalte, welche einen Rücklauf von 1.808 Fragebögen erbrachte. Ein Vergleich der Altersstruktur in der Bevölkerung ab 25 Jahre (Grundgesamtheit) mit der Altersstruktur derer, die den Fragebogen ausgefüllt haben, zeigt auf, dass überproportional viele Fragebögen von Rentnern zurückgegeben worden sind. Umgekehrt beträgt der Anteil der bis 45-jährigen im Fragebogensample nur knapp 20 % – in der Grundgesamtheit liegt er bei einem Drittel. Erste Auswertungen zeigten auch ein deutlich unterschiedliches Einkaufsverhalten je nach Stadtbezirk (Hochzoll Nord vs. Süd) auf. Somit wäre es unzulässig, die Gesamtmenge aller Fragebogen in einen statistischen "Topf" zu werfen und sich bei der Analyse lediglich auf die Ausgabe der Gesamtwerte zu beschränken. Daher werden die Ergebnisse grundsätzlich nach drei Altersgruppen und nach Nord vs. Süd differenziert ausgegeben.

In der Grundgesamtheit machen die drei Altersgruppen (25 bis 45; 45 bis 64; 65 plus) jeweils fast genau (plus/minus ein bis zwei Prozentpunkte) ein Drittel aus. Dies erlaubt es, mit einer einfachen Gewichtung – indem die in den Tabellen ausgewiesenen Werte je Stadtteil zusammengezählt und dann durch drei geteilt werden – auch Gesamtwerte auszugeben, die den unterschiedlich proportionalen Rücklauf ausgleichen. Angesichts des Verhältnisses der Einwohnerzahlen (ab 25) der beiden Stadtteile von 46% zu 54% ist auch die Bildung von ungefähren Mittelwerten für Gesamt-Hochzoll aus den vorgelegten Tabellen möglich.

### 4.3.1. PKW-Verfügbarkeit/Verkehrsmittel beim Einkaufen

Die für den Einkauf im Haushalt hauptsächlich Verantwortlichen wurden zunächst gefragt, ob ihnen zum Einkauf ständig ein PkW zur Verfügung steht. 62 bis 65 % der Befragten in den Altersklassen bis zu 64 Jahren bejahten dies (Tab. WiT08). Diese Werte liegen deutlich niedriger als in Vorortgemeinden von Großstädten oder im ländlichen Raum.

*Tabelle WiT08: PkW-Verfügbarkeit zum Einkaufen nach Altersklasse (Anteil in %)*

	bis 34	35 - 49	50 - 64	65 - 74	75 plus
<b>PkW ständig verfügbar</b>	62	69	65	61	48
<b>Anzahl Befragte</b>	125	373	403	489	340

Auch die 65 bis 74-Jährigen verfügen zu 61 % ständig über einen PkW. Erst mit 75 Jahren sinkt die PkW-Verfügbarkeit auf 48 % ab.

*Tabelle WiT09: Zusammenhang PkW- Verfügbarkeit – Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen*

	ständige PkW-Verfügbarkeit	
	ja	nein
<b>Einkäufe ...</b>		
mit Auto von zu Hause	83	32
zu Fuß von zu Hause	60	75
mit dem Fahrrad	60	61
mit dem Bus	11	43
<b>Anzahl Befragte</b>	1075	699

Die Personen, denen ständig ein PkW zur Verfügung steht, nutzen diesen auch überwiegend (83 %) zur Erledigung ihrer Einkäufe (Tab. WiT09).

Von den Befragten ohne ständige PkW-Verfügbarkeit erledigen drei Viertel ihre Einkäufe u.a. zu Fuß, 61 % geben an, mit dem Fahrrad einzukaufen, auch das Verkehrsmittel "Bus" spielt bei ihnen eine wichtige Rolle (43 %). Sie sind nicht völlig PkW-"abstinent". Ein Drittel von ihnen nutzt die Gelegenheiten, an denen ein PkW zur Verfügung steht, auch zum Einkauf mit dem PkW.

Umgekehrt ist ein Großteil derjenigen, die ständig über einen PkW verfügen, in der Verkehrsmittelwahl

beim Einkaufen "multimodal" und benutzt sowohl den PkW, als auch das Fahrrad (60 %) sowie die eigenen Füße (60 %).

Die hohen Anteile des nicht-motorisierten Einkaufsverkehrs und des ÖPNV sind aus Gründen der Nachhaltigkeit positiv zu bewerten.

Eine differenzierte Auswertung der Verkehrsmittelwahl nach Altersklassen zeigt auf, dass die Generation 65 plus verstärkt zu Fuß oder aber mit dem Bus ihre Einkäufe erledigt. Diese Anteile steigen für die Altersklasse "75 und älter" nochmals erheblich an (Tab. WiT10), während der Anteil der mit dem PkW oder mit dem Fahrrad Fahren den deutlich zurückgeht.

Bei den Erwerbstätigen spielt der Weg zum bzw. vom Arbeitsplatz aus eine wichtige Rolle beim Einkaufen. Mehr als die Hälfte der Erwerbstätigen kauft auf dem Arbeitsweg – vorzugsweise bei der Rückkehr nach Hause – ein, darin 10 % als Bahnpendler, der Rest überwiegend mit dem PkW.

*Tabelle WiT10: Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen von zu Hause aus nach Altersklasse (Anteile in %)*

	bis 34	35 - 49	50 - 64	65 - 74	75 plus
<b>PkW</b>	73	66	74	61	46
<b>zu Fuß</b>	65	55	61	69	77
<b>Rad</b>	49	70	65	61	45
<b>Bus</b>	16	11	21	28	34
<b>Anzahl Befragte</b>	125	375	408	501	352

Dies unterstreicht die nachlassende Bedeutung von klassischen Einzugsbereichsanalysen, welche den Betriebserfolg eines Geschäftsstandortes v.a. in Zusammenhang mit Angebot und Nachfrage im räumlich umliegenden Marktgebiet sehen. Vielmehr gewinnt die "diffuse" Kaufkraft durch PkW-Kunden, welche – mit welchem Ziel auch immer – den Standort passieren, an Bedeutung. Damit steigt auch in der Nahversorgung die Standortattraktivität von viel befahrenen Hauptverkehrsachsen (vgl. Nahversorgungszentrum Friedberg West).

Ein Vergleich der Verkehrsmittelwahl nach Stadtbezirk zeigt auf, dass der Bus in Hochzoll Süd eine sehr viel stärkere Rolle beim Einkaufen spielt als in Hochzoll Nord (Tab. WiT11).

Welche Einkaufsziele zu besonders hohen bzw. niedrigen Anteile mit den verschiedenen Verkehrsmitteln aufgesucht werden, wird im nächsten Kapitel behandelt. Zuvor wird für die beiden wichtigsten Formate der Nahversorgung geprüft, wie stark die in Hochzoll und Umgebung vorhandenen Betriebe von den Befragten in Anspruch genommen werden.

Tabelle WiT11:

Verkehrsmittelwahl Einkauf von zu Hause nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>PkW</b>	79	71	55	63	72	56
<b>zu Fuß</b>	57	56	68	61	59	76
<b>Rad</b>	61	69	59	58	67	52
<b>Bus</b>	7	10	22	15	23	37
<b>Anzahl Befragte</b>	117	206	363	206	368	470

#### 4.3.2. Drogeriewaren und Lebensmittel: Einkausorientierungen und Ver- kehrsmittelwahl

##### Nutzung der Drogerie- und Lebensmittelbetriebe

Tabelle WiT12: Regelmäßiges Aufsuchen  
der Drogeriefachmärkte nach Wohnort/  
Altersgruppe (Anteile in %)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>Müller Hochzoll Mitte</b>	64	66	74	66	70	75
<b>Schlecker Hochzoll Mitte</b>	10	8	14	6	8	12
<b>Müller Friedberg West</b>	45	43	22	17	20	6
<b>DM City-Galerie</b>	36	18	9	36	20	16
<b>Müller Innenstadt</b>	13	14	7	18	22	13
<b>DM Innenstadt</b>	13	7	5	19	13	9
<b>Rossmann Schwaben- center</b>	16	11	8	16	17	16
<b>Anzahl Befragte</b>	117	206	363	206	368	470

In Hochzoll Mitte wird der Hauptfrequenzbringer Drogeriemarkt MÜLLER von 69 % aller Befragten regelmäßig aufgesucht. Besonders beliebt ist er bei der Generation "65 plus", während die Jüngeren zu bedeutenden Anteilen stattdessen in der neuen

Filiale im Nahversorgungszentrum Friedberg West einkaufen. Dies gilt insbesondere für Hochzoll Nord, dort wird die Friedberger Filiale schon von rund 44 % der Befragten unter 65 regelmäßig aufgesucht (Tab. WiT12).

Tabelle WiT13:

Regelmäßiges Aufsuchen der Lebensmittelbetriebe nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
Rewe Hochzoll Mitte	62	51	52	60	54	45
Norma Hochzoll Mitte	45	48	46	51	52	49
Edeka Zwölf-Apostel-Platz	3	4	6	40	53	61
Edeka Nah und Gut HZ Nord	9	9	13	1	1	1
Wochenmarkt Fr Zwölf-Ap.	6	16	11	39	56	57
Wochenmarkt Mi Zwölf-Ap.	5	7	7	23	35	53
Reformhaus Hochzoll Mitte	14	19	23	7	12	12
Bioland Wurzelfein HZ Südost	4	4	1	12	7	3
Aldi Friedberg West	53	49	36	33	27	16
Tengelmann Friedberg West	40	48	37	14	17	9
City Galerie	47	37	19	39	38	25
Innenstadt	21	21	17	29	30	17
Real Textilviertel	32	26	15	36	38	25
Kaufland Lechhausen	37	40	34	24	24	23
Netto Lechhausen	39	35	26	14	16	9
Aldi Lechhausen	21	19	20	12	14	16
Lidl Friedberg/Segmüller	10	10	8	14	14	9
Lidl Lechhausen	17	16	11	10	8	6
Edeka Schwabencenter	5	8	10	10	12	13
Lidl Textilviertel	9	6	2	13	9	5
Netto Nähe Schwabencenter	4	1	1	5	5	4
Norma Textilviertel	3	2	1	3	4	2
Aldi Friedberg Süd	4	1	4	10	10	9
Handelshof Friedberg Süd	3	2	2	10	7	4
Rewe Friedberg/Segmüller	5	8	4	6	8	3
Friedberg Innenstadt	8	6	3	5	8	4
<b>Anzahl Befragte</b>	<b>117</b>	<b>206</b>	<b>363</b>	<b>206</b>	<b>368</b>	<b>470</b>

Die beiden Lebensmittelmagneten in Hochzoll Mitte, der Lebensmittelvollsortimenter REWE und der Discounter NORMA werden von 54 bzw. 49 % aller Befragten regelmäßig aufgesucht.

Der Magnet des Nebenzentrums am Zwölf-Apostel-Platz in Hochzoll Süd (EDEKA) sowie der dort am Freitagnachmittag stattfindende Wochenmarkt werden von jeweils 51 % der Befragten aus Hochzoll Süd genannt. Der EDEKA-Markt wird vor allem von der Generation 65 plus genutzt (61 %) – zu Ungunsten des REWE in Hochzoll Mitte.

Weitere starke Lebensmittelanbieter in Hochzoll sind ein Reformhaus an der Friedberger Str. (19 % der Befragten aus Hochzoll Nord) und der weitere,

am Mittwoch stattfindende Wochenmarkt am Zwölf-Apostel-Platz (37 % der Befragten aus Hochzoll Süd).

Nurmehr 10 % der Befragten aus Hochzoll Nord suchen den Nahversorger "EDEKA Nah & Gut" an der Füssener Str. auf. Sein Betriebsleiter hat angekündigt, in absehbarer Zeit zu schließen.

Von den insgesamt 26 im Fragebogen vorgelegten Lebensmittel-Einkaufsmöglichkeiten (incl. Biogeschäfte und Wochenmärkte, excl. Bäckereien/Metzgereien) in Hochzoll und Umgebung, die mit nennenswerten Kundenanteilen aufwarten können (vgl. Tab. WiT13), kreuzten die Befragten durchschnittlich 4,9 an, bei der Generation 65 plus wur-

den im Schnitt noch immerhin 4,4 Nennungen abgegeben. Diese Vielzahl von Nennungen zeigt das Verhalten des "hybriden" bzw. mehrfaktororientierten Verbrauchers, der sowohl in preisorientierten als auch in anderen Formaten einkauft und sich aus den verschiedenen Anbietern der vielfältigen Betriebstypen (Discounter, Vollsortimenter, SB-Warenhaus, Wochenmarkt, Reformhaus/Biomarkt) seine Lebensmitteleinkäufe zusammenstellt.

Im Lebensmittelbereich sind nur geringe lokale Kaufkraftbindungen festzustellen. In Hochzoll Nord entfällt lediglich ein Drittel aller Nennungen auf die Hochzoller Lebensmittler, in Hochzoll Süd ist es die Hälfte. Die hohen Kaufkraftabflüsse sind v.a. auf folgende Discounter und Verbrauchermärkte gerichtet (in Klammern Anteil Befragte für HZ Nord und Süd): ALDI Friedberg West (46/25), KAUFLAND Lechhausen (37/24), REAL Textilviertel (24/33) sowie NETTO Lechhausen (33/13).

Das Nahversorgungszentrum Friedberg West hat sich neben Hochzoll Mitte als das de facto "zweite Zentrum" des Stadtteils Hochzoll Nord etabliert: Neben dem Discounter ALDI entfallen hohe Nennungsanteile auf den Lebensmittelvollsortimenter TENGELMANN (42 % der Befragten) und im Drogeriebereich auf den MÜLLER-Markt (37 %).

Eine weitere gewichtige Konkurrenz im Bereich der Nahversorgung – v.a. bei den Jüngeren – erwuchs dem Stadtteilzentrum Hochzoll durch die "City-Galerie" am Innenstadtrand. Dieses Shopping-Center wurde von 40 % aller Befragten unter 65 als regelmäßiges Ziel von Lebensmitteleinkäufen genannt, 28 % nutzen den dort ansässigen Drogeriefachmarkt (DM).

Nicht zuletzt die Augsburger Innenstadt mit ihrem attraktiven Stadtmarkt tritt als Einkaufsziel von Lebensmitteln (23 % aller Hochzoller Befragten) sowie von Drogeriewaren (MÜLLER: 15 %, DM: 11 %) auf.

Um das Einkaufsverhalten in Abhängigkeit von der Entfernung des Wohnorts zum zentralen Einkaufsbereich (REWE/NORMA/Post) zu überprüfen, wurden die Befragten um eine entsprechende Einordnung auf einer dreistufigen Skala (bis 500m, 500-1.000m; über 1.000m) gebeten. Ohne auf die – später diskutierten – besonderen Probleme der Älteren in der Nahversorgung einzugehen, wird hier für die Gruppe der 45 bis 64-Jährigen die Nutzung ausgewählter Magnetten in Hochzoll Mitte, Friedberg West und Lechhausen dargestellt. Es ist eine erhebliche Distanzempfindlichkeit festzustellen. Das Stadtteilzentrum verliert deutlich bei Bewohnern in zunehmender Entfernung (Tab. WiT14), dies gilt besonders für Hochzoll Nord. Ab einer Entfernung von 1km kommt das Einkaufen zu Fuß für die Mehrheit der Bewohner nicht mehr in Frage, so wird verstärkt ein anderes Verkehrsmittel, z.B. der PkW benutzt. Sobald aber der PkW als Verkehrsmittel zum Einkaufen gewählt wird, stehen die Standortfaktoren "Anbindung im Straßennetz" und "Parkmöglichkeiten" an erster Stelle der Einkaufsstättenwahl. Hier können die Märkte in Hochzoll Mitte nicht mit Friedberg West mithalten. Dazu kommt noch die größere Attraktivität des in Friedberg West lokalisierten Discount-Marktführers ALDI im Vergleich zum Anbieter in Hochzoll Mitte. So ist es nicht verwunderlich, dass die mobilen Bewohner im nördlichen Siedlungsgebiet von Hochzoll Nord (ab ca. 500m Entfernung von HZ Mitte) mehrheitlich eben nicht die Lebensmittelmärkte in Hochzoll Mitte, sondern die in Friedberg West aufsuchen. Besonders hohe Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich sind in Hochzoll Nord ab einer Distanz von 1 km zum Stadtteilzentrum zu verzeichnen. Dort suchen drei Viertel der 45-64-Jährigen das Nahversorgungszentrum Friedberg West auf und 56 % den im benachbarten Stadtteil Lechhausen ansässigen Discounter.

**Tabelle WiT14:**

*Altersgruppe 45 bis 64 – Nutzung ausgewählter Lebensmittel- und Drogeriemärkte nach Distanz Wohnort – Hochzoll Mitte in m (Anteile in %)*

	HZ Nord			HZ Süd		
	bis 500	500-1000	über 1000	bis 500	500-1000	über 1000
<b>Rewe Hochzoll Mitte</b>	64	54	30	61	57	50
<b>Norma Hochzoll Mitte</b>	62	46	33	55	58	46
<b>Müller Hochzoll Mitte</b>	80	65	54	74	75	67
<b>Schlecker Hochzoll Mitte</b>	16	5	5	3	11	7
<b>Tengelmann Friedberg West</b>	22	50	74			
<b>Aldi Friedberg West</b>	27	51	70			
<b>Müller Friedberg West</b>	22	45	63			
<b>Netto Lechhausen</b>	26	33	56			
<b>Anzahl Befragte</b>	55	103	43	38	140	184

### 4.3.2.1. Verkehrsmittelwahl zu Magnetbetrieben in Hochzoll

Für die von den Befragten angekreuzten regelmäßig aufgesuchten Betriebe wurde auch die Angabe erbeten, mit welchem Verkehrsmittel sie i.d.R. aufgesucht werden, dabei waren Mehrfachnennungen möglich. Die Analyse der so erhobenen Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen innerhalb Hochzolls erbringt einen erfreulich hohen Anteil des nichtmotorisierten Individualverkehrs (Tab. WiT15).

Von den Hochzoller REWE- sowie NORMA-Kunden überwiegen die Anteile "Fahrrad" (51%/53%) und "zu Fuß" (55%/53%) deutlich den des PKW von 43 bzw. 44% (Tab. WiT16).

Drogeriewaren werden häufiger als Lebensmittel ohne den PKW besorgt. Die hohe Affinität dieser Produkte zu den Verkehrsmitteln Fahrrad bzw. "zu Fuß" geht einher mit der besonderen Eignung von Drogeriemärkten als Magnetbetrieb in städtebaulich integrieren Einkaufslagen wie der Ortsmitte Hochzoll. So geben 70% der MÜLLER-Kunden aus Hochzoll Nord an, dort zu Fuß einzukaufen.

*Tabelle WiT15: Verkehrsmittel nach Hochzoll Mitte, Drogeriemarkt Müller nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)*

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>Auto</b>	12	25	16	26	39	27
<b>Rad</b>	53	54	51	66	69	48
<b>zu Fuß</b>	71	63	74	56	47	55
<b>Bus/Tram</b>	5	4	11	13	18	27
<b>Anzahl Befragte</b>	75	136	268	135	239	353

*Tabelle WiT16: Verkehrsmittel nach Hochzoll Mitte, Discounter Norma nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)*

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>Auto</b>	43	45	27	54	62	35
<b>Rad</b>	42	55	52	58	66	46
<b>zu Fuß</b>	62	56	69	52	41	52
<b>Bus/Tram</b>	6	4	13	13	19	23
<b>Anzahl Befragte</b>	53	98	166	104	190	230

*Tabelle WiT17: Verkehrsmittel nach Hochzoll Mitte, Vollsortimenter Rewe nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)*

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>Auto</b>	40	48	22	52	60	40
<b>Rad</b>	37	53	46	56	67	44
<b>zu Fuß</b>	58	54	68	52	40	58
<b>Bus/Tram</b>	5	3	8	10	13	17
<b>Anzahl Befragte</b>	73	105	189	124	197	209

Im Nord-Süd-Vergleich wird augenfällig, dass die Bewohner von Hochzoll Süd beim Einkaufen in Hochzoll Mitte weniger zu Fuß oder mit dem Rad und zu höheren Anteilen mit dem PKW unterwegs sind. Für die meisten Bewohner von Hochzoll Süd ist der Zwölf-Apostel-Platz die nächstgelegene zu Fuß erreichbare Einkaufsgelegenheit. Das Aufsuchen von Hochzoll Mitte zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad ist mit einem belastenden Weg entlang der Hochzoller Str. durch die zwei Bahnunterführungen verbunden.

Die im Süden gegebene ÖPNV-Anbindung von Hochzoll Mitte wird von 18 bis 19% der NORMA- bzw. MÜLLER-Kunden aus Hochzoll Süd genutzt, für den Norden beträgt der ÖPNV-Anteil lediglich 7 bis 8%.

*Tabelle WiT18: Verkehrsmittel zum Zwölf-Apostel-Platz, Vollsortimenter Edeka nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)*

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>Auto</b>	n.v.	n.v.	n.v.	17	25	18
<b>Rad</b>	n.v.	n.v.	n.v.	53	50	38
<b>zu Fuß</b>	n.v.	n.v.	n.v.	87	76	80
<b>Bus/Tram</b>	n.v.	n.v.	n.v.	5	3	6
<b>Anzahl Befragte</b>	3	9	20	83	195	288



Der EDEKA-Markt am Zwölf-Apostel-Platz in Hochzoll Süd weist einen – in allen Generationen – besonders hohen Anteil an u.a. zu Fuß kommenden Kunden auf (81 %), verbunden mit einem vergleichsweise niedrigen Anteil von PkW-Kunden (Tab. WiT18). Diese Werte sind aus Gründen der Nachhaltigkeit positiv zu beurteilen, weisen aber gleichzeitig auf den begrenzten Einzugsbereich dieses Nahversorgers und die damit limitierten Umsatzmöglichkeiten hin.

#### 4.3.2.2. Verkehrsmittelwahl zum Nahversorgungszentrum Friedberg West

Die bis 64-jährigen Bewohner aus Hochzoll Nord, die regelmäßig das Nahversorgungszentrum Friedberg West aufsuchen, tun dies zu fast 90 Prozent u.a. mit dem PkW (Tab. WiT19), das Fahrrad nennen knapp die Hälfte. Das peripher gelegene Nahversorgungszentrum hat keinen Anschluss an den ÖPNV. Außer über die Blücher-/Lechhauser Str. ist es zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad nur über einen schmalen Fußgänger-Verbindungsweg zwischen den Siedlungsgebieten Hochzoll Nord und Friedberg West zu erreichen.

*Tabelle WiT19: Verkehrsmittel nach Friedberg West, Drogeriemarkt Müller nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)*

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
Auto	91	83	59	100	100	n.v.
Rad	40	55	67	20	27	n.v.
zu Fuß	11	17	46	3	4	n.v.
Bus/Tram	0	0	0	0	0	n.v.
Anzahl Befragte	53	88	78	35	75	28

*Tabelle WiT20: Verkehrsmittel nach Friedberg West, Discounter Aldi nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)*

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
Auto	90	84	69	97	98	92
Rad	39	56	65	13	23	32
zu Fuß	6	15	35	3	0	5
Bus/Tram	0	0	0	0	2	4
Anzahl Befragte	62	100	131	68	99	77

Von den Kunden aus Hochzoll Süd (immerhin noch knapp ein Drittel der dort Befragten bis 64) nutzen fast 100 % den PKW zur Fahrt nach Friedberg West, lediglich ein Fünftel nennt noch das Fahrrad.

#### 4.3.2.3. Einkaufsorientierungen der Generation 65 plus

Bei Drogeriewaren konzentriert sich das Einkaufsverhalten der Generation 65 plus stärker auf Hochzoll Mitte als bei den Jüngeren, welche (insbesondere im Alter bis zu 45) zu hohen Anteilen die neuen Einkaufsgelegenheiten in Friedberg West als auch in der City-Galerie nutzen.

Bei den Nennungen von Drogeriemärkten außerhalb Hochzolls (knapp 40 %) zeigt sich eine für Hochzoll Nord bzw. Süd unterschiedliche Einkaufsorientierung: In Hochzoll Nord steuern die auswärtsorientierten Senioren überwiegend den neuen MÜLLER-Markt in Friedberg West an, davon 46 % zu Fuß. Die in Hochzoll Süd wohnhafte Generation 65 plus sucht Alternativen zum Hochzoller Angebot v.a. in der City-Galerie, aber auch in der gut mit dem ÖPNV erreichbaren Innenstadt und im Schwabencenter.

Im Lebensmittelbereich sind die Kaufkraftabflüsse aus Hochzoll bei der Generation 65 plus nicht ganz so hoch wie bei den Jüngeren. Im Norden beträgt der Nennungsanteil Hochzoller Lebensmittler noch ca. 39 % (bei den Jüngeren 30 %), im Süden liegt er bei immerhin 59 % (Jüngere: 47 %).

In Hochzoll Nord nennen die Senioren im Schnitt weniger Einkaufsziele als die Jüngeren (4 vs. 5), was u.a. in der schlechten Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrum Friedberg West für die nicht motorisierte Kundschaft begründet ist. Dennoch ist das Nahversorgungszentrum Friedberg West das am meisten von den Älteren genannte auswärtige Einkaufsziel, gefolgt von Lechhausen (KAUFLAND und NETTO-Discounter) (Tab. WiT13).

Mehr als ein Drittel der Senioren-Kunden des Nahversorgungszentrum Friedberg West sucht es zu Fuß auf bzw. ist beim Einkauf an diesem peripheren Standort – im Gegensatz zu Jüngeren mit PkW – auf die eigenen Füße angewiesen (Tab. WiT20).

In den o.g. Zahlen werden zwei Negativ-Folgen einer Planung sichtbar, welche peripheren Standorten ohne ÖPNV-Anbindung wie dem Nahversorgungszentrum Friedberg West den Vorzug vor integrierten Lagen gibt: die erheblich höheren PKW-Anteile im Einkaufsverkehr sowie die besonderen Schwierigkeiten der Senioren, insbesondere der immobilen Hochbetagten, diese Standorte zu erreichen.

### 4.3.3. Zentrenorientierung zum Einkauf von Geschenken und Bekleidung

Den Haushalten wurde die Frage gestellt "Wenn Sie nach Geschenken stöbern wollen, welche Zentren suchen Sie dazu in der Regel auf?" (Tab. WiT21). Die Frage zielte nicht nur auf Weih-

nachtseinkäufe, sondern auch auf kleinere Geschenke zu verschiedenen Anlässen ("Shopping Goods" der Nahversorgung), für die nicht unbedingt weite Wege in die großen Zentren auf sich genommen werden. Im Anschluss daran wurde gefragt, in welchen Zentren gewöhnlich Bekleidung eingekauft wird (Tab. WiT22).

Tabelle WiT21:

Einkauf von Geschenken – aufgesuchte Zentren nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
Innenstadt	84	77	74	79	80	70
City-Galerie	82	68	45	77	67	41
Hochzoll Mitte	10	6	15	7	8	10
Hochzoll Zwölf-Apostel-Platz	0	1	2	5	11	17
Friedberg Innenstadt	17	18	12	17	27	10
Schwabencenter	17	7	11	13	17	14
Real, Textilviertel	13	10	6	17	13	9
Kaufland-Center, Lechhausen	8	7	11	6	7	6
München	9	9	6	14	12	6
weitere	14	11	5	12	10	7
<b>Anzahl Befragte</b>	<b>112</b>	<b>189</b>	<b>307</b>	<b>196</b>	<b>356</b>	<b>396</b>
Anteil "kaufe ich nicht" von allen Befragten	4	8	15	5	3	16

Tabelle WiT22:

Bekleidungseinkauf – aufgesuchte Zentren nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
Innenstadt	82	83	82	86	86	85
City-Galerie	80	59	28	68	59	30
Hochzoll Mitte	-	-	-	-	-	-
Hochzoll Zwölf-Apostel-Platz	-	-	-	-	-	-
Friedberg Innenstadt	11	14	8	10	18	9
Schwabencenter	9	6	7	8	9	9
Real, Textilviertel	3	3	2	7	6	3
Kaufland-Center, Lechhausen	4	5	3	3	3	2
München	13	17	6	15	15	7
weitere	16	17	9	16	14	10
<b>Anzahl Befragte</b>	<b>117</b>	<b>206</b>	<b>363</b>	<b>206</b>	<b>368</b>	<b>470</b>

Die Augsburger Innenstadt ist das Haupteinkaufsziel für Geschenke und Bekleidung, gefolgt von der City-Galerie. Bei den Jüngeren bis 45 erreicht die City-Galerie eine besonders starke Stellung, ihre Anteile reichen fast bis an die der Innenstadt heran. Die Generation 65 plus machte deutlich weniger Mehrfachnennungen als die Übrigen. Sie beschränkt ihre Geschenke- und Bekleidungskäufe auf ein bis zwei Zentren, während v.a. die Jüngeren bis 45 bis zu drei verschiedene Zentren ankreuzten. Die Hochzoller Zentren (Mitte und Zwölf-Apostel-Platz) wurden beim Geschenkekauf lediglich von 15 % der Befragten genannt. Relativ niedrige Werte erreichen sie bei den Jüngeren bis 45, vergleichsweise hohe Werte dagegen bei der Generation 65 plus (27 %).

Als Konkurrenzstandorte beim Geschenkekauf erhalten außer der Innenstadt (77 %) und der City-Galerie (63 %) noch die Friedberger Innenstadt (17 %), das Schwabencenter (13 %) und das REAL-Center (11 %) nennenswerte Anteile.

Für den Bekleidungsseinkauf existiert in Hochzoll nur ein Second-Hand-Geschäft, so wurden die Hochzoller Zentren gar nicht erst als Antwortmöglichkeit vorgelegt. Die bei allen Altersgruppen gleichermaßen

starke Innenstadt Augsburg (84 %) wird gefolgt von der City-Galerie, die v.a. beim Publikum bis 45 sehr beliebt ist. Bei den älteren Bürgern Hochzolls sinkt der Anteil der City-Galerie auf immerhin noch 59 % für die Generation 45 bis 64 und auf knapp 30 Prozent bei den Älteren ab 65. Nennenswerte Anteile entfallen noch – mit jeweils 12 % – auf die Friedberger Innenstadt (vorwiegend in der Altersgruppe 45 bis 64) sowie München bei den unter 65-Jährigen.

#### 4.3.4. Dienstleistungen Gesundheit: Zentrenorientierung und Bewertung

Die Hochzoller Zentren erweisen sich als wichtige Zentren des Gesundheitswesens. So wird Hochzoll Mitte von 52 % der Befragten als hauptsächlich zum Arztbesuch aufgesuchtes Zentrum angegeben, dieser Anteil liegt etwas über dem der Augsburger Innenstadt (51 %). Das Zentrum am Zwölf-Apostel-Platz wird von 40 % der Befragten aus Hochzoll Süd genannt (Tab. WiT23).

Tabelle WiT23:

Arztbesuch: aufgesuchte Zentren nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>Innenstadt</b>	56	48	46	48	61	49
<b>City-Galerie</b>	5	3	3	3	3	3
<b>Hochzoll Mitte</b>	59	56	68	47	40	43
<b>Hochzoll ZwAPI</b>	11	10	5	36	36	49
<b>Friedberg Innenstadt</b>	23	17	13	19	21	17
<b>Schwabencenter</b>	3	8	6	6	10	6
<b>Stadtteilzentrum Lechhausen</b>	5	5	9	4	5	4
<b>weitere: v.a. Hochzoll</b>	18	19	16	18	20	15
<b>Anzahl Befragte</b>	117	206	363	206	368	470

Die weiteren genutzten Arztpraxen verteilen sich – zu je 18 % – auf das übrige Siedlungsgebiet von Hochzoll sowie die Friedberger Innenstadt.

Die Generation 65 plus nutzt zum Arztbesuch deutlich stärker das Stadtteilzentrum (Anteil für Hochzoll Nord: 68 %) bzw. das Zwölf-Apostel-Zentrum (Anteil für Hochzoll Süd: 49 %) als die Jüngeren, welche zu größeren Anteilen nach Friedberg bzw. in die Augsburger Innenstadt fahren. Die Anzahl der in Hochzoll vorhandenen Gesundheitsangebote (Ärzte,

Krankengymnastik, Heilpraktiker etc.) wird von fast einem Drittel als "mehr als ausreichend" und von weiteren knapp zwei Drittel als "gerade ausreichend" eingeschätzt, wobei zwischen den Gruppen nur geringe Unterschiede bestehen (Tab. WiT24).

Die Qualität des Hochzoller Gesundheitsangebotes beurteilen 63 % der Befragten mit "gut", weitere 35 % mit "mittel". Im Vergleich der Altersgruppen zeigt sich, dass die Jüngeren das Angebot deutlich kritischer sehen.

Tabelle WiT24:

Beurteilung von Anzahl und Qualität des Gesundheitsangebotes  
(Ärzte, Krankengymnastik, Heilpraktiker etc) (Anteile in %)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>Anzahl</b>						
mehr als ausreichend	31	29	26	33	30	30
gerade ausreichend	63	63	67	58	63	65
überhaupt nicht ausreichend	5	7	7	9	7	6
<b>Qualität</b>						
gut	52	62	75	56	59	71
mittel	44	34	24	40	39	28
schlecht	3	3	1	3	2	2
<b>Anzahl Befragte</b>	93	153	224	164	276	288

#### 4.3.5. Gastronomie: Zentrenorientierung und Bewertung

Hauptziel von Gastronomiebesuchen ist die Augsburger Innenstadt, sie wurde von 62 % der Befragten bei der Frage "In welchen Zentren nutzen Sie die gastronomischen Einrichtungen (z.B. Café,

Bistro, Restaurant, Gaststätte)" genannt (Tab. WiT25). Im Ranking folgen Hochzoll Mitte (46 %), das Naherholungsgebiet Hochzoll Kuhsee (27 %) und die Friedberger Innenstadt (22 %).

Tabelle WiT25:

Gastronomienutzung – aufgesuchte Zentren nach Wohnort/Altersgruppe (Anteile in %)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
Innenstadt	64	66	52	72	69	49
City-Galerie	28	17	13	32	22	18
Hochzoll Mitte	60	48	46	46	44	30
Hochzoll Zwölf-Apostel-Platz	1	1	4	18	27	21
Hochzoll Höfat-/Trettach-Str.	2	1	1	12	8	4
Hochzoll Kuhsee	20	22	21	30	33	35
Friedberg Innenstadt	21	27	15	24	30	16
Friedberg, weitere	20	18	16	9	15	10
Schwabencenter	5	5	4	6	5	8
Stadtteilzentrum Lechhausen	4	4	5	3	3	1
Augsburg, weitere Stadtteile	27	37	18	29	33	19
München	8	11	4	9	7	3
weitere (u.a. Mering, Kissing, Hochzoll Nord)	18	16	10	14	13	16
<b>Anzahl Befragte</b>	109	185	285	190	338	370
<b>Anteil "nutze ich nicht" von allen Befragten</b>	7	10	22	8	8	21

Das Stadtteilzentrum Hochzoll Mitte wird bei fast allen Teilgruppen von weniger als der Hälfte als Gastronomie-Ziel genannt. Die höchste Akzeptanz erreicht es bei den Jüngeren bis 45 aus Hochzoll Nord. Die Gastronomie am Zwölf-Apostel-Platz wird fast ausschließlich von Bewohnern aus Hochzoll Süd (22 %) aufgesucht. Ansonsten verteilen sich die aufgesuchten Gastronomiebetriebe auf eine Vielzahl von weiteren Zentren und Ausflugszielen (Tab. WIT25).

Die Jüngeren sind im Vergleich zu den Älteren stärker mehrfachorientiert und nutzen stärker die gastronomischen Treffpunkte in der Innenstadt, der City-Galerie, in weiteren Stadtteilen sowie in Friedberg.

Die Generation 65 plus tritt zu nennenswerten Anteilen (22 %) nicht als Nutzer der Gastronomie in Erscheinung.

In der Bewertung des gastronomischen Angebotes sind keine besonderen Unterschiede zwischen den Altersgruppen oder den Wohnorten Hochzoll Nord vs. Süd festzustellen. Mehr als ein Drittel der Befragten vermisst Angebote der Tagesgastronomie (Cafés, Bistros) und empfindet ihre Anzahl als "überhaupt nicht ausreichend" (Tab. WIT26).

**Tabelle WIT26: Beurteilung von Anzahl und Qualität der Hochzoller Gastronomie**

(Anteile in %)

	Restaurants	Cafés, Bistros
<b>Anzahl</b>		
mehr als ausreichend	18	13
gerade ausreichend	52	50
überhaupt nicht ausreichend	29	36
<b>Qualität</b>		
gut	40	34
mittel	51	51
schlecht	8	14
<b>Anzahl Befragte</b>	1.201	942

Die Qualität der Gastronomie wird mehrheitlich nur mit "mittel" beurteilt. Besonders bei Cafés/Bistros bestehen Qualitätsdefizite, nur ein Drittel der Befragten gibt die Bewertung "gut" ab.

#### 4.3.6. Einzelhandel/Zentren: Einschätzung Attraktivitätsfaktoren und Erreichbarkeit

Zu verschiedenen Themenfeldern der Einzelhandels- bzw. Zentrenattraktivität in Hochzoll wurde den Befragten ein Statement mit der Bitte um Zustimmung bzw. Ablehnung vorgelegt.

Sofern die Befragten zu manchen Punkten keine Meinung hatten, wurden sie gebeten, die entsprechende Antwortmöglichkeit anzukreuzen. In der Generation 65 plus sind die Themenfelder mit besonders hohen Anteilen "keine Meinung" das "Parkplatzangebot in Hochzoll Mitte" (26 %), die "Treffpunktqualität in Hochzoll Mitte" (36 %) sowie die "Rad-Erreichbarkeit Friedberg West" (26% in Hochzoll Nord, 36 % in Hochzoll Süd). Bei den Attraktivitätsfaktoren des Zwölf-Apostel-Platzes kreuzten 60 bis 72 % der Befragten aus Hochzoll Nord "habe keine Meinung" an.

Um die Antworten der vorgegebenen 4-stufigen Skala (trifft..."voll und ganz zu", "weitgehend zu", "eher weniger zu", "gar nicht zu") je Teilgruppe zu einem einzelnen Wert zusammenzufassen, werden den genannten Skalenwerten die Werte 100, 50, -50 und -100 zugeordnet und daraus der Mittelwert berechnet. Dieser reicht für die Extremfälle einer völligen Zustimmung bzw. völligen Ablehnung durch alle Befragten von +100 bis -100. Ein positiver Wert signalisiert mehrheitliche Zustimmung der Befragten, ein negativer Wert mehrheitliche Ablehnung.

Die Service-Leistung der Geschäfte wird überwiegend positiv eingeschätzt.

Dem Statement "Insgesamt ist das Hochzoller Einkaufsangebot ausreichend" konnte die Mehrheit der Befragten aus Hochzoll Nord nicht zustimmen. Hier wird Kritik am Gesamt-Einkaufsangebot v.a. in den Altersgruppen ab 45 Jahre deutlich (Tab. WIT27).

In Hochzoll Süd halten sich positive und negative Einschätzungen des Gesamt-Angebotes in etwa die Waage.

**Tabelle WIT27:**

**Einschätzung Attraktivitätsfaktoren und Erreichbarkeitsbedingungen nach Wohnort/Altersgruppe**

Angaben auf Skala 100 (trifft voll und ganz zu), 50 (trifft weitgehend zu), -50 (eher weniger zu), -100 (trifft gar nicht zu)

	HZ Nord			HZ Süd		
	unter 45	45 bis 64	65 plus	unter 45	45 bis 64	65 plus
<b>HZ:</b> Einkaufsangebot insgesamt ausreichend	-10	-31	-30	-1	-13	3
<b>HZ:</b> Geschäfte bieten guten Service	32	25	29	36	30	39
<b>HZ Mitte:</b> täglicher Bedarf abgedeckt	15	-8	7	25	8	13
<b>HZ Mitte:</b> Parkplatz i.d.R. gleich gefunden	-11	-2	-6	-1	4	0
<b>HZ Mitte:</b> gute Treffpunktqualität gegeben	-62	-69	-51	-59	-66	-52
<b>ZWAPL:</b> täglicher Bedarf abgedeckt	-	-	-	9	13	28
<b>ZWAPL:</b> Wohlfühlqualität tagsüber vorhanden	-	-	-	33	44	68
<b>ZWAPL:</b> Sicherheitsgefühl abends vorhanden	-	-	-	-27	-20	-26
<b>fußläufiger Lebensmittler nicht sehr vermisst</b>	1	-23	-33	34	22	17
<b>nächster Lebensmittler gut mit Rad erreichbar</b>	54	51	32	69	65	60
<b>Friedberg West gut mit Rad erreichbar</b>	19	29	25	-18	-8	-13

Das Statement "In Hochzoll Mitte (Friedberger Str./Hochzoller Str.) bekomme ich alles, was ich für das tägliche Leben brauche" erhält überwiegend Zustimmung, welche bei den Jüngeren bis 45 am höchsten ausfällt.

Die Parkmöglichkeiten im Stadtteilzentrum werden von einer leichten Mehrheit kritisch beurteilt, welche dem Statement "beim Einkaufen in Hochzoll Mitte finde ich i.d.R. gleich einen Parkplatz" nicht zustimmen kann.

Die Treffpunktqualitäten des Hochzoller Stadtteilzentrums werden massiv kritisiert. Dem Statement "In Hochzoll Mitte treffe ich mich gerne mit Freunden und Bekannten" wird mehrheitlich "gar nicht" zugestimmt. Vor allem die Gruppe der 45 bis 64-Jährigen übt hier Kritik, hier beträgt der Index minus 68 innerhalb des Wertebereiches von plus 100 bis minus 100.

Das Zentrum am Zwölf-Apostel-Platz deckt den täglichen Bedarf nach Mehrheitsmeinung der Generation 64 plus gut ab. Jedoch ist bei den Jüngeren auch Kritik vernehmbar.

Tagsüber fühlt sich die deutliche Mehrheit der Besucher am Zwölf-Apostel-Platz wohl, dies gilt insbesondere für die Rentner. Mit Eintritt der Dunkelheit jedoch entsteht bei allen Altersgruppen mehrheitlich ein Gefühl der Unsicherheit.

In Hochzoll Nord wird v.a. von den Älteren ab 65 ein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt sehr vermisst. In Hochzoll Süd sind die Befragten dagegen mit der Situation überwiegend zufrieden.

Fast alle Bevölkerungsgruppen stimmen zu hohen Anteilen dem Statement zu, dass sie den nächsten Lebensmittelmarkt mit dem Fahrrad gut erreichen können (Index plus 50 bis 70). Bei den Älteren ab

65 in Hochzoll Nord sinkt der Index der Zustimmung auf den immer noch positiven Wert von 32.

Das neue Nahversorgungszentrum in Friedberg West ist von Hochzoll Nord aus nach Mehrheitsmeinung der dort Befragten gut mit dem Rad erreichbar, für die Mehrheit der Befragten aus Hochzoll Süd jedoch nicht.

Nachdem die ersten Auswertungen zum Einkaufsverhalten aufgezeigt haben, dass sich die Altersklasse ab 75 deutlich von den jüngeren Senioren unterscheidet, sollen im folgenden ausgewählte Aspekte nach einer differenzierteren Altersklasseneinteilung betrachtet werden.

In Hochzoll Nord vermissen die Senioren, insbesondere die Hochbetagten, zu deutlich höheren Anteilen als die Jüngeren einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt (Tab. WIT28).

Mit zunehmenden Alter sinkt auch die Rad-Mobilität deutlich ab und somit auch der Grad der – immer noch positiven – Beurteilung der Erreichbarkeit des nächsten Lebensmittlers per Fahrrad.

**Tabelle WiT28:**

**Einschätzung Erreichbarkeitsbedingungen nach Stadtbezirk und Altersklasse**

Angaben auf Skala 100 (trifft voll und ganz zu), 50 (trifft weitgehend zu), -50 (eher weniger zu), -100 (trifft gar nicht zu)

	bis 34	35 - 49	50 - 64	65 - 74	75 plus
<b>HOCHZOLL NORD</b>					
fußläufiger Lebensmittler nicht sehr vermisst	26	-22	-19	-29	-41
nächster Lebensmittler gut mit Rad erreichbar	52	48	56	38	19
<b>HOCHZOLL SÜD</b>					
fußläufiger Lebensmittler nicht sehr vermisst	34	30	21	16	19
nächster Lebensmittler gut mit Rad erreichbar	73	70	61	64	50

Die Senioren ab 75 in Hochzoll Nord erweisen sich als besonders von dem Verlust wohnortnaher Einkaufsmöglichkeiten betroffene Bevölkerungsgruppe.

In Hochzoll Süd dagegen führt die Existenz des Zwölf-Apostel-Platzes zu einer besonders hohen Zufriedenheit mit dem per Rad erreichbaren Angebot, auch die fußläufige Erreichbarkeit wird noch positiv eingeschätzt.

Die nach Altersklasse differenzierten Aussagen zum Zwölf-Apostel-Platz weisen auf dort bestehende erhebliche Modernisierungsdefizite hin (Tab. WiT29).

Die Generation 65 plus – insbesondere die ab 75 – ist mit dem Angebot im täglichen Bedarf und der Wohlfühlqualität am Zwölf-Apostel-Platz besonders zufrieden, während Jüngere (v.a. bis 34 Jahre) zu erheblichen Anteilen auch Kritik üben und die Indexwerte erheblich niedriger ausfallen.

**Tabelle WiT29:**

**HZ Süd – Einschätzung Attraktivitätsfaktoren des Nebenzentrums Zwölf-Apostel-Platz nach Altersklasse**

Angaben auf Skala 100 (trifft voll und ganz zu), 50 (trifft weitgehend zu), -50 (eher weniger zu), -100 (trifft gar nicht zu)

	bis 34	35 - 49	50 - 64	65 - 74	75 plus
<b>ZWAPL: täglicher Bedarf abgedeckt</b>	2	14	13	22	38
<b>ZWAPL: Wohlfühlqualität tagsüber vorhanden</b>	26	34	49	65	72

**4.3.7. Einstellungen zur Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums**

Die Hochzoller Haushaltsbefragung wurde auch genutzt, um die Einstellung der Bevölkerung zu anstehenden planungspolitischen Entscheidungen bez. eines neuen Nahversorgungszentrums in Hochzoll Mitte zu erfassen. Ein Fünftel der Befragten kreuzte "keine Meinung" zu diesem Punkt an. Von den übrigen begrüßt eine deutliche Mehrheit (77 %) die Planungen zu einem neuen Nahversor-

gungszentrum als Erweiterung des REWE-Marktes hinter dem Postgebäude (Tab. WiT30). In Hochzoll Nord fällt die Zustimmung etwas höher aus als in Hochzoll Süd.

Den Haushalten wurde auch die Frage gestellt, ob das Postgebäude in Hochzoll Mitte erhalten werden sollte. Mehr als 90 Prozent bejahten dies, dabei wird wohl eher auf den Erhalt der Nutzung "Post" als auf die städtebauliche Qualität des Gebäudes abgezielt.

**Tabelle WiT30:**

**Einstellungen zu Postgebäude und neuem Nahversorgungszentrum**

trifft...	voll und ganz zu	weitgehend zu	eher weniger zu	gar nicht zu
<b>Ein neues Nahversorgungszentrum als Erweiterung des REWE-Supermarktes hinter der Post würde ich begrüßen</b>	53	24	13	10
<b>Das Postgebäude in Hochzoll Mitte sollte erhalten werden</b>	92	5	1	2

(Angaben in % von Befragten, ohne "keine Meinung")

#### 4.4. BETRIEBSBEFRAGUNG – EXPERTEN-GESPRÄCHE – WORKSHOP LOKALE WIRTSCHAFT

Zur Erueierung lokalspezifischer Problembereiche aus Sicht der Akteure und zur Vorbereitung der schriftlichen Unternehmensbefragung wurden leitfadengestützte Expertengespräche mit ausgewählten Schlüssel-Akteuren aus der Kommunalpolitik, der Aktionsgemeinschaft Hochzoll und der Interessengemeinschaft Zwölf-Apostel-Platz geführt.

Im Rahmen der Kartierung wurde dann an fast alle im Untersuchungsgebiet ansässigen Gewerbebetriebe aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie ein Unternehmensfragebogen verteilt. Die Antwortbereitschaft lag mit einer Rücklaufquote von 25 % (51 von 201 ausgeteilten Fragebögen) etwas höher als sonst bei solchen Befragungen üblich. Der Rücklauf verteilte sich wie folgt auf die Standorträume: Hochzoll Mitte: 21, Zwölf-Apostel-Platz: 7, Hochzoll Süd: 6 sowie Hochzoll Nord: 10. Ohne Zuordnung verblieben sieben Fragebögen.

*Tabelle WiT31:  
Betriebsbefragung: Branchenstruktur*

Branchenkategorie	Anzahl	Beispiele
<b>Handel</b>	13	Lebensmittelvollsortimenter, Drogerie, Apotheke, Schreibwaren, Reformwaren, Blumen, Zweirad, Getränke
<b>Handwerk</b>	9	Bäckerei, Optik, Hörgeräte, Friseur, Schneiderei
<b>Dienstleistung</b>	28	Gastronomie, Heißmangel, Ärzte/Gesundheitswesen, Kosmetik, Altenpflege, Versicherung/Steuerberatung, Druck/Werbung, Bauträger

Die Verteilung des Merkmals "Jahr der Betriebsgründung" zeigt, dass sich sowohl alt eingesessene Unternehmer (1934), solche aus den 1960er bis 1990er Jahren, als auch Neugründungen (...2005, 06, 07, 08, 09) an der Befragung beteiligt haben. 90 % der Unternehmen operieren in gemieteten Räumen, die übrigen sind Eigentümer ihrer Geschäftsimmoblie.

#### 4.4.1. Struktur der befragten Betriebe

In der Struktur der befragten Betriebe überwiegen solche, die ihre Umsätze v.a. mit privaten Haushalten tätigen (84 %). Sie haben andere Standortansprüche als die übrigen, überwiegend unternehmerorientierten Betriebe.

Das Spektrum der Betriebsgröße reicht vom 1-Mann-Unternehmen (10%) über 2-9 Mitarbeiter (Zwei Drittel der Befragten) bis zur Kategorie "über 10 Mitarbeiter" (25 %, mit maximal 70 Mitarbeitern). Im Durchschnitt beschäftigen die befragten Betriebe 8,9 Mitarbeiter.

Das Befragtensample deckt die Branchenstruktur der ansässigen Betriebe gut ab (Tab. WiT31).

Das Flächenspektrum der Betriebsräume reicht von 20 bis 1.600 m<sup>2</sup>. Die für die Einzelhandelsbetriebe abgefragte Verkaufsfläche umfasst 28 bis 880 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter).

Der Wohnort der Betriebsinhaber liegt bei zwei Drittel der Befragten außerhalb des Stadtteils.



#### 4.4.2. Einzugsbereiche und konkurrierende Standorte

*Tabelle WiT32:  
Prozentanteil Umsatz aus Einzugsbereichszonen*

	Prozentanteil von ... bis ...	Durchschnitt	besonders hoch bei
<b>Hochzoll</b>	0 - 100	60	Märkte Lebensmittel und Getränke Drogeriemarkt, Schreibwaren Sozialstation, Apotheke
<b>weiteres Augsburg</b>	0 - 60	17,5	Steuerberater, Tierarztpraxis, Schneiderei, Elektroinstallation, Druck, Zweiradhandel und -reparatur
<b>außerhalb Augsburgs</b>	0 - 98	22	Versicherungen/Steuerberatung Wohnbau, Backwarenproduktion, 2.-Hand-Mode, Elektroinstallation, Werbung

Je nach Bedarfsfristigkeit ihrer Angebote ist der Einzugsbereich der Betriebe in Hochzoll unterschiedlich weit aufgespannt. Unternehmen, welche ihre Umsätze v.a. mit Kunden außerhalb des Stadtteils generieren, stehen solche gegenüber, deren Einzugsbereich stark auf den Nahbereich konzentriert ist. Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (vgl. Tab. WiT32), aber auch die befragte Sozialstation wiesen sehr hohe Anteile von Kunden aus dem Stadtteil auf (bis zu 100 %), dementsprechend geben sie auch beim Standort ihrer Mitbewerber v.a. Betriebe aus Hochzoll selbst an.

Eine Reihe von Betrieben erwirtschaftet hohe Umsatzanteile durch Kunden aus anderen Augsburger Stadtteilen, sie sind vorzugsweise an gut erreichbaren Standorten wie der Friedberger Str. (z.B. Zweiradhandel und -reparatur) bzw. der Zugspitzstr. (z.B. Elektroinstallation) lokalisiert. So gibt eine Vielzahl von Betrieben an, ihre Mitbewerber sind auch in weiteren Stadtteilen Augsburgs, in der City und im östlichen Umland ansässig (Tab. WiT33).

*Tabelle WiT33: Standorte der Mitbewerber*

Standort Mitbewerber	Anzahl Nennungen
<b>Hochzoll</b>	45
<b>City</b>	9
<b>Spickel/Herrenbach</b>	8
<b>Augsburg/weitere Stadtteile</b>	8
<b>Umland v.a. Friedberg</b>	7
<b>München und weitere</b>	6

Im Durchschnitt beziffern die befragten Betriebe den Anteil von Kunden außerhalb des eigenen Stadtteils Hochzoll auf 40 %, darin 22 % mit Kunden außerhalb Augsburgs (Tabelle). Die höchsten Umsatzanteile von Kunden außerhalb der Stadt nennen ein Wohnbauunternehmen und die unternehmensorientierten Dienstleister (69 %) (Tab. WiT34).

*Tabelle WiT34:  
Prozentanteil Umsatz aus Einzugsbereichszonen nach Betriebstyp und Standort*

	Anzahl	Hochzoll	weiteres Augsburg	außerhalb Augsburgs
<b>unternehmensorientierte Betriebe, Wohnbau</b>	8	5	27	69
<b>haushaltsorientierte Betriebe</b>	43	70	16	14
Friedberger Str.	18	59	19	22
Zwölf-Apostel	6	85	8	7
Nebenlagen	12	84	11	5

Die Hochzoller Zentren weisen bei den haushaltsorientierten Betrieben unterschiedliche Ausprägungen ihrer Einzugsbereiche auf. Am vorwiegend von der Nahversorgung geprägten Zwölf-Apostel-Zentrum sowie in den Nebenlagen betragen die Umsätze von Kunden außerhalb Hochzolls 15 bzw. 16 %. An der Friedberger Straße summieren sie sich dagegen auf einen Anteil von 41 %.

Mit den hohen auswärtigen Kunden- und Umsatzanteilen verbunden ist die Bedeutung des Standort-

faktors "Lage an einer Haupteinfallstraße". Die ökonomische Basis der Unternehmen im Stadtteilzentrum Hochzoll Mitte liegt nicht nur in der Kaufkraft der sich dort versorgenden Stadtteilbewohner, sondern auch in der Erreichbarkeit ihrer Standorte für Kunden aus anderen Stadtteilen und Gemeinden außerhalb Augsburgs.

#### 4.4.3. Beschäftigten- und Umsatzentwicklung

Mehr als ein Drittel der Betriebe konnte in den letzten Jahren eine Steigerung der Beschäftigtenentwicklung verzeichnen. Dieser Anteil liegt deutlich höher als der Anteil der Betriebe, die in den letzten Jahren Personal abbauen mussten. Bei den übrigen Betrieben war die Beschäftigtenzahl unverändert (Tab WiT35).

*Tabelle WiT35:*

*Betriebsbefragung: Beschäftigten- und Umsatzentwicklung, Angaben in absoluten Zahlen*

	Beschäftigtenentwicklung		Umsatzentwicklung
	der letzten Jahre	in kommenden Jahren	in kommenden Jahren
<b>steigend</b>	17	14	23
<b>stagnierend</b>	21	27	13
<b>rückläufig</b>	10	9	15
<b>k.A.</b>	3	1	-

Die befragten Unternehmen schauen überwiegend positiv in ihre betriebliche Zukunft. Der Anteil von ihnen, der steigende Umsätze in den kommenden Jahren erwartet, liegt sehr viel höher als der Anteil der Betriebe, die rückläufige Umsätze befürchten.

Die positiven Umsatzentwicklungen schlagen sich bei etwas mehr als der Hälfte der Umsatzoptimisten dann auch in einer Erwartung von steigenden Be-

schäftigtenzahlen bzw. in konkreten Planungen zur Personalaufstockung nieder.

Bei den Gründen für stagnierende bzw. rückläufige Umsätze werden vor allem allgemeine, nicht standortspezifische Ursachen wie die rückläufige Wirtschaft, die zunehmende Konkurrenz sowie die politischen Rahmenbedingungen genannt (Tab. WiT36). Letztere werden v.a. von Unternehmen der Gesundheitsbranche ins Feld geführt.

## Tabelle Wit36:

### Gründe für Erwartung rückläufiger/stagnierender Umsätze

(FB): Friedberger Str., (N): Nebenlage Nord, (S): Nebenlage Süd, (ZWAPL): Zentrum 12-Apostel

Wirtschaftskrise (FB) finanziellen Mittel der Gäste fällt, <u>rückläufige Wirtschaft</u> Die Leute werden weniger in ihre Freizeit investieren können (FB) weniger Kaufkraft Kaufkraft der Rentner, Kaufkraft allgemein (S)
geringe Kaufkraft der Anwohner Kunden sterben weg (Betreutes Wohnen) (N) Vergreisung (ZWAPL) soziales <u>Umfeld</u> verlagert sich, Aussiedler fahren zu Discounter (ZWAPL)
Viele Objekte im Umfeld auf der grünen Wiese (FB) Die Bevölkerung deckt ihre Bedürfnisse immer mehr bei Discountern auf der "grünen Wiese" (ZWAPL) <u>Konkurrenz</u> durch Attraktivität des Stadtteils Hochzoll-Süd mit einem Stadtkern (S)
stärkere <u>Konkurrenz</u> (S) Konkurrenz Konkurrenz (FB) Immer mehr Konkurrenz (N) Änderung Nachfrage wg. Konkurrenz (FB) zuviel große Handelsketten auch im Hinblick auf Größe (m <sup>2</sup> ) (N) Veränderung im Apothekenwesen, Versandhandel, Discount-Apotheken weitere private Anbieter (Sozialstation S) Essen auf Rädern, Kunden kaufen für ihre Elternteile groß in Handelsketten ein (N) Direktbanken (FB)
politische Entscheidungen politische Gegebenheiten Steuersatz; <u>politische Rahmenbedingungen</u> (FB) je nach gesundheitspolitischer Entwicklung Fragen Sie Frau Schmid: Politik (N) Einschnitte des Gesetzgebers in die Preisbildung (FB) politisch gewollte Beseitigung freiberuflicher Praxen
keine Parkmöglichkeiten (FB) <u>fehlende Parkplätze</u> und schlechte Erreichbarkeit wg. Rückbau der Straße durch Straßenbahn - welche keiner wollte, Kunden von außerhalb kommen nicht mehr wg. schlechter Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten (FB) Beim Bau der Linie 1 Zugspitzstr. Befürchte ich keine Anfahrt- und Parkmöglichkeit mehr. Mein Geschäft lebt von der Parkmöglichkeit vor dem Laden (Zum Kurzparken 3-5 Min) (N)
stark befahrene Straße (FB) viel Autoverkehr in der Friedberger Str. ähnlich einer Stadtautobahn (FB)
kein attraktives <u>Umfeld</u> (FB)
Branchenmix fehlt (FB)
Durch die <u>Baumaßnahmen</u> wird mein Geschäft nicht mehr wahrgenommen, Fußgänger benutzen gegenüberliegende Gehwege (FB) schlechter Zugang, keine Parkplätze mehr vorhanden, zugeparkt von Baufahrzeugen (FB) laufende Änderungen der Verkehrssituation, von Stadtbauamt kommen keine Infos (FB) Bau der Straßenbahnlinie und damit verbundenes monatelanges Chaos auf der Zugspitzstr. (N)

Vor allem Betriebe an der Friedberger Str. nennen fehlende Parkmöglichkeiten, die derzeitige Baustellensituation und das unattraktive Umfeld (s.u.) als Gründe für pessimistische Umsatzerwartungen. Am Zwölf-Apostel-Platz werden als Ursachen für Umsatzrückgänge bzw. -stagnation v.a. die sozialen Veränderungen im Umfeld, verbunden mit einer

verstärkten Neigung der Umfeldbevölkerung zum Einkauf in Lebensmittel-Discountern genannt. Die Betriebe, die für die Zukunft steigende Umsätze erwarten, führen als Gründe neben ihrer Sortiments- bzw. Produktkompetenz v.a. Marketingmaßnahmen, z.Tl. auch ihre Anstrengungen im Service ins Feld (Tab. WiT37).

**Tabelle WiT37:**

**Gründe für Erwartung steigender/stagnierender Umsätze**

(FB): Friedberger Str., (N): Nebenlage Nord, (S): Nebenlage Süd, (ZWAPL): Zentrum 12-Apostel

neue Regierung (N)
die demographische Entwicklung, es gibt immer mehr alte Leute in Hochzoll (FB)
das ist Betriebsgeheimnis (S)
intensive Marketingmaßnahmen (N)
stärkere Kundenanbindung (FB)
Neukunden (ZWAPL)
mehr neue Mandate (N)
Neukunden infolge von "Mund zu Mund Propaganda" (ZWAPL)
Mundpropaganda (FB)
strategische kundenorientierte Ausrichtung (FB)
Veränderungen in der Filialstruktur, Wachstumsprozess in den ersten Jahren an einem neuen Standort (S)
mehr Mitarbeiter (N)
verstärkt Einsatz außerhalb Augsburgs (N)
Hohes Niveau (FB)
Qualität der Arbeit (FB)
steigende Akzeptanz und Angebotsvielfalt (ZWAPL)
neue zusätzliche Produkte und Dienstleistungen
neues Konzept (ZWAPL)
gute Produkte (FB)
gutes Sortiment, stabile Preise (S)
Dienstleistung, Freundlichkeit (S)
guter Service (FB)
Erweiterung Service-Angebot
längere Öffnungszeiten (FB)
gute Öffnungszeiten (S)
gute Lage mit Einzugsgebiet der gesamten Wohngegend (N)
Aufwertung des Straßenraumes mit einhergehen des Bestückens von Leerständen (FB)
Erneuerung und Verschönerung der Friedberger Straße (FB)
Parkplätze (FB)

Zwar verbindet eine Reihe von Gewerbetreibenden mit dem Umbau der Friedberger Str. die Hoffnung, dass die städtebauliche Attraktivitätssteigerung zu einer verstärkten Bereitschaft der Immobilieneigentümer beiträgt, ihre Ladenlokale an heutige Gestaltungsstandards anzupassen und dass sich attraktivere Unternehmen ansiedeln. Gleichzeitig aber nennen nur sehr wenige Befragte die Umgestaltung als eine für die eigene Zukunft umsatzfördernde Maßnahme. Hier schlägt sich einmal die derzeit aufgrund der Baustelle äußerst unbefriedigende Erreichbarkeitssituation durch die Baustelle durch. Zum anderen besteht vielfach eine gewisse Sorge bzw. Skepsis gegenüber dem im Vorfeld kontrovers diskutierten, derzeit durchgeführten Neubau der Tram-Linie 6. Nach Befürchtung mancher Unternehmer wird die Erreichbarkeit ihres Betriebes durch Behinderung von Fußgänger- und PKW-Bewegungen, die mit der neuen Trasse verbunden seien, verschlechtert.

#### 4.4.4. Betriebliche Dispositionen

Der bei den Vor-Ort-Begehungen festgestellte Modernisierungsstau beginnt sich aufzulösen. Immerhin 11 der 51 befragten Unternehmen planen eine Modernisierung ihrer Betriebsräume und geben somit wichtige Entwicklungsimpulse. Fast ein Fünftel der Unternehmen (n=9) plant eine Betriebsverlagerung:

- Zahnarzt wg. Gesundheitspolitik in die Schweiz
- Bäckerei-Produktion wg. Anwohnerproblemen u. Platzbedarf an anderen Standort
- Werbeunternehmen wg. Gewerbesteuer nach Friedberg
- Friseur wg. zu großer Konkurrenz an anderen Standort
  
- Tierarztpraxis in schönere Räume
- Krankengymnastik-Praxis in größere Räume
- Apotheke in größere Räume
- Zweiradladen will erweitern
  
- Reformwarenladen in bessere Lage (mit Parkplätzen und attraktivem Umfeld)

Hier stellt sich für das zukünftige Quartiersmanagement die Aufgabe, den Betrieben mit Erweiterungsabsichten bei der Suche nach neuen Räumlichkeiten behilflich zu sein bzw. die Eigentümer der bestehenden Leerstände zu einer Anpassung ihrer Ladenlokale an die Ansprüche der umzugsbereiten Betriebe zu motivieren.

#### 4.4.5. Bedeutung und Bewertung Standortfaktoren

Den Betriebsinhabern wurde eine Liste von Standortfaktoren vorgelegt, mit der Bitte um Bewertung der Faktoren für ihren Betriebsstandort in Hochzoll. Um zu überprüfen, welche der Faktoren eine besonders wichtige Rolle für den Unternehmenserfolg spielen, wurden die Befragten außerdem gebeten, auf einer 4-stufigen Skala (1 "sehr wichtig", 2 "wichtig", 3 "weniger wichtig" 4 "unwichtig") anzukreuzen, welche Bedeutung sie den einzelnen Faktoren für den eigenen Betrieb zumessen.

Die mit Abstand am wichtigsten eingeschätzten Standortfaktoren sind die Erreichbarkeit im Straßennetz und die Parkmöglichkeiten, welche von Unternehmern aller Branchen als "sehr wichtig" (1,3) eingestuft werden. Die Nähe zu Stationen des ÖPNVs (Tram/Bus) wird im Schnitt als "wichtig" (1,8) erachtet. Bei den unternehmensorientierten Anbietern wird noch die Nähe zum Regionalbahnhof als relativ wichtig (2,1) eingestuft.

Die unternehmensorientierten Betriebe erachten die Passantenfrequenz, das Standortimage, die Lage inmitten weiterer Betriebe (Kopplungsmöglichkeiten), die Kaufkraft im Stadtteil und die Kooperation der Gewerbetreibenden weniger wichtig ein als es haushaltsorientierte Betriebe tun.

Für Betriebe aus Einzelhandel und Handwerk sind neben den Faktoren Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten vor allem die Kaufkraft im Stadtteil, die Passantenfrequenz vor dem Geschäft und eine angemessene Miethöhe besonders wichtig. Ebenfalls als besonders wichtig wird die Sauberkeit im Umfeld eingestuft.

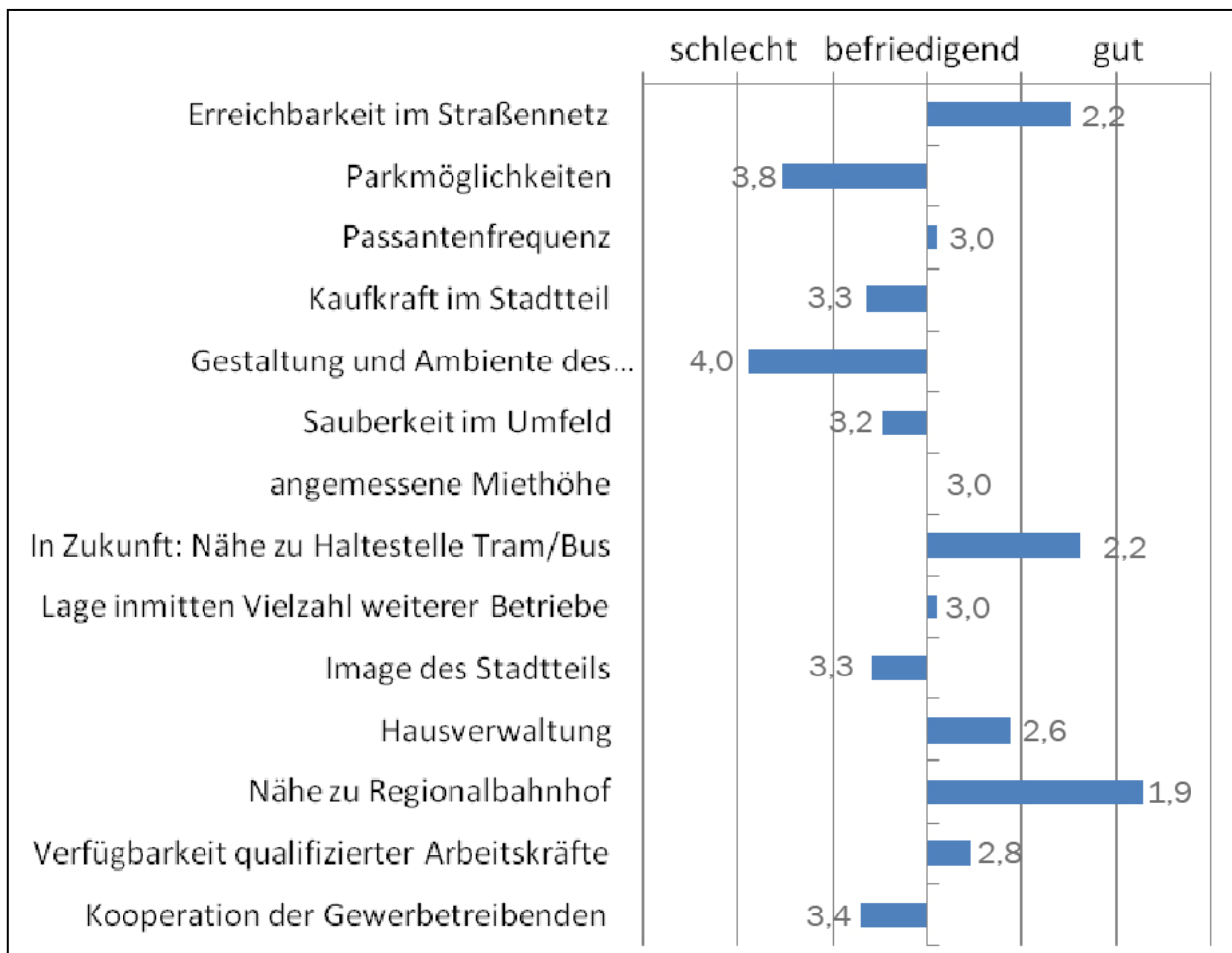
Dienstleistungsbetriebe sind nicht in dem Maße wie Einzelhändler von der "Laufkundschaft" abhängig und stellen etwas geringere Ansprüche an die Passantenfrequenz, die sie im Schnitt aber immer noch als "wichtig" (2,0) ansehen.

Die Bewertungen der Standorte wurden auf einer 5-stufigen Skala von 1 "sehr gut", 2 "gut" über 3 "zufriedenstellend" bis 4 "schlecht" und 5 "sehr schlecht" vorgenommen.

Am Standort "Friedberger Str." schneiden die Faktoren der Erreichbarkeit (im Straßennetz, zukünftige Nähe zu Tram/Bushaltestelle, Nähe zum Regionalbahnhof) mit jeweils "gut" am besten ab. Die meisten der weiteren vorgelegten Standortfaktoren werden mit durchschnittlich "zufriedenstellend" bewertet (Abb. WiA01).

Besonderer Handlungsbedarf aus Sicht der Gewerbetreibenden zeigt sich bei zwei Standortfaktoren der Friedberger Str., die im Schnitt nur mit "schlecht" benotet werden: den Parkmöglichkeiten (3,8) sowie der Gestaltung und dem Ambiente des Straßenbilds (4,0).

Abbildung WiA01:  
 Bewertung Standortfaktoren Friedberger Straße  
 sortiert nach Wichtigkeit der Standortfaktoren für haushaltsorientierte Betriebe



Am Zwölf-Apostel-Platz besteht insgesamt eine höhere Standortzufriedenheit. Acht Standortfaktoren werden erheblich besser als am Standort Friedberger Str. bewertet (Abb. WiA02). Neben den Faktoren der Erreichbarkeit sind dies insbesondere die Parkmöglichkeiten. Mit einer Durchschnittsnote von 1,4 werden sie von den Befragten überwiegend als "sehr gut" eingeschätzt.

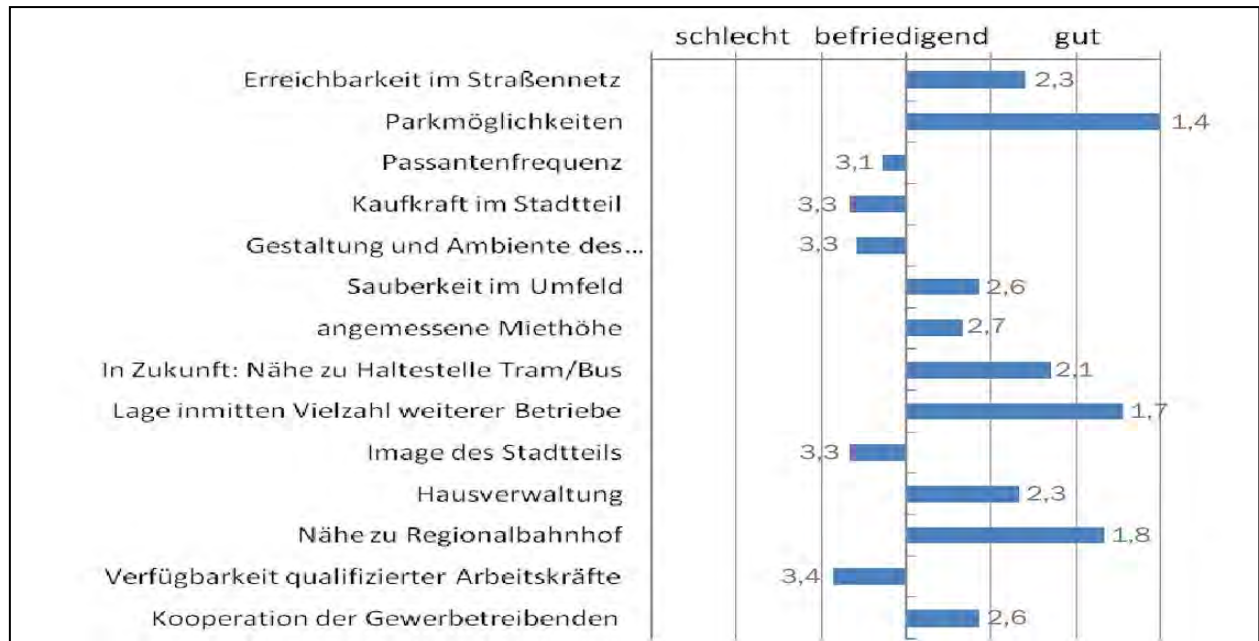
Die Kooperation der Gewerbetreibenden wird von den Unternehmern am Zwölf-Apostel-Platz deutlich besser benotet (2,6) als von den Unternehmern in der Friedberger Str. (3,4). Die Unternehmer am Zwölf-Apostel-Platz haben sich zu einer Interessengemeinschaft (IG) zusammengeschlossen. Neben der Durchführung von Marketing-Maßnahmen, v.a.

der Organisation von Festen und Aktivitäten ca. einmal im halben Jahr, übernehmen engagierte Akteure der IG weitere Aufgaben im Sinne eines "Center-Managements". Mit dem aktiven Anwerben fehlender und den Nahversorger-Mix kompletzierender Anbieter (Optiker, Metzger, Kosmetikerin) konnten frühere Leerstände wieder belegt werden. Positiv zu bewerten ist die Kooperation der IG Zwölf-Apostel mit der Stadtverwaltung und dem FC Hochzoll bez. der Bepflanzung und ihrer Pflege. Weniger zufriedenstellend werden zwei wichtige Standortfaktoren am Zwölf-Apostel-Platz eingestuft: die Kaufkraft im Umfeld sowie die Gestaltung und Ambiente des Platzes.

## Abbildung WiA02:

### Bewertung Standortfaktoren Zwölf-Apostel-Platz

sortiert nach Wichtigkeit der Standortfaktoren für haushaltsorientierte Betrieb



#### 4.4.6. Spezielle Probleme der Betriebe an ihrem Standort

Etwas mehr als die Hälfte der befragten Betriebe bejahten die Frage "Hat Ihr Betrieb spezifische Probleme, die mit dem Betriebsstandort zusammenhängen?"

Am Zwölf-Apostel-Platz wurden in der schriftlichen Betriebsbefragung und im Rahmen der Expertengespräche folgende Standortprobleme formuliert:

- Erreichbarkeitsproblem (u.a. Linksabbiegeverbot B2/Zedlitzstr.)
- geringe Laufkundschaft
- Notwendigkeit zur Standortaufwertung bzw. zeitgemäßer Anpassung des städtebaulichen Rahmens
- Russlanddeutsche, Angst der Leute wg. Jugendgangs, Vandalismus-/Kriminalitätsproblem (inzwischen teilweise entschärft durch Jugendarbeit u.a. der "Interventionsgruppe Ost" zur sportlichen Beschäftigung Jugendlicher (Jugendzentrum Leimbau, Polizei und Stadtjugendring))
- verstärkter Zuzug sozial schwacher Gruppen in Geschosswohnungsbau der Nachbarschaft, "Bevölkerungsstruktur entwickelt sich zum Schlechteren, jedoch nicht ganz so schlimm wie im Univiertel oder in Oberhausen"
- zunehmende Konkurrenz durch KAUF LAND und v.a. durch Lebensmitteldiscounter
- Gebührenpolitik der Stadt Augsburg (von der IG nicht leistbare ca. 4.000,- EUR Nutzungsgebühr für 2-Tages-Fest) beeinträchtigt Events/Festivitäten der Interessengemeinschaft
- Backwarenproduktion: Gewerbe mitten im Wohngebiet, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten

Als spezielle Standortprobleme an der Friedberger Str. wurden in der schriftlichen Betriebsbefragung, den einzelnen Expertengesprächen sowie in der Expertenrunde des Workshops "lokale Wirtschaft" v.a. genannt:

- fehlende Parkplätze
- die mit den derzeitigen Baumaßnahmen verbundenen massiven Erreichbarkeits-Probleme
- fehlende Radwegkonzepte
- geringe Branchenvielfalt, kein Angebot über die Grundversorgung hinaus
- kein attraktives Umfeld, Negativnutzungen (v.a. unattraktive Gastronomie)
- Leerstände, verkommene Ladenlokale, wenig Interesse der Eigentümer an den Immobilien
- stark befahrene/laute Straße, wenig Querungsmöglichkeiten
- politisch gewollte Unterbindung Individualverkehr, Bau der Straßenbahn
- zunehmende Konkurrenz in Nachbarstadtteilen bzw. auf der "grünen Wiese"
- starke Konkurrenz durch Friedberger Innenstadt (Ambiente/Angebotsstruktur)
- beengte Räumlichkeiten

#### 4.4.7. Handlungsfelder und Maßnahmen aus Sicht der Unternehmen

Im Anschluss an die Einschätzung der Standortfaktoren wurden die Gewerbetreibenden gefragt, was ihrer Meinung nach unternommen werden sollte, um die Attraktivität der Hochzoller Zentren zu verbessern.

Am Zwölf-Apostel-Platz werden v.a. Vorschläge zur Renovierung bzw. Modernisierung des Platzes, zur Verbesserung der (gefühlten) Sicherheit und zur Schaffung von Hinweisen auf das Zwölf-Apostel-Zentrum gemacht (Tab. WiT38).

*Tabelle WiT38: Anregungen zur Attraktivitätssteigerung 12-Apostel-Platz*

Einbindung in eine Gesamtstruktur Hochzoll Hinweis auf ZwAPI 12-Apostel-Platz als Zentrum wahrnehmen
Angebotsmix Anziehung von größeren bekannten Firmen
bessere Informationen in den Geschäften
Angepasste Öffnungszeiten der Geschäfte
Komplette Renovierung des Platzes, modernisieren Optische Umgestaltung heller, freundlicher, Angsträume wegnehmen Hochbeete ersetzen
für Sauberkeit sorgen
Verbesserung der Sicherheit Größere Anstrengungen, um die Jugend zu motivieren, sich an ein Gemeinschaftsleben zu gewöhnen
Hochzoll-Süd: mehr Geschäfte Lebensmittel in Hochzoll Süd fehlt für den hohen Altersschnitt eine Einkaufsmöglichkeit

Die Anregungen der schriftlich befragten Unternehmen bez. der Attraktivitätssteigerung in Hochzoll Mitte werden in zwei Tabellen zusammengefasst. Die an die Gewerbetreibenden und Vereine adressierten Vorschläge betreffen die Themenfelder Branchenmix, Gestaltung und – als größter Nennungsblock – das Themenfeld kooperatives Marketing (Tab. WiT39).



**Tabelle WIT39:**

**Anregungen zur Attraktivitätssteigerung Friedberger/Hochzoller Str. an Gewerbe/Vereine**

HZ Nord: Obst/Gemüse ansiedeln, Supermarkt
Ausweitung REWE bzw. Parkplätze, keine Parkgebühr, Semmelstaste
Branchenmix Branchenmix herstellen weniger Vermietungen an Versicherungsbüros + Banken, mehr Einzelhandel ich würde uns ein paar wirklich schöne Geschäfte wünschen, nicht nur Ramsch und Betten oder Wettgeschäfte, wie Bücher, Klamotten, Dekoration, Spielsachen
Attraktive Gestaltung Die Haus- bzw. Geschäftsanlagen sollten freundlicher, heller zu einem einheitlichen Erscheinungsbild gestaltet werden. Mehr Attraktivität der Geschäfte in der FBStr. innen wie außen Fassaden streichen bzw. erneuern Erscheinungsbild der Häuser verschönern – neuer Anstrich mehr Grün anpflanzen
Dafür sorgen, dass die Einwohner von Hochzoll den dortigen Einzelhandel stärken, indem sie auch dort einkaufen mehr Imagepflege
Gute Kontakte zueinander eine Werbegemeinschaft gründen Mehr gemeinsames Handeln unter den Geschäftskollegen gemeinsame Maßnahmen (Markttage) weitere gemeinsame kulturelle Veranstaltungen, gemeinsame Veranstaltungen der Vereine und der Schulen unter Einbezug von Friedberg-West gemeinsame Aktionen forcieren gemeinsames Stadtteilstadtteilfest mit evtl. am Sonntag geöffneten Geschäften sehr gut gefällt mir die ehrenamtlich gestaltete Fläche vor der Post und die Gestaltung der Schaufläche an der evangelischen Kirche Aktionsgemeinschaft sehr aktiv, jedoch zu wenig Beteiligte aus den Gewerbetreibenden selbst

So positiv die Arbeit der Aktionsgemeinschaft (AG) Hochzoll (s.u.) gewürdigt wird, so stark wird der Wunsch nach gemeinsamen Aktionen und einer verbesserten Zusammenarbeit der Gewerbetreibenden sowie nach deren Einbindung in die Aktionsgemeinschaft sichtbar.

Die AG Hochzoll ist ein gemeinnütziger Verein Hochzoller Bürger und Geschäftsleute, die es sich zum Ziel gemacht haben, den Stadtteil Hochzoll und seine Attraktivität als lebens- und liebenswerten Stadtteil zu stärken. Erklärte politische Ziele sind der Einsatz für ein Stadtteilzentrum im Nahbereich des Hochzoller Bahnhofs, der – derzeit durchgeführte – Umbau der Friedberger Str. mit dem Bau der Straßenbahn-anbindung, die städtebauliche Attraktivitätssteigerung der Friedberger Str. sowie die Schaffung generationsübergreifender Treffpunkte. Das bürgerschaftliche Engagement der AG umfasst eine Reihe kultureller und gemeinschaftsbil-

dender Aktivitäten, wie die Durchführung des Hochzoller Advent, Kunstaktionen, Informationsveranstaltungen, Teilnahme an städtebaulichen Workshops und Teilnahme an Hochzoller Lesewoche, Hochzoller Kulturtag, Hoffest und Lechuferfest des Stadtjugendrings. Nicht zuletzt trägt sie zusammen mit dem Verein "Bürgertreff Hochzoll", dem Verein "Hochzoller Kulturtag", der IG Zwölf-Apostel-Platz und den Hochzoller Stadträten die Interessenvertretung des Stadtteils bei städtischen Institutionen.

In den Veranstaltungsräumen des "Holzerbaus" werden Kultur-, Bildungs- und Begegnungsangebote vorgehalten, welche vom Verein "Bürgertreff Hochzoll" koordiniert werden. Mit der Installierung dieses attraktiven Bürgertreffs in den Räumen eines denkmalgeschützten ehemaligen Schulgebäudes gelang es, in Hochzoll Mitte eine Gemeinschaft und Identität fördernde Nutzung zu etablieren. Dies wird

von einer Reihe von Gesprächspartnern zu Recht sehr positiv bewertet – auch angesichts der im Gegensatz zu anderen historisch gewachsenen Stadtteilen nicht besonders identitätsstiftenden Bausubstanz.

Kulturelle Veranstaltungen im zentral gelegenen "Holzerbau" sind erste Ansätze, die auf allen Ebenen noch vorhandene mentale Nord-Süd-Spaltung innerhalb des Stadtteils Hochzoll zu überwinden.

Die sowohl in der Bevölkerung als auch bei den Akteuren aus Stadtteilarbeit und Gewerbe immer wieder festzustellende Selbst-Zuordnung zu "Nord" vs. "Süd", verbunden mit einer mehr oder weniger deutlichen Abgrenzung vom jeweils anderen Stadtbezirk schwächt derzeit noch die gemeinsame Arbeit an einer gemeinsamen, auch räumlich verbindenden Mitte.

**Tabelle WiT40:**

**Anregungen zur Attraktivitätssteigerung Friedberger/Hochzoller Str. an Stadt**

<p>schnelle Beendigung der Baustellen</p> <p>schnelle Beendigung Baumaßnahme</p> <p>für Umsatzschwäche, bedingt durch die seit April 2009 bis ca. April 2010 laufenden Baumaßnahmen wären finanzielle Zuwendungen angebracht, um die laufenden Kosten erträglicher zu machen</p>
<p>gute Straßenverbindung</p> <p>weniger Stau</p> <p>Friedberger Str. zu eng (1-Spurig), Abbiegemöglichkeiten stadtauswärts</p> <p>Tunnel Friedberger Str. oder Abschaffung Straßenbahn und Rückbau</p> <p>Straßenbahn 6 nicht bauen</p> <p>zunächst hat die Stadt mit der Linie 6 ziemlich unsinniges Verhalten gezeigt, völlig unnötig und staufordernd</p> <p>Straße wird gerade restauriert mit Straßenbahn – was hinterher passiert weiß wohl keiner, außer dass der Handel von Leuten lebt und nicht von Aussperrungen, indem man die Erreichbarkeit verschlechtert</p> <p>Man könnte das viele Geld, das für eine unnötige und überflüssige Straßenbahn verbraucht wird (das Busnetz mit den weitaus effizienteren Erdgas-Bussen ist bestens) in weitaus wichtigere Projekte stecken, z.B. Renovierung und Instandhaltung fast aller Schulen im Stadtteil und auch im restlichen Stadtgebiet; Instandhaltung des bestehenden Straßennetzes</p>
<p>Parkplätze</p> <p>wir brauchen Parkplätze, um uns an City-Center oder Friedberg anzugleichen</p> <p>Parkplätze fehlen</p> <p>genügend Parkplätze</p> <p>Parkplatz</p> <p>mehr Parkplätze</p> <p>Kleinkariertheit der blauen Politessen</p>
<p>gute VGA-Anbindung</p> <p>öffentliche Verbindung verbessern Lechhausen HZ oder Friedhof HZ</p> <p>Nachdem die Linie 6 (Friedberger Str.) gebaut wird, wäre es sinnvoll, die Linie 1 zum Bahnhof Hochzoll ebenfalls weiter zu führen.</p> <p>Die Zugspitzstr. braucht keine Straßenbahn – eine Fahr- und Parkmöglichkeit, wie sie jetzt ist, genügt vollkommen. Wenn die Linie 1 doch verlängert wird, planen Sie bitte vor meinem Geschäft unbedingt Kurzzeitparkplätze ein, sonst muss ich mein Geschäft schließen. Ich betreibe es seit 31 Jahren.</p> <p>Die Zugspitzstr. ist eine der wenigen Straßen, die noch zum Parken genutzt werden kann, um in der Friedberger Str einzukaufen. Mit dem Bau der Linie 1 wird auch diese Parkmöglichkeit genommen.</p>
<p>Radfahrerfreundliches Hochzoll</p>
<p>Alle Anstrengungen unternehmen, die diesen heruntergekommenen Stadtteilkern (Friedberger Str. als Zentrum) attraktiver und bewohnbar macht</p> <p>Zuschuss für Fassadengestaltung durch Städtebauförderung</p>

<p>Verweilqualität für die Bewohner des Stadtteils verbessern</p> <p>die Straße lebendiger und moderner gestalten</p> <p>mehr Bäume</p> <p>Straßen und Grünanlagen pflegen</p> <p>Sauberkeit (Hundekot, weggeworfener Müll) Kontrolle/hohe Strafen: Sachbeschädigung nachts: dito</p>
<p>Fußgängerzone oder Tempo-30-Zone vom Schwabencenter bis zum Peterhof um mehr Einzelhandel anzulocken</p> <p>unbedingt Verkehr beruhigen</p> <p>Ampelschaltung ohne grüne Welle</p> <p>Querungshilfen</p> <p>der nicht vorhandene Übergang über die Gleise der Trambahn teilt Hochzoll sehr ungünstig in zwei Teile. Für viele alte gehbehinderte Leute bedeutet das Umwege bis Unmöglichkeiten von Nord nach Süd zu kommen</p>
<p>Möglichkeiten zur Außenplatzierung</p>
<p>attraktive Handelslandschaft gestalten</p> <p>zudem fehlt Laufkundschaft und attraktive Läden</p> <p>Qualität des Einzelhandels verbessern</p> <p>Ansiedlung von Infrastruktur für Mitarbeiter der gewerblichen Betriebe</p> <p>Anreize schaffen, um Leerstandsquote der Ladengeschäfte in Friedberger Str. zu verringern</p> <p>keine zusätzlichen Spielotheken</p> <p>Eingeschränkte Konzessionen für "Kneipen" vergeben (Das Niveau der Friedberger Str. besteht aus Änderungsschneidereien und "Kneipen unterster Kategorie")</p>
<p>Von denen halte ich gar nichts, sind für mich nur Stadtmitte orientiert. Man könnte meinen Augsburg gibt es nur Stadtmitte</p> <p>Einrichtung einer Stadtmarketing-Stelle</p> <p>Imageaufwertung</p> <p>Unterstützung der Gewerbetreibenden</p>
<p>Um die Stadtteile zu unterstützen, nicht noch mehr Handel auf der grünen Wiese zulassen</p>

Ein wichtiger Nennungsblock betrifft die Einflussnahme auf die Branchenstruktur. Dazu und zur Imageaufwertung des Stadtteilzentrums wird die Einrichtung einer Stadtmarketing-Stelle angeregt. Derzeit besteht auf der Ebene des Stadtteilzentrums keine koordinierende Instanz der Zentrenentwicklung, welche die von den Geschäftsleuten gewünschte Optimierung des Branchenmix leisten könnte.

Neben Anreizen zur Ansiedlung attraktiver Betriebe werden Verhinderungen von weiteren Negativnutzungen wie Spielhallen oder Gastronomiebetrieben mit exzessivem Alkoholkonsum gefordert. Die Anregungen aus dem Workshop der Expertenrunde "lokale Wirtschaft" und weiteren Veranstaltungen betreffen folgende Themenfelder:

#### Verkehr/Parken

- zentrales Parken für Friedberger Str. auf Post-Telekom-Gelände
- gute Weg- und Radwegbezüge schaffen, Radwegenetz

#### Städtebau

- Schaffung eines "echten" Zentrums, Zentrumserweiterung bis zum Bahnhof
- Zentrierung der Geschäftslage Friedberger Str. durch "Platz" oder "Gebäude"
- Postgelände: Marktplatz schaffen

### Angebot/Einzelhandel

- Seniorenfahrdienstversorgung für Hochzoll-Nord
- Schaffung zusätzlicher Flächen (Markt)
- Wochenmarkt
- Ergänzung Einzelhandel durch Tages-Café
- Ansiedlung Hotelnutzung

### Gestaltung/Ambiente

- Zentrales Anliegen: Gestaltungs- und Renovierungsbedarf der Gebäude/Geschäfte in und um Friedberger Straße incl. Aufenthaltsqualität
- Eigentümern Anreize für Fassadengestaltung anbieten
- Möglichkeit von Subventionen für attraktive Einzelhandelsflächen

## 4.5. FAZIT UND ENTWICKLUNGSCHENCEN

Mit den eigenen Erhebungen (Betriebskartierungen/Ortsbegehungen, Haushaltsbefragung Hochzoll, Betriebsbefragung Hochzoll sowie Expertengespräche mit lokalen Akteuren) konnte unter Einbezug stadtteilbezogener Sonderauswertungen der Bürgerumfrage Augsburg (Universität Augsburg) sowie Umfragen und Kartierungen im Rahmen des Augsburger Einzelhandelskonzeptes (gma) und nicht zuletzt der Ergebnisse eines Workshops der Expertenrunde "lokale Wirtschaft" ein wirtschaftsgeographisches Stärken-Schwächen-Profil der Hochzoller Zentren gezeichnet werden.

Im Stadtteil Hochzoll gehen Angebotslücken im Discounterbereich, im qualifizierten Lebensmittelbereich und bei zentrenrelevanten Non-Food-Branchen mit entsprechenden Kaufkraftabflüssen in andere Augsburger Stadtteile bzw. nach Friedberg einher. Im Dienstleistungsbereich besteht ein quantitativ und qualitativ insgesamt ausreichendes Angebot an haushaltsorientierten Dienstleistungen incl. Gesundheitswesen, während in der Tagesgastronomie deutliche Attraktivitätsdefizite zu verzeichnen sind.

Die in Hochzoll ansässigen Unternehmer beurteilen ihre betriebliche Zukunft überwiegend positiv. Ihre Umsatzerwartungen schlagen sich per Saldo in der Erwartung einer leichten Zunahme der Beschäftigtenzahlen in den kommenden Jahren nieder. Gleichzeitig sehen sie sich aber mit einer Reihe von besonderen Standortproblemen konfrontiert.

Neben den Defiziten im Branchenmix von Einzelhandel und Gastronomie weist das Stadtteilzentrum Hochzoll Mitte (Friedberger Str./Hochzoller Str.) in zwei weiteren für den Betriebserfolg der Unternehmen wesentlichen Standortfaktoren erhebliche

- Gestaltung Friedberger Straße als gehobenes Ambiente mit Begegnungsräumen

### Quartiersmanagement/Standortmarketing

- Schaffung eines Runden Tisches zur Standortkooperation
- Verpflichtung eines Stadtteilmanagers auf Zeit
- Werbung und Stärkung der Einzelhandelsangebote
- Leerstandsmanagement
- Stadtteilmanager entwickelt auch Veranstaltungen/Feste
- Schaffung "Hochzoll"-Identität, Aufhebung der mentalen Trennung in Nord/Süd

**Mängel auf: Parkmöglichkeiten sowie Gestaltung/Ambiente.**

Die derzeit im Zuge des Neubaus der Straßenbahnlinie 6 durchgeführten Maßnahmen zum Umbau der Friedberger Straße, verbunden mit einer Reduzierung des überörtlichen Durchgangsverkehrs, bieten eine große Chance zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums. Mit der verbesserten Gestaltung des Straßenraumes durch die öffentliche Hand sollen auch die privaten Immobilieneigentümer zu – dringend notwendigen – baulichen Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Ladenlokale motiviert werden. Solche Anstrengungen sind jedoch erst vereinzelt erkennbar. Die Zurückhaltung privater Investitionen ist auch mit den Schwierigkeiten verbunden, die Geschäftsräume an Unternehmen zu vermieten, welche die – mit dem Umbau unveränderte – Parksituation als unzureichend einstufen. Auf zwei untergenutzten bzw. Brachflächen – dem Gelände Salzmann-/Friedberger Str. sowie dem "Telekom/Post-Gelände" in Nachbarschaft zum Vollsortimenter an der Hochzoller Str. – bestehen gute Chancen zur Etablierung zentraler, das Stadtteilzentrum stärkender Nutzungen.

Eine Entwicklung des 750 m langen Straßenabschnittes der Friedberger Str. zu einer durchgängigen "Einkaufsmeile" für den Stadtteil Hochzoll ist nicht darstellbar.

Der Verbleib des heute an der zentralen Kreuzung Hochzoller-/Friedberger Straße ansässigen Drogeriemarktes ist, angesichts der dort beschränkten Verkaufsfläche und fehlender Parkmöglichkeiten vor der Immobilie, nicht gesichert, v.a. nachdem das Unternehmen eine neue Filiale im Nahversorgungszentrum Friedberg West eröffnet hat.

Dem Erhalt des Magnetens „Drogeriefachmarkt“ an einem geeigneten Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Hochzoll ist oberste Priorität einzuräumen.

Eine aus wirtschaftsgeographischer Perspektive sinnvolle (Teil-)Verwertung des Geländes „Alte Schule“ stellt die Nutzung "Hotel" dar. In der Hotellerie besteht auf gesamtstädtischer Ebene Nachholbedarf. Der Standort ist vom Bahnhof Hochzoll noch gut zu Fuß zu erreichen. Am Westeingang der Friedberger Straße bestehen nach der Verkehrsreduzierung gute Chancen, die beiden Gastronomie-Immobilien (eine davon mit besonderen historischen Qualitäten) mit ihrer besonderen Lage (Blick auf Lechufertwiesen) zu attraktiven und kommerziell erfolgreichen Treffpunkten aufzuwerten.

Große Chancen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Hochzoll bestehen in der Inwertsetzung des "Telekom/Post-Geländes" in Zusammenhang mit der benachbarten Fläche des Baukomplexes Vollsormenter/Ärztelhaus. Hier besteht zunächst die Möglichkeit, die zentrale Lebensmittelmarktimmobilie zu modernisieren und auf eine den heutigen Kundenansprüchen angemessene Verkaufsfläche zu erweitern. Das Gelände bietet gute Möglichkeiten zur Unterbringung der für eine solche Nutzung notwendigen Zahl von Parkmöglichkeiten, von denen auch die Betriebe im Umfeld profitieren können.

Darüberhinaus ist das Gelände auch zur Aufnahme zeitgemäßer, qualitätsorientierter Fachmärkte der Branchen Textilien sowie Drogeriewaren geeignet. Nicht zuletzt bietet das "Telekom/Post-Gelände" die Chance, die Defizite der Tagesgastronomie abzubauen sowie einen städtebaulich attraktiven Platz incl. Marktfläche zu gestalten und damit den vielfach beklagten Mangel an Treffpunktmöglichkeiten im Stadtteilzentrum zu beheben.

Um die Zukunftsfähigkeit des Nebenzentrums am Zwölf-Apostel-Platz durch eine solche Aufwertung des Stadtteilzentrums nicht über Gebühr zu gefährden, ist die Verkaufsfläche des zu erweiternden Lebensmittelvollsormenters in Hochzoll Mitte auf ein Mass von 1.700 m<sup>2</sup> VK (incl. Getränke) zu begrenzen.

Gerade bei einer Aufwertung des Stadtteilzentrums Hochzoll Mitte ergibt sich auch für das in Hochzoll-Süd gelegene Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz Handlungsbedarf zur Steigerung seiner Attraktivität. Hier stehen die gestalterische Aufwertung des Platzes und die weitere Entschärfung von Unsicherheitsgefühlen im Vordergrund.

In Hochzoll Nord werden nach dem Rückzug kleinflächiger Lebensmittler vielfach Forderungen laut, in diesem Stadtteil ein Nahversorgungszentrum, mindestens einen attraktiven Lebensmittel-Vollsormenter zu installieren. Ein solches Ziel ist angesichts der gegebenen Zentrenstrukturen in Hochzoll und Umgebung nicht realisierbar. Für eine mögliche Entwicklung des ehemaligen "Tengelman"-Standortes an der Zugspitzstraße zu einem Standort der Basis-Nahversorgung stellt die entsprechend in Wert gesetzte Ladengruppe an der Höfat/Trettach Str. in Hochzoll-Süd ein Vorbild dar.

Zur Verbesserung der Versorgung von Senioren sollte weniger die Förderung betriebswirtschaftlich riskanter mobiler bzw. dezentraler Konzepte, son-

dern vielmehr die Verbesserung der Wege von noch mobilen Senioren zu den wichtigen Nahversorgungszielen, zu denen auch und v.a. die preisorientierten Discounter gehören, im Vordergrund stehen. Die Haushaltsbefragung zeigt sehr hohe Anteile des Zu-Fuß- und Fahrrad-Verkehrs sowie des ÖPNV bei den entsprechend erreichbaren Einkaufsstandorten auf. Eine Verbesserung dieser Wegebeziehungen nicht nur zum, sondern gerade auch innerhalb des Stadtteilzentrums (v.a. im zentralen Kreuzungsbereich Friedberger/Hochzoller/Zugspitzstr.) sollte Priorität vor einer möglichst reibungslosen Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs erhalten. Vordringlichste Aufgaben zur Stärkung des Stadtteilzentrums Hochzoll Mitte sind die Optimierung des Angebotes bzw. des Branchenmix sowie ein Leerstandsmanagement in Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern, eine Gestaltungs offensive und schließlich ein kooperatives, von Gewerbetreibenden, engagierten Bürgern und Trägern sozialkultureller Nutzungen gemeinsam getragenes Stadtteilmarketing – mit den beiden Zielen einer Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteil als auch einer verstärkten Kaufkraftbindung vor Ort. Zur Koordinierung dieser vielfältigen Aufgaben sollte ein Quartiersmanagement eingesetzt werden. Eine wichtige Voraussetzung für einen wirkungsvollen Einsatz stadtteilbezogener Entwicklungsinstrumente ist ihre Einbindung in ein städtisches sowie interkommunales Einzelhandelskonzept, welches der fortschreitenden Ansiedlung von zentrenrelevanten Branchen an nicht integrierten, wohnortfernen und mit dem ÖPNV nur schlecht erreichbaren Standorten Einhalt gebietet.

# B. STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFILE

## 1. STÄDTEBAU

Stärken	Schwächen
<b>Lage im Stadtraum „Südost“</b>	
<p>Kompakter Stadtraum mit, in sich geschlossener Baustruktur am südöstlichen Stadtrand Augsburgs. Hochzoll weist auf Grund seiner Lage und fehlender Gewerbeanteile einen hohen Wohnwert auf. Sehr gute infrastrukturelle Ausstattung an Schulen, Kirchen und Sozial-Einrichtungen. Sehr gute ÖPNV-Angebote zur Innenstadt oder zu den nördlichen Nachbarstadtteilen mit den Tramlinien 1 und 6 sowie den Buslinien 26 und 31.</p>	<p>Im Westen das tief eingegrabene Lechbett mit dichtem Großgrünbestand optisch und durch wenige Querungen (Afrabrücke für den MIV, ÖPNV und Rad-/Gehwegverkehr und der Hochablass im Süden und „Osramsteg“ im Norden) auch verkehrstechnisch abgrenzend. Im Norden der Ostfriedhof und die Sportanlagen des DJK Hochzoll und TSG Lechhausen. Begrenzung mit fehlender Transparenz zum Stadtteil Lechhausen. Im Osten des nördlichen Hochzolls der Siedlungsraum „Friedberg West“ ohne bauliche Distanz zu Hochzoll, mit nur 2 direkten Anbindungen und einer sehr schmalen zusätzlichen Anbindung auf Höhe der Friedberger Str.</p>
<p>Partiell ein sehr guter Kontakt zur freien Landschaft (Süden) und zu den westlichen Naherholungsflächen am Lech.</p>	<p>Die Siedlungsräume Friedberg-West und Hochzoll, ohne erkennbare räumliche Abgrenzungen lassen die Siedlungsstrukturen verwischen und die Unverwechselbarkeit vermissen.</p>
<b>Siedlungsbild und Siedlungsstrukturen</b>	
<p>Südlich der Münchner Str. ist die Städtebauidee eines früheren Wettbewerbs im Siedlungsprofil, der Siedlungsdichte und -bild nachvollziehbar. Hier ist das Verhältnis von Gebäudehöhen und -dichten und zugeordneten Freiräumen ausgewogen. Die Quartiere sind transparent vernetzt, die infrastrukturellen klerikalen und sozialen Einrichtungen liegen zentral und in angemessener Entfernung.</p>	<p>Das schlüssige Konzept südlich der Münchner Straße als positiver funktionierender Entwicklungsansatz geht nach Norden in stringente Straßenräume, ohne öffentl. Freiräume und Identifikationspunkte und flächige 2- bis max. 3 gesch. Wohnbauquartiere über. Zudem wirkt die Münchner Straße in Dimension und geringer Vernetzung nach Norden räumlich und infrastrukturell abgrenzend.</p>
<p>Im Nahbereich der Friedberger Straße sind die erhaltenen historischen Bestandsgebäude (Gasthof „Stern“, Wohn- und Geschäftsbauten und die historische Brache an der Salzmannstraße einschließlich der Sonderbauten wie Schulen, Kirchen und Sporteinrichtungen) identitäts- u. orientierungsfördernd. Die Gebäudeverdichtungen in diesem Teilraum entsprechen den Nutzungsvorgaben.</p>	<p>Die Siedlungsverdichtungen am Krottenkopfweg, im Nahbereich der DB und Zugspitz-/Karwendelstraße mit Geschossbauten sind eher zufällig entstanden und weisen keine strukturelle Verzahnung mit dem Umfeld auf. Der Siedlungsraum zwischen Bahntrasse und Meringer Straße ist strukturell abgehängt. Allein im Norden Hochzolls ist entlang des öffentlichen innerörtlichen Geh-/Radweges (Siehe Plan StK10/11) ein nachvollziehbares städtebauliches Verdichtungskonzept ablesbar, dass sich leider ansonsten im übrigen Hochzoll-Nord verliert.</p>

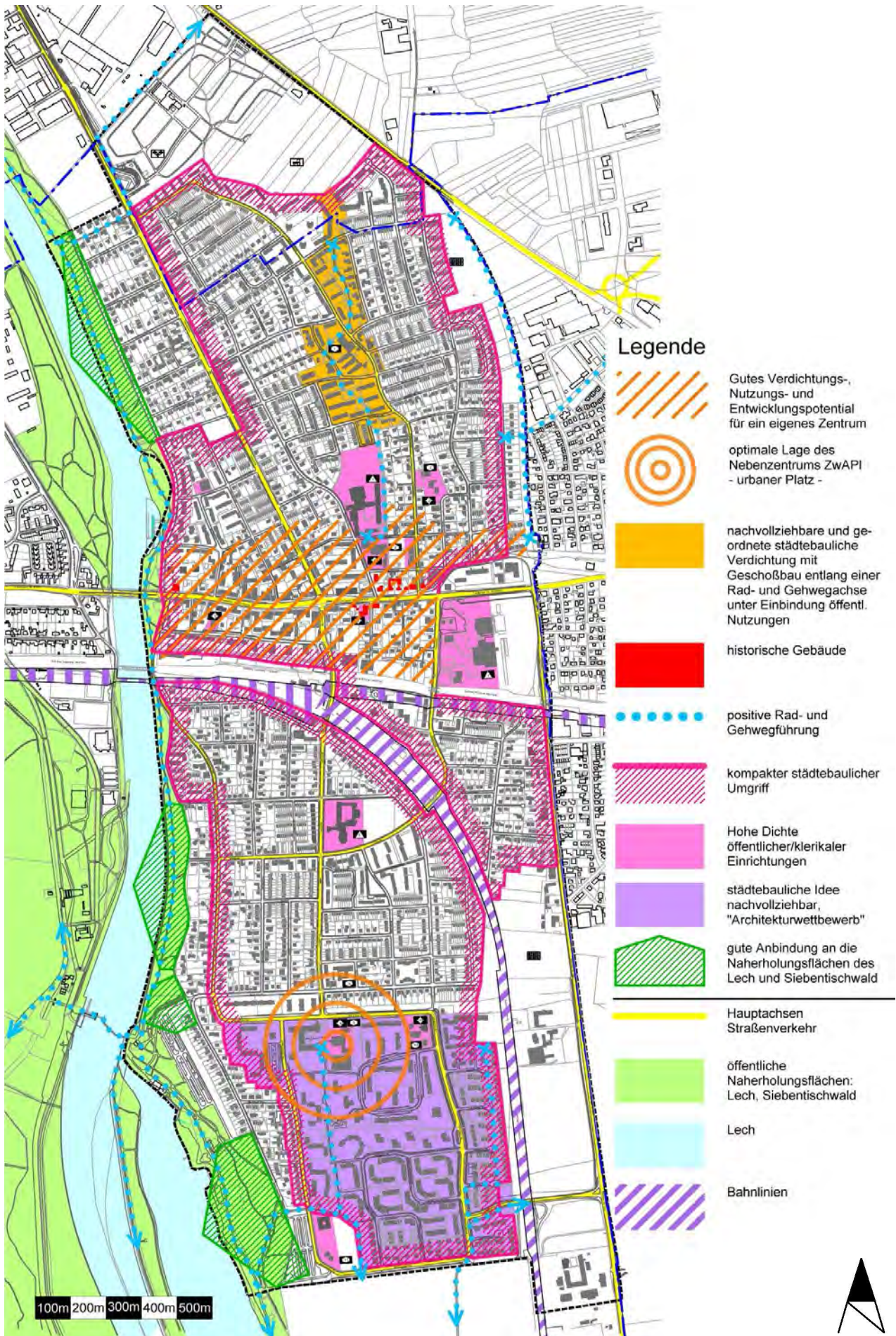
Stärken	Schwächen
Im Süden von Hochzoll ist das Zentrum „Zwölf-Apostel-Platz“ strukturell richtig gelegen und im Siedlungsbild ablesbar.	Es fehlt nördlich der Münchner Straße, über den gesamten Stadtteil hinweg, der Spannungsbogen zwischen innerörtlichen Freiräumen und baulichen Verdichtungszone.
Die wenigen historischen Bezüge, Siedlungsstrukturen und vor allem Gebäudebestände im Nahbereich der Friedberger Straße sind als wertvoll einzustufen (Siehe Plan StK08).	Fehlende oder unvollständige räumliche Vernetzungen (Grün-, Verkehrs- und Sichtachsen), zwischen den städtebaulichen Verdichtungszone im Süden, in Hochzoll Mitte und im Hochzoller Norden.
	Fehlende urbane Plätze. Allein im Süden am Zwölf-Apostel-Platz ist ein vitaler, räumlich abgegrenzter Stadtplatz vorhanden. Plätze werden ansonsten primär durch Kirchen definiert (Hlg. Geist, Auferstehungskirche).
	Der einzige urbane Platz in Hochzoll-Süd (Zwölf-Apostel-Platz) wirkt introvertiert und öffnet sich nicht gegenüber dem Siedlungsraum. Die äußeren Fronten wirken „abwehrend“ und nicht „einladend“.
<b>Nutzungsstrukturen/Nutzungsverdichtungen/Infrastruktur</b>	
Die Nutzungsstrukturen im historischen Bereich von Hochzoll (Friedberger Straße) sind adäquat den baulichen Verdichtungen gewachsen und im Siedlungsraum, weitestgehend an der Friedberger Straße, verdichtet positioniert.	Trotz der richtigen Positionierung der Nutzungen im Siedlungsraum sind die linearen Nutzungsstrukturen um die Friedberger Straße inzwischen zufällig, ungeordnet, ohne Kontext und weisen keinen räumlichen Halt auf.
Das Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz erfüllt räumlich und nutzungsstrukturell die Aufgaben eines urbanen Platzes.	Streulagen des Einzelhandels an der Karwendel- und Seefelder Straße verlieren ihre Bedeutung, da durch fehlende Kopplungsmöglichkeiten, mangelnde Erreichbarkeit mit dem PKW und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel die Kaufkraft in attraktivere Zentren, außerhalb des Stadtteils, abfließt.
	Die Siedlungsverdichtung am nördlichen Stadtteilrand (Karwendel-/Füssener Straße) besitzt keine adäquaten Nutzungsangebote (fehlendes Nutzungscluster).
	Die Vielzahl an Gemeinbedarfsnutzungen die Hochzoll aufweist sind ohne schlüssige Vernetzungen.
	Hochzoll weist kaum Gewerbeflächen auf. Somit verbleibt die Arbeitskraft nicht vor Ort.
	Hochzoll Nord ist wirtschaftsstrukturell und siedlungsstrukturell benachteiligt. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten, als auch Rückzugsräume fehlen. Der Mangel an Stadträumen (Plätzen) zur Kommunikation oder zum Verweilen dokumentiert dies.

Stärken	Schwächen
	Der Bahnhof Hochzoll mit einem Bahnsteig – Bahnhof nimmt städtebaustrukturell eine untergeordnete Rolle ein. Er ist sozusagen zufällig an der Hochzoller Straße situiert und erreichbar. Der historische Bahnhof ist räumlich isoliert.
	Richtige Ansätze zur Stärkung der allgem. Nutzungen aus sozialer, wirtschaftlicher oder kirchlicher Sicht wurden nicht konsequent weiterverfolgt und fertig gestellt. Im Norden der Rad-/Gehweg vom Holzerbau bis zur Füssener Straße. Im Süden die Münchner Straße, die Garmischer Straße oder auch die Nebelhornstraße. Extrem breite Straßen mit Alleestrukturen führen im Süden ins „Nichts“ oder binden die wichtigen Gemeinbedarfsstrukturen nur zufällig an.
<b>Einwohnerdichte und öffentlicher Raum</b>	
Mit Ausnahme der Quartiersverdichtungen um die Füssener-/Karwendel Straße, Umgriff Krottenkopfweg und zwischen und südlich der Bahntrassen ist ein flächiges angemessenes Verdichtungspotential ersichtlich.	Primär um die Siedlungsverdichtung Karwendel –und Füssener Straße fehlen infrastrukturelle Angebote, Freiflächen und Parkplatz-Flächen.
Der Anteil an flächigen Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen weist auf ein privates Umfeld mit hoher Lebensqualität hin (Gärten, privates Grün, privater Rückzug).	Der privaten Lebensqualität stehen die fehlenden öffentlichen Angebote gegenüber: keine Flächen zum Verweilen, zum Kommunizieren, als Rückzug aus dem Geschosswohnungsbau, als Marker (Orientierungspunkte). Ein Minderheit im Geschosswohnungsbau besitzt keinen privaten Rückzugsmöglichkeiten und einen erschwerten Zugang zu öffentlichen Freiflächen.
Ausreichende öffentl. Stellplatzangebote im Bereich der Wohnstraßen mit breiten Straßenquerschnitten und Ausweisung von 30iger Zonen.	Den attraktiven Freiflächen der Geschosswohnungsbauten um die Mittenwalder-, Innsbrucker und Garmischer Straße stehen ansonsten in Gesamt-Hochzoll eine räumliche Anonymität und fehlende städtebauliche Orientierung gegenüber.
Trotz restriktiver Rahmenbedingungen (Lärm, Verkehr, enge Strukturen etc.) ist die historische bedingte Siedlungsdichte im Umgriff der Friedberger Straße ein vitaler Gesichtspunkt für ein vitales Zentrum in „Hochzoll Mitte“	
<b>Alter von Gebäuden/Denkmalschutz/zu erhaltenden Gebäude</b>	
Das Quartier Grünten-/Salzmann-/Karwendel- und Friedberger Str. weist eine historische Gebäudesubstanz auf. Es besteht hier die Chance entlang der Salzmannstraße diese historische Bausubstanz teilweise zu sichern und eine rasche Entwicklung einzuleiten.	Sämtliche städtische Immobilien in Hochzoll sind in einem höchst desolaten Zustand (Siehe Bestandskarte „Städt. Eigentum“).
Der Bestandsbau der Post ist in der Position und Sonder-Bauweise richtig positioniert und erhaltungswürdig.	Vor allem im Nahbereich der Friedberger Str. sind die Höhenunterschiede zwischen dem angehobenen Straßenkörper der B 300 und angrenzenden historischen Bauten eklatant.

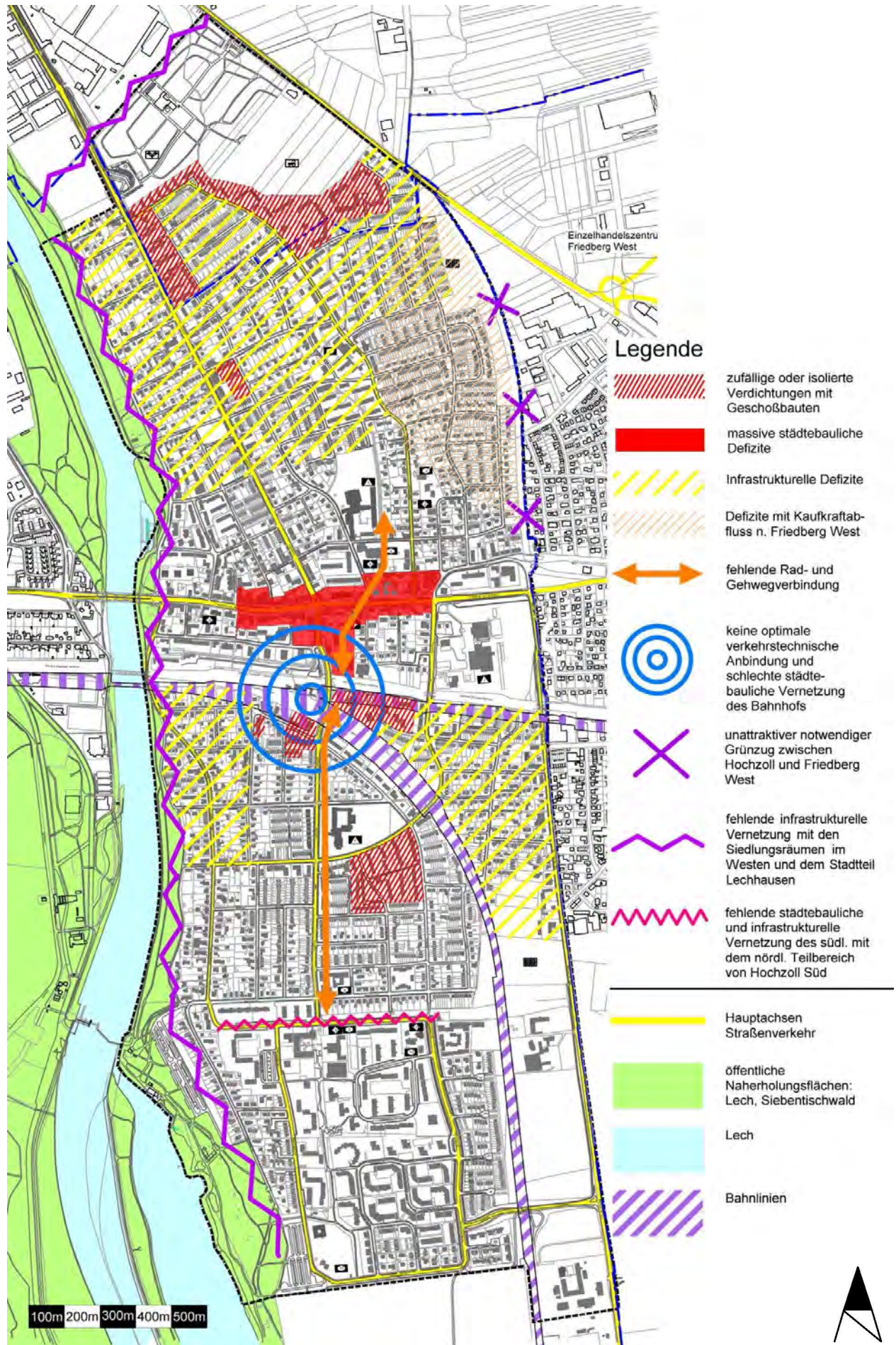


Stärken	Schwächen
Die räumliche Nähe von historischen öffentlichen Einrichtungen zu den potentiellen Entwicklungsflächen um das Postgelände erlaubt wünschenswerte städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten.	
Der alte Bahnhof Hochzoll mit einer Liste weiterer Bauten sind ein Stück historische Geschichte dieses Stadtteiles und besitzen ein Alleinstellungsmerkmal.	Der historische Bahnhof wurde mehrfach umgebaut und zwischenzeitlich durch Schallschutzwände städtebaulich und raumstrukturell isoliert. Eine Integration in den Siedlungskörper ist kompliziert.
<b>Innerörtliche Verkehrsstrukturen</b>	
Verkehrskonzept der Planungswerkstatt Hochzoll mit den Bürgern und Fachleuten.	Durch den Bau der Tramlinie 6 besteht die Gefahr des Schleichverkehrs in den Stadtteilbereichen.
Positive Ansätze einer innerörtlichen Radwegeführung im Norden und äußersten Süden Hochzolls.	Kein durchgängiges Radwegenetz, unabhängig von den straßenbegleitenden Geh-/Radwegeführungen in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung.
Flächendeckende Tempo-30-Zone in Hochzoll.	Die 30er-Zone erlaubt keine Radwegeausweisung, da der Radverkehr rechtlich „mitfließen“ muss.
Periphere Radwegeverbindungen mit überörtlichen Anschlüssen an Lechhausen und über den Osrasteg zum Textilviertel und im Süden zum Siebentischwald.	Der Osten Hochzolls ist für Radfahrer bisher peripher nicht zu nutzen. Die Radwegeverbindung nach Friedberg West ist nur erschwert vorhanden.
Mehrfaches LKW-Durchfahrtsverbot im Norden durch die Quartiere.	Im Süden Hochzolls besteht kein LKW-Durchfahrtsverbot in den Quartieren.
Ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr in den meisten Quartieren.	Fehlende Parkplätze im Bereich der Karwendelstraße und vor allem im Umgriff der Friedberger Straße.
Gegen den Schleichverkehr ist ein computergestütztes Verkehrsleitsystem für Hochzoll geplant und soll bis 2011 installiert sein.	Neue Immissionsbelastungen im Bereich der Blücherstr. durch Umleitung des Verkehrs.
	Fehlende Querungshilfen im Bereich der Zugspitz-, Hochzoller- und Trettachstraße.
	Hohe Verkehrsbelastung an der Blücherstraße.

Karte StK15: Stärken



Karte StK16: Schwächen

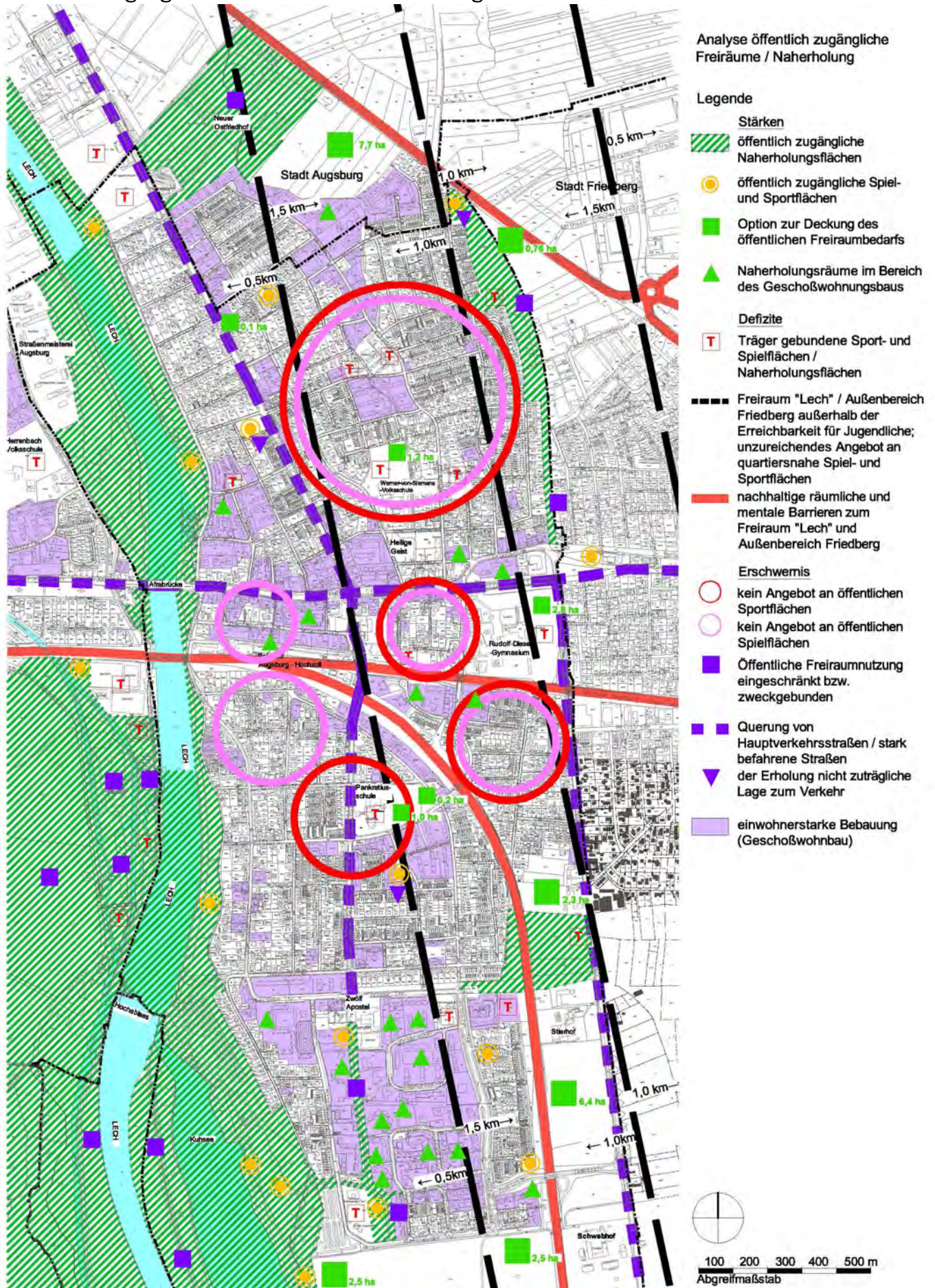


## 2. LANDSCHAFTSPLANUNG

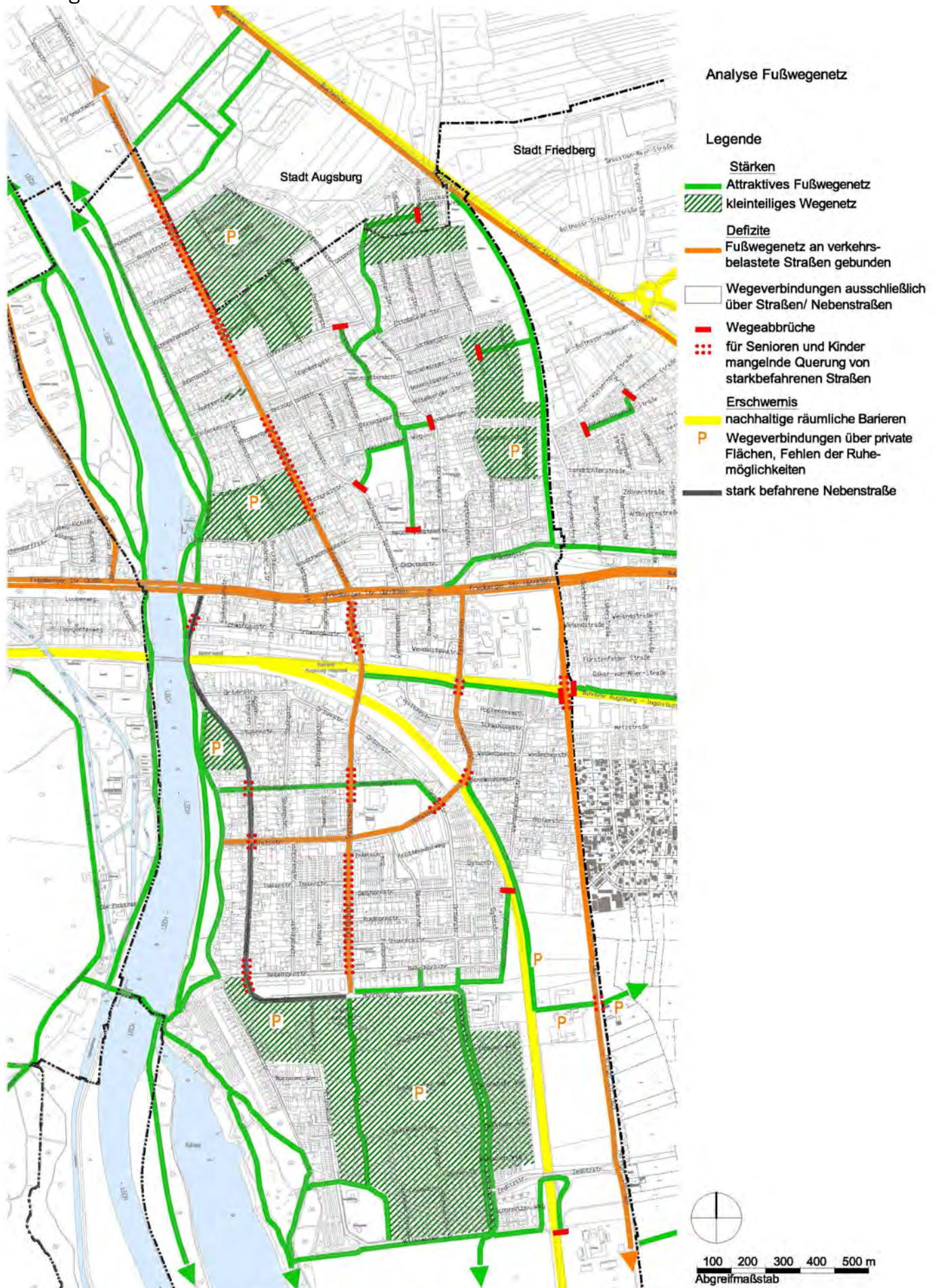
Stärken	Schwächen
<b>Freiräume und Wegenetz</b>	
Räumlich zusammenhängende, öffentliche Freiräume entlang des Lechs.	Öffentl. Freiräume sind einseitig auf den Westen des Stadtteiles ausgerichtet.
Allgemein nutzbares Flächenangebot an öffentlichen Freiräumen liegt über dem stadtteilbezogenen Bedarf.	Geringe Verfügbarkeit frei zugänglicher öffentlicher Flächen abseits vom Lech/Kuhsee.
Südlich der Münchner Str. im Hochzoller Süden besteht eine sehr gute Vernetzung von öffentlichen und halböffentlichen Flächen	Langwierige Anbindung von Hochzoll-Mitte und -Ost an die Naherholungsflächen im Westen.
	Zugang zum östlichen landwirtschaftlichen Außenbereich/Baggerseen z.T. langwierig und teilweise nicht öffentlich.
<b>Wohnungsbezogene Naherholung im Geschosswohnungsbau</b>	
Sozialer Wohnungsbau mehrheitlich mit großflächigem Umgriff.	Freiräume mehrheitlich als Abstellraum/Parkplatzfläche/Garagenhof genutzt.
Gewisse Flexibilität durch Baulinienpläne und Flächen ohne ordnende Planungen. Bewertung und Sicherung von Freiflächen nach § 34 BauGB	Geringe Ausstattung an qualitativ wertvollen Spielflächen und Ruhebereichen.
Südlich der Münchner Straße existiert ein in sich schlüssiges, bauleitplanerisch und freiräumlich gesichertes Konzept.	Gepflegte Freianlagen zumeist öffentlich nicht zugänglich.
	Tendenz zur zunehmenden Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau für alle Altersgruppen, insbesondere Kinder und Senioren/Innen. Somit Verlust von privaten Freiflächen.
<b>Öffentliches Sport- und Spielangebot</b>	
Flächenstarke und aktive Sportvereine.	In Gesamt-Hochzoll kaum allgemein öffentlich zugängliche Sportflächen.
Gute Spielgeräteausrüstung der Kindergärten auf großen Flächen.	Kein ausreichendes quartiersnahes Spiel- und Sportflächen-Angebot im Osten und Mitte von Hochzoll.
Zentral gelegene Schulsportflächen im direkten Umgriff der Schulen.	Weitläufig verteiltes und konservatives Sport- und Spielangebot im Bereich der Grünanlagen am Lech, insbesondere im Norden von Hochzoll.
	Keine jugendorientierten modernen Sport- und Spielangebote wie Scaten etc.

Stärken	Schwächen
<b>Wegebeziehungen für die Freiflächen und Naherholungsflächen</b>	
Durchgängig erschlossene Naherholungszone entlang des Lechs.	Keine periphere Radwegeverbindung im Osten von Hochzoll, die durchgängig die Radwege an der Blücherstraße mit dem Radwegenetz Zedlitzstraße/Radweg St. Afra, im Süden miteinander verbindet.
Durchgängige Vernetzung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten mit den Naherholungsflächen im Westen Zedlitz-/Mittenwalderstraße im Süden Friedberger Straße/Chippenhamring Blücher-/Schöneckstraße etwas erschwert	Es fehlen weitere Ost-West-Wegeverbindungen innerörtlich zwischen den Freiräumen im Osten und Westen von Hochzoll.
	Keine schlüssige Geh-Radwegeverbindung zwischen dem ruhigen Naherholungsbereich des Neuen Ostfriedhofes und den Freiflächen in den Stadtteilbereichen in Nord-Süd-Richtung bis nach Hochzoll-Süd.
<b>Ökologie</b>	
Lech mit seinen begleitenden Grünanlagen fast durchgängiger Lebensraumverbund.	Vielfältige Nutzungsansprüche an die stadtteilübergreifende Grünachse „Lech“.
Hochwertiger Baumbestand im südlichen Teil von Hochzoll-Süd und im Bereich des Neuen Ostfriedhofes.	Lebensraumverbund innerhalb Hochzolls und zum östl. Außenbereich durch übergeordnete Straßen dauerhaft zerstört.
	Kaum verfügbarer öffentlicher Raum zur Ergänzung der flächigen Durchgrünung oder Erweiterung des Lebensraumverbundes.
	Begrenzttes Artenpotential-/vielfalt durch vorrangig Baum betonter, nitrophytischer, vom Menschen stark genutzter Grünflächen.
<b>Lufthygiene</b>	
Keine emissionsstarken Gewerbeansiedlungen.	Große Teile von Hochzoll ohne kleinklimatisch wirksame Durchgrünung mit großkronigen Bäumen im Bereich der Straßen und Hausgärten.
Räumliche Nähe zum Lech als Frischluftschneise.	Strömungswiderstand durch geschlossene Baumstrukturen mindert die Durchlüftung.
Der Siebentischwald im Westen und landwirtschaftliche Flächen/Lechleite im Osten mit hoher Filterkraft für Schwebstoffe.	Innerhalb des Stadtteils keine relevante Lenkung und Entstehungsraum von Frischluftzonen.
	Vielzahl an kleinen Hausbränden mit geringem energetischen Wirkungsgrad.
	Schlechte Luft-/Aufenthaltsqualität in den Zentren durch deren Lage, umgebende Baustruktur und Nähe zu hochbelasteten Verkehrsstraßen.

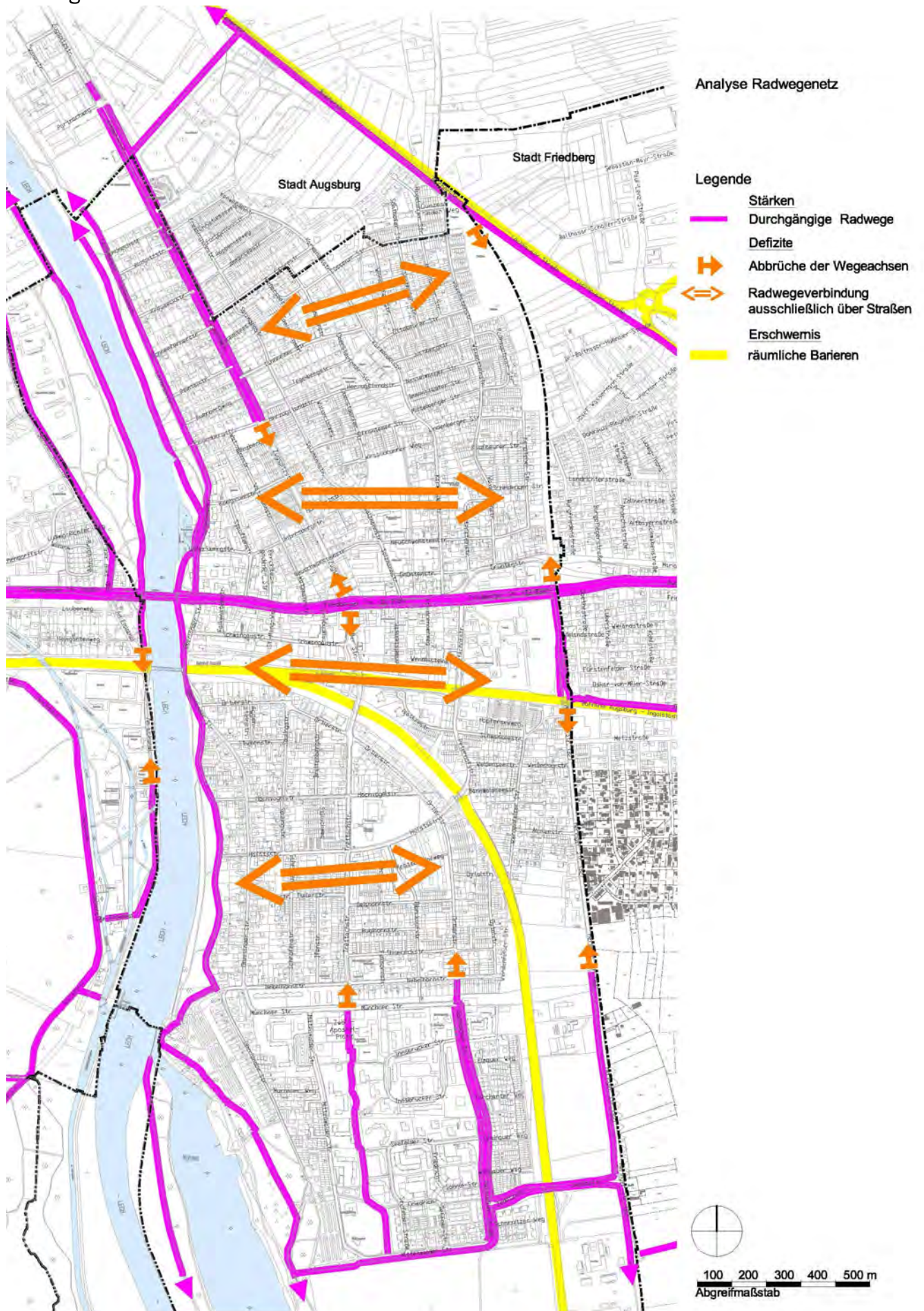
Karte LaK05:  
Öffentlich zugängliche Freiräume und Naherholung



Karte LaK06:  
Fußwegenetz



Karte LaK07:  
Radwegenetz





### 3. SOZIALGEOGRAPHIE

Stärken	Schwächen
<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur allgemein</b>	
<b>Insgesamt ist ein enges Netz an sozialer Infrastruktur vorhanden</b>	<b>Schwache Vernetzung der sozialen und kulturellen Einrichtungen</b>
Ausreichende medizinische Versorgung	
Kulturzentrum Holzer-Bau mit überregionalem Einzugsbereich	
Katholische und evangelische Kirchen als „geistliche und soziale Bezugspunkte“ mit hoher Nutzungsintensität	
Potenziale für weitere soziale Infrastruktur im Areal Friedberger-, Salzmann-, Grünten- und Karwendelstraße	
Büchereien der Kirchen/Bücherbus	
	Nicht ausreichende Angebote für Migranten
	Organisierte Jugendverbände sind wenig offen für Migranten
<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und Familien</b>	
Jugendzentrum „Lehmbau“ als Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche, aus Hochzoll Süd, auch für Jugendliche mit Migrationshintergrund	Nicht ausreichende Angebote für Jugendliche in Hochzoll Nord wie Jugendzentrum oder Jugendcafé Nicht ausreichende Angebote für Jugendliche mit Migrationshintergrund
Quantitativ ausreichende Versorgung in den Bereichen Kindergarten und Kinderhort	Mangel an Kinderkrippenplätzen
Vielfalt an Schultypen	Unzureichende Angebote der Betreuung von Kindern in der Ferienzeit
Mobile Jugendarbeit , ambulante Angebote für Jugendliche (Street Worker)	
Viele Einrichtungen der Jugend- und Familienhilfe, die im Stadtteil verankert sind	
<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur für Senioren</b>	
Ausreichende Fachberatung für Senioren	
Ausreichende Versorgung mit Altenheimen	
Ausreichende Pflegeversorgung (Sozialstationen, Hospiz, betreutes Wohnen; ambulante Pflege)	

Stärken	Schwächen
<b>Sozialstruktur und soziale Problemlagen</b>	
<b>Insgesamt weist Hochzoll eine ausgewogene Sozialstruktur mit nur geringen, bzw. durchschnittlichen sozialen Problemlagen auf: die Ausländerquote, die Arbeitslosenquote sowie der Anteil an Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsempfängern SGB II liegen unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.</b>	
	Hohe Altenquotienten in einzelnen Quartieren („Überalterung“ im Bereich östliches Hochzoll Nord und Hochzoll Mitte und Süden von Hochzoll Süd)
Niedrigerer Anteil von Ausländern an den Arbeitslosen sowie an den SGBII Empfängern im Vergleich zur Gesamtstadt	Räumliche Konzentration verschiedener sozialer Problemlagen wie hoher Ausländeranteil, bzw. hoher Anteil an Russlanddeutschen, Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, hoher Anteil an SGB II Bedarfsgemeinschaften in einzelnen Distrikten (im Norden von Hochzoll Nord und an der Friedberger Straße sowie in der Mitte sowie Süden von Hochzoll Süd)
	Integrationsprobleme von Migranten und Russlanddeutschen: keine aktive Beteiligung dieser Bevölkerungsgruppen im Stadtteil
<b>Zusammenleben und Identität</b>	
<b>Insgesamt herrscht eine hohe Verbundenheit und Identifikation großer Teile der Bevölkerung mit dem Stadtteil, welche sich z.B. in der langen Wohndauer oder auch dem regen Vereinsleben zeigt</b>	
Reges und vielfältiges Vereins- und Kirchenleben	„Lagerdenken“ in Hochzoll Nord und Hochzoll Süd, auch „Graben“ zu Friedberg
	Wenig ausgeprägte familiäre und nachbarschaftliche Wurzeln von zum Teil älteren Menschen
Hohes bürgerschaftliches Engagement, nicht nur der 45- bis 65-Jährigen, sondern auch der Jugendlichen	
Stabilität im sozialen Umfeld	
Nachlassende Generationenkonflikte vor allem in Hochzoll-Süd	Verständnis der Generationen für einander ist zum Teil defizitär
<b>Wohnen</b>	
Hohe Lebensqualität	
Preisgünstiger Wohnraum in Hochzoll Süd: überdurchschnittlicher Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen	Fehlender preisgünstiger Wohnraum in Hochzoll-Nord: unterdurchschnittlicher Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung höher als in der Gesamtstadt	

## 4. WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE

Stärken	Schwächen
<b>Gesamt-Hochzoll</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ insgesamt ausgewogene Sozialstruktur der Bevölkerung</li> <li>▪ Einzelhandel täglicher Bedarf/Nahversorgung: nahezu alle Formate im Stadtteil vorhanden</li> <li>▪ Einkaufsverkehr: hohe Anteile des NMIV (Rad, zu Fuß, ÖPNV)</li> <li>▪ medizinische Versorgung: ausreichendes und gutes Angebot</li> <li>▪ Kooperation: Existenz Aktionsgemeinschaft</li> <li>▪ Stadtteilzentrum: Chancen zur Attraktivitätssteigerung durch Verkehrsreduzierung, Neugestaltung des Straßenraums und Inwertsetzung von Brachflächen in zentraler Lage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe Ausstattung mit Einzelhandelsflächen im Stadtteilvergleich</li> <li>▪ eingeschränkte Angebotsvielfalt</li> <li>▪ im Stadtteilvergleich: Kaufkraftabflüsse auch in der Nahversorgung</li> <li>▪ keine Angebote in den Branchen Bekleidung, Schuhe, Bücher</li> <li>▪ Verunsicherung Gewerbetreibende durch Neubau Tramlinie 6 und Umbau Friedberger Str.</li> <li>▪ derzeit: starke Beeinträchtigungen der PKW-Erreichbarkeit wg. Umbaumaßnahmen</li> <li>▪ Kooperation: unzureichende Einbindung Gewerbetreibender in Aktionsgemeinschaft/ARGE</li> <li>▪ Akteure: mentaler "Nord-Süd"-Graben schwächt gemeinsame Arbeit an verbindender Mitte</li> </ul>
<b>Hochzoll Nord</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust wohnortnaher Nahversorgungsanbieter</li> <li>▪ Trennwirkung der stark befahrenen Friedberger Straße behindert NMIV-Einkauf in Hochzoll Mitte</li> <li>▪ peripher gelegenes Nahversorgungszentrum Friedberg West: Kaufkraftabflüsse, Defizite in NMIV-Erreichbarkeit</li> </ul>
<b>Stadtteilzentrum Hochzoll Mitte – Friedberger Str./Hochzoller Str.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittelpunktlage im Stadtteil, gute Erreichbarkeit für Stadtteilbewohner</li> <li>▪ Lage an regionalem Straßennetz, über Hochzoll hinausgehender Einzugsbereich</li> <li>▪ Magneten- "Dreieck" mit hoher Frequenz (Vollsortierter, Discounter, Drogeriemarkt)</li> <li>▪ starke Konzentration der Einrichtungen des Gesundheitswesens</li> <li>▪ umfassendes Angebot an Dienstleistungen des Grundbedarfs</li> <li>▪ direkte Anbindung an Regionalbahnhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Friedberger Str.: Defizite an Parkmöglichkeiten</li> <li>▪ bis zum derzeitigen Umbau: massive Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch vierspurigen Durchgangsverkehr, überdimensionierte Asphaltflächen</li> <li>▪ über 750m langgezogener, von nicht zentrenrelevanten Nutzungen durchbrochener Betriebsbesatz erschwert Kopplungsmöglichkeiten</li> <li>▪ bestehender Vollsortimenter: unzureichende Verkaufsfläche, Parkplatzdefizite</li> <li>▪ erhebliche Lücken im Branchenmix (qualifizierter Grundbedarf, Bekleidung/Schuhe)</li> </ul>

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ attraktiver Bürgertreff "Holzerbau" als Gemeinschaft und Identität stiftende Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine koordinierende Instanz der Zentrenentwicklung</li> <li>▪ Leerstandsproblematik, Beginn der Aufnahme zentrenschädlicher Nutzungen</li> <li>▪ fehlende Einkaufsatmosphäre, Grün-Defizite</li> <li>▪ Geschäftsimmobilien: Vernachlässigung der Gestaltungsqualität ( Fassaden, Markisen, Schilder, Vordächer, Vorplätze), Renovierungsbedarf</li> <li>▪ z.Tl. Barrierefreiheit nicht gegeben</li> <li>▪ z.Tl. Defizite in den Ladengestaltungen</li> <li>▪ nur mittelmäßiges Angebot der Tagesgastronomie mit unzureichenden (Außen-) Sitzgelegenheiten</li> <li>▪ keine Treffpunkt-Qualitäten</li> <li>▪ keine besonders identitätsstiftende Substanz</li> <li>▪ Standortumfeld Bahnhof/Hochzoller Str.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Belastung durch Park- und Ride-Verkehr</li> <li>○ unattraktive Rad- und Fußweg-Verbindungen</li> <li>○ "Blickmüll" (Schilder, Zäune, Leitplanken, Gestrüpp, Mülltonnen ...)</li> <li>○ städtebaulich unattraktive Discounter-Immobilie</li> </ul> </li> </ul>
<b>Hochzoll Süd</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein eines Nahversorgungszentrums (NVZ) ("Zwölf-Apostel") und eines Nebenzentrums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trennwirkung der Bahnunterführung behindert NMIV-Einkauf in Hochzoll Mitte</li> </ul>
<b>NVZ Zwölf-Apostel-Platz</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute Erreichbarkeit mit sämtlichen Verkehrsmitteln des NMIV gegeben</li> <li>▪ ausreichendes Parkplatzangebot</li> <li>▪ umfassender Handels- und Dienstleistungs-Branchenmix der Basis-Versorgung</li> <li>▪ gut angenommener Wochenmarkt</li> <li>▪ besondere Standortkooperation durch engagierte Akteure (aktive Gestaltung Branchenmix, regelmäßige Feste/Aktivitäten, Pflanzenpflege, Kooperation mit Vereinen/sozialen Einrichtungen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe Passantenfrequenz durch Beschränkung auf Nahversorgungsfunktion für Hochzoll Süd</li> <li>▪ unzulängliche PkV-Erreichbarkeit von Südost durch Linksabbiegeverbot Zedlitzstr.</li> <li>▪ in die Jahre gekommene, nicht mehr zeitgemäße Platzgestaltung</li> <li>▪ Unsicherheitsgefühl bei Dunkelheit</li> <li>▪ verstärkter Zuzug sozial schwacher Gruppen in die Nachbarschaft</li> <li>▪ (inzwischen teilweise entschärfte) Problematik aggressiver Jugend-Cliquen</li> <li>▪ Gebührenpolitik der Stadt Augsburg beeinträchtigt Events/Festivitäten der Interessengemeinschaft</li> </ul>

# C. BETEILIGUNGEN

## 1. BÜRGERBETEILIGUNG

Zusammenfassung: Urbanes Wohnen e.V  
Dipl. Ing. Stefan Quarg

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung Hochzolls wurden anhand mehrerer Workshops die Bürger des Stadtteils aktiv in die Bearbeitung mit- einbezogen. Die erste Planungswerkstatt fand 2009 unter dem Motto „Ein Verkehrskonzept für Hochzoll“ statt. Schon hier zeigte sich die rege Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

Es folgte ab Januar die Planungswerkstatt mit dem Motto „Attraktive Zentren für Hochzoll“ in der sich die Bürgerinnen und Bürger mit der Zentrenbildung unter den Aspekten der Sozialen Infrastruktur, der Wirtschaft, des Städtebaus und der Freiräume, auseinander setzten.

### Termine der Veranstaltungen

#### **Planungswerkstatt**

##### **„Ein Verkehrskonzept für Hochzoll“**

24. + 26. November 2008

24. Januar 2009

14. März 2009

09. Mai 2009

24. Juni 2009

#### **Planungswerkstatt**

##### **„Attraktive Zentren für Hochzoll“**

##### **Expertenrunden**

14. Oktober 2009 Lokale Wirtschaft

26. Oktober 2009 Soziale Infrastruktur

09. November 2009 Freiraum und Städtebau

#### **Kinder- und Jugendbeteiligung**

26. Oktober 2009

19. November 2009

30. November 2009

#### **Haushaltsbefragung**

Dezember 2009

#### **Auftaktveranstaltung für die Bürger**

20. Januar 2010

#### **Planungsforum „Städtebau und Freiräume“**

27. Februar 2010

#### **Informationsveranstaltung**

05. Juli 2010

#### **Öffentliche Auslegung der Ergebnisse VU/Entwick- lungskonzept**

05. Juli bis 06. August 2010

### **1.1. „EIN VERKEHRSKONZEPT FÜR HOCHZOLL“**

Bereits 2009 konnten mit der Bürgerbeteiligung im Rahmen des „Verkehrskonzepts für Hochzoll“ große Erfolge erzielt werden. Hierbei wurde in drei Arbeitskreisen erst eine Bestandsaufnahme erstellt, die anschließend um Lösungsansätze ergänzt und schlussendlich zu einem Beschluss wurde. Dabei hat die intensive Arbeit mit den Bürgern gezeigt, dass diese Ihren Stadtteil am besten kennen und somit auch Probleme schnell benennen und zum Teil auch direkt Lösungsansätze anbieten können.

In Bezug auf die in den Workshops erarbeiteten Handlungsfelder konnten Tiefbauamt und Stadtwerke gute Lösungen präsentieren, die vor allem die Verhinderung von „Schleich- und Durchgangsverkehr“ betreffen, sowie die Aufwertung der Rad- und Fußwege, besonders in Bezug auf Schulwege.

#### **1.1.1 Motorisierter Individualverkehr**

Wie die Darstellungen (Piktogramme S. 162) recht deutlich zeigen, wurden bei der Bearbeitung der Thematik des motorisierten Individualverkehrs zwei Schwerpunkte gesetzt: Zum einen die Vermeidung von Durchgangsverkehr, zum anderen die Verkehrsberuhigung in den Quartieren.

Hierzu wurde der Verkehr durch die Friedberger Straße entzerrt, indem man die Führung der Bundesstraßen B 2 und B 300 verlegte und darüber hinaus ein Wegweisesystem konzipierte, das den Hauptverkehrsstrom mit Ziel Autobahn, Innenstadt und Gewerbegebiete, an Hochzoll vorbei Richtung Norden lenkt. Zur Abrundung soll ein erweitertes LKW-Verbot der Verkehrsentlastung Hochzolls und der Friedberger Straße dienen.

Zwar ist Hochzoll beinahe komplett als 30er Zone ausgewiesen, allerdings verleiten manche breite Straßen und die teilweise, über Vorfahrtsschilder geregelte Verkehrsführung auf diesen Strecken (z.B. Trettachstraße, Garmischer Straße), zu schnellerem Fahren. Die Verkehrsberuhigung in den Quartieren will man durch „rechts vor links“, Einbauten, Einengungen und vermehrte Geschwindigkeitskontrollen in den Griff bekommen.

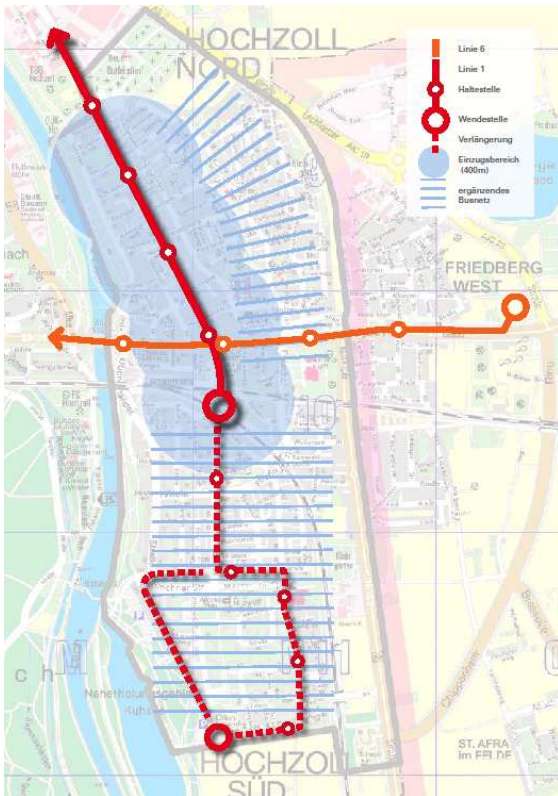
Zu guter Letzt wurde im Bereich des Bahnhofs Hochzoll ein Park & Ride- Platz mit kurzen Wegen zum Bahnsteig erdacht, der mit begrüntem Schallschutz ausgestattet werden soll; des Weiteren ein Anwohnerparkbereich mit Kurzzeitparken.



Motorisierter Individualverkehr (MIV)

### 1.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Bei der Behandlung des ÖPNV war das wesentliche Thema die Weiterführung der Linie 1 vom Neuen



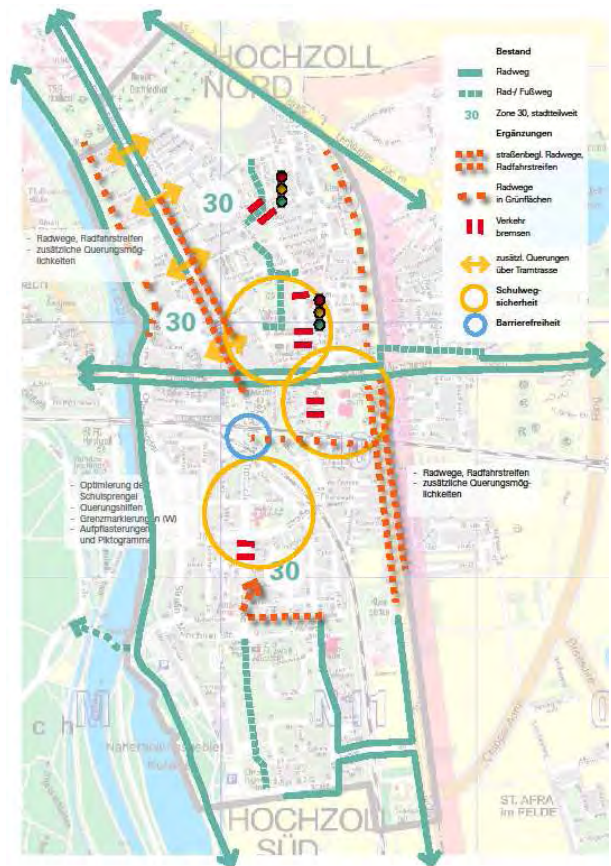
Ostfriedhof nach Süden, die Zugspitzstraße entlang bis zum Hochzoller Bahnhof, mit Option auf Erweiterung bis nach Hochzoll Süd. Gerade letzteren Punkt

sahen viele Beteiligte als Chance, obwohl das ÖPNV-Netz – sprich: die guten Busverbindungen – in Hochzoll Süd als sehr bedarfsgerecht eingeschätzt werden. In mehreren Varianten wurde untersucht, welche Trassen für die Erweiterung nach Süden in Frage kommen.

Des Weiteren wurde, ausgehend von einem Einzugsradius der Trambahnhaltestellen von 400m, ein unterstützendes Busnetz für den Bereich von Hochzoll Nord erdacht.

### 1.1.3 Rad- und Fußwege

Im Hinblick auf Rad- und Fußwege innerhalb Hochzolls treten schnell die Defizite – vor allem die Lückenhaftigkeit – deutlich zu Tage. In diesem Sinne wurden von den Delegierten des Verkehrskonzepts Verbindungen und Erweiterungen der Wege definiert. Dies soll vor allem in Nord-Süd-Achse stattfinden, da die Ost-West-Achse durch die Erneuerung der Friedberger Straße bereits abgedeckt wird. Eine wesentlichere Rolle nahm beim Thema Rad- und Fußwege die Schulwegsicherheit ein, was auch zum Anlass genommen wurde, den Umgriff der Schulsprengel kritisch zu hinterfragen. Die verkehrstechnische Sicherheit der Kinder soll hierbei



durch die Optimierung der Schulsprengel, Querungshilfen, Grenzmarkierungen, Aufpflasterungen und Piktogramme verbessert werden.

Im Allgemeinen wurden beim „Verkehrskonzept für Hochzoll“ vor allem punktuelle und kurzfristig umsetzbare Lösungen behandelt, denn z.B. die Aus-

weisung von Spielstraßen ist mit hohen Hürden versehen.

Doch innerhalb der Planungswerkstatt wurde nicht nur der Verkehr behandelt. Auch begleitende Themen wie Städtebau, Freiräume und soziale Infrastruktur wurden angesprochen. Diese Punkte wurden gesammelt und in die nächsten Beteiligungsschritte im Rahmen des Entwicklungskonzepts integriert.

## 1.2. „ATTRAKTIVE ZENTREN FÜR HOCHZOLL“

### 1.2.1. Auftaktveranstaltung Januar 2010

An die 80 interessierte Bürger, darunter auch viele, die bereits an der Erarbeitung eines Verkehrskonzepts mitgewirkt hatten, waren am 20. Januar in den Saal des Pfarrzentrums Heilig Geist gekommen. Nach der Begrüßung und Einführung wurde ein Überblick über die Anforderungen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, mit dessen Unterstützung die Umsetzung der Maßnahmen in den kommenden Jahren erfolgen soll, vorgetragen.

Nach einem Rückblick auf das Verkehrskonzept Hochzoll und Ausblick auf zukünftige Beteiligungsverfahren (Planungswerkstatt, Stadtteilgremium, Verfügungsfond) durch Dipl. Ing Jan Weber-Ebnet URBANES WOHNEN e.V. wurde das aktive Einbeziehen der Bürger und lokalen Akteure, sowohl in der Konzeptentwicklung als auch in der späteren Umsetzung hervorgehoben.

Nach der Vorstellung der Planer und deren wesentlichen Ergebnisse der Bestandserhebung wurden die Bürger, statt einer Diskussion, in ein „Offenes Forum“ gebeten um die Bestandsaufnahme zu ergänzen. Hier konnten offene Fragen geklärt werden und man konnte gemeinsam ins Gespräch kommen.

Die Ergebnisse, die über Infokarten an „Symbolischen Säulen für die Stadtteilentwicklung“ gesammelt wurden, können in die Bestandsaufnahme einfließen.

Auffallend war, dass sich bereits während dieser Veranstaltung 25 Bürger für die Teilnahme an der Planungswerkstatt eintrugen.

In Folge werden die vorgetragenen Ideen, Anregungen und Wünsche tabellarisch erfasst.



Alle Fotos auf dieser Seite: Urbanes Wohnen e.V. München



Themen	Inhalt:	Wertung: + Stärke (Potential) - Schwäche (Defizit) o Handlungsansatz II Anzahl der Nennungen -
<b>ERGEBNISSE FREIRAUM UND STÄDTEBAU</b>		
<b>Versorgung Hochzoll Nord</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>▪ Kein „Vollsortimenter“ sondern Bäckerei, Metzgerei, kleiner Einzelhandel</li> <li>▪ Genossenschaftsladen im ehem. Tengemann</li> <li>▪ Lieferservice für Senioren in Hochzoll-Nord</li> <li>▪ Trennwirkung Friedberger Straße für Einkäufer aus Hochzoll Nord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> </ul>
<b>Fuß und Radwege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein asphaltierter Radweg auf Verlängerung der Meringer Str. sondern Anlage analog Lechwege</li> <li>▪ Weg (Osttangente) asphaltieren als Rad-und Skaterb.</li> <li>▪ Fuß- und Radweg durch Hochzoll Nord: Füssener Str.-Hlg. Geist mit Parkbänken, Beleuchtung und Randsteine verbessern.</li> <li>▪ Querungshilfen für die Meringer Str. Nähe Metzstr. für Kinder und Senioren</li> <li>▪ Bessere Erreichbarkeit der Erholungsgebiete Friedberg-West (Baggersee+St.Afra) per Rad</li> <li>▪ Rundwege anlegen! Kemptener Str. Schrebergärten, Hindelanger Str., Schulweg mit Bänken ausstatten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> </ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Waxensteinstr. Keine Ampelanlage wegen Verkehrszunahme</li> <li>▪ Waxensteinstr. zur Blücherstraße sperren</li> <li>▪ Bypass für Autos zw. KUKA/Friedhof und dafür Verkehrsberuhigung an der Waxenstein- und Füssener Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>.</li> <li>o</li> <li>o</li> </ul>
<b>Aufenthalt im öffentl. Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende soziale Kontrolle am Lechrain</li> <li>▪ Aufenthaltsmöglichkeiten für Pausen, damit Senioren wieder raus gehen</li> <li>▪ Kleingartenflächen Roßhauptener Str. – Lechhauser Str. ausbauen &gt; Aufenthaltsräume schaffen&gt; Sonnenbewirtschaftung</li> <li>▪ Waxenstein-/Blücherstr./Ende Füssener Str. als Ruhe-/Parkbereich mit Verkehrsberuhigung der Blücherstr. &gt; AIC 25</li> <li>▪ Kiosk in den Bau des Städt. Grünamt (Lechrainstr.) s. Kuhsee, evtl. Eisdielen zudem mit Sitzmöglichkeiten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> </ul>
<b>Begrünung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es fehlen Bäume am Peterhof</li> <li>▪ Moserlinik: Bepflanzung, Bäume</li> <li>▪ Aufwertung der Grünflächen bei den Hochhäusern Ecke Füssener-/Karwendelstraße</li> <li>▪ Zwischen Tannheimer- und Füssener Straße: Grünfläche öffentl. Machen, Bäume Pflanzen, „Park“</li> <li>▪ Lechauen ausbauen in Hochzoll Nord für Naturschutz als grüne Lunge, kleine Bolzplätze o.ä.</li> <li>▪ Kinderspielplatz von Grün freistellen bessere Sozialkontrolle</li> <li>▪ Grünstreifen an der östl. Peripherie erhalten</li> <li>▪ Verlängerung der Baumallee von der Blücherstr. in die Lechhauser Straße bis Ihle.</li> <li>▪ Städt. „Müllhalde“ zwischen Waxenstein-/Lechhauser Str. als Grünanlage mit Baumbestand zur Lärmberuhigung umgestalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> </ul>



<b>Sport und Spiel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In Hochzoll-Nord fehlt ein Fußballplatz</li> <li>▪ Fußballplatz auf Friedberger Gelände auf der Höhe Ottobeurer Str.</li> <li>▪ Keine Spielmöglichkeiten für die Jugend. Sportanlagen werden von den Klägern blockiert.</li> <li>▪ Jugendliche skaten auf dem frisch renovierten Kirchplatz</li> <li>▪ Klagerecht von Anliegern von Sportanlagen im Gesetz streichen</li> <li>▪ Abenteuerspielplatz auf dem „Freigelände“ (südl. Ostfriedhof)</li> <li>▪ Anlage für Skater, Mountainbiker mit Halfpipe, usw.</li> <li>▪ Jugendspielplatz Waxensteinstr. : Erdhaufen einebnen! Ballspiele ermöglichen</li> <li>▪ Bolzplatz an die Lechhauser Str. – anliegend zur Fabrik Ihle verlegen</li> <li>▪ Spielplatz Rießerseestr.: fehlender Sonnenschutz, zu großer ungepflegter Sandkasten</li> <li>▪ Spielplatz Rießerseestr.: Sandkasten verkleinern, Wiese mit Bänken und Bäumen</li> <li>▪ Spielplatz Waxenstein-Füssener Str. in Freifläche neben den Friedhof verlagern, Fußweg Füssener Str. verlängern. Aufgelöster Spielplatz verkehrsberuhigte Grünfläche.</li> <li>▪ Schulgelände auch als Bolzplätze am Nachmittag und in den Ferien nutzen. Mit freiwilligem Aufsichtspersonal!</li> <li>▪ Kleinkinderspielplätze vor den Wohngebäuden Füssener Str.</li> <li>▪ Auf den WBG Grundstücken Kinderspielplätze außerhalb der Blöcke für die Allgemeinheit anlegen.</li> </ul>	<p>-</p> <p>0</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>0</p> <p>0</p> <p>0  </p> <p>0</p> <p>0</p> <p>-</p> <p>0</p> <p>0</p> <p>0</p> <p>0  </p> <p>0</p> <p>0</p>
<b>Hunde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hundeauslauf begrenzen auf der Lechrainstr. Und auf der Osttangente</li> <li>▪ Hundewiesen am Lech vorhanden (offiziell ausgewiesen?)</li> <li>▪ Freilaufflächen für Hunde im Grünzug nördl. Meringer Straße</li> </ul>	<p>-</p> <p>+</p> <p>0</p>
<b>Jugend</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Problem mit Jugendlichen am Lechspielplatz und bei Füssener-/Karwendelstr.: Brennende Mülltonnen</li> <li>▪ Jugendspielplatz Jugendtreff auf Grünfläche neben Friedhof einrichten</li> <li>▪ Jugendtreff: Lage nicht zentral, sondern am Rand, wo sie niemanden stören</li> <li>▪ Jugendliche wollen woanders sein als Nachbarn, Eltern</li> <li>▪ Jugendtreff unter päd. –sozialer Fachbetreuung</li> </ul>	<p>-</p> <p>0</p> <p>0</p> <p>0</p> <p>0</p>
<b>Einfamilienhausbebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jeder baut wie er will, viel zu dicht, keine Gärten mehr</li> <li>▪ keine Vorgaben durch die Stadtplanung</li> <li>▪ Bebauungsplan für Wohngebiete</li> </ul>	<p>-</p> <p>-</p> <p>0</p>

Themen	Inhalt:	Wertung: + Stärke (Potential) - Schwäche (Defizit) o Handlungsansatz II Anzahl der Nennungen
<b>ERGEBNISSE SOZIALE INFRASTRUKTUR</b>		
<b>Zentrum Hochzoll (nördl. Friedberger Str./Salzmannstr.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ langjährige Überlegungen ohne sichtbares Ergebnis</li> <li>▪ fehlende Information über Stand der Überlegungen, Planungen</li> <li>▪ geeignetes Grundstück in städtischem (Teil-)Besitz</li> <li>▪ Konzepte für ein Zentrum nördl. der Friedberger Str. als Alternative zum Post/ - Telekomareal weiterentwickeln: Einkaufen, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen für Jugendtreff ungeeignet - Anwohnerproblematik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> <li>+</li> <li>o</li> </ul>
<b>Kultur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programm kino für Jugendliche</li> <li>▪ Stadtteilbücherei als Ableger der Stadtbücherei oder als Kooperationsprojekt von Kirchen, Schulen vor Ort (Klären, was es schon gibt)</li> <li>▪ Café oder Bistro für Bewohner mittleren Alters und für ältere Bewohner</li> <li>▪ attraktiver „Kulturtempel“ für junge Leute, der Junge anzieht/bindet, Programm ähnlich Spectrum-Club, Kriegshaber, (wo ansiedeln?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> </ul>
<b>Jugendtreff</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jugendspielplatz Jugendtreff auf Grünfläche neben Friedhof einrichten</li> <li>▪ Jugendtreff: Lage nicht zentral, sondern am Rand, wo sie niemanden stören</li> <li>▪ Jugendliche wollen woanders sein als Nachbarn, Eltern</li> <li>▪ Jugendtreff unter päd. -sozialer Fachbetreuung</li> <li>▪ Pfadfinderhaus reaktivieren für Jugendliche</li> <li>▪ Pfadfinderhaus bitte abreißen – ideales Gelände für Jugendtreff</li> <li>▪ in eigener Regie (unter Aufsicht qualifizierten Personals)</li> <li>▪ idealer Standort: alter Bahnhof (zentral und keine Anwohnerbelästigung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o</li> <li>o II</li> </ul>
<b>Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einkaufsdienst für ältere Bewohner</li> <li>▪ Sozialkaufhaus</li> </ul>	
<b>Toiletten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wege in Hochzoll weit</li> <li>▪ keine öffentl. Toiletten</li> <li>▪ „Die nette Toilette“ (siehe Landsberg a. L.) Auflistung der Gasthäuser, Kirchen, Parkhäuser mit Lageplan, Öffnungszeiten als Initiative der örtlichen Gastronomie, Handel,...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> <li>o</li> </ul>
<b>Schulsprengel</b>	<p>Schwangaustraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeit zu Hz-Nord, Trennlinie Friedberger Str., zu Hz-Süd gehörig</li> <li>▪ zum Schulsprengel der Schule a.d. Höfatstraße (kurze Wege, Sicherheit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>o</li> </ul>
<b>Bevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegzug Älterer wegen schlechter Versorgung: Nachzug von Menschen mit schwierigem sozialen Hintergrund</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o</li> </ul>

## ERGEBNISSE LOKALE WIRTSCHAFT

<b>Kultur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kino z.B. Programm kino auch für Jugendliche am Freitag/Samstag</li> </ul>	0
<b>Einkaufen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehr Läden für Jugendliche: CD´s, Fahrrad, Textil</li> <li>▪ Buchhandlung evtl. mit CD´s und DVD´s.</li> <li>▪ Bäcker/Metzger Reinigung, Gemischtwarenladen (Koch?! – gute Qualität, als kleines Einkaufszentrum, 3-4 Läden in Hochzoll-Nord</li> <li>▪ Haushaltswarengeschäft</li> </ul>	0 0 0 0
<b>Friedberger Straße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wenn die Friedberger Straße neu gebaut ist, ist das gut.</li> <li>▪ Aufenthaltsqualität verbessern,</li> <li>▪ Sitzgelegenheiten schaffen,</li> <li>▪ Gastronomie</li> <li>▪ Für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität müssen auch die Fassaden der Privathäuser aufgewertet werden (streichen). Hierfür sind Anreize für die Eigentümer (z.B. Zuschüsse) erforderlich.</li> <li>▪ Geschäfte des tatsächlichen Bedarfs.</li> </ul>	+ 0 0 0 0 0
<b>Nahversorgung in Hochzoll-Nord</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobile Angebote funktionieren und werden angeboten in Hochzoll Nord → Ausbauen</li> <li>▪ Aktivierung des ehemaligen Tengelman durch Laden mit gemischtem Sortiment auch Kurzwaren usw.</li> <li>▪ Tengelman in Hochzoll Nord wieder etablieren.</li> <li>▪ Welche Nutzung ist im Gebäude der Stadtparkasse an der Zugspitzstr. Bzw. gegenüber bei (früher) „Blumen Uschi“ möglich?</li> <li>▪ Mobile Einkaufsmöglichkeiten z.B. „Metzgerbus“ &amp; „Obst- + Gemüsebus“ in Hochzoll Nord.</li> <li>▪ Nahversorgung – älterer Leute in Hochzoll Nord durch mobile Händler, Lieferservice durch Supermärkte</li> </ul>	+ + + - 0 0

### 1.2.2. Planungswerkstatt Februar 2010

Die Ideen außerhalb der Verkehrsplanung konnten zu einem späteren Zeitpunkt, im Februar 2010, in einer weiteren Planungswerkstatt, diesmal unter dem Motto „Attraktive Zentren für Hochzoll“, weiter entwickelt und gefestigt werden. Die Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils Hochzoll wurden in diesem Rahmen aufgerufen, sich aktiv an der Planung zu beteiligen und eigene Vorstellungen, Ideen und Konzepte einzubringen.

Es wurden Gruppen gebildet, die gemeinsam über die mögliche Entwicklung Hochzolls diskutierten und dabei, aus ihrer Sicht als Bürger, Bestandsaufnahmen und Handlungsansätze definierten, unterstützt von Experten aus Ämtern und Fachplanern. Hierbei wurde deutlich, dass die Vorstellungen und Ideen der Bürger sich mit den Konzepten der Planer sehr stark decken. So wurde – unter vielen weiteren Aspekten – zum Beispiel die Problematik der mangelnden Attraktivität an der Friedberger Straße angesprochen. Hierbei wurden zahlreiche Handlungs-ideen vorgebracht, z.B. die Initiierung eines Bürgerwettbewerbs, dessen Preis eine Startförderung für das jeweilige Projekt sein könnte. Hierdurch könn-

ten Bürger und Gebäudebesitzer für diese Themen sensibilisiert werden.

Ein weiterer oft genannter Punkt war die Einbeziehung des Areals um den Norma an der Hochzoller Straße.

Auch die Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche wurden intensiv behandelt. Hierbei werden immer wieder Einrichtungen für Skater und BMX-Fahrer erwähnt, die, nach Aussage der Bürger, verhältnismäßig schnell und kostengünstig zu realisieren wären, sobald man eine Fläche ausgewiesen habe. Auch Jugendcafés spielten in dieser Diskussion eine Rolle.

Wichtig scheint auch die Schaffung von Treffpunkten und Kommunikationsräumen – nicht nur für Jugendliche – was mit der auch intensiv diskutierten Thematik der Durchwegung und Schaffung von Sitzmöglichkeiten und damit Aufenthaltsorten, durchaus konform geht.

Im Allgemeinen kann man sagen, dass die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in Hochzoll sehr erfolgreich ablief und gute Handlungsansätze daraus hervor gingen. Des Weiteren wurde zu einer Auseinandersetzung mit der Planung, dem eigenen

Stadtteil und dessen Stärken und Schwächen ange-  
regt. Viele der Teilnehmer an den Workshops möch-

ten sich auch weiterhin engagieren, zum Beispiel im  
Quartiersmanagement

### 1.2.2.1. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Arbeitsgruppe „Soziale Infrastruktur“

Thema	Motto des Handlungsfelds	Inhalt
<b>Kulturelle Aktivitäten und soziale Angebote im Quartier</b>	„Angebote koordinieren, Zusammengehörigkeit stärken“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bürgerbüro mit Quartiersmanagement, Bürgerinformation</li> <li>▪ Dezentrale Anlaufstellen in den Teilzentren Hochzolls</li> <li>▪ Stadtteilgremium: regelmäßig, verbindlich, umfassend</li> </ul>
	„Bürgerinformation, Stärken kommunizieren“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>▪ Wegweiser, Karten, Broschüre</li> <li>▪ Zentrale Informationsplattform in Web und Print, getragen von Vereinen und Initiativen</li> <li>▪ Projektkoordination (M<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Gezielter Einsatz der Medien um Minderheiten anzusprechen (Migranten, Alte,...)</li> </ul>
<b>Zentrale Orte Im Quartier (nördl. Friedberger/ Salzmannstraße, Post/Telekomgelände)</b>	„Eine kulturelle Mitte in Hochzoll“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung der kulturellen Mitte an der Friedberger/Salzmannstraße mit</li> <li>▪ Unterzentren in Nord und Süd sowie für unterschiedliche Gruppen</li> <li>▪ Stadtteilbücherei</li> <li>▪ Café oder Bistro</li> <li>▪ Besondere Wohnformen (Mehrgenerationen, betreutes Wohnen)</li> </ul>
	„Zentren gemeinsam gestalten“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungswerkstatt mit allen Betroffenen (Gewerbetreibende, Anwohner, Jugendliche, etc)</li> <li>▪ Bau- und Kunstprojekte mit Jugendlichen</li> <li>▪ Kultur im Zentrum: Aktionen und Projekte (Konzerte, Kino, etc)</li> <li>▪ Ein Miteinander der Generationen und Kulturen ermöglichen</li> </ul>
<b>Kultur und Gastronomie</b>	„Kulturcafé“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffnung für alle</li> <li>▪ Café mit Kulturangebot (Musik, Kino, Konzerte, etc) für alle Generationen</li> <li>▪ Ateliers und Werkstätten</li> <li>▪ Stadtkino</li> </ul>
<b>Mobilität im Stadtteil</b>	„Wege im Stadtteil“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadteilspatziergänge/Bestandsaufnahme: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identifizieren der Wegebeziehungen, Überprüfung der Barrierefreiheit</li> <li>○ Wegenetz der Jugendlichen</li> </ul> </li> <li>▪ Wege mit Ruhepunkten für Senioren (Sitzblöcke in verlässlichen, regelmäßigen Abständen entlang der Wege)</li> <li>▪ Toiletten im Stadtteil zugänglich machen (Vorbild: „Nette Toilette“): Karte, Vereinbarungen mit Anbietern</li> <li>▪ Thematische Rundwege im Stadtteil</li> </ul>
<b>Angebote für Senioren</b>	„Aktivitäten und Kommunikation für Senioren“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentrale Treffpunkte und „Regional“-Treffe in Nord und Süd</li> <li>▪ Wegenetz zu den Treffs mit Sitzgelegenheiten</li> <li>▪ Generationenübergreifende Nutzung</li> <li>▪ Generationsübergreifender Betrieb (Schüler-/ Mehrgenerationenfirma)</li> <li>▪ Intensivere Nutzung des Holzerbaus</li> </ul>
<b>Freiraum</b>	„Dezentrale Treffpunkte für Jugendliche im öffentlichen Raum“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entlastung schaffen, Konflikte reduzieren durch zusätzliche Spiel- und Sportflächen</li> <li>▪ Ungenutzte Flächen zeitnah, temporär für</li> </ul>

		Ballspielen und Treffen freigeben (Gewerbegebiet Friedberg) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbeziehungen von BürgerInnen (Paten/Bauprojekte, etc) und Jugendgruppen (BMX-Gruppe, etc)</li> <li>▪ Ein Netz von Treffpunkten mit Sitzgelegenheiten für Jugendliche an deren Wegen</li> <li>▪ Jugendtreff: Lage nicht zentral, sondern am Rand, wo sie wenig stören (Grünfläche südl. Friedhof, am Stierhof)</li> <li>▪ Schulsportanlagen öffnen</li> <li>▪ Streetwork stärken</li> </ul>
--	--	---

### 1.2.2.2. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Arbeitsgruppe „Lokale Wirtschaft“

Thema	Motto des Handlungsfelds	Inhalt
<b>Friedberger Straße</b>	„Standortmarketing“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kommunizieren der Attraktivität und der Potentiale des Standorts (Vermietbarkeit, Lage)</li> <li>▪ Stadtteilmanagement (auf Zeit)</li> <li>▪ Intra- und ggf. interkommunales Kommunikationsnetzwerk</li> <li>▪ Anreize und Unterstützung für Ansiedlungswillige (Finanzierung, Bürgschaften, etc.)</li> </ul>
	„Attraktivierung durch temporäre Nutzungen im Leerstand“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leerstandsmanagements (Frühzeitiges Erkennen und Vermitteln, Zwischennutzungen anbahnen)</li> <li>▪ Aushandlung von Zwischennutzungen im Leerstand, Nutzungen für Eigentümer kommunizieren</li> <li>▪ Räume ungewöhnlich nutzen: Film, Ausstellung, Verkaufsausstellung</li> <li>▪ Zielgruppenspezifische Angebote: Tauschbazar, Flohmarkt, Seniorenveranstaltungen, Jugendevents</li> <li>▪ Ideenwettbewerb</li> </ul>
	„Ein Zentraler Ort im Stadtteil“ (nördlich Friedberger/Salzmanstraße, Post/Telekomgelände)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wegebeziehungen schaffen</li> <li>▪ Zentrale Funktionen etablieren</li> <li>▪ Platz für Begegnung</li> </ul>
<b>Einzelhandel</b>	„Einzelhandel im Quartier fördern“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informationskampagnen (Aufklärung, Vorteile kommunizieren)</li> <li>▪ Gemeinsames Marketing</li> <li>▪ Neuartige Angebotsformen und Konzepte testen (Angebote für Jugendliche, etc.)</li> <li>▪ Unterstützung und Förderung, Koordinierung</li> </ul>
	„Neue Formen der Nahversorgung entwickeln“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lieferservice, Einkaufsdienst für ältere Bewohner</li> <li>▪ Mobile Einkaufsmöglichkeiten, z.B. „Metzgerbus“ &amp; „Obst- und Gemüsebus“ in Hochzoll Nord</li> <li>▪ „Minimärkte“: Standorte mit „Fahrplan“ für mobile Händler (Ladenbusse und Direktvermarkter)</li> <li>▪ Wochenmarkt (Bauernmarkt) im zu entwickelnden „Postgelände“</li> <li>▪ Neue Trägerformen für wohnungsnahen Läden (Genossenschaften, gemeinschaftsinitiative, Förderung) (ehem. Tengelmann)</li> </ul>
	„Anreizprogramm“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinsames Marketing</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sammeln von Talern, Punkten, u.a. in den ansässigen Geschäften</li> <li>▪ Citymanager, der die Aktivitäten koordiniert, Programme initiiert und koordiniert</li> <li>▪ Parkraumkonzept</li> </ul>
--	--	--

### 1.2.2.3. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Arbeitsgruppe „Städtebau und Freiraum“

Thema	Motto des Handlungsfelds	Inhalt
<b>Zentren</b>	„Ein zentraler Ort im Stadtteil“ (nördl. Friedberger/Salzman- straße, Post/Telekomgelände)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suche nach starken Partnern, die auch einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können</li> <li>▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit</li> <li>▪ Stärkung der Bezüge zur Friedberger Straße: Durchwegungen, Hinweise</li> <li>▪ Stärkung und Ausbau der Wegebeziehungen aus der Fläche ins Zentrum</li> <li>▪ Parkraum schaffen</li> <li>▪ Zentren mit unterschiedlichen Schwerpunkten für den gesamten Stadtteil schaffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Areal Post/Telekom:</b></li> <li>▪ Schwerpunkt Einzelhandel</li> <li>▪ Belebung durch öffentliche Nutzung im Postgebäude (z.B. Bürgerbüro)</li> <li>▪ Wegeverbindungen nach Norden und nach Osten</li> <li>▪ Einbeziehung des Umfelds</li> <li>▪ <b>Areal Salzmanstraße – Soziales/Kultur</b></li> <li>▪ Schwerpunkt: Kultur, Soziales</li> <li>▪ Ggf. Ergänzung durch Einzelhandel, Hotel, etc.</li> <li>▪ Erhalt hist. Bausubstanz bzw. der städtebaulichen Struktur bei Ersatzbau</li> </ul> </li> </ul>
<b>Friedberger Straße</b>	„Ein neues Gesicht für die Friedberger Straße“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestaltungswettbewerb</li> <li>▪ Eigentümer ansprechen, sensibilisieren und gewinnen</li> <li>▪ Förderung und Koordination von Gestaltungsmaßnahmen (Vorplätze, Sekundärarchitektur, Fassaden)</li> <li>▪ Fassadenpreis</li> <li>▪ Gestaltungsfibel</li> <li>▪ Förderinstrumente entwickeln</li> </ul>
	„Grüne Lunge vor dem RDG“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereich Dieselymnasium bewusst als Grünbereich belassen und gestalten</li> <li>▪ Kein Einzelhandel (lange Friedberger Straße nicht zusätzlich auseinander ziehen)</li> </ul>
<b>Nahversorgung, Treffpunkt</b>	„Ein Zentrum für Hochzoll Nord“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung von quartiersbezogenen „zentralen Orten“</li> <li>▪ Erhalt und Stärkung der noch vorhandenen Nahversorgung (Karwendelstraße)</li> <li>▪ Schaffung eines Netzes sich ergänzender, abgestimmter Angebote des täglichen Bedarfs um ehem. Tengemann, Sparkasse,...</li> <li>▪ Gestaltung des Friedhofsvorplatzes als Treff und Marktplatz</li> <li>▪ Städtebauliche Fassung durch Wohnungsbau süd. des Friedhofs</li> </ul>
<b>Wohnungsbau</b>	„Ghettoisierung entgegenwirken“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interkulturelle Gärten</li> <li>▪ Alle Bevölkerungsgruppen ansprechen und einbinden</li> <li>▪ Aufsuchen Sozialarbeit, Streetwork</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klären, ob das Team Lehm bau die Kapazitäten hätte auch in Hochzoll Nord aktiv zu werden.</li> </ul>
	„Ortsbild verbessern“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauungsplan für Wohngebiete</li> <li>▪ Gestaltungsfibel für Bauherren (wie Sheridangelände)</li> </ul>
<b>Neue Wohnformen</b>	„Wohnen für jung und alt“ (südl. des Friedhofs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möglichkeit der Bebauung und Freiflächengestaltung überprüfen</li> <li>▪ Nutzungen: Neue Konzepte Wohnen im Alter/zu Hause entwickeln</li> <li>▪ Wohnen für junge Familien, Generationen-Wohnen</li> <li>▪ Unterstützer und Träger aus dem Stadtteil gewinnen</li> </ul>
<b>Straßenraum</b>	„Straßenräume und Plätze gestalten“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Straßenbegrünung, Pflanztröge, Bänke</li> <li>▪ Initiative der „Kümmerer“ ausweiten und unterstützen, Patenschaften für Bäume und Flächen</li> </ul>
<b>Fuß- und Radwege</b>	„Wege in die Zentren ausbauen“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgängige Wege zwischen Zentrum und Umland (Naherholungsgebiete)</li> <li>▪ Rundwege anlegen! Kemptener Straße Schrebergärten, Hindelangerstr., Schulweg, mit Bänken ausstatten</li> </ul>
<b>Öffentliche Freiflächen</b>	„Spiel- und Freiflächen für alle Generationen“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinschaftsflächen, Sportflächen für Jung und Alt</li> <li>▪ * Nord: südlich Friedhof</li> <li>▪ * Süd: Flächen an der Zedlitzstraße/Stierhof</li> <li>▪ Miteinander von Kindern und Jugendlichen verschiedener Nationalitäten (einfacher als z.B. im Lehm bau)</li> <li>▪ Interkulturelle Gärten</li> <li>▪ Mädchenfußball als Angebot zur Stärkung des Selbstvertrauens</li> </ul>
<b>Freiflächen im Wohnumfeld</b>	„Wohnumfeld verbessern“ (im Geschosswohnungsbau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigentümer ansprechen und für die Mitwirkung gewinnen (Stabilisierung der Mieterschaft, Werterhalt)</li> <li>▪ Alle Bewohnergruppen ansprechen und einbinden</li> <li>▪ Untersuchung der Freiraumqualität mit den Betroffenen</li> <li>▪ Aktivierende Förderinstrumente entwickeln</li> <li>▪ Partizipative Bauprojekte</li> <li>▪ Kinderspielplätze in den Wohnanlagen für die Allgemeinheit offen/anlegen</li> <li>▪ Dezentrale Kinderspielplätze in Wohnungsnähe</li> <li>▪ Interkulturelle Gärten in der Nähe der Geschossbauten anbieten, z.B. südl. des Friedhofs</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
<b>Öffentliche Spielplätze</b>	„Spielen im Stadtteil“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufenthaltsbereiche, Bolz- und Basketballplätze für Jugendliche (s. auch Arbeitsgruppe „Leben in Hochzoll als Kind und Jugendlicher“)</li> <li>▪ Bewusstseinswandel einleiten: Öffentlichkeitsarbeit, Klagerecht von Anlieger abschaffen, etc.)</li> <li>▪ Spielplatzcheck (Ausstattung, Zustand, Lage, Erreichbarkeit, Anwohnerbelastung, Ausbau)</li> <li>▪ Schulgelände öffnen (mit ehrenamtl. Aufsicht)</li> </ul>
<b>Natur und Umwelt</b>	„natürliches Lechufer“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Grünraum erhalten, Naturraum schützen</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Naturnahe Gestaltung, wenig Nutzungsangebote</li> </ul>
--	--	--

#### 1.2.2.4. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung – Arbeitsgruppe „Leben in Hochzoll als Kind und Jugendlicher“

Thema	Motto des Handlungsfelds	Inhalt
<b>Kulturelle Angebote</b>	„Jugendkultur im Stadtteil“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobiles Kino vor Ort (Open-Air auf Plätzen, in leeren Läden, in den Einrichtungen,..)</li> <li>▪ Events, Angebote und Kunstprojekte an zentralen Orten: Hip-Hop, Graffiti, Skaten,...</li> <li>▪ Identität, Bindung an den Stadtteil fördern, Zeichen setzen, Jugendliche einbinden</li> </ul>
<b>Treffpunkte für Jugendliche</b>	„zentrales Jugendcafé“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weitgehend selbst verwaltet mit pädagogischer Betreuung durch lokale Träger oder</li> <li>▪ „kommerziell“ mit pädagogisch orientiertem Pächter</li> <li>▪ evtl. als temporäres Labor in einem leeren Laden an der Friedberger Straße</li> </ul>
	„dezentrale Treffpunkte für Jugendliche“ im öffentlichen Raum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ein Netz von Treffpunkten mit Sitzgelegenheiten, Tischen</li> <li>▪ offene Pavillons (Überdachung, Windschutz, Licht) an unkritischen Orten mit Wänden für Graffiti</li> <li>▪ „Kioskautomaten“ für Getränke, Snacks, bestückt von lokalen Läden, Gastronomie (Werbung, lokale Wirtschaft) – Attraktivierung ausgewählter Orte, Entlastung anderer Orte</li> <li>▪ „mobiler Jugendbus“ als Treffpunkt und Stützpunkt der Freiraumnutzung → flächendeckendes Angebot mit festem Fahrplan</li> <li>▪ Jugendtreff: Lage nicht zentral, sondern am Rand, wo sich niemand gestört fühlt (Grünfläche neben Friedhof)</li> </ul>
	„spezifische Angebote für Mädchen“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzend zur bisherigen Bestandsaufnahme müsste noch gezielt herausgefunden werden, was die Mädchen brauchen</li> <li>▪ Eine Erfahrung aus der Jugendarbeit zeigt, dass die geschützte Räume benötigen, in denen sie nur für sich sein können.</li> </ul>
<b>Kaufen und Konsumieren</b>	„Einkaufen im Quartier“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tauschbörse, 2nd-Hand-Läden, kombiniert mit Jugendtreff/-Café: Jugendliche über Produktkultur ansprechen, vernetzen, Kommunikationsanlässe schaffen</li> <li>▪ Marktplatz für spezielle Zielgruppen (Trendsport, Mode, Elektronik, Spiele,...): permanente Schaufenster im Leerstand kombiniert mit periodischen Verkaufstagen „externer“ Anbieter.</li> <li>▪ Jugendliche als Kunden gewinnen, aktiv umwerben, spezielle Angebote und Öffnungszeiten</li> </ul>



<b>Mobilität im Stadtteil</b>	„Jugendliche unterwegs im Stadtteil“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadteilerkundungen mit Jugendlichen: Qualitäten, Handlungsoptionen und Wege im Stadtteil entdecken und entwickeln.</li> <li>▪ Jugendstadtplan, mit Jugendlichen erarbeitet</li> <li>▪ Neue Mobilitätskonzepte: Leih- und Gemeinschaftsräder, Shuttle-/Jugendbus, Wegweiser</li> </ul>
<b>Sport</b>	„Jugendspezifische Sportangebote“ BMX-Bahn	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zeitweise Überlassung einer geeigneten Fläche für Selbsthilfeprojekt</li> <li>▪ Bau einer Bahn in Eigenleistung (Materialspenden aus dem Stadtteil)</li> <li>▪ Betreuung durch „BMXcommunity/-Vereinen</li> </ul>
<b>Kommunikation</b>	„Kommunikation zwischen Jung und Alt fördern“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Um gegenseitige Vorurteile abzubauen und ins Gespräch zu kommen, sollten gemeinsame Veranstaltungen (z.B. Sommerfest am Lechufer) gestaltet, oder gemeinsame Aktionen geplant werden.</li> <li>▪ „Wir können mehr als stören“ → Jugendliche sollten die Möglichkeit bekommen und aufgefordert werden zu verschiedenen Anlässen zu zeigen was sie können (z.B. BMX-Kunststücke, Hip-Hop-Tanz)</li> </ul>
<b>Naherholungsgebiete</b>	„Jugendgerechte Ausstattung“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zum Teil fehlen auch in den Naherholungsgebieten passende Ausstattungselemente (Grillstellen, Sitzsteine...)</li> </ul>
<b>Anknüpfungspunkte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Augsburger Zukunftspreis“: Auszeichnung vorbildlicher Aktivitäten bürgerschaftlichen Engagements</li> <li>▪ Selbstverwaltung durch Jugendliche im Gastronomiebereich: <ul style="list-style-type: none"> <li>* Werner-von-Siemens Hauptschule: selbst verwaltetes Café im Container</li> <li>* Kapellen-Volksschule: AG Schülercafé (5.-10. Klasse)</li> </ul> </li> </ul>	

### 1.2.3. Informationsveranstaltung Juli 2010

#### Vorstellung der Entwürfe der Vorbereitenden Untersuchung und des Entwicklungskonzepts

An die 80 Bürgerinnen und Bürger hatten Interesse, sich von den Fachplanern die Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchung“ und das Entwicklungskonzept für Hochzoll vorstellen zu lassen. Nach den Vorträgen der Fachplanern hatten die Bürger Gelegenheit Fragen zu stellen und Anregungen zu äußern. Für sich oder im Gespräch mit den Nachbarn wurden Fragen und Anregungen formuliert und auf Karten notiert. Das Moderationsteam hat diese gesammelt und parallel nach Fachbereichen geordnet. Die Planer konnten so gebündelt und knapp auf die Themenkomplexe eingehen, Fragen beantworten oder erläutern, welche Anregungen bereits im Entwicklungskonzept Eingang gefunden haben. Auf die Stellungnahmen zum

Verkehr konnte im Rahmen der Veranstaltung nicht eingegangen werden. Hierfür wurde eine gesonderte Veranstaltung durchgeführt.

Im Fokus des Interesses standen:

- Einbeziehung aller Bevölkerungsgruppen und Berücksichtigung der Belange von Kindern und Jugendlichen
- Einzelhandelsangebot und Gastronomie
- Konzept und Realisierung der Zentren: Post-Telekom-Gelände und Areal Salzmannstraße
- Bäume im Stadtteil

Anhand der Fragen wurde deutlich, dass die Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten den Bürgern nach wie vor ein großes Anliegen ist und die auf die Erarbeitung des Verkehrskonzepts folgenden Umsetzungsschritte als sehr schleppend empfunden werden.

Die Veranstaltung bildete den Auftakt der 4-wöchigen Auslegung im Stadtplanungsamt

## Ergebnisse, Fragen und Anregungen der Bürger/innen

<b>Sozialgeografie</b>	
Einige Anregungen zum Thema Sozialgeografie gehen im Themenkomplex Freiraum auf	
<p>Belange der Behinderten besonders berücksichtigen Einbindung aller Bevölkerungsgruppen durch kulturelle Veranstaltungen! Gebührenverzicht der Stadt bei Kulturfesten</p> <p><b>Jugend</b> Jugendzentrum nicht beim Apostelplatz sondern bei Lehmbau (keine Änderung ZwAPI)! Wo kann ein Jugendtreffpunkt eingerichtet werden/etabliert werden? Schaffung der Möglichkeit der Kinderbetreuung nach 17.00 Uhr! (da Einzelhandel um 20.00 Uhr schließt) Warum wird kein interessantes Freizeitprogramm für die Altersgruppen 6-16 organisiert?</p>	<p>Dr. Hafner: Lebendige Zentren bedeutet auch die Jugend ins Zentrum zu holen s.o.</p>
<b>Wirtschaft</b>	
<p><b>Bedarfsplanung</b> Statt Matratzenläden ein Gesundheitshaus ansiedeln Ansiedlung von Gastronomie auf Tengelmangelände in HZ-Nord Bedarfsformulierung Gastronomie statt erfolglosem Einzelhandel</p> <p><b>Sonstiges</b> Stärkung des ZwAPI Bedarf eines eigenen Stadtteilmanagers, da Liegenschaftsamt keine Centermanagementskompetenz habe</p>	<p>Siehe Entwicklungskonzept Dr. Popien: Größere Erfolgsaussicht als Einzelhandel s.o.</p> <p>siehe Entwicklungskonzept Teil des Städtebauförderungsprogramms</p>
<b>Städtebau</b>	
<p><b>Zwölf-Apostel-Platz (ZwAPI)</b> Wer finanziert den Umbau des ZwAPI? Lichtkonzept für Angstrambeleuchtung</p> <p><b>Post-Telekom-Gelände</b> Bitte um Infos zu Kauf und Umsetzungszeitrahmen Post-Telekom-Gelände Bäume auf und Umgestaltung von Post-Telekom-Gelände?</p> <p><b>Salzmannstraße</b> Wichtigstes Anliegen: Kulturelle Mitte an der Salzmannstraße schaffen Bedarf einer Rahmenplanung Salzmannstraße Bitte um Entscheidung zu „städtischem“ Leerstand Salzmann-Karwendel-Friedberger Wer finanziert Erhalt des alten Schzlgebäudes und Feuerwehrhaus?</p> <p><b>Sonstiges</b> Kauf des Teppichlagers ermöglicht Parkplatz für Peterhof und Kinderheim! Bedarf eines Stadthotels (ggf. an der Friedberger Straße) Wunsch nach Erhaltung der Gebäude Friedberger-/Grüntenstraße Fokus derzeit durch Programmvorgaben nur Zentrum</p>	<p>Siehe Entwicklungskonzept Wurde von den Fachplanern bestätigend aufgenommen</p> <p>Hr. Quarg erläutert das weitere Vorgehen</p> <p>Hr. Quarg: Bäume sind in der Planung vorgesehen</p>

- Vorschlag: Weitere Fördermittel für ganz HZ	
<b>Freiraum</b>	
<p><b>Baumpflanzungen</b>          Bitte um Nachpflanzung und Ortsangabe der geplanten Neupflanzungen          Bäume in der Friedberger! 2 Nennungen          Bäume am Grüntenplatz! 2 Nennungen          Bäume vor Dolce Vita!</p> <p><b>Waxensteinstraße</b>          Aufstellung von Tütenspendern, Mülleimern vür Hundekot          Bänke          Tischtennisplatten          Seniorengerechte Absenkung des Randsteins</p> <p><b>Jugend</b>          Bitte um Einrichtung einer „legalen“ Wand für Graffiti          Bedarf eines Dirt-Bike-Areals für Jugendliche (großes Interesse selbst zu bauen, Community im Stadtteil vorhanden)          Jugendliche bei Planungen einbeziehen</p>	<p>Siehe Entwicklungskonzept</p>
<b>Verkehr</b>	
<p><b>MIV</b>          Verkehrsberuhigung Ortlerstraße, Jochbergstraße, Neuschwansteinstraße          Verlangsamung in Tempo 30 Zonen erzwingen, auch Polizeikontrollen          Abkürzung über Oberländer Straße verhindern          Friedberg-West über Blücherstraße mit Kreisel anbinden          Waxensteinstraße          Durchgangsverkehr unterbinden          Verkehrsberuhigung (inkl. Füssener Str.) im Hinblick auf Einkaufsverkehr Richtung Friedberg, Aichach          Ort und Anzahl der geplanten Parkbuchten?          Am Ende Waxenstein-Lechhausen Einrichtung einer Ampel          Wie gestaltet sich die weitere Planung der Einmündung in die Blücherstraße          Einseitige Einfahrt in Karwendelstraße führt zu Mehrbelastung Grünten-Waxensteinstraße          Wo verläuft die B300 nach Fertigstellung der Friedberger Straße?          Wo bleibt die Schallschutzwand entlang der Blücherstraße?</p> <p><b>ÖPNV</b>          Bitte um Nachtrag im Entwicklungskonzept zur Linie 1 und deren Wendeschleife          Bitte um Information zum Stand Verlängerung Linie 1          Warum wird die Trasse Linie 6 nicht begründ?</p> <p><b>Fuß- u. Radwege</b>          Fußweg zum neuen Einkaufszentrum (Tengelmann/Aldi/Müller/Ihle) von HZ-Nord          Radweg zum neuen Einkaufszentrum (Tengelmann/Aldi/Müller/Ihle) von HZ-Nord          Radweg an der Friedberger Straße          Radweg an der Westseite der Meringer Straße          Sichere Schulwege, da Schüler auch von weiter kommen          Bordsteinabsenkungen an allen wichtigen Fußwegen</p>	<p>Auf die Fragen und Anregungen zum Thema Verkehr konnte im Rahmen der Veranstaltung nicht eingegangen werden. Hierfür ist eine eigene Veranstaltung vorgesehen.</p>

Unterführung HZ Mitte zu schmal für Fußgänger und Fahrradfahrer Unterführung Bahnlinie München-Augsburg zu schmal für Fußgänger und Fahrradfahrer.	
---	--

## 2. BETEILIGUNGEN: § 137 und § 139 BAUGB

### 2.1. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern und Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen der Möglichkeiten beraten werden.

Um den Anforderungen der sanierungsrechtlichen Vorschriften zu entsprechen, wurde im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB und zum Einstieg in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eine umfassende Beteiligung im Untersuchungsgebiet Hochzoll durchgeführt. Eine ausführliche Dokumentation kann im Abschnitt „C Beteiligungen“ eingesehen werden. Die zentralen Elemente im Beteiligungsprozess waren (in chronologischer Reihenfolge):

#### **Expertenrunden**

14. Oktober 2009 (Soziales)  
 26. Oktober 2009 (Wirtschaft)  
 09. November 2009 (Städtebau)

#### **Kinder- und Jugendbeteiligung**

26. Oktober 2009  
 19. November 2009  
 30. November 2009

#### **Haushaltsbefragung**

Dezember 2009

#### **Auftaktveranstaltung für die Bürger**

20. Januar 2010

#### **Planungswerkstatt**

27. Februar 2010

#### **Informationsveranstaltung**

05. Juli 2010

#### **Öffentliche Auslegung der Ergebnisse der VU/ISEK**

05. Juli 2010 bis 06. August 2010

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatten die Bürger Gelegenheit den Entwurf zu den vorbereitenden Untersuchungen und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für Hochzoll einzusehen und sich dazu zu äußern.

Die Stellungnahmen und Anregungen der Bürger und sonstigen Betroffenen wurden in der nachste-

henden Tabelle zusammengefasst und dienen, neben der frühzeitigen Mitwirkung der Bürger an den Planungen, der Transparenz und frühzeitigen Erörterung bürgerlicher Wünsche und Anregungen. Nachdem eine Vielzahl an Betroffenen entweder wortgleich oder im gleichen Sinn Stellungnahmen zu Verkehrsproblemen an der Waxenstein-, Füsse- und Blücherstraße abgegeben haben und ebenso der tangentialer Grünzug zwischen Friedberg West und Hochzoll kritisch bewertet wurde erschien es sinnvoll die Stellungnahme zusammenzuführen und gemeinsam zu behandeln. Weitere Stellungnahmen und Anregungen zu diversen Punkten wurden einzeln behandelt.

### 2.2. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 Abs. 2 BauGB

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sind die öffentlichen Aufgabenträger nach den Vorschriften des § 139 Abs. 2 BauGB, i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB zu beteiligen. Hierzu erfolgte seitens der Stadt Augsburg eine schriftliche Aufforderung an die öffentlichen Aufgabenträger, im Zeitraum vom 05.07.2010 bis 06.08.2010 eine Stellungnahme zu den Entwürfen der Vorbereitenden Untersuchungen und dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet Hochzoll abzugeben.

Die Stellungnahmen und Anregungen der öffentlichen Aufgabenträger sind in der anfolgenden Tabelle erfasst und dezidiert behandelt.

Im Tenor sind die öffentlichen Aufgabenträger mit den Konzepten konform und haben teilweise geringfügige Ergänzungen oder Berichtigungen vorgebracht. Hinweise und Anregungen die textlich und planlich zu erfassen sind wurden in der Planung übernommen.

Alle erfassten Behörden und Fachstellen die angeschrieben wurden sind im Vorspann der Tabellen ersichtlich.

## (2.1) Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB

<b>A) Übersicht der Stellungnahmen</b>		
	<b>Betroffene</b>	<b>Anregungen oder Stellungnahmen</b>
		<b>Zentren, Städtebauliche Infrastruktur</b>
	2 Bürger	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anregungen und Überlegungen zu Zentrumsentwicklungen und zur städtebaulichen Ästhetik</li> <li>▪ Gesamtbetrachtung des ISEK mit Anregungen</li> </ul>
		<b>Nahversorgung / Soziokulturelle Infrastruktur und Zusammenleben</b>
	Aktionsgemeinschaft Hochzoll e. V.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überlegungen zum Quartier Salzmann-/Friedberger Straße mit Anregungen des Erhalts und Nutzungsmöglichkeiten</li> </ul>
		<b>Mobilität</b>
	33 Bürger Betroffene an der Waxensteinstraße, Füssener Straße und Blücherstraße. Stellungnahmen zusammengefasst.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immissions- und Feinstaubbelastungen durch Verkehrsmehrung in der Blücher-/Lechhauserstraße</li> <li>▪ Schleichverkehr in der Füssener- und Waxensteinstraße</li> <li>▪ Weitere Einzelanregungen, wie Geschwindigkeitsregelungen, Rückstufungen von Verkehrsachsen, Umleitungsvorschläge</li> </ul>
		<b>Öffentlicher Raum, Freiräume, Grün</b>
	Über 20 Bürger sowie eine Liste mit 414 Unterschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegen Beseitigung und Neuentwicklung eines Tangentengrüns zwischen Friedberg-West und Hochzoll</li> <li>▪ Biotoperhalt auf dem besagten Grün</li> <li>▪ Erhalt von Aufschüttungen und Fragen zu Altlasten</li> <li>▪ Gegen Neuentwicklungen im Umgriff, wie eine Scater-Anlage etc.</li> </ul>
		<b>Nachverdichtung und Erweiterungen</b>
	Ein Bürger	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche Betrachtungen zu Nachverdichtungen mit Anregungen</li> </ul>

<b>B) Abwägungen</b>		
	<b>Stellungnahmen in Stichpunkten</b>	<b>Abwägung</b>
<b>Zentren/Städtebauliche Infrastruktur</b>	<p>Die Planung zum Telekom-Gelände an der Hochzollerstraße wird begrüßt wobei das Telekomgebäude gut mit eingebunden werden muss.</p> <p>Derzeit funktioniert der Zwölf-Apostel-Platz gut. Die Kritik der Untersuchungen an dem Außenbereich sind schlüssig. Dies gilt auch für die Produktionsverlagerung des Bäckers. Der Bauernmarkt wird durch die Treppenanlage gut getrennt. Dies wird vor Ort gutgeheißen. Der formale Entwurf trägt vermutlich nicht zur Funktionsverbesserung bei. Die Rückkopplung mit Einzelnen ergab, dass z.Z. kein Handlungsbedarf gesehen wird.</p> <p>Hinweis auf zu wenige Informationen gegenüber Grundstückseigentümern und Kaufmannsgemeinschaften. Dies ist kritikwürdig.</p> <p>Der DJK Hochzoll braucht wahrscheinlich größere Baumaßnahmen als die erwähnte Eingangsgestaltung um sich sportlich und in seiner sozialen Wirkung weiter zu entwickeln.</p> <p>Die in den Untersuchungen aufgenommenen jüngsten Entwicklungen zum Quartier Salzmann-/Friedberger Str. ist zu begrüßen, wobei auch Alternativen denkbar sind. Das Grundstück wurde noch nicht mit einem Stadtplanungskonzept ausgeschrieben. Der Erhalt der Ersten Schule als „Identität für Hochzoll“ ist zu begrüßen, darf aber nicht alles dominieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgelegte Planung dient der städtebaulichen Funktionsoptimierung. Diese ist selbstverständlich mit den Nutzern im weiteren Verfahren zu lösen. Alleine eine Optikverbesserung macht den ZwAPI nicht langfristig konkurrenzfähig. Der Zwölf-Apostel-Platz muss einerseits den Ansprüchen der Nutzer und Händler dienen und andererseits sich in Konkurrenz behaupten.</p> <p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Die Interessengemeinschaft Zwölf-Apostel-Platz wurde vor dem Verfahren von der besagten Planung unterrichtet. Eine Stellungnahme liegt nicht vor. Weiterführende Planungen werden eng mit allen Betroffenen abgestimmt</p> <p>Mögliche Entwicklungen des DJK stehen nicht im Gegensatz zu der vorgelegten Planung. Die Eingangssituation ist unstrittig zu verbessern.</p> <p>Grundlage der weiteren Entwicklung bildet die dem Stadtrat am 18.12.2008 vorgelegte Feinuntersuchung vom 04.09.2008. Kulturelle, soziale und partiell wirtschaftliche Interessen sind auf der Fläche denkbar. Entscheidend für die Entwicklung des Areals ist ein mit den städtebaulichen Zielen zu vereinbarendes Gesamtkonzept.</p>
<b>Nahversorgung und Soziokulturelle Infrastruktur und Zusammenleben</b>	<p>Einerseits ist das Einkaufen mit einer Legalisierung des Radweges nach Friedberg West zu unterstützen aber auch gleichzeitig die Kaufkraft in Hochzoll zu halten.</p> <p>Die Nutzungsvielfalt am Zwölf-Apostel-Platz wird als positiv bewertet.</p> <p>Um aus Hochzoll-Mitte ein funktionierendes Zentrum zu entwickeln sollten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und deckt sich mit den Zielen des ISEK.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise, die sich mit den Zielen des ISEK decken, werden zur Kenntnis</p>

		<p>folgende Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmix für das Zentrum „Hochzoll-Mitte“ mit Versorgung der Lebensbedürfnisse mit einem ausgewogenen Verhältnis Supermarkt, kleiner Einzelhandel und mit besonderer Berücksichtigung des Zwölf-Apostel-platzes.</li> <li>• Gute Durchmischung der Angebotsseite mit Grundversorgung einerseits und qualitativ hochwertiger Spezialversorgung andererseits.</li> <li>• Ein Wochenmarkt mit zeitlicher Versetzung zum Zwölf- Apostel-Platz.</li> <li>• Gute Aufenthaltsqualität soll geschaffen werden zum Verweilen und zur Kommunikation.</li> <li>• Installation eines Bürgerbüros als dezentrales Rathaus. Hier wäre das Postgebäude denkbar, evtl. mit Passage.</li> <li>• Die Hochzoller Straße sollte mit Blick auf die Schaffung eines Zentrums als beruhigte Zone ausgebildet werden.</li> </ul> <p>Ein Jugendzentrum direkt an der Friedberger Straße ist ungeeignet. Das ehemalige Pfadfinderheim erscheint geeigneter, da der Schwerpunkt der Jugendlichen in den nördlichen Verdichtungsgebieten wohnt.</p> <p>Gemäß historischer Fakten entwickelte sich das Dorf Hochzoll um die Kirche St. Matthäus entlang der Friedberger Straße und Zugspitzstraße. Der Kern ist heute an der Salzmannstraße erhalten. Die fachlichen Argumentationen bzgl. <i>„Begegnung, kultureller Mitte und zentraler Treffpunkt“</i> sind gerade im historischen Kern zu sehen. Der befindet sich zwischen den beiden Kirchen St. Matthäus und Hlg. Geist. Dass das Gebiet so verkam ist Realität. Dies rechtfertigt es aber nicht den Bestand nicht weiter zu erhalten. Hinweis auf Fördermittel und deren Zuordnung, womit auch der Baubestand evtl. eine Förderung bedingen kann. Wichtig erscheint, dass das alte Ensemble nicht sofort in Erscheinung tritt (von Friedberg kommend) sondern ein Grün vorgelagert ist. Die Bestände hatten Vorgärten, die inzwischen lei-</p>	<p>nis genommen und im weiteren Verfahren brerücksichtigt.</p> <p>Im Quartier Salzmannstraße / Friedbergerstraße geht es um ein Cafe für Jugendliche und nicht um ein „klassisches“ Jugendzentrum. Für die Einrichtung eines Jugendzentrums ist in Folge zu prüfen, ob sich das ehemalige Pfadfinderheim an der Zugspitzstraße eignet.</p> <p>Es wird sehr anschaulich die Entwicklung der „Friedberger Au“ vor der Eingemeindung um 1913 beleuchtet und das Quartier Salzmann-/Friedberger Straße als Stadtteilkern ausgemacht. Kulturhistorisch und siedlungsstrukturell ist dies richtig. Der Bereich wird im Konzept deshalb „als der letzte zusammenhängende historische und erhaltene Bestand“ bezeichnet. Grundlage der weiteren Entwicklung bildet wie o. g. die Feinuntersuchung vom 04.09.2008. Der Erhalt aller Gebäude ist nur denkbar wenn eine entsprechende Investitionsbereitschaft Dritter besteht. Die vielen Nutzungsideen sind grundsätzlich zu begrüßen. Im Rahmen der Maßnahmenvorschläge werden die Nutzungen mit erfasst, die über die Nutzungen des ISEK hinausgehen</p>
--	--	---	---

		<p>der schon durch Stützwände zerstört wurden. Der bestehende Innenhof, der planlich gekennzeichnet wurde, ist noch vorhanden. Der Planung ist zu entnehmen, dass Läden angedacht sind. Bei den vorhandenen Leerständen ist dies in Frage zu stellen. Dies wird auch durch die Bebauung auf dem Telekomgelände zusätzlich in Frage zu stellen sein. Das Quartier an der Salzmannstraße sollte anderen Nutzungen vorbehalten sein.</p> <p><u>Beispiele:</u>  Gastronomie gut bürgerlich evtl. mit eigener Brauerei, Bühne für Kleinkunst, Hotel, Stadtbücherei, Kino, Bistro-Cafe mit Kulturangebot, Jugendcafe/-treff, Künstlerwerkstatt mit Ausstellungsräumen, Übungsräume für Bands, Kinder"station" wie bei IKEA, Beratungsstellen,, Musikschule. An Ideen mangelt es nicht es muss der Wille zum Erhalt da sein.</p> <p>Es wird um Berücksichtigung der Anregungen gebeten.</p>	<p>(Kinderbetreuung während des Einkaufs etc.).</p>
<p><b>Mobilität</b></p>		<p>Eine Lichtsignalanlage an der Kreuzung Waxensteinstraße / Blücherstraße wird abgelehnt, um die Waxensteinstraße verkehrstechnisch hierdurch nicht attraktiver zu machen.</p> <p>Nachdem der Schleichverkehr mit dem Bau der Linie 6 entstanden ist und stetig wächst ist der Einbau von Pflanzkübeln in der Waxensteinstr. auf Höhe Jochberg-/Scheidegger Strasse erforderlich um den Durchgangsverkehr unattraktiv zu gestalten. Dies gilt auch für die Füssener Straße.</p> <p>Hinweis auf eine private Verkehrszählung von 338 Fahrzeugen in 1h und 15 Min. Blücher-/Waxensteinstraße und 171 Fahrzeuge in der gleichen Zeit von der Waxenstein- in die Blücherstraße. In 45 Min. konnten an zwei Beobachtungsposten 34 durchfahrende Autos erfasst werden.</p> <p>Regelmäßige Geschwindigkeitskontrollen in der Waxensteinstraße werden gefordert.</p> <p>Eine evtl. Rückstufung der Friedberger Str. wird abgelehnt, da hierdurch der</p>	<p>Die Ampel ist ein Vorschlag aus der Planungswerkstatt „Ein Verkehrskonzept für Hochzoll“. im Rahmen des Verkehrsforums.</p> <p>Durch das Tiefbauamt werden kurzfristig alternative Lösungsmöglichkeiten geprüft und mit den Betroffenen diskutiert.</p> <p>Entsprechend dem Ergebnis der o. g. Planungswerkstatt werden kurzfristig Verkehrsberuhigungsmaßnahmen u. a. in der Waxensteinstraße und Füssener Straße durch das Tiefbauamt realisiert. Dadurch soll auch Durchfahrtsverkehr reduziert werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Straßenverkehrsbehörde entsprechend informiert.</p> <p>Die Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie</p>



		<p>Verkehr in der Blücherstraße weiter zunehmen wird. Folgen sind mehr Lärm und Feinstaub. Alternativ sollte die AIC 25 als B 300 und B 2 ausgewiesen werden um den Knotenpunkt Blücher-/Kurt Schuhmacher Str. zu entlasten.</p> <p>Die bisherige Umlenkung des Verkehrs in die Blücherstr. führt schon zu unzumutbaren Verhältnissen. Ein Überqueren der Fahrbahn ist fast nicht mehr möglich.</p> <p>An der Blücherstraße / Waxensteinstr. werden Schallschutzmaßnahmen gefordert, da eine enorme Mehrung des LKW-Verkehrs in der Blücherstraße, mit hohem Abrolllärm und Schwellenüberquerungslärm, entstanden sei. (Zweifel an den tatsächlichen Immissionswerten).</p> <p>Es wird ein Wertverlust der Grundstücke, eine Reduzierung der Lebensqualität und der Gesundheitsgefährdung beklagt.</p> <p>Forderungen nach: suggestiven Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen zur Blücherstraße und Lechhauser Straße. Schutz vor Abgasen. Erhalt der bestehenden Grünfläche vor allem für Senioren und Kinder, und Vorsehen von Flüsterasphalt.</p> <p>Evtl. Temporeduzierung für die Blücherstr. von 50 km/h.</p> <p>Hinweis auf die schlechtere Transitqualität in der Blücherstraße wenn eine Ampel installiert wird.</p> <p>Forderungen nach: „Anlieger-Frei-Zonen“ und die jeweilige Kontrolle. Aufstellen von Pflanztrögen, Reduzierung der Geschwindigkeit auf 20km/h und konsequente Verkehrsüberwa-</p>	<p>folgt im Text zur VU gewürdigt: Unter „Stärken/Schwächen“: <i>Die Blücherstraße ist stark verkehrsbelastet.</i></p> <p>Bei der Umwidmung der Friedberger Straße ist der starken Verkehrsbelastung an der Blücherstraße Rechnung zu tragen (Bestandswohnbau). Die Rückstufung, sprich Umwidmung der Friedberger Straße nach dem Verlegen der B 300 und B 2 auf andere Tangenten ist eine Forderung aus dem Verkehrsforum mit den Bürgern.</p> <p>Alternative Verkehrsführungen über die AIC 25 und Südtiroler Straße zur Schleifenstraße werden noch durch das Tiefbauamt zu prüfen sein.</p> <p>Dies wird bei einer Zählung und evtl. Immissionsrechtlichen Untersuchung der Blücherstraße im Jahre 2011 zu prüfen sein Der Bedarf an Schallschutz muss dann evtl. durch ein Lärmschutzgutachten geklärt werden.</p> <p>Derzeit ist keine innerörtliche Situation gegeben, die eine Begrenzung auf 50km/h ermöglichen würde.</p> <p>Hier wird die Blücherstraße als optimale Transittrasse gesehen. Dies steht im Widerspruch zu vielen Bedenken und Einwendungen gegen eine Verkehrsoptimierung in der Blücherstraße. Durch das Tiefbauamt werden kurzfristig Alternativen zur Ampel geprüft und mit den Betroffenen diskutiert.</p> <p>„Anlieger-Frei-Zonen haben sich nicht bewährt und sind sehr schwer kontrollierbar, da Anlieferungen, Besuche oder schlicht Bezüge zu Anliegern schon ausreichend sind die Regelung</p>
--	--	--	--

		<p>chung und endlich die Herstellung einer legalen Verkehrsverbindung zwischen der Zugspitzstraße und Blücherstraße (Karwendel- zur Blücherstraße).</p> <p>Ist ein zweiter Radparkplatz auf Höhe des Alten Bahnhofes möglich? Bahnhof als Kreativwerkstatt.</p> <p>Die notwendige Verkehrsreduzierung und Umleitung des Verkehrs wird begrüßt. Das Zentrum an der Friedberger Str. sollte mit 40km/h versehen werden.</p> <p>Die angedachte Rückerschließung der Zedlitzstraße ist falsch und sollte einem Kreisverkehr an der Meringer Straße weichen.</p> <p>Ein Bestandsparkplatzkennzeichnung</p>	<p>zu durchbrechen. Alle weiteren Maßnahmen werden in dem erwähnten Verkehrsberuhigungspaket mit behandelt.</p> <p>Bei einer weiteren Geschwindigkeitsreduzierung in 30er-Zonen müsste ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Dies bedingt einen entsprechenden Umbau, der Straßenausbaubeiträge zur Folge hätte.</p> <p>Eine „Bypass-Lösung“ wurde im Verkehrsforum nicht mit höchster Priorität behandelt. Im ISEK und dem Rahmenplan ist eine Alternativtrasse über die Entwicklungsfläche Nord-Ost erfasst. Für eine Entlastung sind umfangreichere Untersuchungen notwendig. Eine Lösung hierfür ist mittelfristig anzustreben.</p> <p>Im ISEK ist ein Passus enthalten, der sich mit dem Radparken auf Höhe des Bahnhofes auseinandersetzt. Hier ist auf frühere „erhabene“ Fahrradabstellmöglichkeiten verwiesen, die sehr schlecht angenommen wurden. Zudem ist auf eine Akzeptanzgrenze von max. 80-100 m zu verweisen um wildes Parken zu vermeiden. Stellplätze auf Höhe Bahnhof sind somit nur dann sinnvoll, wenn höhengleich oder weiterhin erhaben die Bahnsteige erreichbar wären und nicht die Unterführung wieder aufzusuchen ist um zu den Bahnsteigen zu gelangen.</p> <p>Die Idee der Unterbringung einer Kreativwerkstatt im Bahnhofsgebäude wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>In Abhängigkeit vorstehender Anregungen weiterer Bürger ist die weitere Verkehrseinschränkung für die Friedberger Straße nur bei einer Umwidmung dieser Straße anzudenken. Zudem stellt sich die Frage ob 40 km/h den Verkehrsfluss verbessern wird. Im Rahmen dieser Planung ist diese Entwicklung, die sehr restriktiv scheint, nicht als zielführend anzusehen.</p> <p>Mit einem Kreisverkehr würde die zu erschwerende Zufahrt in die Meringer Straße einer neuen bewussten Verkehrsführung in Richtung Chippenham-Ring zuwider laufen. Die erarbeitete Lösung mit einer erschwerten Zufahrt in die Meringer Straße ist schlüssig und soll weiter verfolgt werden.</p> <p>Die Anregung wird übernommen und</p>
--	--	---	--

		erscheint sinnvoll.	unter „Maßnahmen“ im Rahmen der Mobilität erfasst.
<b>Öffentlicher Raum, Freiraum, Grün</b>	<p>Der Bauschuttberg auf Höhe des Spielplatzes an der Waxensteinstraße muss als Lärm- und Sichtschutz bleiben. Es wird eine Zielaussage zu der jeweiligen Bodenqualität verbleibender Flächen erwartet (Altlasten). Zudem wird erwartet zu klären wer diesen Bauschutt abgelegt hat. Sollten die Erdwälle nicht haltbar sein sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die bisherigen Alternativen von 1,5 m sind bei weitem nicht ausreichend.</p> <p>Das Abholzen des Grüngürtels wird unisono abgelehnt. Beeinträchtigungen der Fauna und Flora werden erwartet. Es wird auf alternative Sanierungsverfahren (ohne Verbau) bei den Sparten verwiesen. Die neue Planung wird abgelehnt.</p> <p>Die Wassersenken (Biotope neu) werden abgelehnt, da hierdurch die Mückenplage zunimmt.</p>	<p>Die Planung zu den Ausgleichsflächen der Mobilitätsdrehscheibe Augsburg Hauptbahnhof in Verlängerung der Meringer Straße wurde nachrichtlich in das ISEK aufgrund der hier notwendigen Geh- und Radwegoptimierungen aufgenommen. Hier ist zumindest die Geh- und Radwegenutzung zu sichern. Ansonsten werden in diesem Verfahren die Anregungen zur Kenntnis genommen. Entscheidungen zur Planung sind im Rahmen der Planfeststellung zum Umbau des HBF Augsburg zu fällen.</p> <p>Zu den eingegangenen Stellungnahmen können folgende Hinweise gegeben werden: Die Sanierung bestehender Leitungen ist überfällig und die Renaturierung mit Anlegen von Biotopen erfolgt als Ausgleichsmaßnahme zum Bahnhofumbau. Auf Höhe des bestehenden Spielplatzes an der Waxensteinstraße wird ein Teil der Bauschuttzuschüttungen, soweit entsorgungsrelevant, beseitigt. Der für Boden-Wasser-Mensch unbedenkliche Teil der Schüttungen wird nach Osten direkt an den Rad-/Fußweg der Lechhauser Straße verlagert und zusammen mit Bodenaushubmaterial, das im Zuge des Wegebbaus anfällt, in Wälle eingebaut. Die Höhe dieser Schüttung wird bis zu ca. 2,5m hoch sein und neu bepflanzt. Durch die Nähe des Walles am Emissionspunkt Blücherstraße / Lechhauser Straße ist verbesserte Schallminderung und Staubfilterung gegenüber den heutigen zum Teil nur 1,5 m hohe Schüttungen zu erwarten. Zusätzlich wird zwischen dem neuen Wall und dem bestehenden Kinderspielplatz mit großkronigen Gehölzen nachgepflanzt. Eine von den Stadtwerken Augsburg beauftragte Altlastenuntersuchung der Fa. Sinus Consult liegt vor. <i>Zusammenfassendes Ergebnis des Gutachtens:</i> Im Untersuchungsgebiet liegen in den Haufwerken weitgehend organoleptisch auffällige Ablagerungen (Haufwerke mit Fremdbestandteilen &lt; 5%) vor. An Fremdbestandteilen wurden vorwiegend Bauschuttreste (Ziegel und Beton), Straßenaufbruch sowie</p>	

		<p>Eine Skateranlage im Nord-Osten wird abgelehnt.</p> <p>Der Bolzplatz an der Zugspitzstraße funktioniert gut und ist gut grün umschlossen. Warum öffnen?</p>	<p>vereinzelt Hausmüllanteile, Glas- und Tonrohrreste festgestellt. Der oberflächennahen Untergrund zeigt keine Auffälligkeiten. Es liegt keine Grundwassergefährdung vor. Nach Auskunft des Umweltamtes Augsburg liegen in der potenziellen Ausgleichsfläche keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Das Umweltamt der Stadt Augsburg wird im Zuge der Ausführungsplanung entscheiden, ob der Einbau der beiden Haufwerke möglich ist. Zu den Verursachern des abgelagerten Bauschuttes liegen keine Erkenntnisse vor.</p> <p>Bodensenken / Bodenseigen (Endtiefe 20-40cm) sind für die Sammlung von Niederschlagswasser vorgesehen. Sie können für eine begrenzte Zeit Niederschlagswasser zurückhalten. Wenn sie im Frühjahr über einen längeren Zeitraum stehendes Wasser führen, können sie von Libellen und bei feuchten Witterungsbedingungen u.U. auch von Erdkröten zur Ablage der Eier genutzt werden. Viele der beobachteten Vogelarten und auch Reptilien finden damit verbesserte Nahrungsquellen während der Brutzeit vor.</p> <p>Die Bodensenken werden jährlich im Herbst zur Entfernung von überschüssigem, vermoderndem Pflanzenmaterial oder unerwünschten Aufwuchs; u.U. auch Nachverdichtung der Sohle kontrolliert. Eine Mückenmehrung ist nicht ableitbar.</p> <p>Die Skateranlage war nur ein Vorschlag und wird textlich nicht mehr erfasst. Als Alternativstandort wird das öffentliche Vorgelege des Rudolf-Diesel-Gymnasiums untersucht.</p> <p>Isolierte Grünflächen ohne räumlichen Bezug zum Umfeld sind nur für die alleinige Funktion (Ballspielen) konzipiert. Eine Sozialkontrolle ist unterbunden. Ein Öffnen dieser Fläche in Richtung Zugspitzstraße hingegen erlaubt Einblicke; Sitzflächen machen einerseits den Straßenraum erlebbar und erschließen andererseits die Grünfläche. Zudem ist hier eine Bushaltestelle vorgesehen. Neben der Sozialkontrolle sind die Pflege und das bewusste Erleben des Kinder- und Jugendspiels gewollt.</p>
--	--	--	--

		<p>Der Vorbereich des RDG ist öffentlich. Warum wird der „Bechtelerbrunnen“ nicht betrieben. Hier sollte eine Skatereinrichtung vorgesehen werden.</p> <p>Der kaum genutzte Beach-Volley-Platz am Lech sollte der Schnellebigkeit der Nutzungen angeglichen werden und als Biker-Rodeo erstellt werden.</p> <p>Der Kinderspielplatz an der Waxensteinstraße ist immer leer. Hier sollte man nachdenken.</p> <p>Der Schrebergartenentwicklungsplan sieht zwei Flächen vor: südlich der Zedlitzstraße und südlich des Neuen Ostfriedhofs entlang der Blücherstraße. Die erste Fläche sollte ausscheiden um dem Stadtviertel eine klare Grenze zu geben. Am besten wäre eine Fläche zwischen Stierhof und Überführung.</p> <p>Die Platanen am Grüntenplatz werden abgelehnt. Alternativ werden Ahorn, Esche oder der traditionelle Hochzoller Identitätsbaum die Trauerweide vorgeschlagen.</p> <p>Eine Grüntrennung von Friedberg und Augsburg bis zum Antonsviertel wäre zu begrüßen. Die Biodiversität in Hochzoll ist schon sehr eingeschränkt.</p> <p>Hochzoll muß sichtbar werden und zum Verweilen einladen. Es wird eine Attraktivitätssteigerung mit großen Lichtstelen bei Brücke, Zentrum und Ihle. Kunst auf Grünten- und 12 Apostel Platz vorgeschlagen.</p>	<p>Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Der Beach-Volley-Platz wurde vor wenigen Jahren errichtet und wird auch genutzt. Eine Biker-Anlage ist im Hochzoller Süden an der Zedlitzstraße angedacht.</p> <p>Diese Aussage kann nicht bestätigt werden. Trotzdem wird mittelfristig der verkehrsumflossene Kinderspielplatz zu hinterfragen sein und Alternativen gesucht werden müssen.</p> <p>Die beschriebene Fläche ist denkbar, sollte aber einem Gesamtentwicklungskonzept für die Entwicklungszone „Süd-Ost“ unterworfen werden. Eine entsprechende Prüfung kann im weiteren Verfahren erfolgen.</p> <p>Platanen sind nicht vorgesehen. In der Planfeststellung sind Robinien erfasst. Alternativ können nach Abstimmung mit der Regierung von Schwaben auch Gledizien gepflanzt werden.</p> <p>Im Zuge dieser Planung sind stadtteilübergreifende Gedanken nicht lösbar. Dies ist im Zuge eines flächendeckenden Stadtgrüns zu bewerten und zu lösen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird bei den Gestaltungsbeispielen unter „Maßnahmen“ im ISEK aufgenommen.</p>
--	--	--	---

	<p><b>Nachverdichtungen und Erweiterungen</b></p>	<p>Die Initiative zur Stadtteiluntersuchung wird sehr begrüßt. Es sollte die maßvolle Nachverdichtung zur Berücksichtigung kommen. Hinweise auf Textstellen gegen Rückraumbebauungen u. Kennungen von Grünflächen in der Karte für Ökologie. Benachteiligung der Grundeigner nach § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot). Die Ausführungen zur Nachverdichtung und Ökologie sind nicht eindeutig und teilweise widersprüchlich. Die Argumentation zum Kleinklima und Ökologie bzw. Nachhaltigkeit erscheint anhand von großzügigen Grünflächen am Lech und Siebentischwald überbewertet. Eine maßvolle Nachverdichtung würde den vorgetragenen Belangen nicht entgegenstehen und der Gesamtplanung dienen. Die Einschränkung der Nachverdichtung steht im Widerspruch zu §1a Abs. 2 BauGB (Schonendes Bodenumgangsgebot). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der guten Verkehrsanbindung (Beispiele werden aufgezeigt) ist mit steigendem Wohnraumbedarf zu rechnen. Die momentane Situation zur Schaffung von Wohnbebauung ist im Bestand aus bauplanungsrechtlicher Sicht unbefriedigend. Die Grundsatzentscheidung von max. 25 m Rückraumbebauung führt aus städtebaulicher Sicht teilweise zu unbefriedigender und qualitätsloser Bebauung mit Reihenhäusern um eine höhere Dichte im Machbaren zu erreichen. Durch eine höhere Dichte steigen auch die Nachfrage und die Stärkung des Einzelhandels. Das Teilziel „Nachverdichtung im Bestand“ mit Nachverdichtungsflächen sollte aufgenommen werden.</p>	<p>Unabhängig einer generellen Diskussion der Nachhaltigkeit und Bauplanungsrecht gem. BauGB ist ein Blick auf rechtsverbindliche Planungen zu legen. Grundstücke im Rahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne sind i.d.R. kaum für Nachverdichtungen im größeren Umfang geeignet, da die bauliche Dichte bereits unter Abwägung aller Belange (Durchgrünung, Wirtschaftlichkeit, etc.) festgesetzt ist. Grundstücke im Rahmen alter Baulinienpläne sind liberaler verfasst, werden aber in Augsburg flächendeckend außerhalb der bebaubaren Flächen restriktiv behandelt, da einerseits die Bebauungsfläche liberale Nutzungen zulässt und andererseits die tiefen Gärten bewusst damals von Bebauungen freigehalten wurden, um ein ausgewogenes Verhältnis von bebauten Bereichen und Freiräumen zu erhalten. Wenige Flächen in Hochzoll sind nicht mit Bauleitplanungen belegt (s. Karte) und werden nach § 34 BauGB behandelt. Diese Flächen werden seitens der Stadt Augsburg analog der Baulinienpläne behandelt. Hier kann es zu Härtefällen kommen die in der Regel mit der besagten 25 m Rückraumbaugrenze lösbar sind. Anstoß zu einer flächendeckenden Nachverdichtungsbewertung ist denkbar aber letztlich für Hochzoll nicht zielführend. Gemäß der Erkenntnisse aus der VU sind gerade die gut durchgrüneten Gärten der strukturelle „Puffer“ und stadtteilprägend. Es ist nachvollziehbar, dass man , im Kontext mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu der Überlegung kommt, die Flächen, die eine erfassbare Nähe zum Naherholungsbereich Lechauen aufweisen i.d.R. einer Nachverdichtung zuzuführen. Hierbei sind aber alle flankierenden Erkenntnisse, die mit diesen Verdichtungen einhergehen, in die Bewertung nach § 1 Abs. 7 mit einzubringen, die da sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ein höherer Versiegelungsgrad und somit kleinklimatische Veränderungen sowie verstärkte gebündelte Wasserführung , die Einfluss auf die techn. Voraus-</li> </ul>

			<p>setzungen haben und ökologische Einzelbewertungen bedin- gen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Zunahme von Ziel- und Quellverkehr und Zunahme von Ein- und Ausfahrten mit allen verkehrstechnischen und Immissionsrelevanten Folgen.</li> <li>▪ Einfluss auf Flora und Fauna sowie den sonstigen Schutzgü- tern.</li> <li>▪ Soziale Beeinflussungen durch kleinere Grundstückseinheiten.</li> <li>▪ Wirtschaftliche Folgen in positiver und negativer Bewertung etc.</li> </ul> <p>Negativbeispiele sind im Nahbereich der Oberländerstraße zu sehen, da eine Nachverdichtung im Rahmen des § 34 auch negative Folgen bedingt.</p> <p>Prinzipiell sind flächendeckende Diskussionen für die Stadt Augsburg bzgl. der 25m-Regelung denkbar und evtl. zeitgemäß, da nicht alle Stadtteile gleich behandelt werden können. Diese Diskussion kann aber im Rahmen dieser VU und dem ISEK nicht geführt werden.</p>
--	--	--	--

**(2.2) Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB**

KS = Keine Stellungnahme

KA = Keine Anregung

**A = Anregung**

B	Beörden oder Träger öffentlicher Belange	Beteiligungen/Anregungen oder Stellungnahmen	Bemerkung
	Stadt Augsburg Referat OB/Direktorium 1 - Gleichstellungsstelle	KS	
	Stadt Augsburg Referat OB/Direktorium 1 - Wohnungs- /Stiftungsamt - Umweltamt/Klimaschutz - Umweltamt/Bodenschutz und Abfallrecht - Amt für Grünordnung	KS <b>A</b> KS <b>A</b>	<b>Entwicklungsflächen</b>
	Stadt Augsburg Referat 3 - Amt für Kinder, Jugend u. Familie - Amt f. soziale Leistungen - Behindertenbeirat	<b>A</b> KS <b>A</b>	<b>Beteiligung Jugend und Kinder</b>  <b>Positive Rückmeldung</b>
	Stadt Augsburg Referat 4 - Schulverwaltungsamt	KS	
	Stadt Augsburg Referat 5 - Kulturamt - Stadtarchäologie - Sport und Bäderamt	<b>A</b> KA / Hinweis KS	<b>Hinweis auf fehlende Gelder</b> Hinweis auf Bodendenkmäler
	Stadt Augsburg Referat 6 - Bauordnungsamt - Tiefbauamt/Straßenbau - Tiefbauamt/ Wasser- und Brückenbau - Tiefbauamt/Verkehrsplan. - Tiefbauamt/ Öffentl./Beleuchtung und Verkehrstechnik - Stadtvermessungsamt - Hochbauamt	KS <b>A</b> KS <b>A</b> KS KS <b>A</b>	<b>Hinweise Ausbaubeiträge</b>  <b>Hinweise Radverkehr/Tempo 30</b>  <b>Hinweise auf städt. Gebäude</b>
	Stadt Augsburg Referat 7 - Amt für Verbraucherschutz und Marktwesen	KS	
	Stadt Augsburg Referat 8 - Liegenschaftsamt - Verkehr/Infrastruktur	KA <b>A</b>	<b>Hinweise Regio-/Schienentakt</b>



Stadtwerke Verkehr GmbH	<b>A</b>	<b>Stand der Planung / Sparten</b>          <b>Gesamtbetrachtung Verkehr</b>  <b>Liste der Bodendenkmäler</b>          <b>Hinweis: Einzelhandelsgutachten</b>       <b>Berücksichtigungshinweis</b>
WBG Stadt Augsburg GmbH	KS	
AG Familienfreundliches Augsburg	KS	
Reg. v. Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde	KS	
Untere Naturschutzbe-hörde (Amt für Naturschutz und Friedhofswesen)	KS	
Untere Immissionsschutz-behörde (Umweltamt)	KS	
Polizeidirektion Augsburg	<b>A</b>	
LfD Bodendenkmäler Thierhaupten	<b>A</b>	
Untere Denkmalschutzbehörde	KS	
Stadtheimatpfleger	KS	
Bischöfl. Finanzkammer Grundstücksabteilung	KS	
Evang.-Luth. Kirchengemeindeamt	KS	
Stadtjugendring	KS	
IHK Augsburg-Schwaben	<b>A</b>	
Kreishandwerkerschaft Augsburg	KS	
Augsburger Verkehrsverbund GmbH	<b>A</b>	
Stadt Friedberg	KA / Hinweis	

Nr	Behörde/Amt	Stellungnahme	Abwägungen
1	<b>Stadt Augsburg, Referat 4, Jugendhilfe u. Bildungsplanung v. 11.08.2010</b>	<p>A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung des Übergeordneten Ziels um nachfolgende Anregungen: <i>.....gemeinsam mit der Bewohnerschaft...</i></li> <li>▪ Bei den Teilzielen sollte die nachfolgende Anregung aufgenommen werden <i>.....eine gemeinsame Umsetzungsplanung und ggf. Umsetzung mit den Bürgerinnen und Bürgern sichert die Erfolge der Maßnahmen und fördert</i></li> </ul>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Ergänzung des „Übergeordneten Ziels“ wird übernommen.</p> <p>Bei den Teilzielen wird der <i>kursiv gedruckte</i> Text übernommen.</p>

		<p>deren Verantwortungsübernahme....</p> <p>B)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eindringliche Hinweise und Schriftauszüge bzgl. der Mitbeteiligung Jugendlichen bei den Entwicklungsprozessen für Ihren Stadtteil.</li> </ul> <p><i>Zur Erreichung des Teilzieles 3.4 „Ein jugend- und seniorengerechter Stadtteil mit hoher Aufenthaltsqualität“ ist eine aktivierende Beteiligung nicht auf Jugendzentren und Verstärkung der Jugendarbeit beschränkt bleiben.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weiterhin wird die Beteiligung von Kindern zu forcieren erwünscht.</li> <li>▪ Erfahrungswelt der Kinder zum Wohnumfeld und für die Gestaltung von Verkehrswegen bei Planungen und Umsetzung mit einzubeziehen.</li> <li>▪ Kinder benutzen den öffentlichen und halböffentlichen Raum anders als vor 50 Jahren. Dies hat mit Verdichtung und Verkehrszunahme zu tun, aber auch mit den visuellen Empfindungen der heutigen Kinder. Folgen: Naturräume wie die „Lechauen“ werden kaum genutzt.</li> <li>▪ Projekt zur Wahrnehmung von Wohnumfeld und der Wege. Die Erkenntnisse helfen evtl. den Zugang zum Grün zu verbessern. (Beispiele: Bewegungslandkarte und Spielmobileinsatz im Ferienprogramm zur Mitwirkung an der Stadtteilentwicklung). Das Projekt ist aus dem späteren Fördertopf mit zu finanzieren.</li> <li>▪ Hinweis auf Weiterentwicklung der Kinder- und Jugendarbeit in Augsburg, auch im Bereich der Ganztagschulen für Jugendliche.</li> <li>▪ Die Ziele unter 1.4.2.4 werden begrüßt.</li> <li>▪ Hinweis, dass der Personalressourceneinsatz für eine betreute Jugendeinrichtung nur auf der Basis einer Neuorientierung der Jugendarbeit in einem gesamtstädtischen Kontext (Bedarfsanalyse) stattfinden darf. Der Hinweis auf ein Gesamtkonzept in der Jugendarbeit ist zu übernehmen.</li> <li>▪ Es ist zu prüfen inwieweit die Leerstände für eine Nutzungsänderung für Krippenplätze möglich erscheinen. Die notwendigen Außenflächen</li> </ul>	<p>Die aktivierende Beteiligung von Jugendlichen <i>wird in den Maßnahmenkatalog aufgenommen.</i></p> <p>Die aktivierende Beteiligung von Kindern, insbesondere die Methodik der „Bewegungslandkarte“ und Beteiligung an der Stadtentwicklung über das Spielmobil und über das Ferienprogramm <i>werden in den Maßnahmenkatalog aufgenommen.</i></p> <p>Entsprechende Aktivitäten sind in Hochzoll seit Jahren mit dem „Lechuferfest“ (Stadtjugendring) installiert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe vorstehenden Abwägung.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Übernahme in dem Maßnahmenkatalog ist nicht angezeigt.</p> <p>Die Maßnahme „Aufsuchende Sozialarbeit“ wird um folgenden Part ergänzt: ... <i>im Rahmen eines städtischen Gesamtkonzeptes.</i></p> <p>Das Rückraumanwesen (Vormals Lichtspielhaus und Teppichmarkt, Friedberger Straße 151 erscheint für sozialpädagogische Einrichtungen denkbar. Hier wären auch Freiflächen</p>
--	--	---	--

		sind hierbei zu berücksichtigen.	verfügbar (An der Grünenstraße, die verkehrsberuhigt werden sollte). Ohne Grunderwerb liegt die Sanierung bei über 450 000,00 € brutto für öffentliche Nutzungen. Der Hinweis ist im Text schon enthalten.
2	<b>Stadt Augsburg Behindertenbeirat v. 05.08.2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Positive Resonanz bzgl. der Maßnahmen zugunsten der Behinderten.</li> <li>▪ Hinweis auf erneute Beteiligung bei Realisierungen (Jour-fixe-Integration).</li> <li>▪ Hinweis auf die hohe Wertigkeit des Quartiers „Salzmann-/Friedberger Straße“. Somit Erhalt der Bausubstanz und Barrierefreiheit in derselben.</li> </ul>	<p>Der Behindertenbeirat wurde und wird bei allen städt. Planungen beteiligt. Bei dem Umsetzen von Maßnahmen wird der Beirat mit entsprechenden Informationen versehen und, falls nötig, beteiligt.</p> <p>Die positive Einstellung zum Gesamtbestand in dem Quartier „Salzmann-/Friedberger Straße“ wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung hängt von der Nachfrage ab. Öffentliche Nutzungen sind immer unter dem finanzierbaren Aspekt zu bewerten.</p>
3.	<b>Stadt Augsburg Kulturamt v. 03.08.2010</b>	<p>Hinweis, dass die Intensivierung der Kultur-/Öffentlichkeitsarbeit nicht durch Zuschüsse gedeckt werden kann.</p> <p>Hinweis auf Förderung der „Hochzoller Kulturtage“!</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, wobei man bei Einzelprojekten, zu gegebener Zeit, die pauschale Ablehnung von Förderungen hinterfragen darf.</p>
4.	<b>Stadt Augsburg Tiefbauamt Straßenbau v. 09.07.2010</b>	<p>Es ist momentan nicht geklärt, ob die beschriebenen Straßenbaumaßnahmen zu Erschließungsbeiträgen führen.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass Erneuerungen und Verbesserungen gem. Art. 5 AKG zu Straßenausbaubeiträgen führen.</p> <p>Dies gilt auch für Umbauten für Verkehrsberuhigungen und Anlegen von Radwegen oder Straßenbegleitgrün an bestehenden Straßen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben momentan keinen Einfluss auf die Planung.</p>
5.	<b>Stadt Augsburg Verkehrsplanung v. 27.07.2010</b>	<p>Den ergänzenden Ausbau von Radwegen in Tempo-30-Zonen schließt der Gesetzgeber aus.</p> <p>Die Ausweisung von „Radfahrstr.“ ist ebenfalls ausgeschlossen da der Anteil der Radfahrer größer als der des MIV sein muss. Zudem wäre der Straßenzug aus der Tempo-30-Zone herausgenommen (Verkehrsbeschleunigung).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<b>Stadt Augsburg Referat 8, Infra- struktur Herr Posch v. 29.07.2010</b>	<p>Hinweise und Erklärungen zum Regio-Schienen-Takt.</p> <p>Maßnahmen aus dem Nahverkehrsplan:</p>	<p>Alle ausführlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Linie 1 wurde bisher nur nachrichtlich im Text erfasst.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweis auf S-bahn-ähnliches Angebot für den Regionalverkehr.</li> <li>▪ Tags 15 Min.-Takt, ansonsten 30 und 60 Min.</li> <li>▪ Für Hochzoll gilt:</li> <li>▪ Ganztägig bis 21 Uhr 30 Min.-Takt.</li> <li>▪ Mering: Hauptverkehrszeit ca. 15 Min.</li> <li>▪ Aichach bis 20:30 ca. alle 30 Min.</li> <li>▪ Friedberg: bis 19:30 ca. alle 15 Min.</li> <li>▪ Ulm u. Donauwörth stündliche Verbindungen</li> <li>▪ Hbf. Augsburg mit 8 Zügen stündlich.</li> <li>▪ abends und an Wochenenden stündliche Verbindungen.</li> <li>▪ Hinweis: barrierefreie herausragende Qualität des Regionalbahnan schlusses am Bahnhof Hochzoll.</li> <li>▪ Inbetriebnahme der Linie 6 am 12.12.2010.</li> <li>▪ Beschluss vom 21.04.2010 des Wirtschaftsausschuss auf Basis der Verkehrs-Bürgerwerkstatt mit zwei Buslinien für Hochzoll Süd mit Bus 29 und 30 in Anlehnung der bisherigen Nrn. 23 und 26.</li> <li>▪ Hochzoll Nord weiterhin mit dem 31 iger über die Karwendelstraße und die Verlängerung der Linie 29 bis zum Neuen Ostfriedhof durch die Zugspitzstraße.</li> </ul> <p>Die Linie 1 ist weiter in der Planung. Dies gilt zumindest bis zum Bahnhof Hochzoll, wobei die schlechte Wendemöglichkeit eine Verlängerung nach Hochzoll-Süd, durch die Tretachstraße und als Ringerschließung im Süden, bedingt.</p>	<p>Die Planungsüberlegungen für die Linie 1 werden im Rahmenplan innerhalb des Sanierungsgebiets A dargestellt.</p> <p>Bei der weiteren Konkretisierung von Maßnahmen werden die Planungen mit denen zur Linie 1 abgestimmt.</p>
7.	<b>Stadtwerke „Verkehr“ GmbH v. 30.07.2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spartenverlegungen bei evtl. neuen Baumaßnahmen mit Beteiligung der Stadtwerke.</li> <li>▪ Bei Baumpflanzungen sind die Sparten zu berücksichtigen.</li> <li>▪ Hinweis auf die neuen Buslinien 29/30 und 31.</li> <li>▪ Hinweis auf den Planungsstand der Linie 1.</li> <li>▪ Hinweis, dass die Linie 1 nicht explizit in dem ISEK enthalten ist.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Linie 1 wurde bisher nur nachrichtlich im Text erfasst.</p> <p>Die Planungsüberlegungen für die Linie 1 werden im Rahmenplan innerhalb des Sanierungsgebiets A dargestellt.</p> <p>Bei der weiteren Konkretisierung von Maßnahmen werden die Planungen mit denen zur Linie 1 abgestimmt.</p>

<p>8.</p>	<p><b>Polizeidirektion Augsburg v. 06.08.2010</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweis auf die Unumgänglichkeit der Umwidmung der Bundesstraßen um die Ziele der vorgelegten Planung zu erreichen.</li> <li>▪ Hinweis auf die unzulänglichen Kennungen der Straßenquerschnitte und Ausbauten der Straßenzüge in den Tempo-30-Zonen, die dem MIV beschleunigtes Fahren signalisieren. Hier hilft versetztes Parken, Verengungen und vor allem der Abbau überflüssiger Verkehrszeichen.</li> <li>▪ Die Abbiegeverbote sind generell zu prüfen.</li> <li>▪ Die Ausweisung von Radspuren in den Tempo-30-Zonen wird abgelehnt. Hier sind Querungshilfen und gute Einsehbarkeit sowie gute Beleuchtungen sinnvoller.</li> <li>▪ Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den Anliegerstr. sind im Einzelfall zu prüfen. Die Teilspernung der Oberstauffener Straße ist möglich, wenn die Anlieger die Grundstücke erreichen.</li> <li>▪ Soweit möglich sind Radfahrspuren einzurichten. Ein Sicherheitsabstand zu dem ruhenden Verkehr ist wünschenswert. Mit Querungshilfen ist ein Richtungswechsel auch vertretbar. Das Unterbrechen von Radspuren im Bushalt-Bereich sollte vermieden werden. Radfahrer warten nicht, sondern nutzen die Gehwege. Bushaltestellen sind durch Radweg-Verschwenkungen zu umfahren.</li> <li>▪ Ein Durchfahrtsverbot für LKW im Süden erscheint nicht notwendig, wobei Durchfahrtserschwerisse sinnvoller erachtet werden um den Schleichverkehr zu verhindern, da Kontrollen kaum möglich sind. (Siehe Hochzoll-Nord).</li> <li>▪ Die Parkplatzerweiterungen für den MIV werden begrüßt.</li> <li>▪ Das Parkplatzangebot in der Friedberger Str. ist zu gering. Zudem behindern ein- und ausfahrende PKW die Leichtigkeit des Verkehrs in der Friedberger Straße.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Problematik ist bekannt und im Text angesprochen. Der Rückbau der Straßen ist nicht finanzierbar und somit höchstens mit mobilen Einbauten der Tempo-30 Zone anzupassen. Im Ergebnis der Planungswerkstatt „Ein Verkehrskonzept für Hochzoll“ wird dies kurzfristig in bestimmten Straßen umgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme deckt sich mit der des Tiefbauamts „Verkehrsplanung“.</p> <p>Die Teilspernung der Oberstauffener Straße dient vor allem einer ungehinderten weiteren Radwegführung. Die Stellungnahme wird begrüßt. Weitere Prüfungen zur Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind zu veranlassen.</p> <p>Die Stellungnahme zur „Bewegung von Radfahrern an Haltestellen“ wird im Text erwähnt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und weitere Prüfungen zur LKW-Durchfahrtsbehinderung vorgenommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Problematik ist bekannt. Durch den Bau der Linie 6 wurden Positionen von Stellplätzen in der Friedberger Straße verändert, die Anzahl der Stellplätze blieb gleich. Durch die Entwicklung des Post- und</p>
-----------	---	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweis auf den Sicherheitsabstand von Fahrrad-einstellmöglichkeiten.</li> <li>▪ Hinweis auf die Verkehrsreduzierung in der Friedberger Straße um die infrastrukturelle Transparenz von Nord und Süd zu erhalten.</li> <li>▪ Die Aufhebung des Linkabbiegeverbotes in der Meringer-/Zedlitzstraße wird abgelehnt (Schleichverkehr).</li> <li>▪ Eine Lichtzeichenanlagen Waxenstein-/Blücherstraße wird abgelehnt da hier der Schleichweg durch die Waxensteinstraße manifestiert wird.</li> <li>▪ Die Fahrbahnreduzierung der Zugspitzstraße ist notwendig wobei bei einer evtl. Realisierung der Schwerttransport der Fa. KUKA zu berücksichtigen ist.</li> <li>▪ Die Aussagen des Städtebaus und der Landschaftsplanung bzgl. Plätze, Toiletten und öffentl. Sportflächen werden befürwortet.</li> <li>▪ Hinweis auf die Broschüre. „Städtebau und Krimianalprävention“ und der Hinweis auf eine Beratungsstelle in Augsburg.</li> </ul> <p><u>Fazit:</u> Der konsequente Weg zur Verkehrsberuhigung ist nachvollziehbar. Der Weg wird aber kritisch gesehen. Das Verkehrsleitsystem kann hierbei seine Wirkung verfehlen.</p>	<p>Telekomareals in der Hochzoller Str. kann das Parkplatzangebot verbessert werden.</p> <p>Für die öffentlichen Fahrradständer werden Sicherheitsabstände berücksichtigt.</p> <p>Eine Verkehrsreduzierung ist wahrscheinlich nur mit einem systematischen Durchfahrtsverbot für Transitverkehr möglich, wobei hier das Ableiten des Durchgangverkehrs nicht zu Lasten Dritter gehen kann. Dies setzt wohl eine Stärkung der AIC 25 voraus um die A 8 zu bedienen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ampel ist ein Vorschlag aus der Planungswerkstatt „Ein Verkehrskonzept für Hochzoll“ im Rahmen des Verkehrsforums. Durch das Tiefbauamt werden kurzfristig alternative Lösungsmöglichkeiten geprüft und mit den Betroffenen diskutiert.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und deckt sich mit dem höhen-gleichen Straßenbahnverkehr in der Zugspitzstraße; wie von den Bürger erwünscht.</p> <p>Die nachstehenden Anregungen u. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
9.	<b>LfD Bodendenkmäler</b>	Liste der Flurnummern für die Bodendenkmäler.	Die Vielzahl der betroffenen Grundstücke werden zur Kenntnis genommen.
10.	<b>IHK Augsburg-Schwaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Planungen und Strategien haben sich zwingend an dem neuen Einzelhandelsgutachten der Stadt Augsburg zu orientieren. Hier ist ein Einklang herzustellen.</li> </ul>	„Kernfragen des ISEK zur Einzelhandelsentwicklung wurden mit dem Verfasser des Einzelhandelsgutachten abgestimmt.“

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltung urbaner Plätze ist wichtig, um die Attraktivität des Einzelhandelsstandort Hochzoll zu erläutern. Dies gilt insbesondere für den Standort (REWE) zwischen Post und Hochzoller Bahnhof, sowie am Zwölf-Apostel-Platz. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist zu verbessern.</li> </ul>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist berücksichtigt worden.
11.	<b>Stadt Augsburg Amt für Grün- ordnung</b>	<p>Das Entwicklungskonzept wird begrüßt. Vor allem die Entwicklungszonen „Nord-Ost“, „Ost“ und „Süd-Ost“ erlauben Entwicklungspotential für die Schaffung von Sport- und Spieleinrichtungen.</p> <p><u>Entwicklungsflächen „Nord-Ost“</u> Neben einem eigenen Entwicklungskonzept des Amtes für Grünordnung für dieses Flächenpotential (Friedhofserweiterungen, Israelitischer Friedhof, allgemeine Grünflächen mit Wegeverbindungen, Kleingartenanlagen (Interkulturelle Anlage) und Abrundungsflächen entlang der Blücherstraße) sind einerseits die Eigentumsverhältnisse und andererseits notwendige Immissionsabstände zum Bestand zu berücksichtigen. Ein Kinderspielplatz (kein Abenteuer-spielplatz) ist hierbei zudem denkbar. Auch hier sind die Immissionsschutzabstände zu berücksichtigen.</p> <p><u>Entwicklungsfläche „Süd-Ost“</u> Auf dieser Fläche kann gut ein öffentlicher Sportplatz und ein Jugendspielplatz (nicht „Bolzplatz“) mit ausreichender Größe zum Fußballspielen und eine Scateranlage errichtet werden. Der Begriff „Bolzplatz“ ist durch „Jugendspielplatz“ zu ersetzen. Das Amt für Grünordnung ist bei weiteren Planungen zu beteiligen.</p>	<p>Bezüglich der Entwicklungsflächen „Nord-Ost“ und „Süd-Ost“ bestehen hinsichtlich der Möglichkeiten für die Ergänzung des Wegenetzes mit begleitenden Grünstrukturen sowie sportlichen Anlagen Übereinstimmung mit den Zielaussagen der VU Hochzoll.</p> <p>Die im Bereich der Entwicklungsfläche „Nord-Ost“ dargestellten Friedhofserweiterungsflächen werden zur Kenntnis genommen und nach einer Bedarfsprüfung berücksichtigt. Bezüglich des dargestellten großflächigen Bedarfs an Dauerkleingärten oder auch interkulturelle Gärten (ca. 5 ha) bestehen mit Blick auf die zukünftig stark abnehmenden Bevölkerungszahlen erhebliche Zweifel. Die Entwicklung von Wohnbauflächen wird daher im Entwicklungskonzept weiterhin verfolgt.</p> <p><i>Die Bezeichnung "Bolzplatz" wird im Rahmenplan durch den Begriff "Jugendspielplatz" ersetzt.</i></p>
12.	<b>Umweltamt „Immission“ Augsburg</b>	<p>Die Förderung von Geh- und Radwegen werden ausdrücklich begrüßt. Die Parkplatzflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Neue Parkplatzflächen sind zu prüfen (immissionsrechtlich).</p> <p>Die hohe Belastung der Friedberger Straße wird durch die prognostizierte Zahl an Fahrzeugen von 39 000 auf 26 622 Kfz/d. reduziert. Dadurch werden die Luftbelastungen geringer. Bei Renovierung von Fassaden ist die DIN 4109 zu beachten.</p>	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

		<p>Bei Verkehrslärm bestehen Ansprüche für Schallschutzmaßnahmen bei Neubauten (ausschließlich) und Verkehrswegeänderungen (gravierend). Dies trifft für die Blücherstraße und Waxensteinstraße nicht zu. In der Friedberger Straße hingegen bestehen Ansprüche für Schallschutzfenster aus der Planfeststellung gegenüber der Stadtwerke Verkehrs GmbH.</p> <p>Bei einer evtl. Realisierung des angedachten Parkdecks auf der Einzelhandelsfläche an der Hochzoller-/Schwangastraße sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen durch gutachterliche Nachweise zu berücksichtigen.</p> <p>Die angedachten oberirdischen Stellplätze auf dem Quartier Salzmann-/Friedberger Straße sind nicht günstig zu bewerten. Eine TG wäre besser!</p> <p>Zur Planung „Telekomgelände“ und Zwölf-Apostel-Platz bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise zur Friedberger Straße und Blücherstraße werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Stellungnahme zur Blücherstraße bei dem Thema Immissionschutz der Hinweis auf die 16. BlmschV fehlt!</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in einer evtl. Realisierung zur Berücksichtigung gebracht.</p> <p>Bei dem Bebauungsvorschlag geht man davon aus, dass die 6 m hohe Grenzbebauungswand im Bestand zum nördlichen Grundstück erhalten und durch eine 3 m hohe Grenzwall im Westen ergänzt wird. Unter diesen Randbedingungen scheint die Immissionsproblematik auch ohne TG lösbar. Bei einer Konkretisierung der Planung werden genauere Untersuchungen angestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.	AVV GmbH Augsburg	<p>Es wird gebeten die AVG im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Ansonsten bestehen keine Einwände</p>	<p>Schreiben wird zur Kenntnis genommen</p>
14.	Stadtarchäologie Augsburg	<p>Hinweis auf Stellungnahme des LfD. „Bodendenkmäler“</p>	<p>Der Querverweis auf die Stellungnahme des LfD <i>Bodendenkmäler</i> aus Thierhaupten wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.	Hochbauamt Augsburg	<p>Hinweis auf die Gebäudebetroffenheit mit Auflistung der Gebäudeadressen.</p> <p>Hinweis auf Veräußerung von Teilflächen von Schulgrundstücken.</p> <p>Bitte um weitere Beteiligung.</p>	<p>Die Liste betroffener städtischer Gebäude wird prinzipiell mit dem Plan „Eigentum der Stadt Augsburg“ verglichen um evtl. Unstimmigkeiten in Einklang zu bringen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Verkauf der Teilflächen ist im Einzelfall zu prüfen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Hochbauamtes ist, in Abhängigkeit</p>



			der Maßnahmen, vorgesehen.
<b>16.</b>	<b>Stadt Friedberg</b>	<p>Durch die Grenzlage wird um weitere Beteiligung und Einbindung in die Planung erbeten. Dies betrifft vor allem die Verkehrsführung und den ÖPNV sowie den Einzelhandel.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, die Anliegen und Konzepte für Friedberg-West in direkte Verhandlungen mit der Stadt Augsburg einzubringen, um zu gemeinsamen Lösungen zu kommen und um auch die Interessen der Stadt Friedberg zu vertreten. Der Stadtrat Friedbergs ist informiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friedberg wird in das weitere Verfahren eingebunden.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

## ANLAGEN (ALS GESONDERTE MAPPE)

- ❖ Legenden der Flächennutzungs- und Landschaftspläne Augsburg und Friedberg
- ❖ Einwohner nach bereinigten Quartieren
- ❖ Lagebeschreibung der offiziellen Distrikte Hochzoll
- ❖ Amtliche Beschreibung der Einzel- und Bodendenkmäler
- ❖ Soziale Infrastruktur – Steckbriefe
- ❖ Plansatz detailliert

# QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

## STÄDTEBAU

- ❖ Stadtplanungsämter Augsburg/Friedberg
- ❖ Amt für Statistik, Augsburg: Statistisches Jahrbuch der Stadt Augsburg von 2009, Strukturatlas von 2008
- ❖ Liegenschaftsamt Augsburg
- ❖ Tiefbauamt Augsburg
- ❖ Stadtarchiv Augsburg
- ❖ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmäler
- ❖ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Einzeldenkmäler
- ❖ Gemeindedaten 2009
- ❖ Regionalplan Region 9
- ❖ LEP Bayern
- ❖ LEW Augsburg
- ❖ Stadtwerke Energie
- ❖ Stadtwerke Wasser
- ❖ Augsburger Verkehrsverbund (AVV)
- ❖ Eigene Ermittlungen und Recherchen

## LANDSCHAFTSPLANUNG

- ❖ Anordnung zum Schutz von Landschaftsteilen (Lechauen nördlich von Augsburg, Kuhseegebiet und östlicher Uferschutzstreifen) vom 03. 09. 1951 (Abl.S.168), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.08.2001 (Abl.S.213)
- ❖ Orientierungswerte (Richtwerte) für die Planung, Internet: [www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm](http://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm) vom 05. 12. 2008
- ❖ Prof. Dr.-Ing. H. Lauenstein, RWTH Aachen, Lehr- und Forschungsgebiet Freiraum- und Grünplanung, Spielanlagen für Kinder und Jugendliche, Internet: <http://frp.landeco.rwth-aachen.de/frp/ftp/lehre/Kinderspielanlagen.pdf>
- ❖ Baden-Württemberg: Materialien zur Grünordnungsplanung Teil 1 – 8.2.2 Bedarfswerte für Kinderspielplätze, Bezugsquelle Internet: [www.xfaweb.baden.wuerttemberg.de/nafaweb/berichte/plp\\_01/gopl\\_10066.html](http://www.xfaweb.baden.wuerttemberg.de/nafaweb/berichte/plp_01/gopl_10066.html) vom 27.05.2009
- ❖ Stadt Nürnberg, Amt für Kinder, Jugendliche und Familien – Jugendamt, Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“, Berechnung des Spielflächenbedarfs, Oktober 2007
- ❖ Amt für Statistik Augsburg, Melderegister, Bürgeramt Bevölkerung, Distrikte des Planungsraums Hochzoll , Stand 31.12.2008
- ❖ Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (Ortsbezogene Nachweise) Stadt Augsburg, Stand Oktober 2009
- ❖ Bayer. Landesamt für Umwelt, Stadtbiotopkartierung Augsburg, Stand Juni 2003
- ❖ Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen, Stuttgart, Städtebauliche Klimafibel, Hinweise zur Bauleitplanung, Teil 1, 1978
- ❖ Stadtplanungsamt Augsburg, Landschaftsplan der Stadt Augsburg, Stand Juni 2009
- ❖ Stadt Friedberg, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, 12. Änderung vom 29.07.2004
- ❖ Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, Stadtökologie, Tagungsbericht 1/81 der Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege vom 07. Januar 1981

- ❖ Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Ökologische Bewertung von Maßnahmen der Stadtinnenentwicklung aus der Schriftenreihe Forschung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft Nr. 458, 1988
- ❖ Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Stadtökologie und Freiraumplanung: Beiträge zum Forschungskolloquium der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung
- ❖ Kühne, E., Hygiene und Klima in der Stadt
- ❖ Miess, Prof.Dr. Michael, Umweltökologische Aspekte städtischer Siedlungsräume Stadtökologie und Freiraumplanung
- ❖ Universität Augsburg, Lehrstuhl für physische Geographie, Prof. Dr. Karl Fischer, Stadtklimatologie von Augsburg und besondere Berücksichtigung der lufthygienischen Situation sowie des Lärms, Abschlußbericht von J. Jacobeit, Augsburg 1985

## SOZIALGEOGRAPHIE

- ❖ Stadt Augsburg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2004: Bevölkerungsvorausberechnung für Augsburg nach Stadtteilen 2004 – 2020. In: Beiträge zur Stadtentwicklung, Stadtforschung und Statistik 27.
- ❖ Stadt Augsburg; Amt für Statistik der Stadt Augsburg (2008): diverse Auswertungen des Melderegisters des Bürgeramts. Stand 31.12.2008.
- ❖ Stadt Augsburg, Amt für Statistik der Stadt Augsburg (2008): diverse Auswertungen von Daten der Bundesagentur für Arbeit. Stand 31.12.2008.
- ❖ Stadt Augsburg, Amt für Statistik der Stadt Augsburg (2008): Strukturatlas Augsburg 2008.
- ❖ Stadt Augsburg; Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Augsburg (2009): Plätze in Kindertageseinrichtungen zum Stand 01.09.2009. Augsburg.
- ❖ Stadt Projektgruppe Stadtforschung der Universität Augsburg (2009): „Bürgerumfrage Augsburg 2009“. Augsburg.

## WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE

- ❖ gma - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2010): Einzelhandelskonzept Augsburg. Präsentation Informationsabend Hochzoll am 03.02.2010
- ❖ Hafner, S. / Popien, R. (2009/2010): Haushaltsbefragung Hochzoll
- ❖ Meinel, J. / Meinel, C. (2007): Stadt Augsburg, Stadtteilzentrum Hochzoll. Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB. Augsburg.
- ❖ Popien & Partner Wirtschaftsgeographie (2009): Eigene Erhebungen Hochzoll:
  - Betriebskartierungen/Ortsbegehung
  - Expertengespräche
  - schriftliche Betriebsbefragung
- ❖ Projektgruppe Stadtforschung der Universität Augsburg (2009): Bürgerumfrage Augsburg 2009 (Sonderauswertungen). Augsburg
- ❖ Schwab-Quarg Architekten (2008): Stadtteilzentrum Hochzoll, Feinuntersuchung für den Bereich zwischen Friedberger Straße, Karwendelstraße, Grüntenstraße und Salzmannstraße. Augsburg.
- ❖ Stadt Augsburg, Amt für Statistik (2008): Strukturatlas Augsburg 2008. Augsburg.
- ❖ Urbanes Wohnen (2009): Planungswerkstatt attraktive Zentren für Hochzoll. Expertenrunde lokale Wirtschaft am 14.10.2009
- ❖ Urbanes Wohnen (2010): Planungswerkstatt attraktive Zentren für Hochzoll. Bürgerwerkstatt am 27.02.2010.

# VERZEICHNIS DER KARTEN, ABBILDUNGEN UND TABELLEN

St=städtebaulicher Bezug, La=landschaftsplanerischer Bezug, Hi=historischer Bezug, So=sozialgeographischer Bezug, Wi=wirtschaftsgeographischer Bezug

K=Karte/Planzeichnung, T=Tabelle, A=Abbildung/Grafik

## A Bestandsaufnahme und Analyse

Karte StK01: Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung und Gemarkungsgrenzen .....	9
Karte StK02: Rechtsgültige Flächennutzungspläne Augsburg und Friedberg .....	10
Karte LaK01: Landschaftspläne der Städte Augsburg und Friedberg .....	11
Karte StK03a: Baulinienpläne .....	13
Karte StK03b: rechtsverbindliche Bauleitpläne .....	14
Karte HiK01: Lage im geschlossen besiedelten Stadtraum .....	15
Karte HiK02: Lage im Stadtraum Südost .....	16
Karte StK04: Siedlungsprofil .....	23
Karte StK05: Nutzungsübersicht .....	25
Karte LaK02: Grünzüge und Grünflächen .....	27
Karte LaK03: Spiel- und Schulsportflächen, öffentliche Freiräume .....	36
Karte LaK04: Bedarf und Einzugsbereich der Spiel-, Sport- und Freiraumflächen .....	37
Tabelle LaT01: Bedarfsgerechte Ausstattung .....	38
Tabelle LaT02: Freiflächen in Hochzoll Nord .....	39
Tabelle LaT03: Freiflächen in Hochzoll Mitte .....	40
Tabelle LaT04: Freiflächen in Hochzoll Süd .....	40
Karte StK06: Einwohnerdichte offiziell .....	43
Karte StK07: Einwohnerdichte nach Siedlungskörper bereinigt .....	45
Karte StK08: Denkmäler und zu erhaltende Gebäude .....	53
Karte StK09: Wegenetz .....	56
Karte StK10: Übersicht Verkehrsstrukturen .....	58
Karte StK11: Verkehrsstrukturen im Detail .....	59
Karte StK12: Ruhender Verkehr .....	60
Karte StK13: Entwicklungs- und Reserveflächen .....	63
Karte StK14: Städtisches Eigentum .....	66
Karte SoK01: Einwohnerzahlen und Geschlechterverhältnis .....	68
Tabelle SoT01: Bevölkerung nach Altersgruppen .....	69
Abbildung SoA01: Altersstrukturen in einzelnen Stadtbezirken – Altenquotient und Jugendquotient .....	70
Karte SoK02: Altenquotient .....	71
Karte SoK03: Jugendquotient .....	72
Abbildung SoA02: Ausländeranteil Wohnbevölkerung .....	73
Abbildung SoA03: Bevölkerung in einzelnen Stadtbezirken: Deutsche und Nicht-Deutsche .....	73
Tabelle SoT02: Bevölkerung in ausgewählten Stadtbezirken, differenziert nach Deutschen und Ausländern und nach Geschlecht .....	74
Abbildung SoA04: Ausländer nach Herkunft .....	74
Abbildung SoA05: Ausländer in Hochzoll-Nord nach Herkunft .....	75
Abbildung SoA05: Ausländer in Hochzoll-Süd nach Herkunft .....	75
Karte SoK04: Anteile, Anzahl und Herkunft von AusländerInnen .....	76
Abbildung SoA07: Anzahl der Haushalte .....	77
Abbildung SoA08: Haushaltsstruktur .....	77
Abbildung SoA09: Personen im Haushalt .....	78
Karte SoK05: Haushaltsstruktur .....	79
Abbildung SoA10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort .....	80
Abbildung SoA11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort – Geschlechterverteilung .....	81
Abbildung SoA12: Arbeitslose – Anteil der 15- bis 65- jährigen .....	81
Abbildung SoA13: Anteil Langzeitarbeitslose .....	82
Abbildung SoA15: Arbeitslose – Deutsche und Ausländer .....	83
Karte SoK06: Arbeitslose .....	84
Abbildung SoA16: Leistungsempfänger SGB II – Herkunft .....	85
Karte SoK07: Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsempfängern .....	87
Karte SoK08: Wohndauer .....	89
Tabelle SoT03: Kinderbetreuungseinrichtungen in Hochzoll-Nord .....	90
Tabelle SoT04: Kinderbetreuungseinrichtungen in Hochzoll-Süd .....	91
Tabelle SoT05: Altersstruktur des Untersuchungssamples im Vergleich mit der Altersstruktur in Hochzoll Nord und Hochzoll Süd .....	92
Tabelle SoT06: Besuchte Einrichtungen für Kinder .....	94
Tabelle SoT07: Nutzungsintensität von kulturellen und kirchlichen Einrichtungen .....	95
Abbildung SoA17: Sind die Bürgerzentren ausreichend? .....	96
Abbildung SoA18: Wie ist die Qualität der Bürgerzentren? .....	96
Tabelle SoT08: Nutzungsintensität von Büchereien bzw. des Bücherbusses .....	97
Tabelle SoT09: Nutzungsintensität von Sportvereinen .....	97
Abbildung SoA19: Sind die Sportvereine ausreichend? .....	98
Tabelle SoT10: Nutzungsintensität von sozialen Einrichtungen .....	99
Abbildung SoA21: Die Aussage „Das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist in Hochzoll für meine Familie ausreichend“ trifft .....	100
Abbildung SoA22: Die Aussage „In Hochzoll Mitte treffe ich mich gerne mit Freunden und Bekannten“ trifft .....	101
Abbildung SoA23: Die Aussage „Tagsüber fühle ich mich am Zwölf-Apostel-Platz wohl“ trifft .....	102
Abbildung SoA24: Die Aussage „Am Zwölf-Apostel-Platz fühle ich mich abends unsicher“ trifft .....	102

Abbildung SoA25: Die Aussage „Ich lebe gerne in Hochzoll“ trifft.....	103
Tabelle WiT01: Bürgerbefragung - Einkaufsorientierung Befragte aus Hochzoll sowie Augsburg Gesamt.....	106
Tabelle WiT02: Bürgerbefragung - Beurteilung ausgewählter Merkmale/Einrichtungen des Stadtteils.....	107
Tabelle WiT03: Anzahl Einzelhandels-, Dienstleistungs- und weitere Gewerbenutzungen sowie Leerstände.....	108
Tabelle WiT04: Verkaufsflächenstruktur Einzelhandel Hochzoll.....	110
Tabelle WiT05: wichtigste Gründe für und gegen einen Einkauf in Hochzoll.....	111
Tabelle WiT06: Beurteilung ausgewählter Punkte der Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteilzentrum Hochzoll.....	112
Tabelle WiT07: Unternehmerbefragung: Branchenmixdefizite Hochzoll Mitte.....	113
Karte WiK01: Gewerbekartierung Herbst 2009.....	116
Tabelle WiT08: PkV-Verfügbarkeit zum Einkaufen nach Altersklasse.....	117
Tabelle WiT09: Zusammenhang PkV- Verfügbarkeit - Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen.....	117
Tabelle WiT10: Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen von zu Hause aus nach Altersklasse.....	117
Tabelle WiT11: Verkehrsmittelwahl Einkauf von zu Hause nach Wohnort/Altersgruppe.....	118
Tabelle WiT12: Regelmäßiges Aufsuchen der Drogeriefachmärkte nach Wohnort/Altersgruppe.....	118
Tabelle WiT13: Regelmäßiges Aufsuchen der Lebensmittelbetriebe nach Wohnort/Altersgruppe.....	119
Tabelle WiT14: Altersgruppe 45 bis 64 - Nutzung ausgewählter Lebensmittel- und Drogeriemärkte nach Distanz Wohnort - Hochzoll Mitte in m.....	120
Tabelle WiT15: Verkehrsmittel nach Hochzoll Mitte, Drogeriemarkt Müller nach Wohnort/Altersgruppe.....	121
Tabelle WiT16: Verkehrsmittel nach Hochzoll Mitte, Discounter Norma nach Wohnort/Altersgruppe.....	121
Tabelle WiT17: Verkehrsmittel nach Hochzoll Mitte, Vollsortimenter Rewe nach Wohnort/Altersgruppe.....	121
Tabelle WiT18: Verkehrsmittel zum 12- Apostel- Platz, Vollsortimenter Edeka nach Wohnort/Altersgruppe.....	121
Tabelle WiT19: Verkehrsmittel nach Friedberg West, Drogeriemarkt Müller nach Wohnort/Altersgruppe.....	122
Tabelle WiT20: Verkehrsmittel nach Friedberg West, Discounter Aldi nach Wohnort/Altersgruppe.....	122
Tabelle WiT21: Einkauf von Geschenken - aufgesuchte Zentren nach Wohnort/Altersgruppe.....	123
Tabelle WiT22: Bekleidungseinkauf - aufgesuchte Zentren nach Wohnort/Altersgruppe.....	123
Tabelle WiT23: Arztbesuch: aufgesuchte Zentren nach Wohnort/Altersgruppe.....	124
Tabelle WiT24: Beurteilung von Anzahl und Qualität des Gesundheitsangebotes.....	125
Tabelle WiT25: Gastronomienutzung - aufgesuchte Zentren nach Wohnort/Altersgruppe.....	125
Tabelle WiT26: Beurteilung von Anzahl und Qualität der Hochzoller Gastronomie.....	126
Tabelle WiT27: Einschätzung Attraktivitätsfaktoren und Erreichbarkeitsbedingungen nach Wohnort/Altersgruppe.....	127
Tabelle WiT28: Einschätzung Erreichbarkeitsbedingungen nach Stadtbezirk und Altersklasse.....	128
Tabelle WiT29: HZ Süd - Einschätzung Attraktivitätsfaktoren des Nebenzentrums Zwölf-Apostel-Platz nach Altersklasse.....	128
Tabelle WiT30: Einstellungen zu Postgebäude und neuem Nahversorgungszentrum.....	128
Tabelle WiT31: Betriebsbefragung: Branchenstruktur.....	129
Tabelle WiT32: Prozentanteil Umsatz aus Einzugsbereichszonen.....	130
Tabelle WiT33: Standorte der Mitbewerber.....	130
Tabelle WiT34: Prozentanteil Umsatz aus Einzugsbereichszonen nach Betriebstyp und Standort.....	130
Tabelle WiT35: Betriebsbefragung: Beschäftigten- und Umsatzentwicklung, Angaben in absoluten Zahlen.....	131
Tabelle WiT36: Gründe für Erwartung rückläufiger/stagnierender Umsätze.....	132
Tabelle WiT37: Gründe für Erwartung steigender/stagnierender Umsätze.....	133
Abbildung WiA01: Bewertung Standortfaktoren Friedberger Straße.....	135
Abbildung WiA02: Bewertung Standortfaktoren Zwölf-Apostel-Platz.....	136
Tabelle WiT38: Anregungen zur Attraktivitätssteigerung 12-Apostel-Platz.....	137
Tabelle WiT39: Anregungen zur Attraktivitätssteigerung Friedberger/Hochzoller Str. an Gewerbe/Vereine.....	138
Tabelle WiT40: Anregungen zur Attraktivitätssteigerung Friedberger/Hochzoller Str. an Stadt.....	139

## B Stärken-Schwächen-Profile

Karte StK15: Stärken.....	147
Karte StK16: Schwächen.....	148
Karte LaK05: Öffentlich zugängliche Freiräume und Naherholung.....	151
Karte LaK06: Fußwegenetz.....	152
Karte LaK07: Radwegenetz.....	153

## HOCHZOLL – TEIL 01 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

Augsburg/München 15.10. 2010

Landschaftsplanung: Frau Dipl. Ing. C. Meinel  
Sozialgeographie: Frau Dr. S. Hafner  
Städtebau: Herr Dipl. Ing. M. Meinel  
Herr Dipl. Ing. S. Quarg  
Wirtschaftsgeographie: Herr Dr. R. Popien

Mitarbeiter: Frau Dr. Anne von Streit, Herr Dipl.Geogr. Michael Tichatschke, Herr Christian Achatz  
(Kartographie), Frau Dipl. Ing. R. Colcher, Frau Dipl. Ing. B. Sterz

Verantwortlich zeichnet: \_\_\_\_\_  
Stefan Quarg Architekt und Stadtplaner