



Augsburg Hofackerstraße
Machbarkeitsstudie Stand 12.05.2022



Einleitung

Im Stadtteil Augsburg-Haunstetten leben etwa 27.000 Menschen. Der ehemals eigenständige Ort wurde vor knapp 50 Jahren im Zuge der Gebietsreform in die Stadt Augsburg eingemeindet. Die alten Strukturen sind noch erkennbar: Der ehemalige Ortskern befindet sich an der Muttergotteskapelle, hier ist die Zentrumsbedeutung mit seiner umgebenden, zum Teil historischen Bausubstanz, noch deutlich spürbar. An diesen anschließend, Richtung Westen, befindet sich die Hofackerstraße, die in der weiteren Entwicklung für Haunstetten ebenfalls eine zentrale Bedeutung darstellte. Sie beinhaltete wichtige tägliche Versorgungsfunktionen wie Nahversorgung und Gastronomie, aber auch Dienstleistungen wie z.B. Arztpraxen sind hier gut erreichbar verortet. Die Straßenachse spannt sich zwischen zwei unterschiedlichen Polen auf: Im Westen stellt die Bezirkssportanlage Haunstetten einen baulichen Abschluss der Hofackerstraße dar, wobei hier das eingezäunte private Gelände als Barriere wahrgenommen wird. Im Osten endet die Hofackerstraße im historischen Ortskern, fast unmittelbar im Übergang zum landschaftlichen Naherholungsgebiet Siebentischwald. Die Hofackerstraße selbst weist unterschiedliche Abschnitte auf. Während im Westen Wohnen in Siedlungsstrukturen prägend ist, wird zum zentralen Bereich hin Handel und Dienstleistung immer wichtiger. Der östliche Abschnitt, zuerst noch durch Geschoßwohnungsbau gesäumt, wird jenseits der Landsberger Straße von immer kleineren Strukturen bis hin zum Einfamilienhaus begleitet.

Im **Westteil** der Hofackerstraße ist die historisch bedeutsame Messerschmitt-Siedlung zu erwähnen. Sie wurde in den 1930 Jahren als Werkssiedlung der nahe gelegenen Messerschmitt-Werke als hochwertiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die giebelständig zur Hofackerstraße hin ausgerichteten Ein- und Mehrfamilienhäuser in einer aufgelockerten,

stark durchgrüntem jedoch sehr stringenten Siedlungsstruktur bilden ein abwechslungsreiches Rückgrat für den westlichen Straßenabschnitt. Die aktuell in Bau und Planung befindlichen Nachverdichtungen können, bei sensibler Platzierung, der Siedlung durch Zuzug junger Generationen und Neuinterpretation der Freiräume für alle Seiten einen Mehrwert erzeugen. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Geschoßwohnungsbauten mit ihren großen Höfen bilden ebenfalls eine rhythmische Gliederung, wobei hier Garagen- und Kleinarchitekturen zum Teil den Bezug zu den hochwertigen Höfen abschneiden.

Im **zentralen Bereich** wird die Baustruktur wesentlich heterogener, wobei dem aktuell als Woolworth genutzte Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude eine zentrale Bedeutung zukommt. Einerseits ist an diesem Ort ein Attraktor mit unterschiedlichsten Angeboten gut platziert. Das gegenständliche Bauwerk bräuchte jedoch eine Generalsanierung und Neuinterpretation um von der Bevölkerung umfassend und positiv angenommen zu werden. Die hier gegen Osten anschließenden Geschoßwohnungsbauten mit seinen durch alten Baumbestand geprägten Innenhöfen geben der Hofackerstraße wiederum eine gewisse Rhythmik.

Als starke Zäsur wird die aktuell stark befahrene Landsberger Straße wahrgenommen, hier würde eine rasche Umsetzung der ISEK-Ziele als Boulevard auch für die Hofackerstraße einen enormen Mehrwert bedeuten.

Der letzte **Abschnitt Richtung Osten** zum historischen Ortskern ist aktuell durch unterschiedlichste Bebauungsstrukturen und schmale Gehwege gekennzeichnet. Im Gegensatz zum restlichen Teil der Hofackerstraße fällt hier das wesentlich geringere Verkehrsaufkommen auf.

Die vorliegende Studie lotet nun die Möglichkeiten aus, die in Betracht gezogen werden können, um die für Augsburg-Haunstetten ungemein wichtige Versorgungs- und Wohnachse Hofackerstraße aufzuwerten, sowohl als Handels- und Dienstleistungsstandort als auch als attraktives, infrastrukturell gut erschlossenes Wohngebiet.

Um die späteren Nutzer und Nutzerinnen der Hofackerstraße von Beginn an zu hören wurden mit Anrainerinnen und Anrainern und Geschäftstreibenden jeweils eine Auftaktveranstaltung abgehalten, in der die Stimmen dieser Gruppen gehört, notiert und räumlich verortet wurden. Sie fanden in die Studie direkten Einfluss.

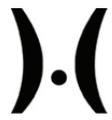
In weiterer Folge wurden zwei räumliche Varianten erarbeitet, die neben den grundsätzlichen Anforderungen die Stimmen der Nutzerinnen und Nutzer sowie die Hinweise der Ämter der Stadt Augsburg berücksichtigten. Nach erneuter Vorstellung dieser Varianten in einer Beteiligungsveranstaltung wurde - wiederum aus den Rückmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern und Ämtern eine Synthese erarbeitet und in einem Funktions- und Gestaltungskonzept vertieft.

Die Studie arbeitet vorrangig visuell, durch Fotos, Pläne, Skizzen und Schaubilder. Alle Maßnahmen lassen sich so direkt verorten und planlich ablesen. Eine Botschaft können wir vorab geben: die Hofackerstraße hat eine Fülle an Potentialen, nun gilt es, sie Schritt für Schritt zu wecken und konsequent umzusetzen!



Inhalt

1 Straßen als Stadtteilzentren	Seite 4
2 Historie	Seite 7
3 Stadträumliche Einordnung	Seite 12
4 Annäherung -	Seite 15
5 Bestandsaufnahme	Seite 23
6 Stärken / Schwächen Analyse	Seite 50
7 Beteiligung 1	Seite 55
8 Szenarien	Seite 70
9 Beteiligung 2	Seite 93
10 Funktions- und Gestaltungskonzept	Seite 98

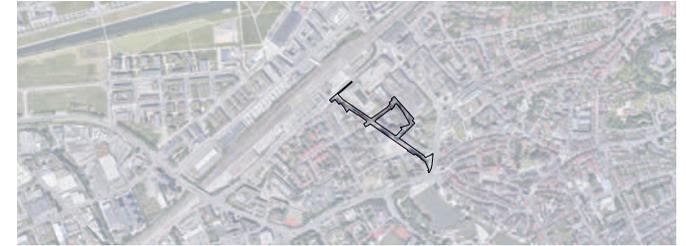


1 *Straßen als Stadtteilzentren*



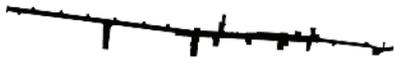
Bahnhofstraße, Böblingen

Fläche: ca. 11.300 m²
Länge: ca. 400m



Annastraße, Augsburg

Fläche: ca. 10.000 m²
Länge: ca. 460m



Hofackerstraße, Augsburg

Fläche: ca. 29.000 m²
Länge: ca. 1.240m



Kaufingerstraße, München

Fläche: ca. 41.700 m²
Länge: 1.320m



Bodenseestraße, München

Fläche: ca. 54.100 m²
Länge: 2.240m





Sonnenplatz, Graz, A



Methley Terrace, Leeds, UK



Mariahilferstraße, Wien, A

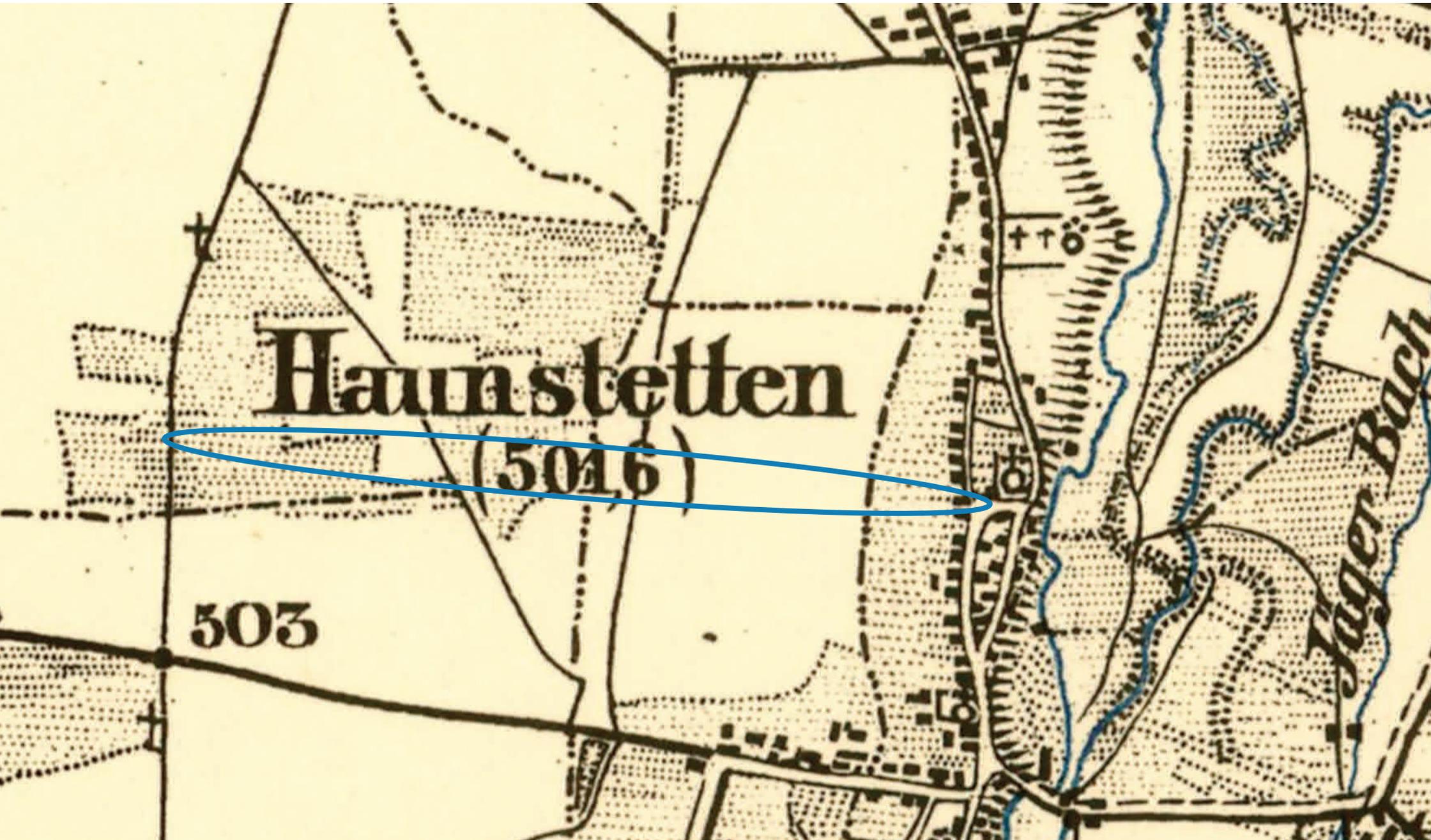
Innenstadt Markt Erlbach, D





2 *Historie*



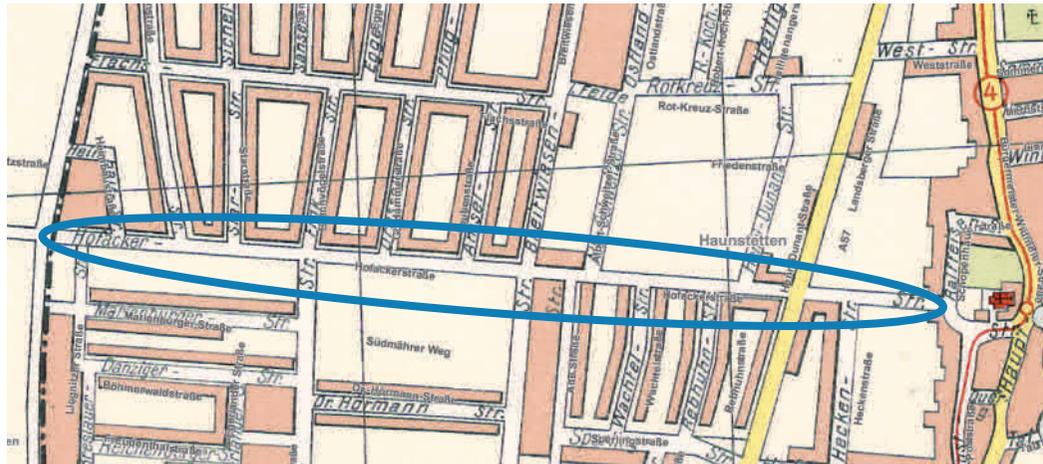




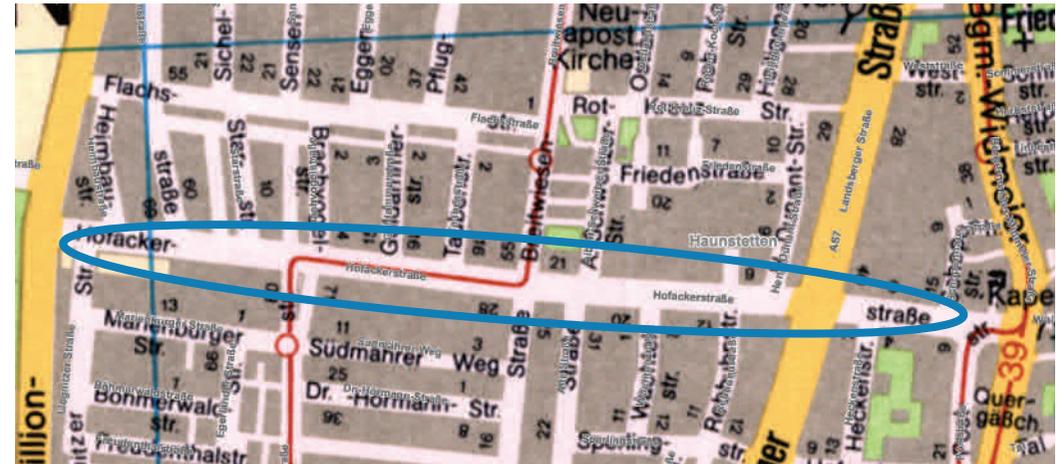
1928



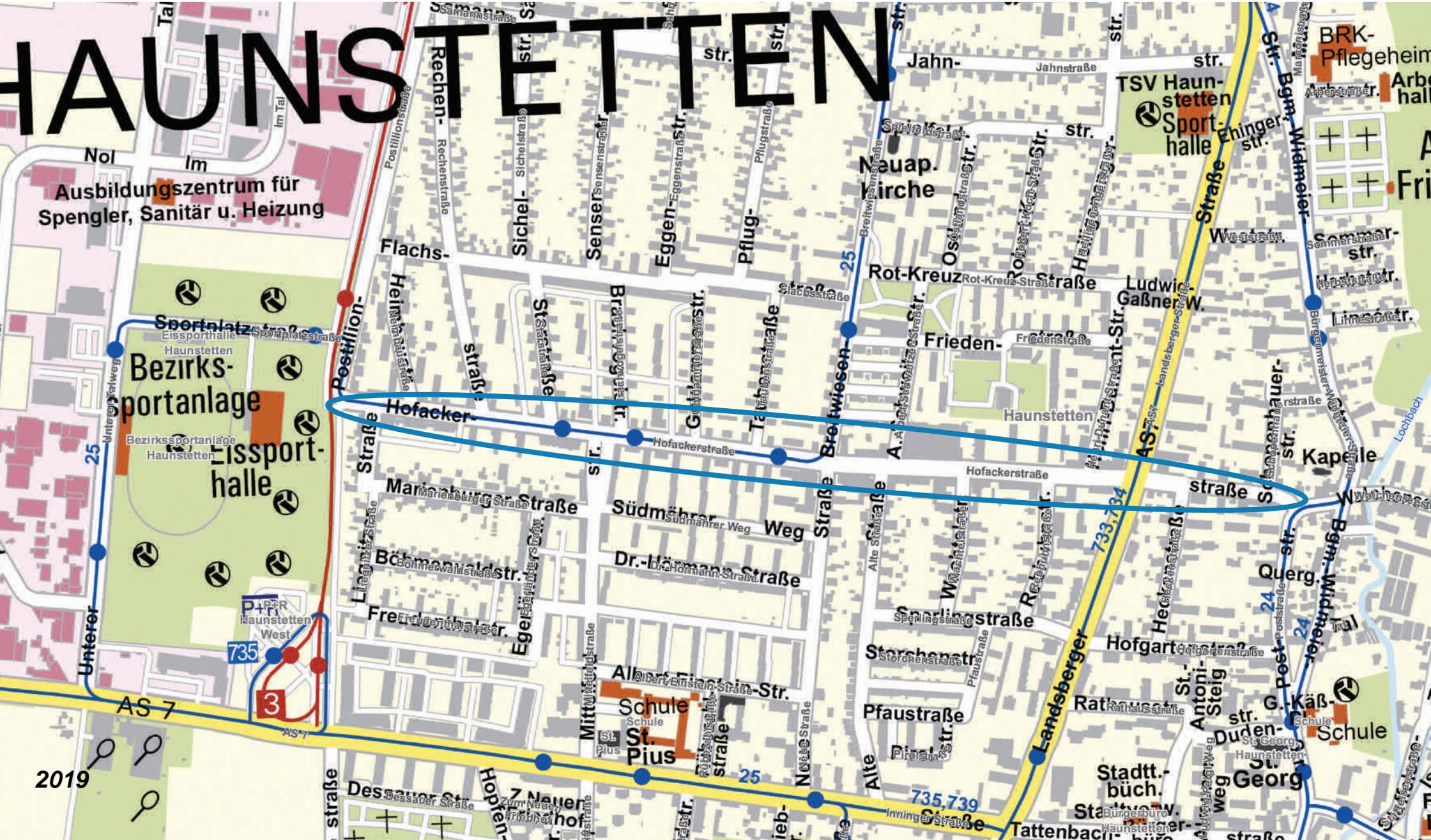
1948



1956

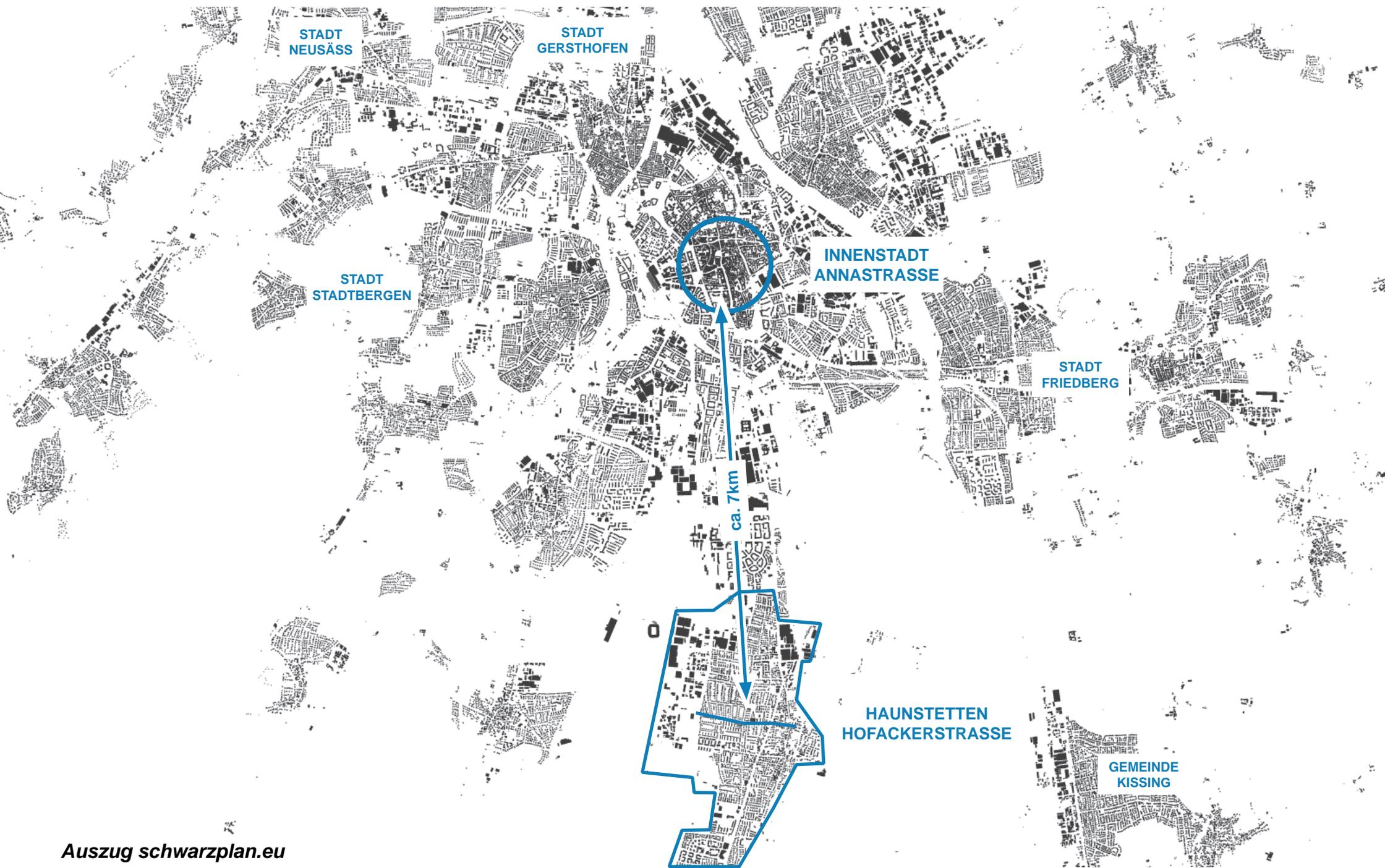


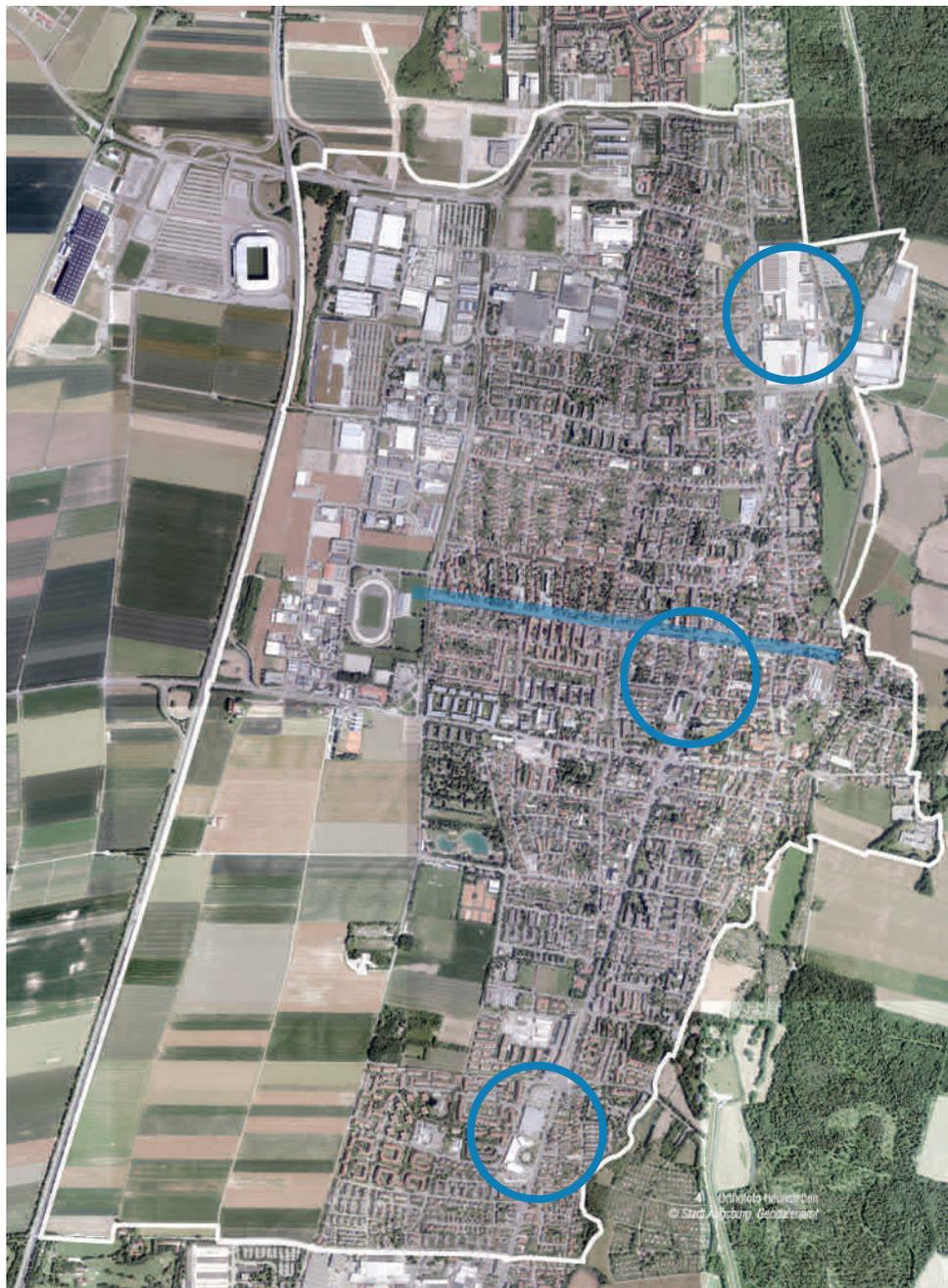
1976





3 Stadträumliche Einordnung





zentraler
Versorgungsbereich
Nord

zentraler
Versorgungsbereich
Mitte und Hofackerstraße

zentraler
Versorgungsbereich
Süd

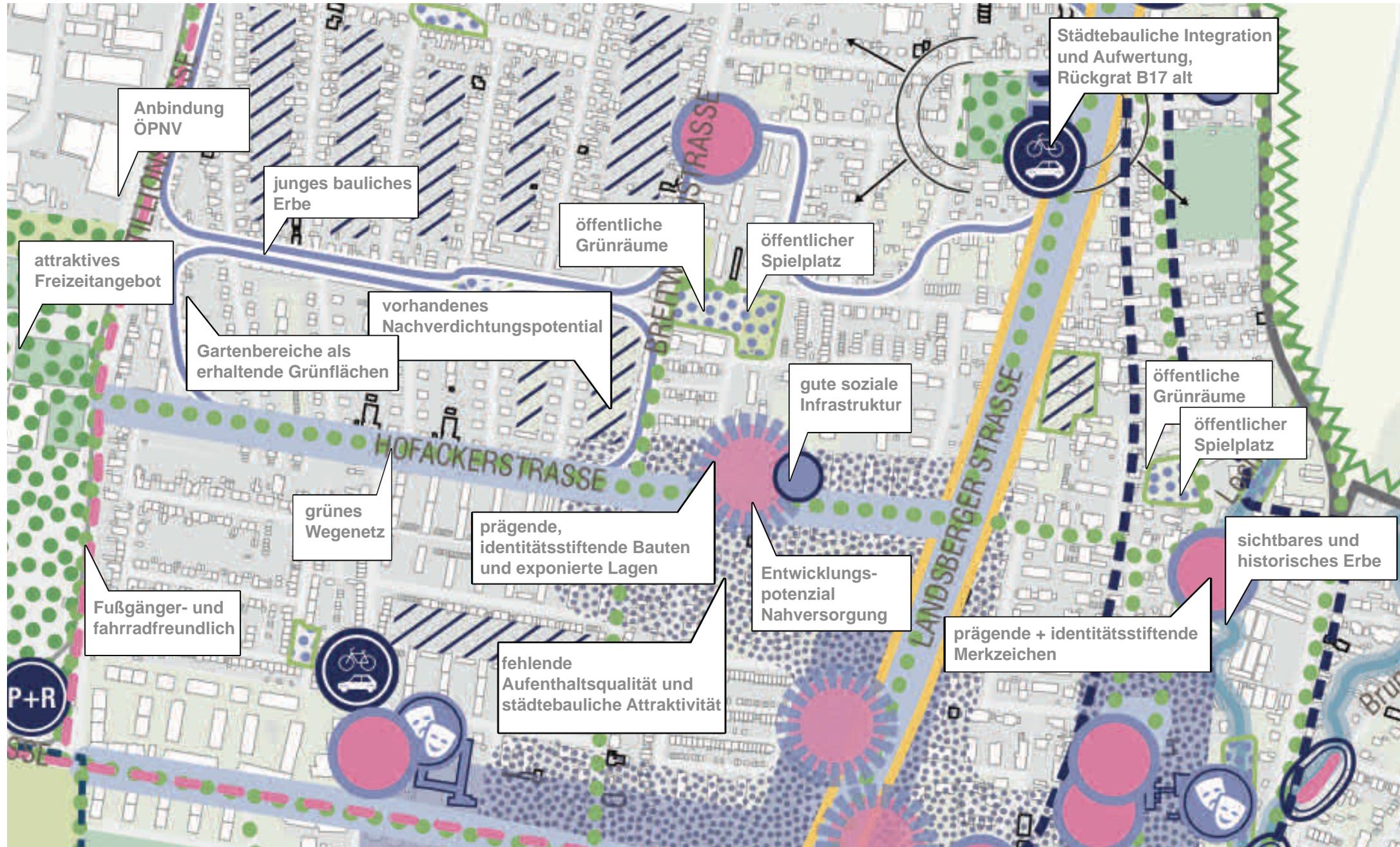
Versorgungsbereiche in Haunstetten - Auszug ISEK



4 Annäherung

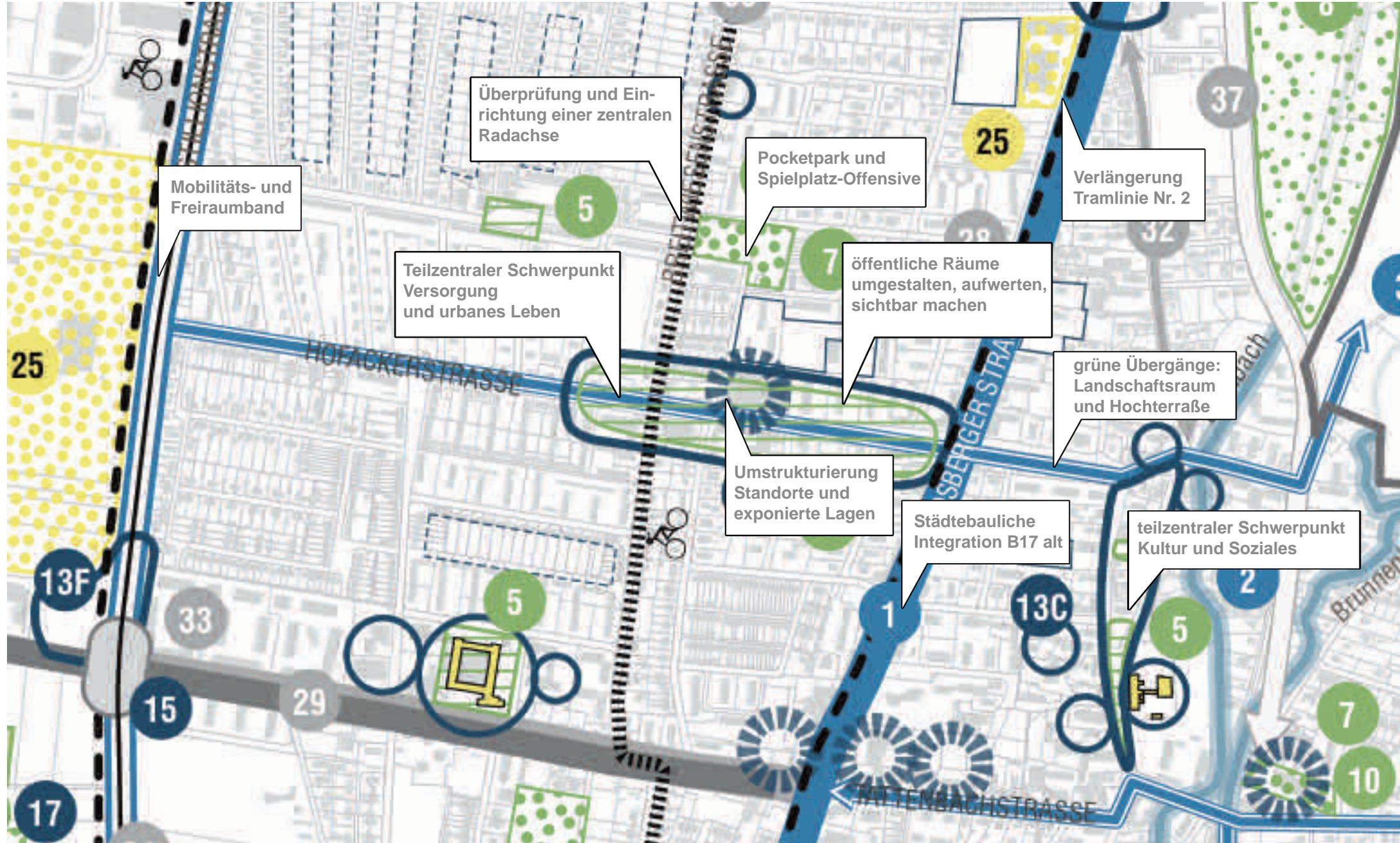


*Als Grundlage dieser Machbarkeitsstudie diente das oben stehende ISEK + Bürgerdialog Augsburg - Haunstetten.
Beschlussfassung, durch den Bauausschuss und Stadtrat, zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Augsburg - Haunstetten, Stand September 2020.*

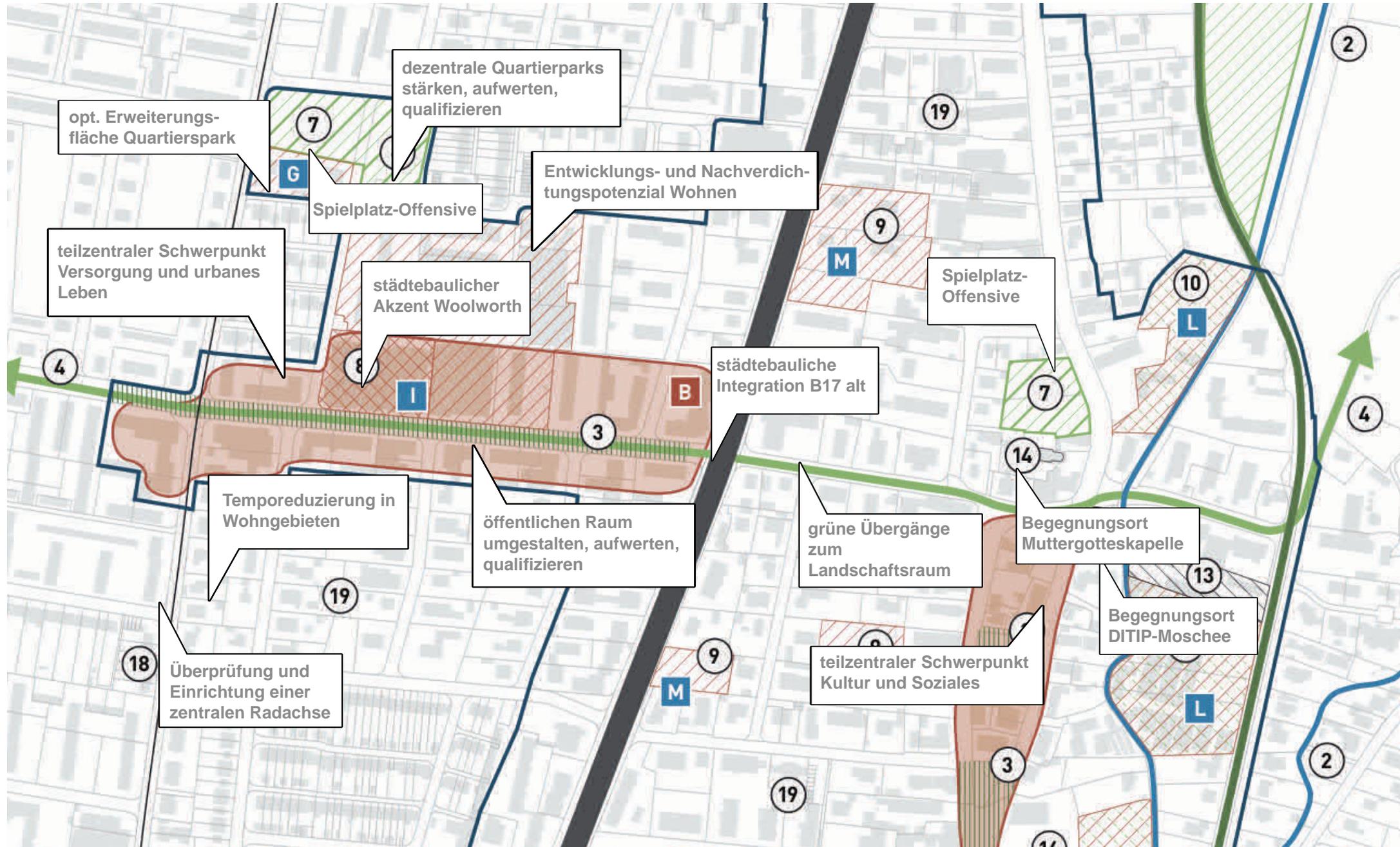




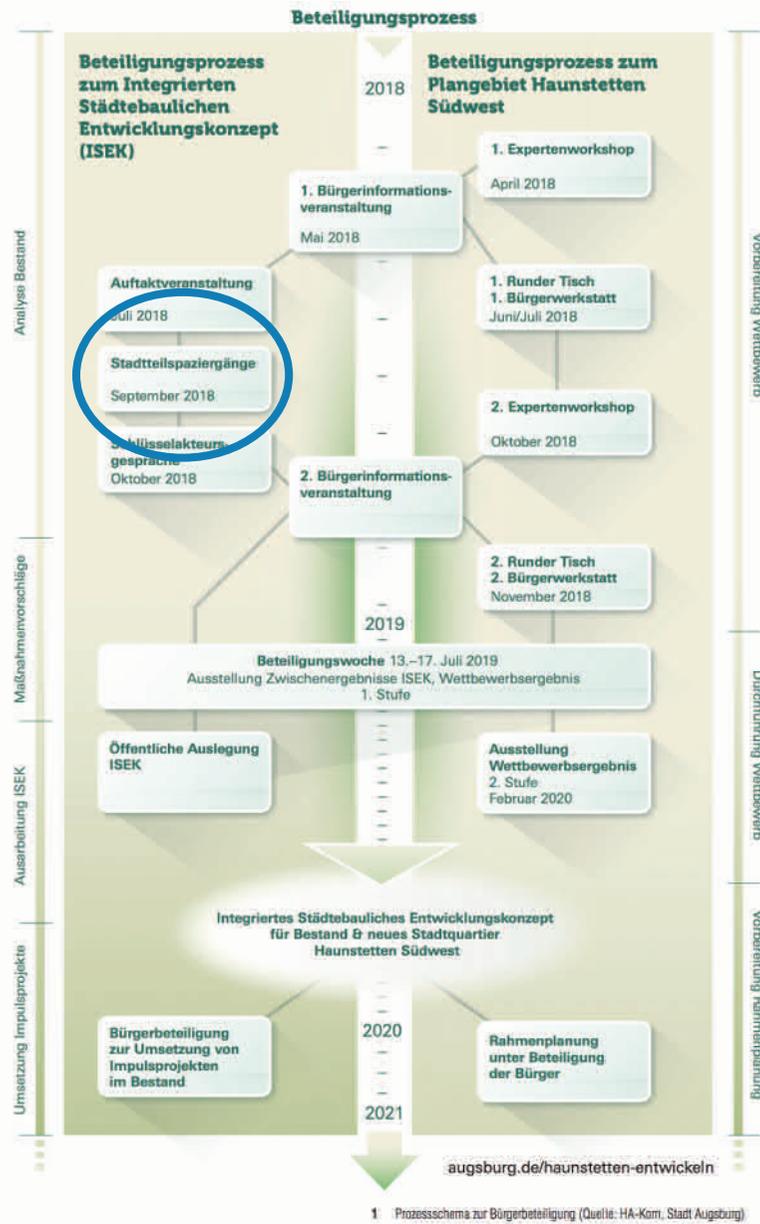
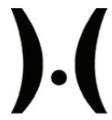
Schwächen und Risiken - Auszug ISEK



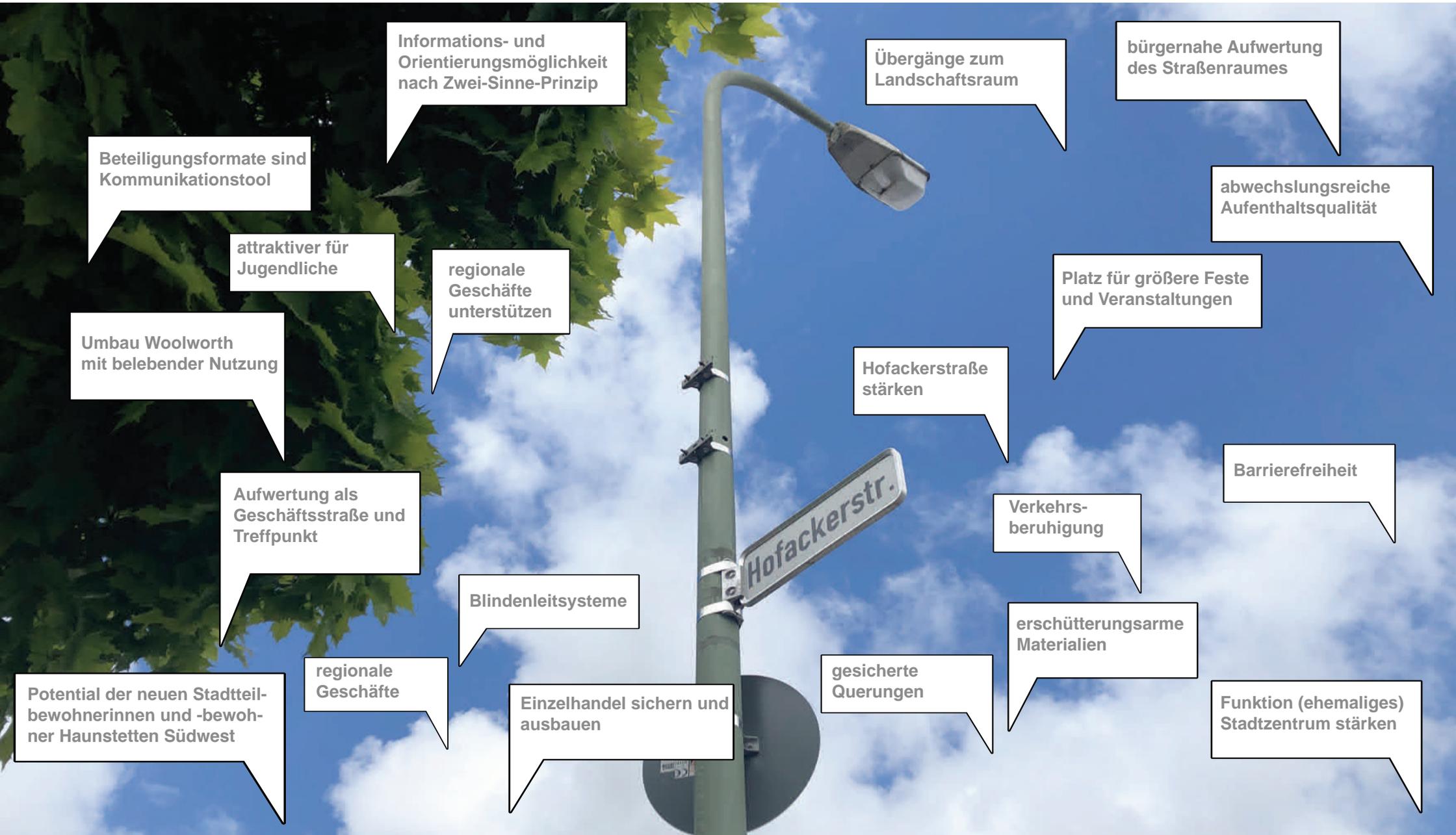
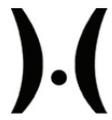
Rahmenplan - Auszug ISEK



Vertiefender Betrachtungsbereich - Auszug ISEK



**Stadtpaziergang wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie Hofackerstraße ergänzt
 Beteiligungsformat - Auszug ISEK**



Informations- und Orientierungsmöglichkeit nach Zwei-Sinne-Prinzip

Übergänge zum Landschaftsraum

bürgernehe Aufwertung des Straßenraumes

Beteiligungsformate sind Kommunikationstool

abwechslungsreiche Aufenthaltsqualität

attraktiver für Jugendliche

regionale Geschäfte unterstützen

Platz für größere Feste und Veranstaltungen

Umbau Woolworth mit belebender Nutzung

Hofackerstraße stärken

Aufwertung als Geschäftsstraße und Treffpunkt

Barrierefreiheit

Blindenleitsysteme

Verkehrsberuhigung

Potential der neuen Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner Haunstetten Südwest

regionale Geschäfte

Einzelhandel sichern und ausbauen

gesicherte Querungen

erschütterungsarme Materialien

Funktion (ehemaliges) Stadtzentrum stärken



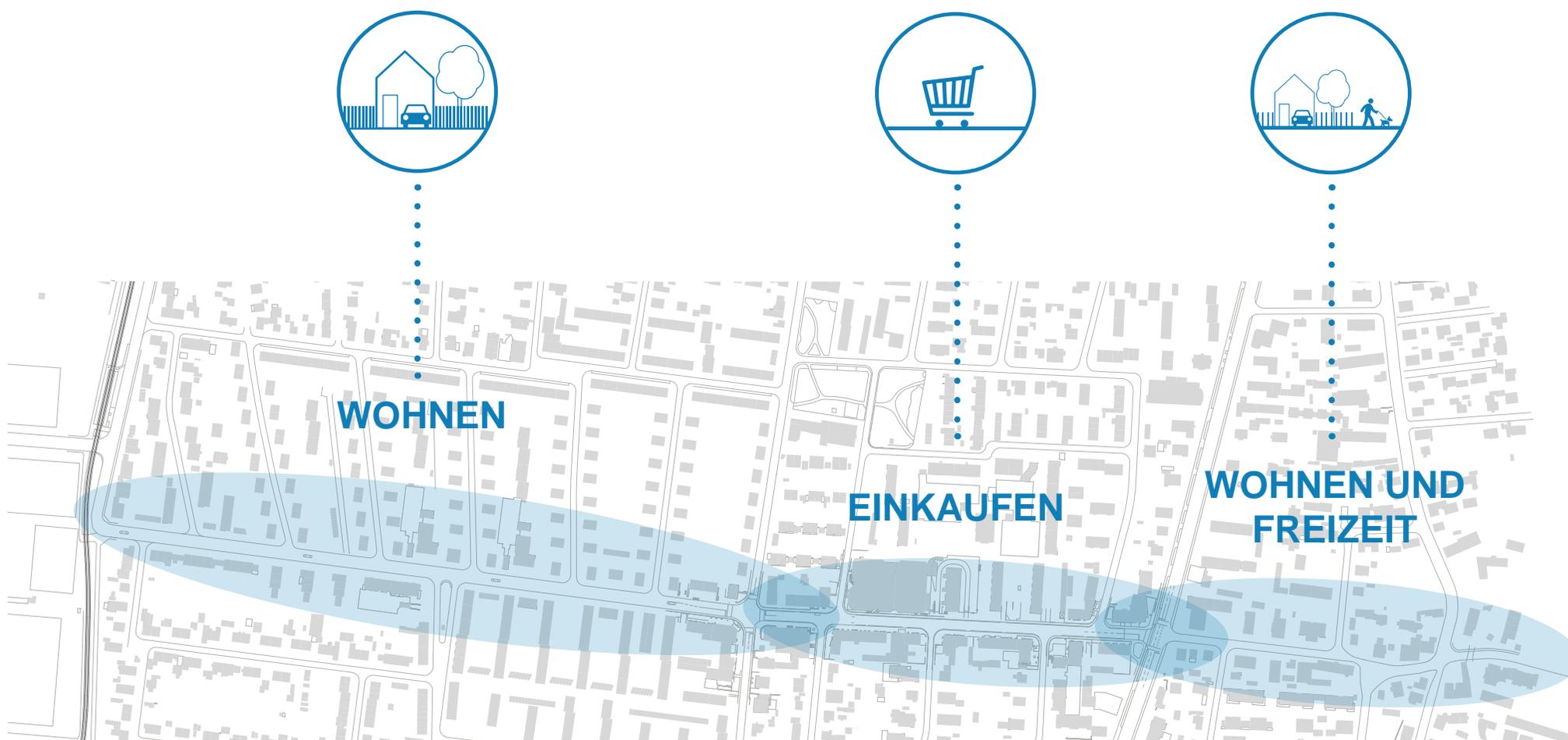
5 Bestandsaufnahme



Auszug Google Earth

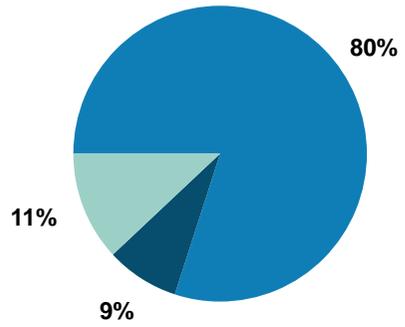


5.1 Atmosphären



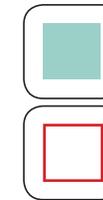


5.2 Nutzungen



Wohnnutzung

Dienstleistung 100%



Mischnutzung

Abriss





5.3 Gebäudehöhen





Siedlungs- und Mehrfamilienhäuser und Wohnheime





Passantin Hofackerstraße
„ So ein Müller-Laden wäre toll! “



Passant Hofackerstraße
„ Zu wenige oder ähnliche Angebote! “

Mischnutzung



5.4 Parken



Parken öffentlich auf öff. Fläche



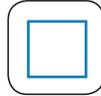
Parken öffentlich an der Straße



Parken privat auf priv. Fläche



Parken privat überdacht



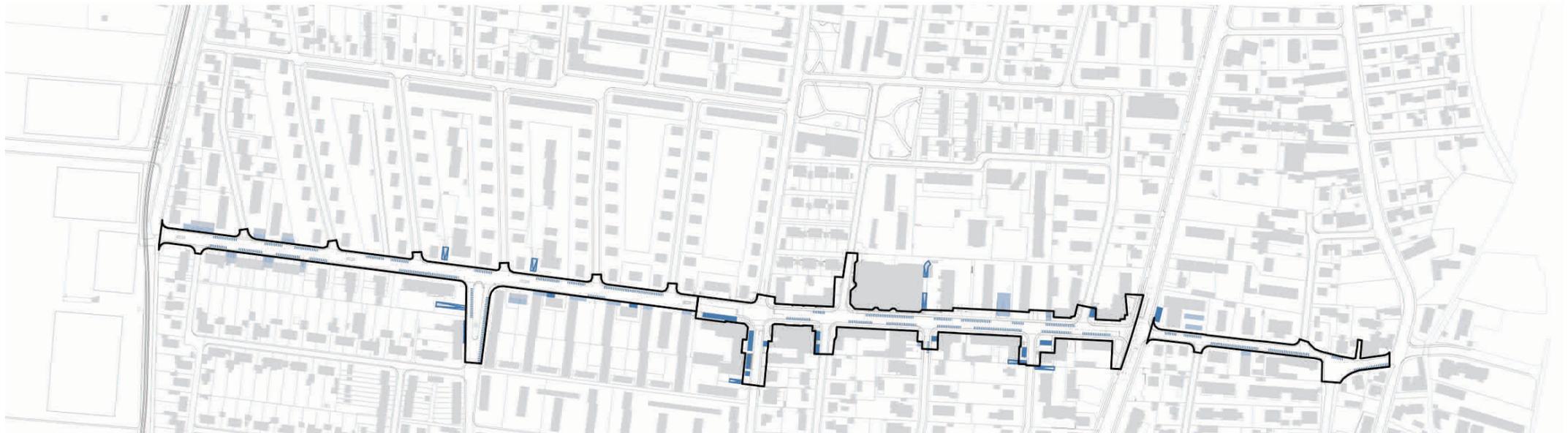
TG Einfahrt

**Parken im Planungsumgriff inkl. Parzelle Woolworth
insgesamt: 304, davon:**

- öffentlich:
barrierefrei: 1
E-Parken: 0
sonstige: 160

- privat:
barrierefrei: 1
Kundenstellplätze: 62
TG Woolworth: 80 (davon 40 vermietet)

* Parkplätze sind eine Zählung aufgrund des Luftbildes, fallweise Überprüfung vor Ort





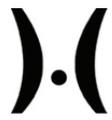
Passantin Hofackerstraße
„ Gehweg ist leider öfters zugeparkt! “



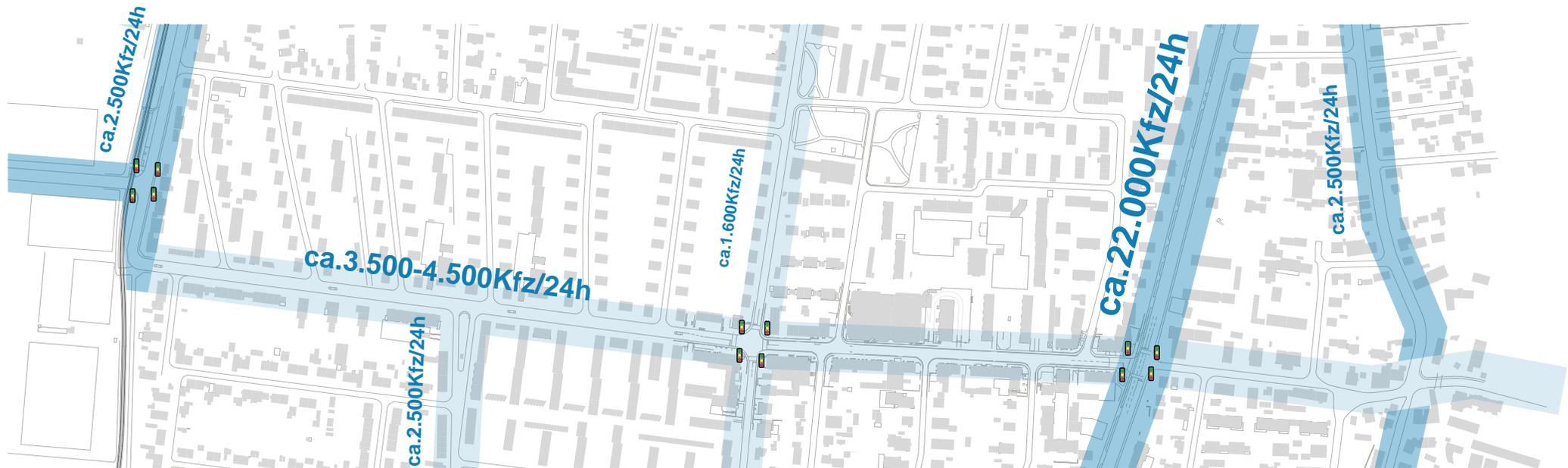
Bewohner Hofackerstraße

„ In der Woolworth-Tiefgarage kommt leider Vandalismus öfters vor! “

Öffentliches Parken und Kundenstellplätze

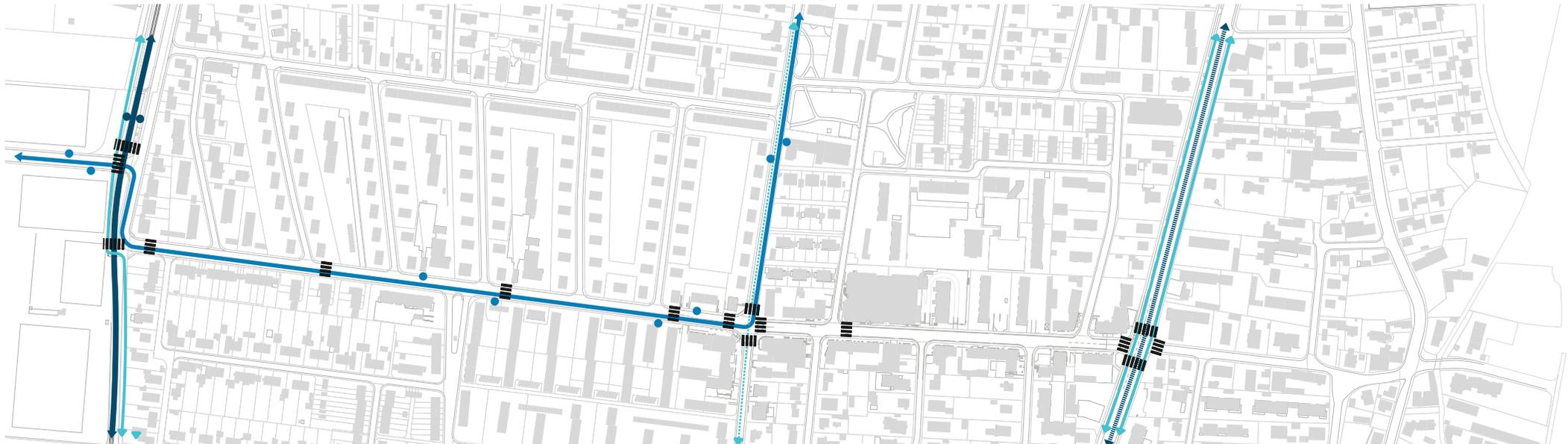


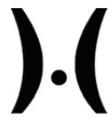
5.5 Wichtige Verkehrsachsen und Geschwindigkeitsbegrenzungen





5.6 Fahrradwege, fußläufige Verbindungen und öffentlicher Verkehr



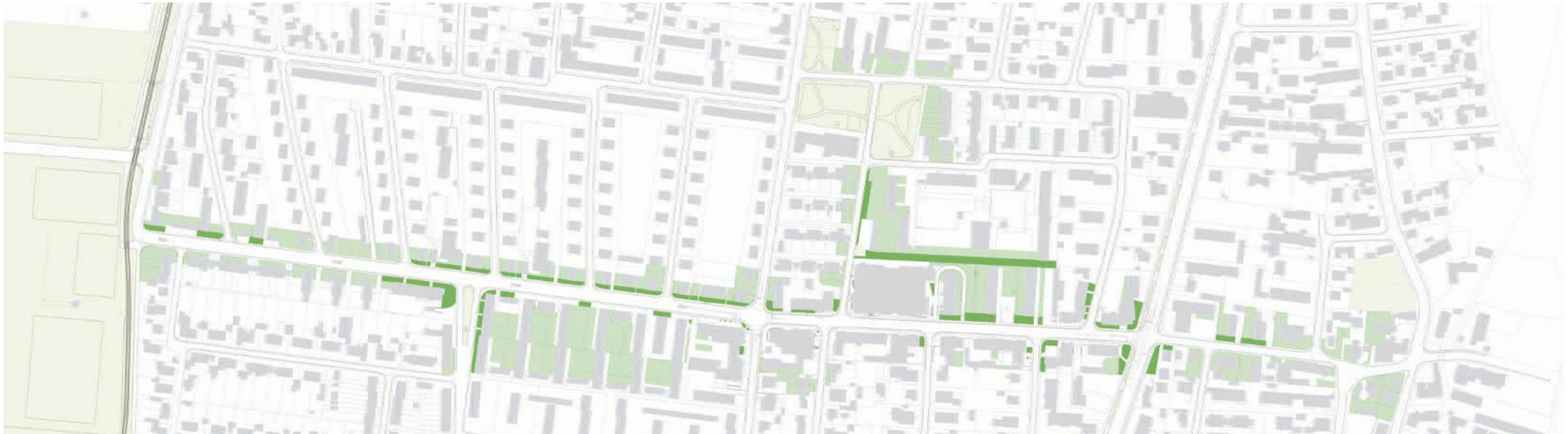


Öffentlicher Verkehr und Radwege



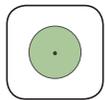
5.7 Grünflächen

-  **10.850 m²**
öffentliche Grünflächen
-  **ca. 12.350 m²**
private Grünflächen, relevant für Hofackerstraße
-  private Grünflächen





5.8 Vegetation



Bestandsbäume



Hecken an der Hofackerstraße

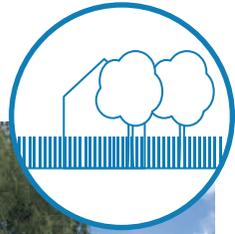




Passant Hofackerstraße

„ Oft werden kleine Rasenflächen wenig gepflegt und wirken eher unattraktiv! “

Öffentlich zugängliche Grünflächen auf privaten Flächen und öffentlichen Grünflächen

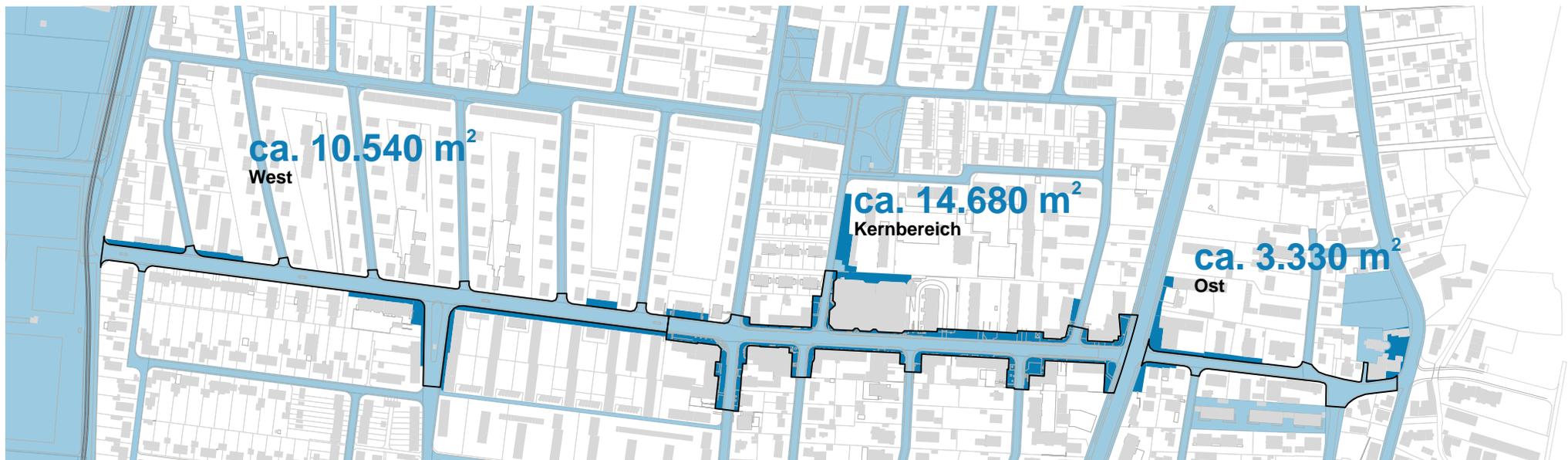


Passantin Hofackerstraße
„ Zu wenig Spielmöglichkeiten! “



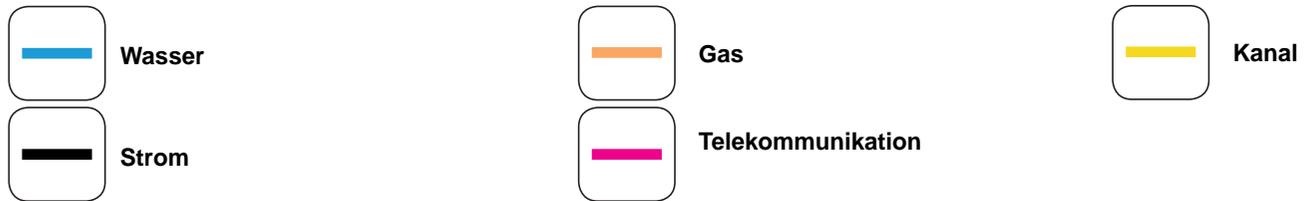
5.10 Besitzverhältnisse der Flächen

-  **ca. 17.039 m²**
Flächen mit Zugriff der Stadt Augsburg (innerhalb des Umgriffes)
-  **ca. 11.511 m²**
Privatflächen relevant für Hofackerstraße
-  **ca. 28.550 m²**
Umgriff Machbarkeitsstudie





5.11 Spartenverlauf





Elemente, Materialien, Ausstattung





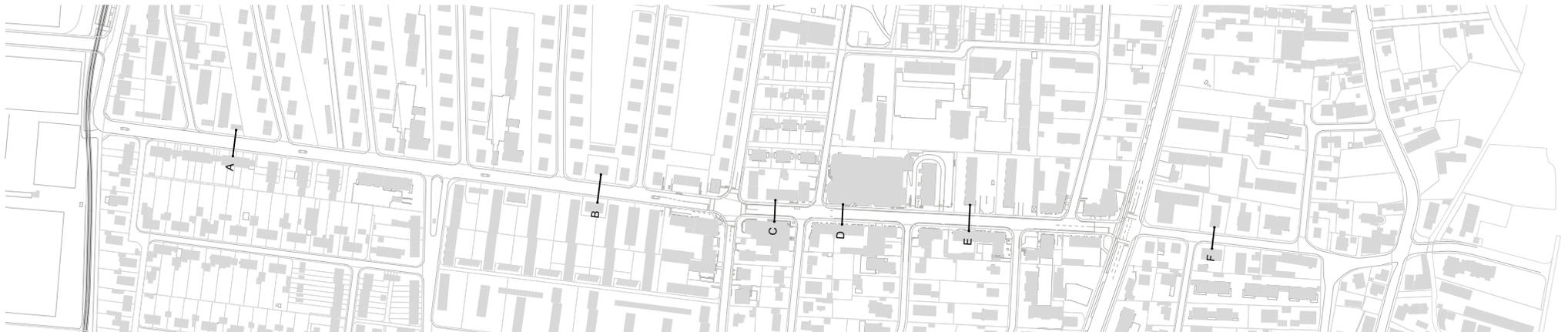
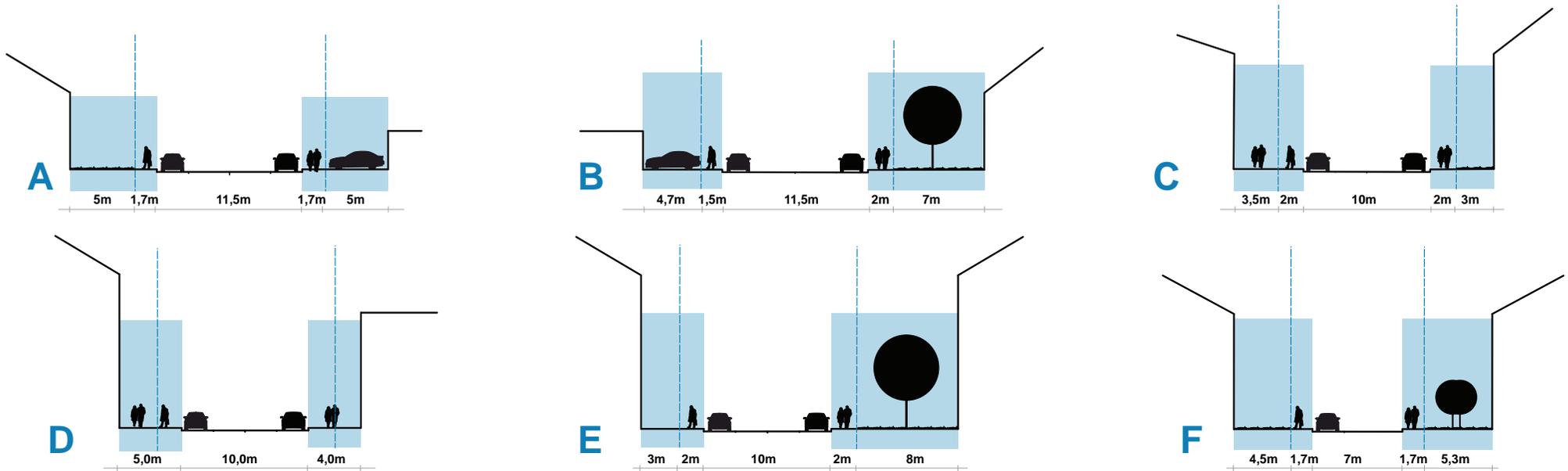
Elemente, Materialien, Ausstattung





5.12 Straßenraumprofile

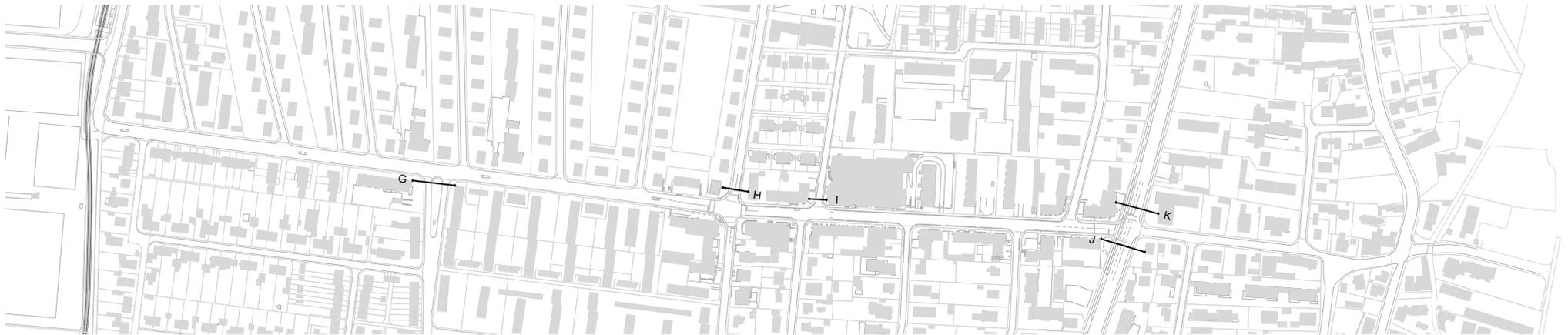
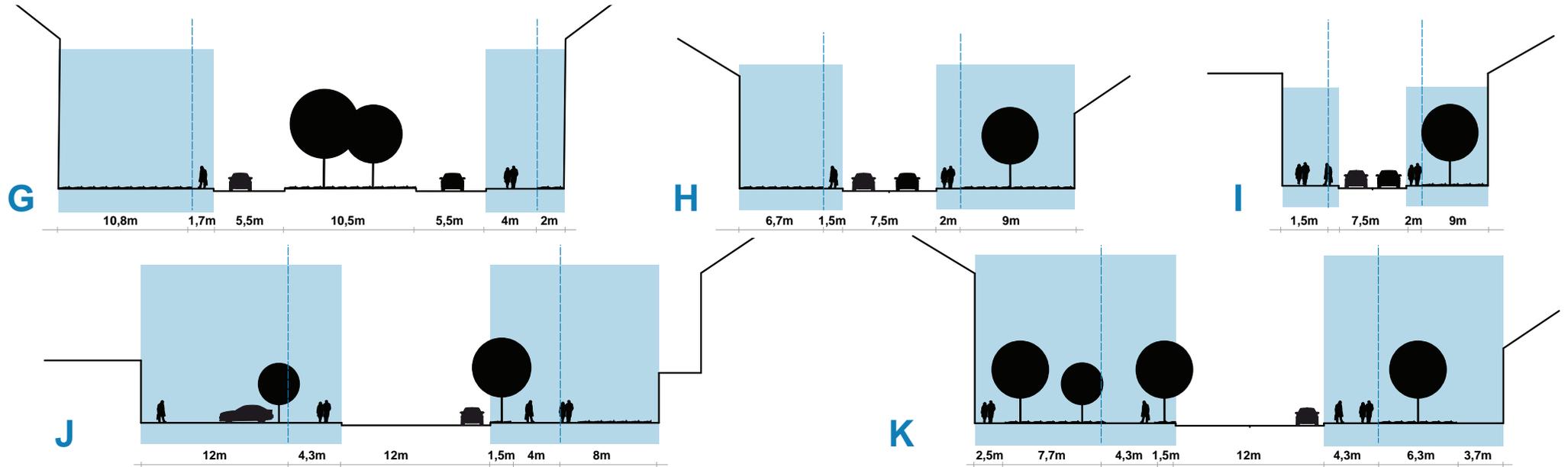
Schemaschnitte Hofackerstraße

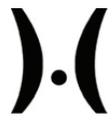




5.13 Straßenraumprofile

Schemaschnitte Querstraßen





6 Stärken / Schwächen Analyse

Auswertung Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken



STÄRKEN

SCHWÄCHEN

CHANCEN

RISIKEN

Öffentliche Grünflächen

- großer Naturraum im Osten
- zwei Bestandsspielplätze mit großem Nutzungsdruck
- alter Baumbestand im Rot-Kreuz-Park
- einzelne Bäume/Baumreihen entlang Hauptachsen

- Anteil an öffentlichem Grün sehr gering
- vorhandene Flächen sehr klein, Restflächen
- wenig Aufenthaltsqualitäten
- große Sportfläche im Westen monofunktional, Barrierewirkung
- Zustand der Spielplätze unattraktiv, veraltet, Sanierungsbedürftig

- mehr Aufenthaltsqualität möglich
- erlebbare Grünräume maximieren
- Mikroklima verbessern
- Grünvernetzung stärken
- halböffentliche grüne Höfe
- Förderprogramm Stadtbäume
- konsumfreie Aufenthalt

- Vernachlässigung der Pflege und Verlust an Attraktivität
- Verringerung des Grünflächenanteils durch Nachverdichtung
- Verhinderung von Baumpflanzungen durch Spartenverläufe

Öffentliche urbane Flächen

- lange urbane Straßenachse
- stadtteilrelevanter Straßenabschnitt
- fußläufige Distanzen zwischen Angeboten entlang der Straße
- gepflegte Privatflächen als Kulissen
- differenzierte Atmosphären in unterschiedlichen Straßenabschnitten
- vorhandenes Gehwegenetz

- starke Nutzungskonkurrenz/-konflikt mit Parken
- keine klaren Treffpunkte, Zonierungen, schwache Gestaltung
- fehlendes oder unattraktives Stadtmobiliar
- Schnittstelle Landsberger Str. unattraktiv/laut
- wenig Schatten
- fehlende zentrale Platzfläche im Bereich Woolworth

- Straßenraum könnte belebte zentrale Stadtteilachse werden
- Verkehrsflächen reduzieren, öffentliche Aufenthaltsflächen vergrößern
- großzügige Raumprofile ermöglichen Aufenthaltsqualität
- Woolworth Fläche als Potentialfläche mit Katalysator- und Impulsfunktion
- durch eine soziale und räumliche Dichte steigt der Bedarf an attraktiver Aufenthaltsqualität und -angebot
- Verkehrsberuhigung im Kernbereich ermöglicht Gestaltungsspielraum
- konsumfreie Aufenthalt

- erhöhter Parkdruck und Stellplatzbedarf durch Nachverdichtung und schrumpfenden Anteil an öff. Flächen und Aufenthaltsqualität
- Dienstleistung und Handel stellt Anspruch an mehr Kundenstellplätze
- Nutzungskonflikte mit dem Pkw-Verkehr

Soziales

- Vielfalt an unterschiedlichen Kulturen
- gemischte Bevölkerungsstruktur durch unterschiedliche Wohnangebote
- zwei Wohnheime
- große Sportflächen in der Nähe
- konzentrierte Angebotsauswahl im Kernbereich
- Hofackerstraße als Identifikator für den Stadtteil

- sehr wenige öffentliche Einrichtungen
- kein Quartiersmanagement, Jugendzentrum, Treffpunkt
- wenige vorhandene aktive Initiativgruppen
- Einzelhändler nur im Kernbereich
- keine besonderen Anziehungspunkte

- Quartiersmanagement
- Jugendzentrum
- Orte für kulturelle Anlässe
- Stadtteilbezogene Kulturaktionen
- konsumfreie Aufenthalt

- abwandernde Bevölkerung
- überwiegen ältere BewohnerInnen
- ohne Veränderung bleibt der Bereich weiterhin wenig attraktiv für BürgerInnen
- Abwärtsspirale durch schlechtes Image

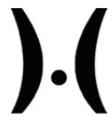
Baustruktur

- meist durchgängige Baustruktur
- einige attraktive Fassaden im Kernbereich
- angenehme Dimension der Bebauungshöhe für PassantInnen
- lesbare Bebauungsstruktur, gute Orientierung
- einheitliche Wohnblöcke
- IGW-Siedlung als junges bauliches Erbe
- historische Findlinge im Osten

- vernachlässigter Zustand mancher Gebäude
- viele Garagenhäuschen und Nebenbauten
- Gebäuden fehlt entsprechendes Vorfeld
- Sanierungsstau

- alternative Nutzung/ Funktion für die Garagenhäuschen
- Neustrukturierung Baufeld Woolworth als baukulturelle Chance
- behutsame Nachverdichtung in Höfen als Jungzellenkur für Siedlung und Freiraum

- Nachverdichtung rein wirtschaftlich orientiert, Freiraum wird knapp



STÄRKEN

SCHWÄCHEN

CHANCEN

RISIKEN

Wirtschaft und Einzelhandel

- bestehender Angebotsmix in der Grundversorgung
- Parkmöglichkeit vor dem Handel
- belebte EG-Zone
- fußläufige Distanz zum Wohnen
- bestehende Nutzung von Außenflächen

- wenige attraktive Vorzonen für Einzelhändler
- Konkurrenzangebot im Westen (Gewerbegebiet)
- geringe Angebotsvielfalt
- unattraktive Gestaltung
- eingeschränktes Lebensmittelangebot, Schuh- und Textilangebot, Übernachtungsangebot
- sinkende Einzelhandelsdichte insb. bei privat geführten Betrieben

- neue potentielle Kundschaft durch Angebotsvielfalt und -attraktivität
- ISEK + Machbarkeitsstudie, als Grundlagen zur Revitalisierung des Stadtteilzentrums
- geplanter Realisierungswettbewerb Woolworth (Wohnen+Gewerbe) mit Impulsfunktion
- Wochenmarkt auf die Hofackerstraße verlegen
- Beteiligungsformate > zur Identifikation und Einbindung
- Kooperationen zwischen HändlerInnen
- Entwicklungspotential Nahversorgung mit Impulsfunktion (Woolworth)
- Flächenpotential durch teilweisen Leerstand

- schrumpfende Kundschaft
- wertvolle Potentialflächen bleiben durch Kundenstellplätze belegt
- durch neue Angebote Nutzungskonflikte
- Gefahr des Trading-Down-Effekts
- Ohne Veränderung ist die Straße unattraktiv für neue und bestehende Dienstleistungen und Händler

Mobilität und Verkehr

- vorhandene Tram- und Busanbindung
- kein ÖPNV im Kern- und östlichen Straßenabschnitt
- bestehende Radwegeverbindungen an der Landsberger Str. und Tramlinie Nr. 3
- markierte Fußgängerüberquerungen
- vorhandene Tempo-30-Zone in der Hofackerstr. und den Querstraßen

- fehlendes Parkraumkonzept
- Nutzungskonflikt zwischen Stellplätzen Fußgängern
- Lärmbelastung und -eintrag an der Landsberger Str., stellenweise fehlende Radwege
- Widersprüchliche Vorfahrtsregelungen in Tempo 30 Zonen (ISEK)
- zu wenige oder fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten
- hoher Parkdruck entlang Hofackerstr. und in Wohngebiete

- verkehrsberuhigter Geschäftsbereich und visuelles Entschleunigung des Durchgangsverkehrs
- Verlängerung Tramlinie Nr. 2
- Optimierung der Parkmöglichkeiten
- Mobility-Hubs, innovative Verkehrsangebote
- Barrierefreiheit
- Überprüfung und Einrichtung einer zentralen Radwegeachse (neuer Radwege) in der Breitwiesenstraße
- mehr Abstellmöglichkeiten für Privat-, Leih- und Lastenräder

- Gewichtung zu Gunsten des MIV
- Hofackerstr. (Sammelstraße) wird Verbindungsstraße
- Zunahme an Verkehrsbelastung
- Mangelhafte Barrierefreiheit
- Verkehrsberuhigter zentraler Bereich wird von BewohnerInnen nicht angenommen

Klimaschutz / Energie

- großer Anteil gepflegter privater Grünflächen, mit positivem Einfluss auf Mikroklima, Kaltluftstehung und Biomasse
- Verbindungs- und Frischluftachse zw. Sportfeldern im Westen und Landschaft im Osten

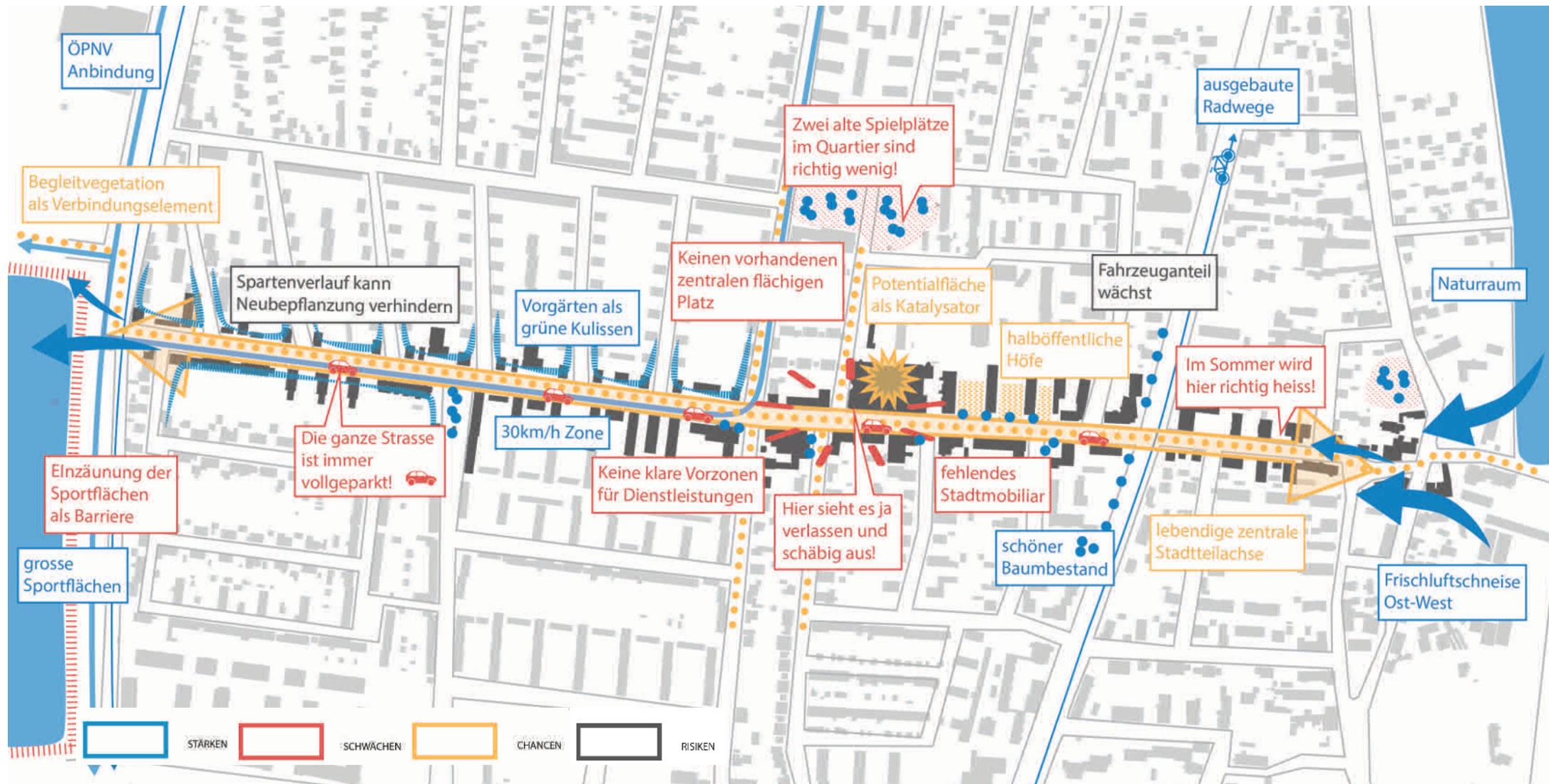
- fehlende Umsetzung und Fortschreibung des lokalen Klimamanagements

- Neugestaltung als Modellstraße
- Potentialflächen für Solarenergie und Regenwassermanagement (Dachflächen und Straßenbegleitflächen)
- neue Gestaltung kann Mikroklima verbessern und die lokale Versickerung fördern
- lokale Stoffkreisläufe identifizieren und nutzen
- Straßenbau nach Schwammstadtprinzip
- Erhöhung des Blattvolumens und der Verdunstungsenergie durch Neupflanzungen im Straßenraum und bodengebundenes Fassadengrün

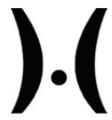
- zu zaghafte Umsetzung möglicher Pläne
- Kompromisslösungen



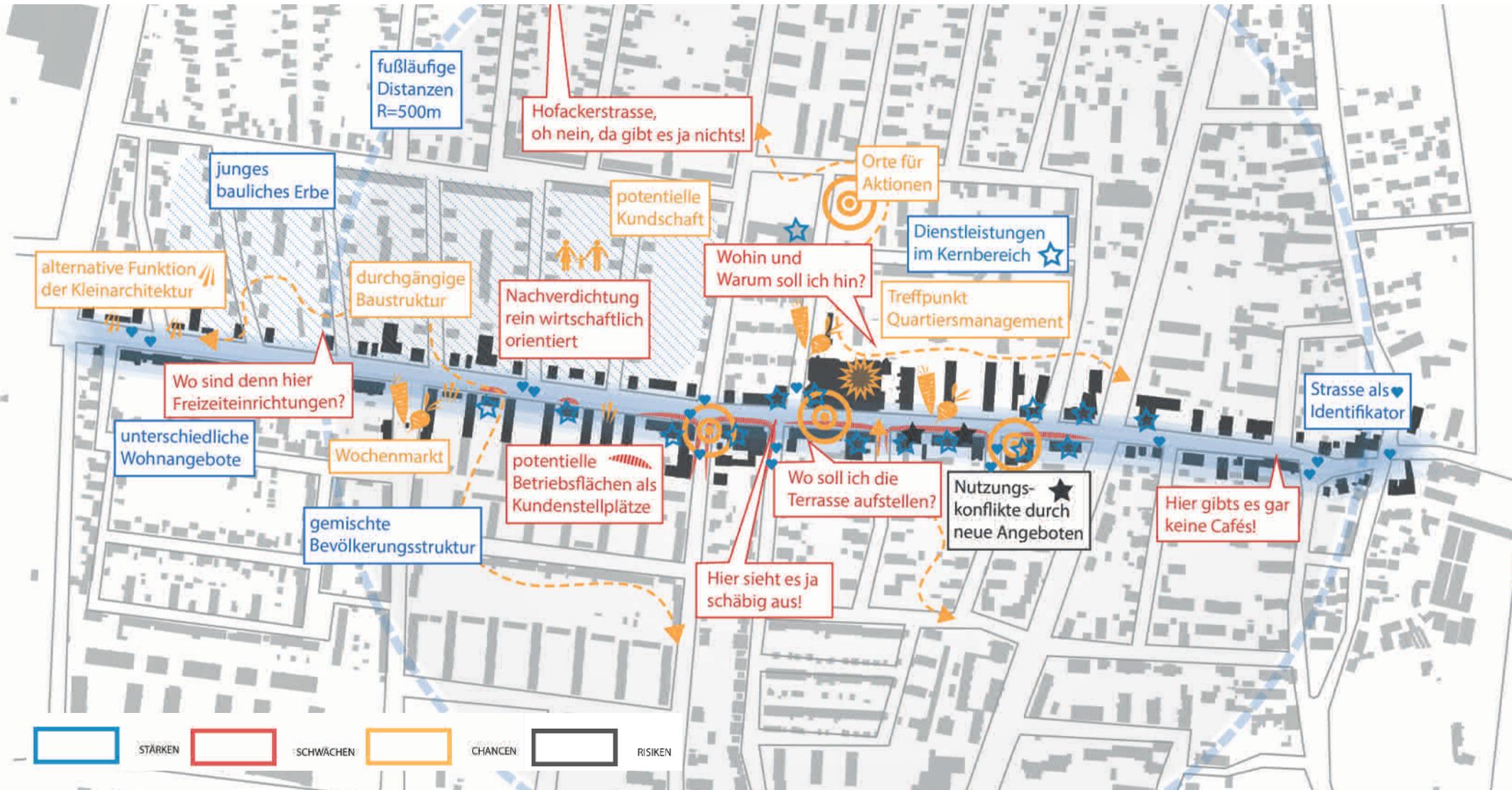
Themenfelder: Öffentliche Grünflächen / öffentliche urbane Flächen Mobilität und Verkehr / Klimaschutz und Energie



Stärken & Chancen - Schwächen & Risiken



Themenfelder: Soziales / Baustruktur / Wirtschaft und Einzelhandel



Stärken & Chancen - Schwächen & Risiken