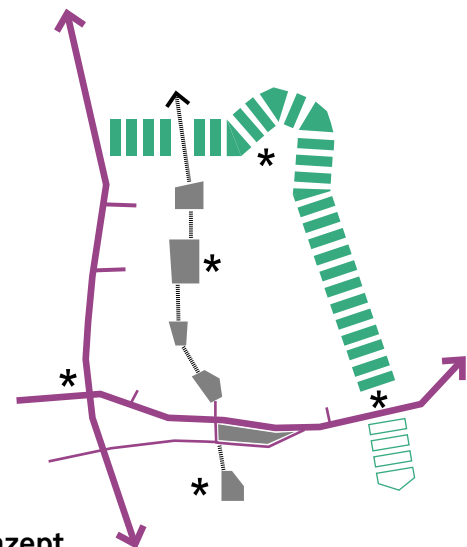


Jakobervorstadt - Nord Soziale Stadt



Vorbereitende Untersuchungen – Integriertes Handlungskonzept

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

Jakobervorstadt - Nord

Soziale Stadt



Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB – Integriertes Handlungskonzept

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm

Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt

Stadt Augsburg

Baureferat

Stadtplanungsamt

Tobias Häberle

Helmut Seibold

Im Auftrag der Stadt Augsburg

Bearbeitung:

03 Architekten GmbH, München

WGF Beraten, Nürnberg

Salm & Stegen, München

Büro von Winning, Oberstaufen

Stand 09 04 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	9
2 Bestandsaufnahme / Analyse	15
2.1 Räumliche und sozio-demographische Bestandsaufnahme und Analyse	15
2.1.1 Lage im Raum	15
2.1.2 Sozio-demographische Analyse	19
2.2 Wirtschaftsgeografische Bestandsaufnahme und Analyse	27
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	37
2.3.1 Historische Entwicklung	37
2.3.2 Denkmalschutz	47
2.3.3 Grundstücksverhältnisse	51
2.3.4 Städtebauliche Gestalt	53
2.3.5 Nutzungen	58
2.3.6 Landschaft und Freiraum	63
2.3.7 Verkehr und Erreichbarkeit	75
3 Stärken und Schwächen / Bewertung	79
3.1 Stärken und Chancen	81
3.2 Schwächen und Risiken	87
4 Beteiligung	99
5 Integriertes Handlungskonzept / Ergebnis	102
5.1 Leitziele	102
5.2 Handlungsfelder mit Teilzielen	107
5.3 Maßnahmen	121
5.4 Maßnahmenübersicht	143
5.5 Umgriffe, Gebiete und Verfahren	153

6 Resüme	156
7 Zusammenfassung	158
8 Abbildungsverzeichnis	164
9 Literaturverzeichnis	166
10 Beteiligte	168
10.1 Auftraggeber	168
10.2 Auftragnehmer	169
Impressum	170

1 Einführung

Projektverständnis

Mit der Einführung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Die Soziale Stadt“ 1999 begann eine inhaltsorientierte Ausdifferenzierung der Städtebauförderung in verschiedene Teilprogramme. Die Soziale Stadt zielt dabei vornehmlich auf die städtebauliche, stadtfunktionale und sozialräumliche Verbesserung und Stabilisierung von Vierteln, deren Entwicklung beeinträchtigt ist bzw. für die eine Benachteiligung absehbar erscheint. Neben Großwohnsiedlungen sind oft auch hoch verdichtete, innerstädtische Altbauquartiere Fördergebiete des Programms „Die Soziale Stadt“. Die eigentlich städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Qualitäten der europäischen Stadt mit Ihrer Kompaktheit, einer vielfältigen funktionalen Mischung und höchster Mobilität gehen dort angesichts ausbleibender Investitionen und sozialstruktureller sowie ökonomischer Veränderungen häufig verloren.

Um für ein solches Quartier Entwicklungsziele zu definieren und als Grundlage für ein Integriertes Handlungskonzept aus städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Maßnahmen werden Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB durchgeführt. Sie sind letzten Endes auch die Grundlage zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes respektive einer Gebietskulisse für den Mitteleinsatz durch die Städtebauförderung. Wesentlich ist, dass diese Mittel im Rahmen der Programmumsetzung mit denen anderer Fachprogramme gebündelt werden sollen. Schließlich ist die Soziale Stadt ein Aktionsprogramm zur Quartiersentwicklung mit nicht nur baulichen und freiräumlichen, sondern insbesondere auch sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Handlungsfeldern. Um diesem integrativen Anspruch bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen gerecht zu werden, wurde die hier vorgelegte Studie für das Gebiet „Jakobervorstadt Nord“ durch ein interdisziplinäres Team aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Stadt- und Verkehrsplanern sowie Geographen erarbeitet.

Anlass und Ziel der Untersuchung

Da die städtebaulichen und sozialen Verhältnisse der „Jakobervorstadt Nord“ deutlich negativer als die der südlichen Jakobervorstadt sind, für die seit den 1980er Jahren erfolgreich Stadtsanierung betrieben wird, hat die Stadt Augsburg auch für das Gebiet der Jakobervorstadt Nord Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB und die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes beauftragt (mit vorangegangenem Einleitungsbeschluss des Stadtrats am 20.11.2014).

Die Jakoberstraße als stadträumliche Verbindungsachse zusammen mit der Pilgerhausstraße, die als verkehrliche Ergänzung der Ost-West-Achse nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist, weisen funktionale Mängel und eine Tendenz zum „trading-down“ auf. Die Herabstufung der Lagequalität durch die Zunahme unerwünschter Nutzungen sowie die angenommenen Nutzungskonflikte im Bereich der Hasengasse (Prostitution) und die sozialen Konflikte rund um das Jakobertor begründen ferner die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen. Schließlich wird das Quartier durch städtebauliche und landschaftliche Dominanten wie den Kirchen St. Max / St. Jakob und den Freiräumen des Äußeren Stadtgrabens geprägt, deren Zustände in ihrer Umgebung und der angrenzenden Flächenverteilung ebenfalls aufwertungsbedürftig anmuten. Die Verkehrsentwicklung des Stadtteils soll sich einordnen in die in Augsburg seit einigen Jahren konsequente Förderung der Verkehrsarten Fußgänger, Fahrrad, Straßenbahn und Bus.

Ziel der Untersuchung ist es, aufbauend auf einer Bestandserhebung die Stärken und Chancen des Viertels herauszustellen und diesen eine differenzierte Aufbereitung vorhandener Schwächen und Risiken gegenüber zu stellen. Leitziele sollen formuliert, Handlungsfelder abgeleitet und Maßnahmen entwickelt werden, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt werden, die Vielfalt von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung gestärkt und das soziale, interkulturelle und intergenerative Zusammenleben erreicht werden können. Als Lösungsvorschläge für die unterschiedlichen Anforderungen werden integrierte räumliche Entwürfe erarbeitet.

Mit den so herausgearbeiteten Aufwertungsmöglichkeiten soll schließlich die Aufnahme in das Programm „Die Soziale Stadt“ sowie die Bereitstellung öffentlicher Mittel begründet werden. Schrittweise sollen damit Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Stadt und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ vorbereitet und umgesetzt werden. In Anlehnung an die bereits bestehenden Erfahrungen mit dem Programm Soziale Stadt in zahlreichen Stadtteilen Augsburgs wird auch die bewährte Projektstruktur mit einer zeitgleich zum Untersuchungsprozess beauftragten externen Organisation und Moderation für den Beteiligungsprozess übertragen.

Methodik der VU

In allen an der VU beteiligten Fachbereichen wurden umfangreiche Bestandserhebungen mittels mehrfacher Ortsbegehungen, Kartierungen, Austausch mit den BürgerInnen, Zielgruppen- und Einzelgesprächen und Auswertungen bereits vorliegender Untersuchungen sowie der Aufbereitung und Analyse sekundärstatistischer Daten durchgeführt. In regelmäßigen Teamgruppensitzungen der beteiligten Fachbüros fanden ausführliche Reflexionen der jeweiligen Arbeitsstände statt. Ferner wurden regelmäßig die Rückkopplung und der Diskurs mit dem Stadtplanungsamt sowie dem Quartiersmanagement gesucht. Mittels dieses iterativen Vorgehens - Aufnahme, Auswertung, Reflexion, Vertiefung, erneute Reflexion, etc. - haben sich zahlreiche Sachverhalte konkretisiert und Handlungsansätze verfestigt.

Beteiligungsprozess

Mit der Auftaktveranstaltung im Pfarrsaal St. Max - organisiert und begleitet durch das moderierende Büro bauwärts - begann am 08. November 2017 die offizielle Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen. Folgende weitere Formate der Bürgerbeteiligung und der Einbindung ausgewählter Schlüsselakteure haben als Bestandteil der VU stattgefunden:

- Stadtteilspaziergänge: Um vertiefend mit den BürgerInnen ins Gespräch über ihren Stadtteil zu kommen, hat das moderierende Büro bauwärts thematische Stadtteilspaziergänge am 26./27.01.2018 mit den Planerteams und Vertretern des Stadtplanungsamtes angeboten (Städtebau und Verkehr / Freiraum und Freizeit).
- Infostände: Mitte Februar 2018 hatten die BürgerInnen die Möglichkeit, an einem Infostand an der mittleren Jakoberstraße ihre Ortskenntnisse und ihre Anregungen zu äußern.
- Expertenrunden: Durchführung von drei Expertenrunden mit lokalen Akteuren und Einrichtungen sowie Vertreter/innen der beteiligten städtischen Ämter zu den Themen: Städtebau, Freiraum, Verkehr (15.01.2018); Lokale Wirtschaft; Soziale Infrastruktur (beide 27.02.2018).
- Planungs- und Bürgerwerkstatt auf dem Augusta-Areal (04.-06.05.2018): Beteiligung der Öffentlichkeit über mehrere Tage anhand eines großformatigen Luftbilds und Plänen (jeweils mit Möglichkeit zu Kommentaren), Vorträgen mit Diskussion, begleitet von einem kulturellen Rahmenprogramm.
- Werkstattbericht (20.07.2018) und Planstand bei Jakober Kirchweih / Jakobuswoche (durch Stadtplanungsamt und bauwärts)
- Lenkungsgruppe: Vorstellung des Entwurfes der VU in der Lenkungsgruppe der Stadt Augsburg am 24. Juli 2018.
- Öffentliche Abschlussveranstaltung am 24.01.2019, mit Möglichkeit zum Gespräch an vier Thementischen, Kommentaren und Prioritäten Massnahmen, zu Beginn der Auslegung (21.01.2019 - 22.02.2019).

Aufbau und Lesart der VU

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind nach dem klassischen Vorgehen Bestandsaufnahme / Analyse, Stärken und Schwächen / Bewertung, Ziele, Handlungsfelder, Maßnahmen / Ergebnis aufgebaut. Nach dieser Einführung erfolgt die systematische Darstellung der Ergebnisse aus den fachspezifischen Bestandserhebungen. Der Verkehr ist dabei mitunter auch Bestandteil der städtebaulichen und freiraumplanerischen Bestandsaufnahme. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen werden sogleich bewertet und in Kapitel 3 in die Darstellung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken überführt. Die Darstellung erfolgt anhand von Karten und Tabellen. Als planerische, rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage für die sich an die VU anschließende Umsetzung von Maßnahmen wird das Integrierte Handlungskonzept in Kapitel 5 erarbeitet. Dabei werden zunächst die wesentlichen Leitziele der Entwicklung des Quartiers für die nächsten Jahre beschrieben.

Den Leitzielen untergeordnet sind Handlungsfelder, in denen die zur jeweiligen Zielerreichung notwendigen Maßnahmen dargestellt werden. Das Maßnahmenkonzept mit einer Kurzbeschreibung der Maßnahmen, einer zeitlichen Priorisierung, Darstellung von Finanzierungsoptionen/ Fördermöglichkeiten und wichtigen Zuständigkeiten ist - soweit verortbar - in räumliche Bereiche untergliedert. Die noch in der Bestandserhebung bestehende, fachspezifische Trennung von Sachverhalten wird an dieser Stelle zugunsten einer raumbezogenen Betrachtung aufgegeben. Im abschließenden Kapitel werden die formalen Grundlagen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erfüllt. Eine Karte mit den erforderlichen Umgriffen schließt die VU ab.

Neben dem vorliegenden Bericht „Vorbereitende Untersuchungen - Integriertes Handlungskonzept“ (Band 1) wird auf die ausführliche Dokumentation der Beteiligungsverfahren (Band 2) verwiesen.

2 Bestandsaufnahme / Analyse

2.1 Räumliche und sozio- demographische Bestandsaufnahme und Analyse



2.1.1 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet wird räumlich begrenzt:

- im Westen vom Stadtbach/ Stadtgraben
- im Norden vom Äußeren Stadtgraben und der Bert-Brecht-Straße
- im Osten vom Äußeren Stadtgraben und der Oblatterwallstraße
- im Süden von der Fuggerei und der südlichen Häuserzeile der Jakoberstraße

Es ist somit an drei Seiten von innerstädtischen Wasserläufen/-flächen geprägt, die im Bereich des Äußeren Stadtgraben im Norden und Osten die ehemalige Stadtbefestigung aufgrund ihrer Breite und des begleitenden Baumbestands deutlich nachzeichnen.



Lage in der Stadt

- Altstadt
- - - Untersuchungsgebiet ‚Jakobervorstadt Nord‘
- - - - - Fußgängerradius
-  Tramhaltestelle ‚Fuggerei‘
-  Nächstgelegener Bahnhof

Betrachtet man die Lage des Untersuchungsgebiets (UG) im Kontext der Gesamtstadt Augsburg, ist zunächst die zentrale Lage im Stadtgebiet hervorzuheben.

Diese urbane Lage im Stadtgebiet Augsburg wird durch die nebenstehende Darstellung auf S.16 veranschaulicht: Eine Art Zirkelschlag um die Tramhaltestelle „Fuggerei“ verdeutlicht die direkte räumliche Nähe zur Altstadt und zu weiteren urbanen Stadtteilen wie dem Textilviertel und Lechhausen in einer fußläufigen Erreichbarkeit von etwa 15 Minuten. Rathausplatz und Dom liegen in sehr naher Entfernung von 600m. Die Darstellung und die begleitenden Kommentare sollen die gute Vernetzung innerhalb des Stadtgefüges allein durch die Lage verdeutlichen. Vernetzung heißt aber auch, dass Verkehr und Erreichbarkeit nicht nur aus Quartierssicht, sondern auch aus der Sicht der Nachbarquartiere und der Gesamtstadt betrachtet werden müssen.

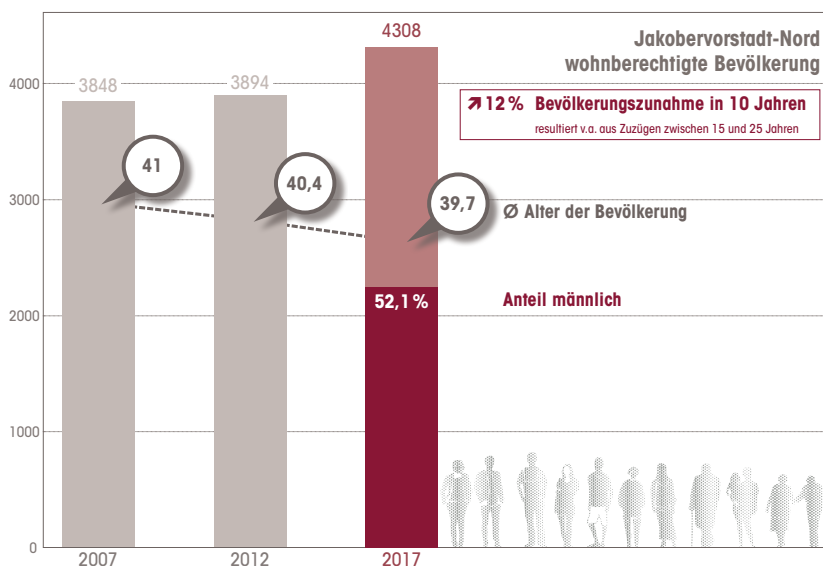
Das Untersuchungsgebiet ist dem Planungsraum „I - Innenstadt“ und dem Stadtbezirk „8 - Jakobervorstadt-Nord“ zugehörig.

Bevölkerungsentwicklung

Die Jakobervorstadt-Nord gehört in Augsburg zu den Stadtbezirken, die in den letzten Jahren von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet sind. Zwischen dem Jahr 2007 und dem Jahr 2017 stieg die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung um 1.129 Personen auf über 8.000 Einwohner. Bemerkenswert ist hierbei, dass der Zuwachs vor allem durch Wanderungsgewinne speziell in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zustande kommt. Der Zuzugsanteil dieser Altersgruppe war im Jahr 2016 mit 42 % der höchste aller Stadtbezirke der Stadt Augsburg (Amt für Statistik und Stadtforschung 2018).

Etwas mehr als die Hälfte der wohnberechtigten Bevölkerung des Stadtbezirks war am 31. Dezember 2017 mit erstem Wohnsitz im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemeldet (4.308). Auch im Untersuchungsgebiet gab es zwischen 2007 und 2017 einen deutlichen Bevölkerungszuwachs um rund 12%. Und auch hier resultiert die Zunahme vor allem durch Wanderungsgewinne in der Altersklasse zwischen 18 und 24 Jahren, was insgesamt in den letzten Jahren zu einem sinkenden Altersdurchschnitt im Quartier beigetragen hat. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in den ausgewählten Zeiträumen insgesamt ausgeglichen. Geburten- und Sterbefälle halten sich die

2.1.2 Sozio-demographische Analyse

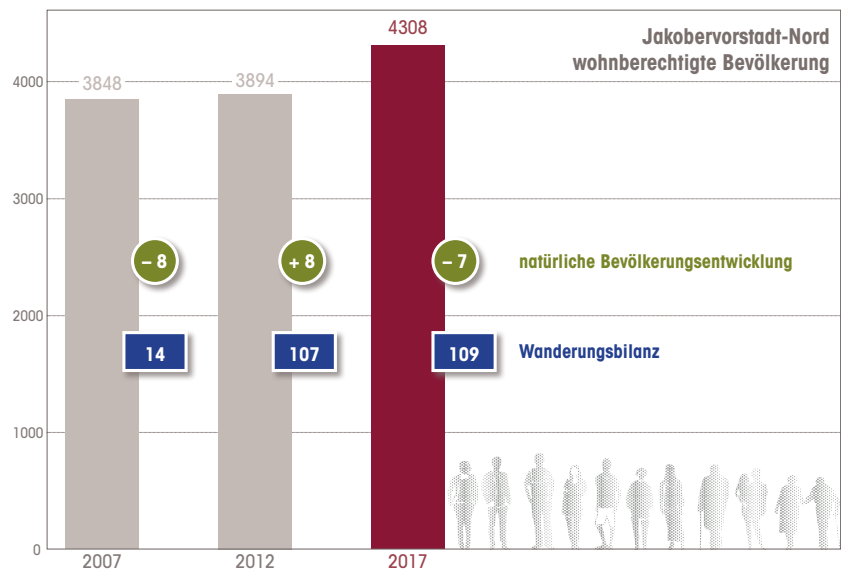


Einwohnerentwicklung im UG
Jakobervorstadt-Nord

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2018, eigene Darstellung

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz in ausgewählten Jahren

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2018, eigene Berechnungen

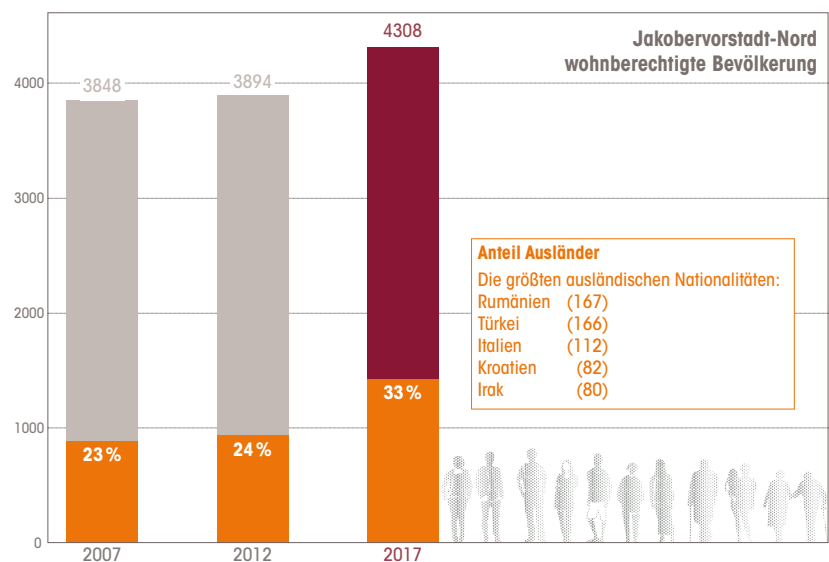


Waage. Dennoch ist der Hinweis wichtig, dass die Jakobervorstadt Nord insgesamt zu den Stadtvierteln Augsburgs mit den wenigsten Geburten- und Sterbefällen gehört.

Mit dem Bevölkerungszuwachs in den letzten zehn Jahren ist auch der Anteil von Menschen mit nicht deutscher Staatsbürgerschaft angestiegen.

Entwicklung des Anteils Wohnberechtigter ohne Deutsche Nationalität

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2018, eigene Berechnungen



Im Jahr 2007 war ein gutes Fünftel (22,7%) der wohnberechtigten Bevölkerung ausländischer Nationalität. Im Jahr 2017 war es bereits ein Drittel (33,4%). War 2007 noch die türkische Nationalität die anteilmäßig größte (217 Personen) unter den ausländischen Nationalitäten im Untersuchungsgebiet, so ist es 2017 die Rumänische.

Altersstruktur

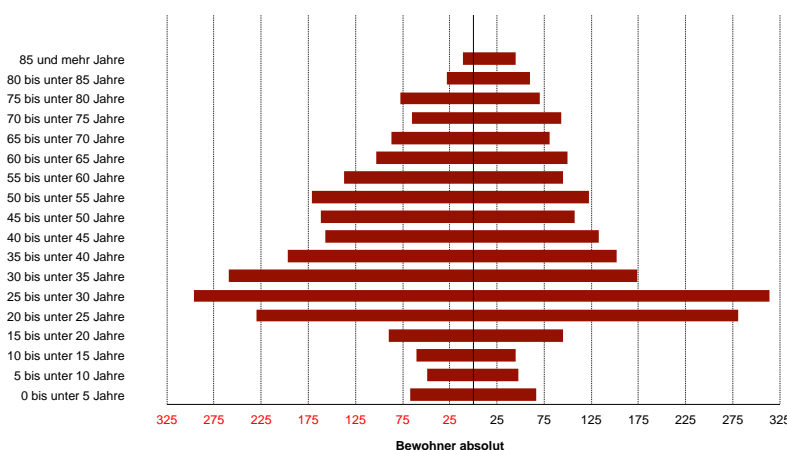
Die Altersstruktur der Bewohner des Untersuchungsgebietes ist vor allem durch einen großen Anteil junger Erwachsener zwischen 20 und 30 Jahren gekennzeichnet. Die Altersklassen unter 15 Jahren sind ver-

	0 bis u. 5 Jäh- rige	5 bis u. 10 Jährige	10 bis u. 15 Jährige
Untersuchungsgebiet	3 %	2 %	2 %
Gesamtstadt	5 %	4 %	4 %

Anteile ausgewählter Altersklassen an der Gesamtbevölkerung im räumlichen Vergleich

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2018, eigene Berechnungen

gleichsweise gering ausgeprägt. Dies wird auch an einem sehr niedrigen Jugendquotienten im gesamten Stadtbezirk von 16,6 (Augsburg 27,4) im Jahr 2017 deutlich. Verglichen mit der Gesamtstadt sind in den Altersklassen 0 bis unter 5, 5 bis unter 10 und 10 bis unter 15 Jahre anteilmäßig jeweils nur halb so viele Wohnberechtigte gemeldet. Auffällig ist weiterhin ein deutlicher Überhang männlicher Wohnberechtigter in den Altersklassen der 30-bis unter 60-Jährigen.



Bevölkerungspyramide für das Untersuchungsgebiet der Jakobervorstadt Nord

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2018, eigene Darstellung

Mit Hilfe der Abbildung einer Bevölkerungspyramide wird die Prägung des Stadtteils durch junge Erwachsene deutlich. Entgegen der häufig in Deutschland vorzufindenden „Urnenform“, bei der die älteren Jahrgänge gegenüber den jüngeren überrepräsentiert sind, stellt sich die Alterszusammensetzung ab der Altersklasse 25- bis unter 30-Jährige tatsächlich pyramidenhaft dar. Stark unterrepräsentiert sind, wie bereits erwähnt, die Altersklassen der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre.

Haushalte

Stark dominierender Anteil von Einpersonenhaushalten

Die Entwicklung der Privathaushalte ist im Untersuchungsgebiet zunehmend. Gab es 2007 noch 2.513 Privathaushalte, waren es 2017 bereits 180 mehr. In nicht einmal 10% aller Privathaushalte leben Kinder (Stadt Augsburg 17,1 %). Dominierend sind im Stadtbezirk und im Untersuchungsgebiet Einpersonenhaushalte. Ende 2014 waren in der Jakobervorstadt Nord 6,6 Prozent der wohnberechtigten Bevölkerung Studierende (Amt für Statistik und Stadtforschung 2015). Im innerstädtischen Vergleich nimmt der Stadtbezirk damit den sechsten Rang unter den „Studentenhochburgen“ ein. Die Einpersonenhaushalte nehmen mit 67,3 % (2017) den größten Anteil der Privathaushalte ein. Eine Ursache hierfür könnte in dem erhöhten Anteil kleiner Wohneinheiten liegen. Demnach ist die Jakobervorstadt-Nord der Stadtbezirk mit den im Schnitt wenigsten Wohnräumen (3,0) und der geringsten Wohnfläche je Wohnung (60,9 qm) (Strukturatlas der Stadt Augsburg 2017, S. 71). Knapp ein Viertel der Privathaushalte mit Kindern wird von Alleinerziehenden geführt. Die Selbstnutzerquote (Wohnung bzw. Haus vom Eigentümer bewohnt) liegt mit 13 % deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (32 %). Es wohnen also sehr wenige Immobilienbesitzer auch innerhalb des Viertels, was zum Teil die Investitionszurückhaltung erklären könnte.

Ausblick / Prognose

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung der Stadt Augsburg geht von einem sehr leichten Bevölkerungswachstum (1,3 %) des Stadtbezirkes 8 (Jakobervorstadt Nord) bis zum Jahr 2030 bei einem leichten Anstieg des Durchschnittsalters (+ 0,8 Jahre) aus. Insgesamt werden keine großen Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung prognostiziert. Der Anteil der 0- bis unter 15-Jährigen wird auch weiterhin gering bleiben (bis 2030 sogar Rückgang auf unter 300 0- bis unter 5-Jährige im Stadtbezirk 8).

Jakobervorstadt Nord als Schwerpunkt für 20- bis 30-Jährige

Das Viertel wird auch zukünftig für die Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen eine „Durchgangsstation“ sein. Bereits heute finden knapp die Hälfte aller Außenzu- und -wegzüge in der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen statt. Ohne eine grundlegende Veränderung auf dem Immo-

bilienmarkt dürfte dies auch zukünftig so sein. Die vorwiegenden Single-Haushalte - sei es als Student, Auszubildender oder Berufseinsteiger - finden in der Jakobervorstadt das entsprechende Wohnraumangebot. In dieser Lebensphase findet in der Regel noch keine Familiengründung statt, so dass bei einem durchschnittlichen Alter der Frau bei der Geburt ihres ersten Kindes von über 30 Jahren auch für die Zukunft davon auszugehen ist, dass die Zahl der Geburten in der Jakobervorstadt Nord und im Untersuchungsgebiet sehr niedrig bleiben wird. Die Personen, die sich in der Jakobervorstadt Nord mit Wohnraum versorgen, beabsichtigen keine Familiengründung.

Insgesamt ist anzunehmen, dass sich aufgrund der Immobilien- und Preisstruktur keine großen Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung und auch nicht in der Altersstruktur ergeben werden. Die Nähe zur Innenstadt und die vergleichsweise noch moderaten Mieten für die recht kleinen Wohn- und Gewerbeflächen ziehen Singlehaushalte, Studierende und Menschen mit Migrationshintergrund an. Dies dürfte sich auch in Zukunft nicht groß ändern. Ein Ansatzpunkt zur Veränderung könnten die Entwicklungsflächen des ehemaligen Augusta Brauereigebietes sowie Altimmobilien und Brachflächen entlang der Pilgerhausstraße darstellen. Um den Wohnungsmix, die Haushaltsgrößen, die Preisstruktur und damit letzten Endes auch die Sozialstruktur des Gebietes vielfältiger werden zu lassen, sollte bei den Projektentwicklungen darauf geachtet werden, möglichst wenig Ein- und Zweizimmerwohnungen zuzulassen.

Sozialberichterstattung

Gemäß der Sozialberichterstattung der Stadt Augsburg sind die Situationen von Kindern, Jugendlichen und Familien sowie älteren Menschen und Menschen mit Behinderung im Sozialmonitoring Gebiet Stadtmitte Nord/Ost, zudem das UG gehört, nicht besonders auffällig. Der bereits erwähnte Anteil von knapp 25 % Alleinerziehender an den Privathaushalten mit Kindern ist auffällig (Sozialbericht der Stadt Augsburg 2017, S. 34). Dies ist möglicherweise ein Grund, warum trotz geringer Kinderzahl der Nachfragedruck nach Kinderbetreuungsplätzen in der Jakobervorstadt Nord als hoch geäußert wurde. Ein weiterer Grund besteht sicherlich auch darin, dass viele Arbeitnehmer, die in der Innenstadt arbeiten, auch dort einen Betreuungsplatz nachfragen. Die Betreuungsquoten sind gemessen an den tatsächlich vor Ort gemeldeten wohnberechtigten Kindern gut (60 Krippenplätze auf 93 U 3-Jährige und 152 KiGa Plätze auf 73 U-6-Jährige). Wobei die Zahl der U 3-Jährigen zwischen 2007 und 2017 im UG deutlich um 45 % angestiegen ist!

Weitere deutliche Auffälligkeiten ergeben sich aus der Sozialberichterstattung im Hinblick auf die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 141 BauGB nicht. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch ein Workshop mit Vertretern der einschlägigen Fachstellen für die soziale Infrastruktur durchgeführt. Im Rahmen dieses Workshops wurden insbesondere folgende Aspekte angesprochen:

- unter den wenigen Senioren des Stadtteils sei der Anteil derjenigen mit Unterstützungsbedarf vergleichsweise hoch
- wenig barrierefreier Wohnraum
- viele Barrieren im öffentlichen Raum
- sehr wenig Bildungsangebote für Erwachsene
- Ort für konfessionslose und konsumlose Begegnung fehlt (Mehrgenerationenhaus, Familien- und Integrationszentrum, Bildungs- und Bürgerhaus, etc.)
- Ausbauerfordernisse an den Schulen sowohl in Bezug auf die zunehmenden Schülerzahlen als auch im Hinblick auf die Integration und die Öffnung der Schulhöfe
- wenig schöne und gut nutzbare öffentliche Freiräume für Kinder und Jugendliche
- Menschen mit Suchterkrankungen stören im öffentlichen Raum das Sicherheitsempfinden Anderer
- Vernetzung der mobilen Angebotsformen erforderlich (u.a. Streetwork)
- Nutzen von Synergien beim Ausbau von Bildungsangeboten sinnvoll (Bildungshaus)

Bestandsaufnahme der sozialen Infrastruktur

Zur sozialen Infrastruktur zählen u. a. alle Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und -versorgung, der Betreuung und schulischen Bildung von Kindern und Jugendlichen, der außerschulischen Bildung (u.a. Volkshochschulen, Musikschulen, etc.), der Integration, der Religion, der Kultur, der Hilfe zum Leben sowie alle Einrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Menschen.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

- St. Max Grundschule
- Montessori Schule Augsburg
- Kath. Kindergarten St. Max (12 Krippen- und 77 KiGa-Plätze)
- Montessori Kinderhaus Henisiuspark (48 Krippe und 75 KiGa)
- Blindenheim Augsburg e.V.

Religiöse Einrichtungen

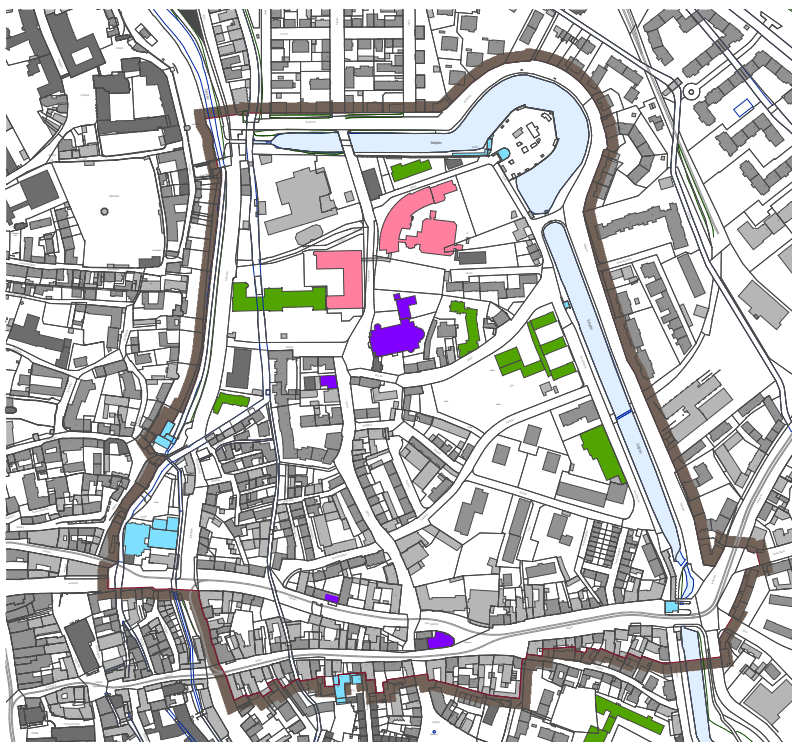
- Katholische Kirchenstiftung St. Maximilian
- St. Jakob-Kirche
- Evangelisch-methodistische Kirche
- DITIB-Moschee Augsburg-Fuggerei

Kultur und Freizeit

- Fuggerei
- Kahnfahrt
- Jakobertor
- Fünffingerlesturm
- Liliom Filmtheater
- Altes Stadtbad

Medizinische Versorgung

Mit dem Gesundheitspark Vincentinum besteht eine umfassende medizinische Betreuung innerhalb des Untersuchungsgebietes. Lücken sind allenfalls in speziellen Bereichen wie bei Kinderärzten oder arabischsprachigen Allgemeinmedizinern auszumachen.



Soziale Infrastruktur

- Bildung/Betreuung
- Religiöse Einrichtungen
- Freizeit und Kultur
- Medizinische Einrichtungen



Südansicht Jakoberstraße



westliche Jakoberstraße



östliche Jakoberstraße

Gewerbestructur

Im Februar 2018 wurden mittels Ortsbegehung alle Erdgeschoss-Ladenlokale entlang der Hauptverkehrsstraßen kartographisch erfasst (Innenhoflagen wurden nicht erfasst). Es erfolgte so eine Überprüfung der im Einzelhandelsentwicklungskonzept der CIMA aus dem Jahr 2016 erhobenen gewerblichen Erdgeschoss-Nutzungen. Neben der Überprüfung fand in jedem geöffneten und zugänglichen Ladenlokal ein Kurzinterview anhand eines vorbereiteten Fragenkataloges statt. Mit Hilfe der Kurzinterviews sollte ein Stimmungsbild erfasst werden, welches die Gewerbetreibenden von ihrem unmittelbaren Umfeld und dem Stadtteil haben. Ergänzende Fachgespräche mit ausgewählten Multiplikatoren und eine bauplanungsrechtliche Analyse rundeten die Bestandsaufnahme ab.

Gegenüber der Bestandsaufnahme des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2016 haben sich innerhalb des Untersuchungsgebietes insgesamt neun Veränderungen in 139 erfassten Ladenlokalen ergeben. Vergleicht man die Bestandsaufnahme mit früheren Erhebungen kann grundsätzlich eine erhöhte Fluktuation im Besatz der Ladenlokale festgestellt werden. Es verändert sich regelmäßig etwas. Dabei muss jedoch nicht immer eine Nutzungsänderung stattfinden. Auch ein neuer Betreiber (bspw. im Bereich der Gaststätten) verändert durch Laden- bzw. Gastraumgestaltung, Warenqualität, etc. das Stimmungs- und Erscheinungsbild und wirkt so auf seine Nachbarn und das Umfeld ein. Ferner wird insgesamt ein in den vergangenen Jahren stattgefundener Wandel von Einzelhandelsnutzungen zu Dienstleistungen und schließlich Gastronomienutzungen bzw. Bar/Kneipe mit verdecktem Glückspiel (erhöhte Zahl an Spielautomaten in der Gastronomie) erkenntlich (trading down). Hinzu kommt der Leerstand von 20 Ladenlokalen im Februar 2018. Dies entspricht einer Quote von rund 14 Prozent.

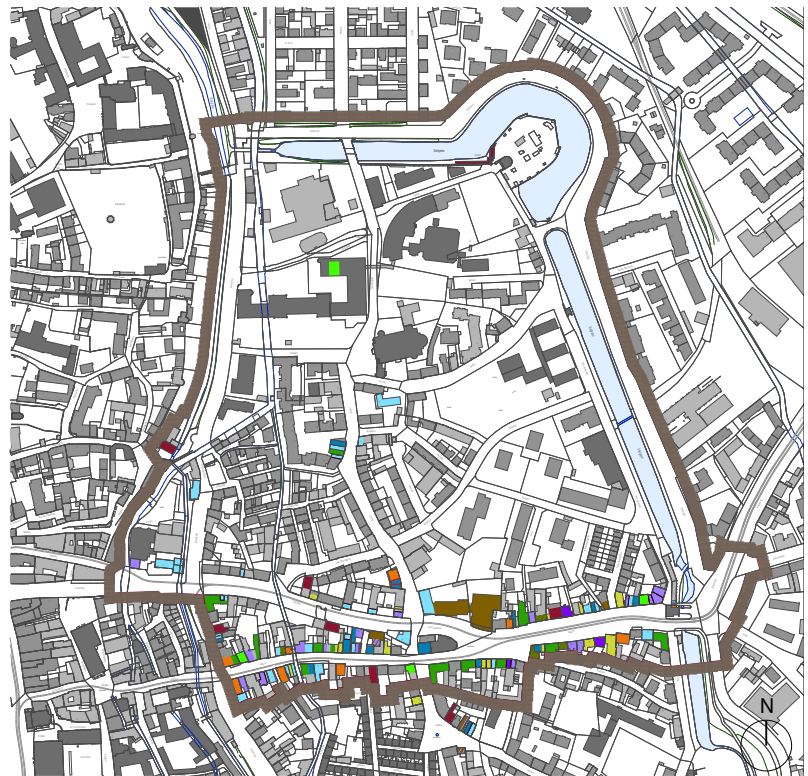
Auch wenn es sich dabei oftmals um kleine Ladeneinheiten z.T. unter 50 qm handelt, so erzeugt doch das Zusammenspiel von Fluktuation und einem aufgrund der Immobilienstruktur und ausbleibender Investitionen strukturellen Leerstand von regelmäßig über 10 % der Ladenlokale insgesamt ein negatives Image. Es ist dringend erforderlich, zusammen mit den Eigentümern Investitionen in die Immobilien und damit den Standort anzuregen.

2.2

Wirtschaftsgeographische Bestandsaufnahme und Analyse

Gewerbestruktur EG
(Zum Erhebungszeitpunkt Februar 2018)

- Imbiss
- Gastronomie
- Cafe & Bars
- Glücksspiel
- Fachgeschäfte
- Import/Export
- Apotheken
- Lebensmittel
- Friseur/Beauty
- Sonstige



Branchenmix
(Zum Erhebungszeitpunkt Februar 2018)



Branchenmix

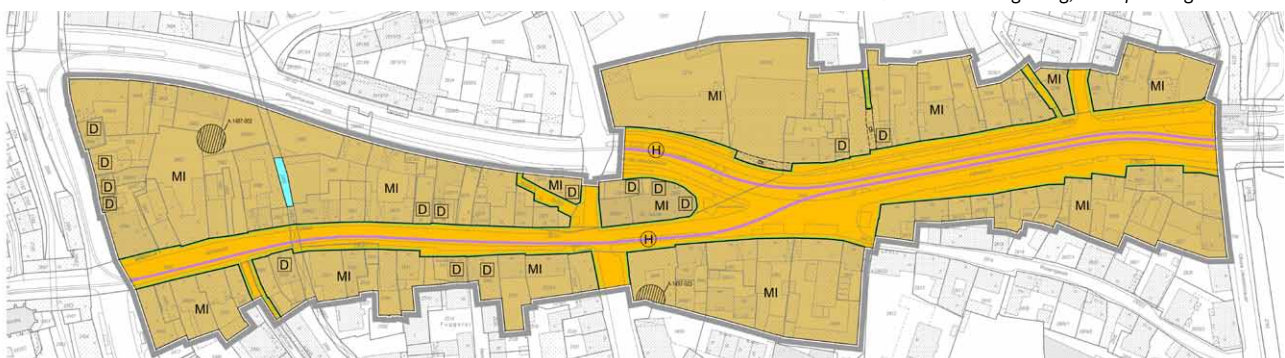
Der Branchenmix ist gekennzeichnet durch

- alt eingesessene qualitativ hochwertige Fachgeschäfte (u.a. Sabine Hofmann, Bögler Schuhe, Gardinen Vetter, Designer Diamonds), die zum Teil durch neuere Fachgeschäfte (Balance, Heldenträger, Ballonshop) ergänzt werden
- eine vergleichsweise hohe Zahl von Gaststätten, Kneipen und Bars minderer Qualität, deren Umsatz zu großen Teilen durch Glückspielautomaten generiert wird
- Existenzgründer, die versuchen, sich über eine besondere und spezielle Qualität bzw. ein ausgefallenes Angebot von den bereits traditionell im Gebiet vorhandenen Döner-Läden abzugrenzen (Habibi, Majos, Berlin 61). Gleichwohl ist anzumerken, dass auch die Dönerläden größtenteils über eine gute Qualität verfügen.
- Geschäfte der Lebensmittelversorgung sowohl als Filialisten (Edeka, Norma) als auch als inhabergeführte Fachgeschäfte (Obst, Gemüse, Fleisch, länderspezifische Feinkost)
- Dienstleistungen überwiegend der ethnischen Ökonomie (An-/Verkauf, Import-Export, Friseur, Kosmetik, Reisebüro)

Um eine Fortführung des „trading-down-Prozesses“ in Folge einer willkürlichen Vermietung leerstehender Ladenlokale an Vergnügungstätten, Wettbüros, etc. zu vermeiden, hat die Stadt Augsburg 2017 den einfachen Bebauungsplan Nr. 454 „Beidseits der Jakoberstraße“ erlassen. Dieser schließt die weitere Ansiedlung von Vergnügungstätten und Wettbüros zukünftig dann aus, wenn bestehendes Baurecht verändert werden soll (Nutzungsänderungen).

Im Hinblick auf die weitere räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gehören die Jakoberstraße und die Pilgerhausstraße laut Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg von 2016 zum ZVB (Zentraler Versorgungsbereich) Innenstadt.

Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 454
Quelle: Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt 2017



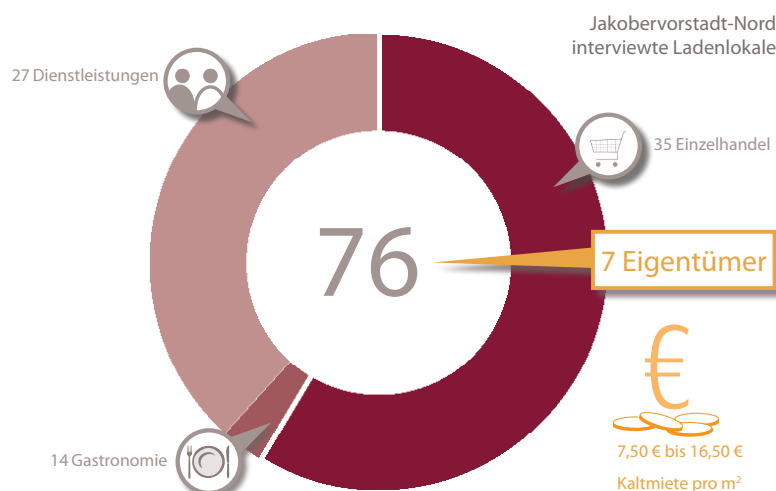
Stimmungsbild

Zwischen dem 13. und 16. Februar 2018 wurden in 76 Ladenlokalen Kurzinterviews mit den Betriebsinhabern oder auskunftsfähigen Mitarbeitern geführt. Ziel der Gespräche war es, ein Stimmungsbild zu erhalten, wie die Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet ihren Standort, ihren Betrieb, aber auch das Viertel insgesamt bewerten. Diese qualitative Vorgehensweise erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität. Sie verfolgt vielmehr einen für soziale Stadtgebiete zielführenderen Ansatz, einer „teilnehmenden Beobachtung“ zur Identifizierung kooperativer, identitätsstiftender und partizipativer Handlungsansätze.

Die Ergebnisse der quantitativen Betriebserhebungen liegen der Stadt Augsburg als Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2016 vor. Sie sollten durch die Kurzinterviews um eine qualitative Komponente für das Untersuchungsgebiet ergänzt werden.

Aufteilung der durchgeführten Kurzinterviews nach Nutzungen; Angaben zur Nettokaltmiete pro qm sowie der Eigentumsform des jeweiligen Ladenlokals (Miete oder Eigentum)

Quelle: eigene Erhebungen 2018



Das Spektrum der Wahrnehmung des Viertels ist breit. Von absoluter Begeisterung - „tolles Viertel“ - bis zu „Müllviertel“ ist alles vorhanden. Es ist ein Generationen- und Nationalitätenproblem auszumachen. Alteingesessene deutsche Gewerbetreibende und Kunden vermissen die alte Ladenstruktur mit kleinen „Tante-Emma-Läden“ und die früher größere Jakoberkirchweih. Die neue multikulturelle Ausrichtung wird eher als Bedrohung denn als Bereicherung betrachtet. Die jüngere Generation dagegen sieht das Viertel überwiegend als Chance und schätzt die „bunte“ Mischung. Neue innovative Ideen, die alle Bevölkerungsschichten und Nationalitäten einbinden, bieten eine Chance für das Quartier (Berlin 61, Habibi, Heldenträger).

In der Jakobervorstadt-Nord treffen Strukturwandel und Kulturwandel aufeinander, ohne dass diese einer aktiven Gestaltung und Steuerung unterliegen. Vieles geschieht nach dem Zufallsprinzip (Wiedervermietung von Ladenlokalen, Investitionen in Immobilien, Nutzungsänderungen, etc.).

Viele der schon länger ansässigen Betreiber unterschiedlichster Nationalitäten beklagen eine negative Entwicklung in den letzten Jahren. Als Ursache wird u.a. das fehlende Sorgfaltsgefühl sowie ausbleibende Investitionen der Hauseigentümer im Hinblick auf Fassaden, Eingänge, Treppenhäuser und Mieterklientel gesehen. Es fehle die Sensibilität bei der Wiedervermietung von Ladenlokalen.

Von den meisten Interviewten werden vor allem der Mangel an Sauberkeit, unschöne Graffiti, Alkoholiker, Obdachlose, Drogengeschäfte, der Müll und der nächtliche Lärm beklagt. Ebenso werden der zunehmende Leerstand und die steigende Fluktuation als Probleme gesehen. Alteingesessene kleine Betriebe verschwinden. Leerstände werden durch Bars und Wettbüros besetzt. Zusätzlich wird in den letzten zwei Jahren eine Zunahme an Asylbewerbern im Viertel wahrgenommen. Leerstehende Wohnungen im Quartier, so die oft geäußerte Annahme, würden von der Stadt für Asylbewerber angemietet, was zu einer Erhöhung des Konfliktpotenzials geführt habe.

Touristen werden nicht angeregt, im Viertel zu verweilen, und es fehlen die entsprechende Infrastruktur (bspw. Freischankflächen). Die einzige touristische Attraktion stellt derzeit die Fuggerei dar, weitere attraktive Angebote fehlen oder werden nicht als solche wahrgenommen bzw. mangels fehlender Sicht- und Wegebeziehungen bzw. Ausschilderungen nicht gesehen (bspw. Jakobertor, Äußerer Stadtgraben, Fünffingerle Sturm).



*westliche Jakoberstraße mit Blick zur
Innenstadt*

Touristen werden zum Teil nur kurz durchgeschleust und bleiben nicht im Viertel, obwohl zu beobachten ist, dass sie nach gastronomischen Angeboten (v.a. Freischank) und touristischem Sortiment (Souvenir, Postkarten, etc.) suchen. Das bestehende gastronomische Angebot wirkt auf die Besucher eher befremdlich als einladend (Erscheinungsbild, Aufenthaltsqualität, Sauberkeit des öffentlichen Raumes, etc.). Der Jakobsplatz wird heute durch die Schließung des zweiten Ausgangs der Fuggerei weniger von Touristen aufgesucht, was sich negativ auf die nahegelegenen Läden auswirkt (z.B. Mc Tramp, Apotheke). Zusätzlich können die wenigen am Platz angesiedelten Gastronomiebetriebe im Sommer bisher nur wenig Außenbereiche anbieten.

Von vielen Gewerbetreibenden wird eine stärkere Zusammenarbeit mit der Fuggerei (z.B. Verkauf von Postkarten, aber auch gegenseitige Werbung) als wünschenswert angesehen. Auf der anderen Seite ist es verwunderlich, dass sich viele Betreiber untereinander kennen und grüßen, aber nichts gemeinsam für den Standort organisieren. Eine Ausnahme stellt hier die Jakoberkirchweih dar, die traditionell jährlich vom Stadtteilverein organisiert wird und eher alt eingesessene Bewohner und Betreiber anspricht. Bei vielen neueren Gewerbetreibenden und auch Bewohnern ist das Interesse oftmals auf das eigene wirtschaftliche Überleben konzentriert. Synergien am Standort und ein Interesse an der Standortaufwertung sind häufig nicht zu erkennen. Zum Teil besteht auch gar keine Vorstellung darüber, dass ein Standort mehr ist, als nur das eigene Ladenlokal, der eigene Parkplatz davor oder die eigene Wohnung/Immobilie.

Hauptkritikpunkt aller Betriebe ist die bestehende Parkplatzsituation. Hier sollte in der Analyse zwischen den Bereichen Lauterlech, westliche Jakoberstraße, östliche Jakoberstraße, Pilgerhausstraße unterschieden werden. Die erlaubte Parkdauer sei insbesondere für Dienstleistungsbetriebe zu kurz. Außerdem stellt es für die Läden und Dienstleister ein Problem dar, dass es keine Parkplätze für Gewerbetreibende selbst gibt und die Parkplätze den Anwohnern vorbehalten sind (keine Parkausweise für Gewerbetreibende). Zusätzlich wird das teilweise sehr rigorose Durchgreifen der Politessen beklagt. Teilweise sei nicht einmal die notwendige Anlieferung möglich.

Allgemein ist festzustellen, dass das Viertel insbesondere für Existenzgründer eine gute Ausgangslage bietet. Das Quartier ist trotz Innenstadtnähe noch günstig und deshalb gerade für kleinere und jüngere Gewerbetreibende interessant. Allerdings wird allgemein ein Anstieg der Mieten in den letzten zwei Jahren wahrgenommen.

Die Lage an einer Ein- und Ausfallstraße („Alle müssen durchs Jakoberviertel“) erhöht den Bekanntheitsgrad von neuen Geschäften, und die Nähe zur Innenstadt bietet ein gewisses Maß an Laufkundschaft. So können neue Betriebe eine Stammkundschaft aufbauen. Teilweise werden sogar der nachmittägliche Stau und die Durchfahrt der Trambahn als Qualität gesehen, da dann die Geschäfte erst wahrgenommen werden. Allerdings wird der Lärm durch die hohe Verkehrsbelastung und der enge Zufahrtbereich mit Tram und Autos am Beginn der Jakoberstraße vielfach bemängelt. Die Idee einer Fußgängerzone wird von den Einzelhändlern überwiegend negativ gesehen, da viele auf die Anfahrt durch die Kunden insbesondere bei älterer Kundschaft angewiesen sind. Von den Gastronomen hingegen würde eine aufenthaltsfreundlichere Gestaltung der Jakoberstraße begrüßt werden. Die zweimal im Jahr stattfindende Dult erhöht die Frequenz der Laufkundschaft im Quartier deutlich, gleichwenn sie nicht die Jakoberstraße selbst bespielt.

Exkurs: Die Jakobervorstadt-Nord, der erste Augsburger Kiez?

Die außergewöhnliche Mischung des Bereiches um die Jakoberstraße, Pilgerhausstraße und den Lauterlech mit baukulturellen und historischen Highlights wie der Fuggerei oder dem Jakobertor aber auch mit traditionellen Rotlichtbereichen in der Hasengasse sowie einem sich ständig wandelnden Besatz von Läden und insbesondere Gastronomie weist kiezähnliche Züge auf. Die Bezeichnung Kiez wird allgemeinläufig dem Hamburger Stadtteil St. Pauli mit seinem Rotlichtbezirk sowie Berliner Stadtteilen mit einer vielfältigen sozialen, ethnischen und ökonomischen Mischung respektive (Sub-) Kultur zugeschrieben. Bedeutend für einen Kiez ist, dass die Bewohner dort über eine vielfältige und abgeschlossene urbane Infrastruktur mit Läden und Kneipen verfügen. Das Viertel bzw. das Quartier wird mit seiner oftmals gründerzeitlichen und vom Krieg verschonten Bausubstanz und seiner Bewohner zu einem sozialen Bezugssystem innerhalb des städtischen Gefüges (losgelöst von administrativen Grenzen). Inzwischen ist der Begriff des Kiez überwiegend positiv belegt und wirkt anziehend auf Künstler, Existenzgründer und alternative Investoren. Eine ähnliche Entwicklung beginnt derzeit schleichend und noch zurückhaltend im Bereich der Jakobervorstadt-Nord. Erste Existenzgründer siedeln sich an und experimentierfreudige Gastronomen unterschiedlichster Herkunft beginnen Gastronomie und künstlerische Veranstaltungen miteinander zu verbinden. Der Branchenmix ist vielfältig und in Teilen auch außergewöhnlich (z.B. Balance Tanzshop und Sirin Baklava).

Die Qualität einschlägiger Kieze besteht auch darin, dass die Gebiete nicht vollständig gentrifiziert wurden, sondern ihren alternativen Charakter trotz Investitionen in die Gebiete beibehalten haben. Es steht außer Zweifel, dass eine solche Entwicklung zunächst vor allem für alte Bestandsbetriebe und Immobilieneigentümer eine deutliche - und oftmals zunächst negativ wahrgenommene - Veränderung darstellt. Angesichts der Veränderungen im Handel (Filialisierung, Flächenintensivierung, Konzentration, etc.) und dem hohen Wettbewerbsdruck von Handel, Gastronomie und letzten Endes auch innerstädtischer Viertel um Lagegunsten etc., sind auch die Viertel gefordert, sich zu wandeln und neue Identitäten zu suchen. Die Identität eines Kiez könnte für die Jakobervorstadt-Nord eine solche sein.



Spontane „Spitznamen“ für das Viertel
aus Unternehmersicht,
Quelle: Eigene Erhebungen 2018

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

2.3.1 Historische Entwicklung



1626

Augsburg in der Renaissance

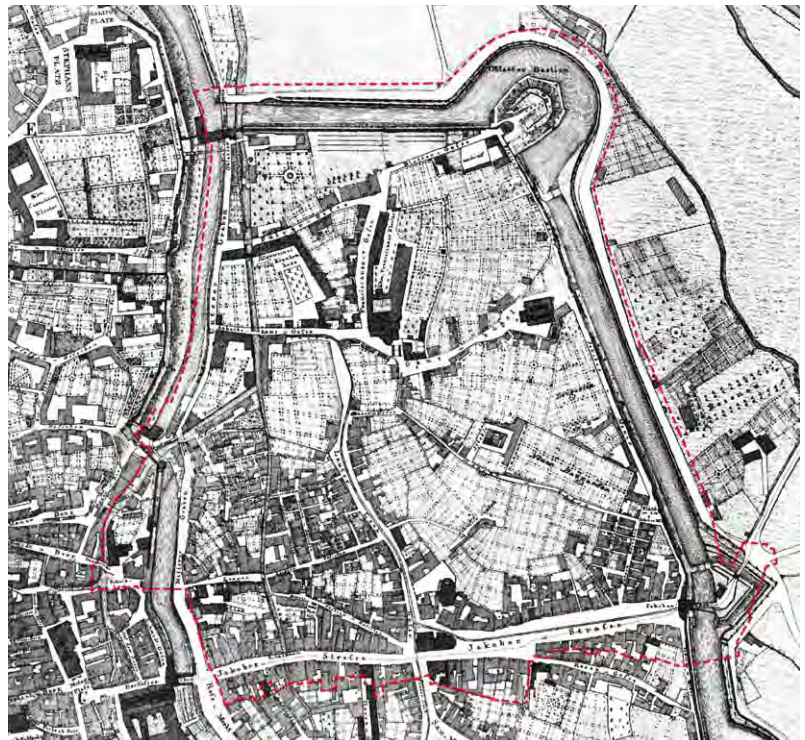
Im Plan aus dem frühen 17. Jahrhundert (mit Blick von Osten) ist das damalige Augsburg mit Stadtbefestigung in seiner ganzen Prägung der Stadtstruktur abgebildet.

Insbesondere im Bereich der Jakobervorstadt, die sich östlich des alten Stadtkerns entwickelte und um 1340 in die Stadtbefestigung einbezogen wurde, sind wesentliche Teile der ehemaligen Stadtumgrenzung bis heute bewahrt (Jakobertor, Äußerer Stadtgraben, Oblatterwallbastion). Die 1516 errichtete Fuggerei als älteste bestehende Sozialsiedlung der Welt legt historisches Zeugnis davon ab, dass die Jakobervorstadt schon immer ein Viertel der Handwerker und sozialen Unterschichten war.

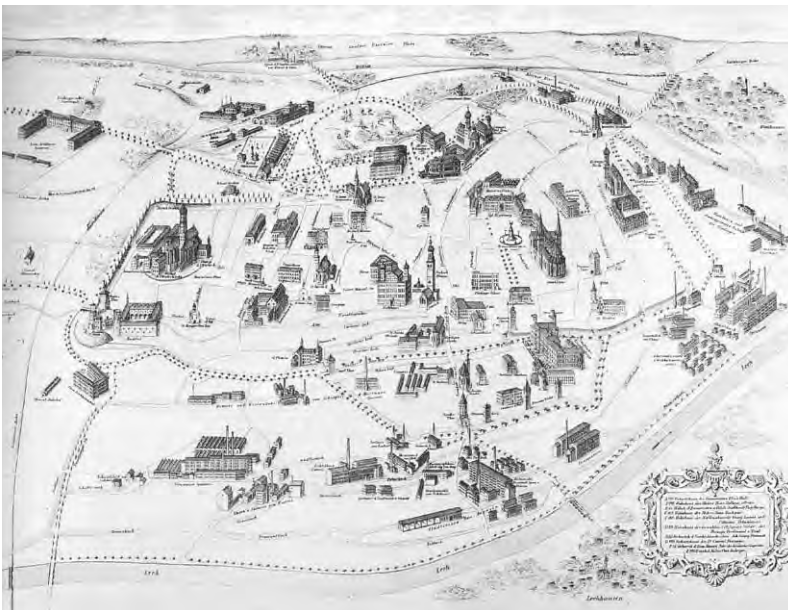


Entwicklungsphasen der Augsburger Altstadt

1814



Die Stadtkarte von 1814 zeigt in großen Teilen und mit den Straßenzügen der Jakoberstraße und des Lauterlechs die auch heute noch vorhandene Stadtstruktur, die zum damaligen Zeitpunkt jedoch noch nicht vollständig gefüllt ist. Baulich besetzt sind vor allem die südwestlichen Bereiche der Quer- und Sachsengässchen; in weiten Teilen sind noch Gärten und kleine Felder zu erkennen, wobei im Nordwesten das dominante, erste Gebäude des Krankenhauses der Stadt Augsburg (ehemaliges Zucht- und Arbeitshaus) bereits prägend war. Im Straßenraum des Lauterlechs befand sich zu dieser Zeit ein Stadtbach und auch die Hasengasse existierte bereits.



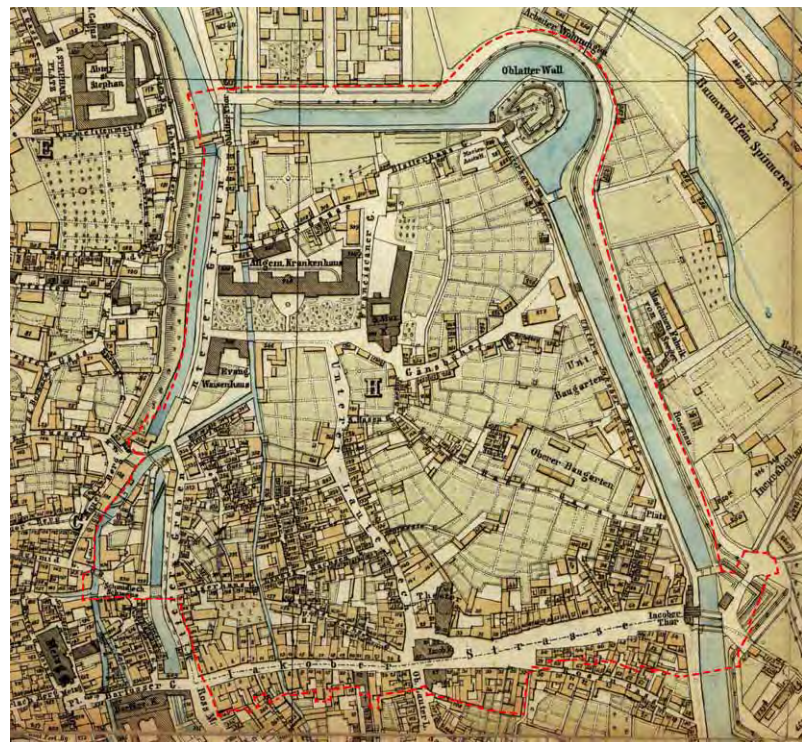
1873
Monumental-Plan der Stadt Augsburg,
Lithographie

Die Jakobervorstadt-Nord ist – bis heute – geprägt von Monumenten der Zeitgeschichte im Sinne städtebaulicher Kristallisationspunkte: Jakobertor und weitere Türme entlang der Stadtbefestigung, evangelische Kirche St. Jakob aus dem 14. Jahrhundert mit Pilgerhaus, katholische Kirche St. Max(imilian) aus dem 17. Jahrhundert, Fuggerei, Allgemeines Krankenhaus. Größere gewerbliche Bauten wie Fabriken befinden sich zu dieser Zeit knapp außerhalb der mittelalterlichen Stadt, meist aus logistischen oder technischen Gründen mit Bezug zum Wasser (Lech, Wertach, etc.).



Ausschnitt Jakobervorstadt-Nord

1874



Quelle Historischer Plan: Stadtplanungsamt Augsburg

Der Plan von 1874 weist kaum Veränderungen in der Stadtstruktur gegenüber demjenigen von 1814 sechzig Jahre zuvor auf – mit Ausnahme des im Jahr 1856 bis 1859 neu errichteten Allgemeinen Krankenhauses. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der qualitätsvolle Stadtraum der Jakoberstrasse bis heute Bestand hat – auch, wenn eine Reihe der ihn begrenzenden Gebäude im Lauf der Zeit ersetzt wurden. Um 1900 wurde dieser Stadtraum mit einer (dauerhaften) Marktnutzung bespielt (siehe Foto).



Jakoberstraße, 1885

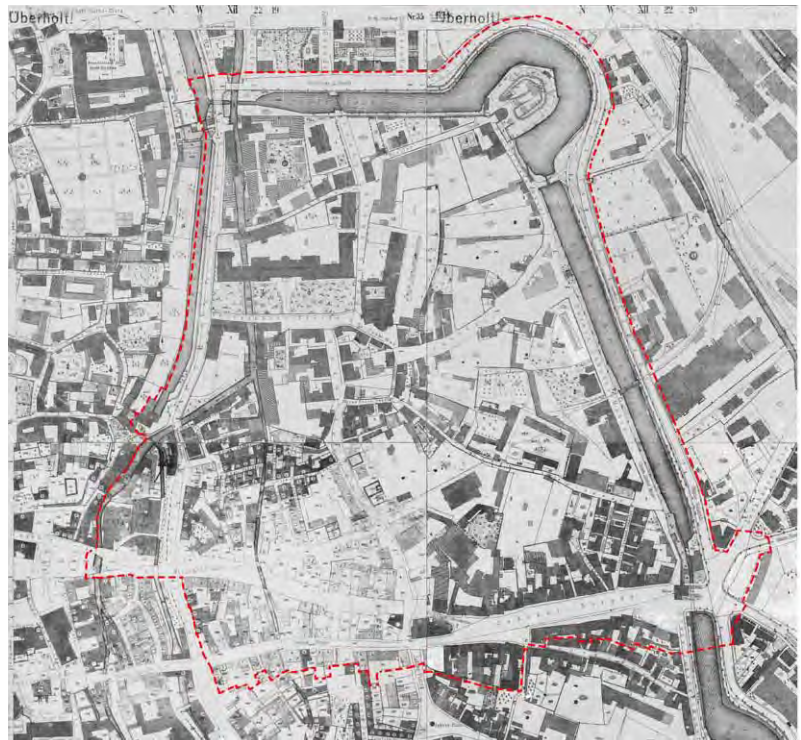


Jakoberstraße, 1885



Dult in der Jakobstraße, um 1900

um 1947



Quelle Historischer Plan: Stadtplanungsamt Augsburg

Der Zweite Weltkrieg hat auch in der zentral gelegenen Jakobervorstadt deutliche Spuren hinterlassen: ein Großteil der Gebäude wurde zerstört oder stark beschädigt und nur zum Teil – wie das Jakobertor – restauriert und nicht abgetragen. Dem stadtplanerischen Leitbild der „autogerechten Stadt“ der 1960er Jahre wurde mit dem Durchbruch der Pilgerhausstraße in die historische Stadtstruktur bereits zeitlich etwas vorab gefolgt. Gut ist dieser Bruch noch heute am Gebäude des Hotels ‚Jakoberhof‘ mit seinen Brandwänden nach Norden und Westen sowie der Tankstelle neben dem Stadtbad zu erkennen.



Jakoberstraße und Jakobertor, 1945



Jakoberstraße, um 1964



Jakoberstraße, um 1969

1980 - 1996



Quelle: Stadtplanungsamt Augsburg

Der zusammengefügte Plan der 1980er/1990er Jahre zeigt nahezu die Jakobervorstadt-Nord von heute, mit Heizkraftwerk im Nordwesten und den Wohnbauten der 1970er Jahre (vom Bauunternehmer Otto Schnitzenbaumer) beidseits der Rauwolfstraße. Jüngere Neubauten wurden fast ausschließlich im Bereich des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses, des heutigen Vincentinums, errichtet.

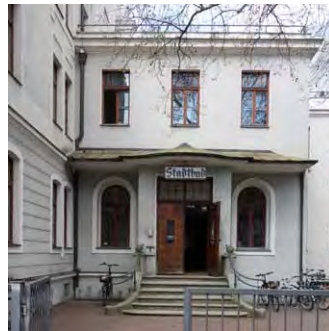


Jakoberstraße, 2017

Blick in Richtung Osten / Jakobertor



Blick in Richtung Westen / St. Jakob
(im Hintergrund das Rathaus der Stadt Augsburg)



Stadtbad, Leonhardsberg 15



Oblatterwall, Äußerer Stadtgraben



*St. Maximilian Kirche,
Franziskanergasse 2*



Wohnhaus, III. Quergäßchen 2



*Gaststätte Jakoberhof,
Jakoberstraße 41*

2.3.2 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude im
Untersuchungsgebiet
(ohne Maßstab)



Gebäude unter Denkmalschutz
 Kanäle im Lechviertel (13./14. Jh.)

- | | |
|---|---|
| <p>① Ehem. städtisches Krankenhaus (um 1856/1859), ehem. Gartenanlage</p> <p>② Kath. Pfarrkirche St. Maximilian, ehem. Franziskanerklosterkirche Zum Heiligen Grab (um 17 Jh.)</p> <p>③ Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Jakob (um 1355) Pfründehaus (16 Jh.)</p> <p>④ Stadtbad (1902/1903)</p> <p>⑤ Oblatterwall, Oblatterwallturm (um 1540)</p> <p>⑥ Wasserturm (um 1608)</p> | <p>⑦ Fünfggratturm (Teil der Stadtbefestigung, um 1454)</p> <p>⑧ Stadttor (Jakobertor) und -muer, (Mitte 15. Jh., Wiederaufbau nach 1944)</p> <p>⑨ Bürgerhäuser, Wohnhäuser (16., 17., 18., 20. Jh)</p> <p>⑩ Ehem. Pumpenhaus (16. Jh.)</p> <p>⑪ Fuggerei (um 1516)</p> <p>⑫ Jakoberhof, Gaststätte (um 1900)</p> |
|---|---|

Denkmalgeschützte Gebäude

Viele bauliche Einzeldenkmale sind auch heute die ‚Attraktionen‘ des Untersuchungsgebiets:

Das ehemalige städtische Krankenhaus, die beiden Kirchen St. Max und St. Jakob, das Stadtbad, das Jakobertor, der Fünfgratturm und der Wasserturm am Äußeren Stadtgraben.

Daneben sind im Bereich der Quer- und Sachsengässchen sowie an der Jakoberstrasse eine Reihe von Wohnhäusern, die unter Denkmalschutz stehen, erhalten.

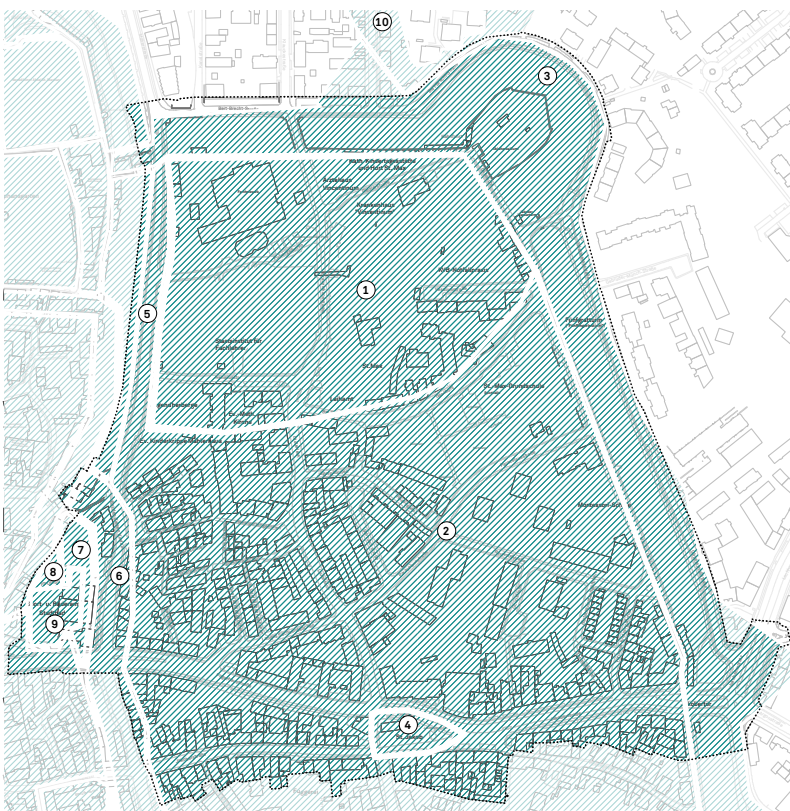
Nicht zuletzt ist die Fuggerei aus dem Anfang des 16. Jahrhunderts gleichermaßen wichtiges bauliches Denkmal wie auch städtebaulich als Wohnensemble ein Ort von herausragender Bedeutung.

Boden- und Ensembleschutz

Auf den Augsburgs Hochterrassen wurde die römische Zivilsiedlung „Augusta Vindelicum“ errichtet, die zur Hauptstadt der Provinz Rätien erhoben wurde; sie reicht von Westen her bis in das Untersuchungsgebiet. Auch in der Jakobervorstadt-Nord sind Spuren der Römerzeit zu finden, beispielsweise zu Tage getreten beim Neubau der Tiefgarage des Vincentinums.

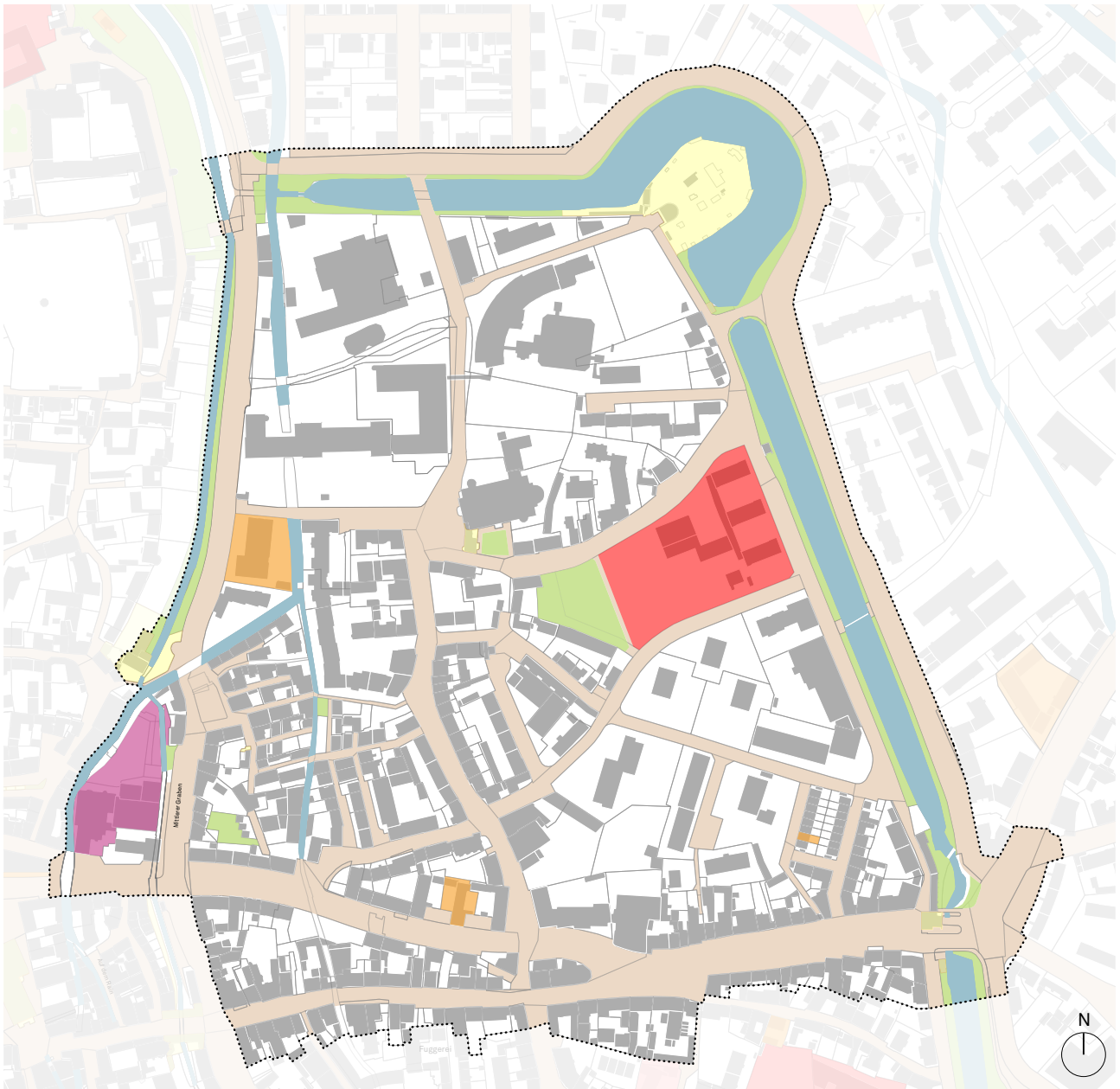
Die Jakobervorstadt-Nord ist flächendeckend von Bodendenkmälern des Mittelalters belegt. Sowohl die spätmittelalterliche Befestigung der Augsburgs Frauenvorstadt im Westen als auch die spätmittelalterliche Befestigung der Augsburgs Jakobervorstadt sind eingetragene Bodendenkmäler.

Das Untersuchungsgebiet unterliegt darüber hinaus nahezu vollständig dem Ensembleschutz.










*Bodendenkmäler im
Untersuchungsgebiet
(ohne Maßstab)*

- | | |
|---|--|
| <p>① Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde, Augusta Vindelicum</p> <p>② Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde</p> <p>③ Spätmittelalterliche Befestigung der Augsburger Jakobervorstadt</p> <p>④ Mittelalterliche Vorgängerbauten der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Jakob</p> <p>⑤ Spätmittelalterliche Befestigung der Augsburger Frauenvorstadt</p> <p>⑥ Hochmittelalterliche Befestigung der Augsburger Reichsstadt</p> <p>⑦ Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde</p> | <p>⑧ Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde
<i>Augusta Vindelicum: Hauptstadt der römischen Provinz Rätien - Siedlungsbereich des 1.-3. Jahrhunderts, temporäre Stadtbefestigungen des späten 2. Jahrhunderts und spätrömische Gräberfelder</i></p> <p>⑨ Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde
<i>Augusta Vindelicum: Hauptstadt der römischen Provinz Rätien - Siedlungsbereich des 1.-3. Jahrhunderts, temporäre Stadtbefestigungen des späten 2. Jahrhunderts und spätrömische Gräberfelder</i></p> <p>⑩ Kloster des Spätmittelalters und der Neuzeit
<i>Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie des Mittelalters und der frühen Neuzeit</i></p> |
|---|--|



Flächen in öffentlicher Verfügung, Besitz

M 1: 5 000

	Wasserflächen, Stadtbäche		Liegenschaftsamt
	Öffentliche Verkehrsflächen		Sport- und Bäderamt
	Schulverwaltungsamt		Amt für Grünordnung
	Erbbaurecht - Liegenschaftsamt		

Ein großer Teil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in Privatbesitz.

Im südwestlichen Bereich und beidseits der Jakoberstrasse weisen die privaten Grundstücke überwiegend eine kleinteilige Parzellenstruktur auf, im südöstlichen und im nördlichen Bereich dagegen sind die Grundstücke des ehemaligen Augusta-Areals, der Wohnsiedlung der GWG sowie des Vincentinums und des Fernheizwerks deutlich großzügiger geschnitten.

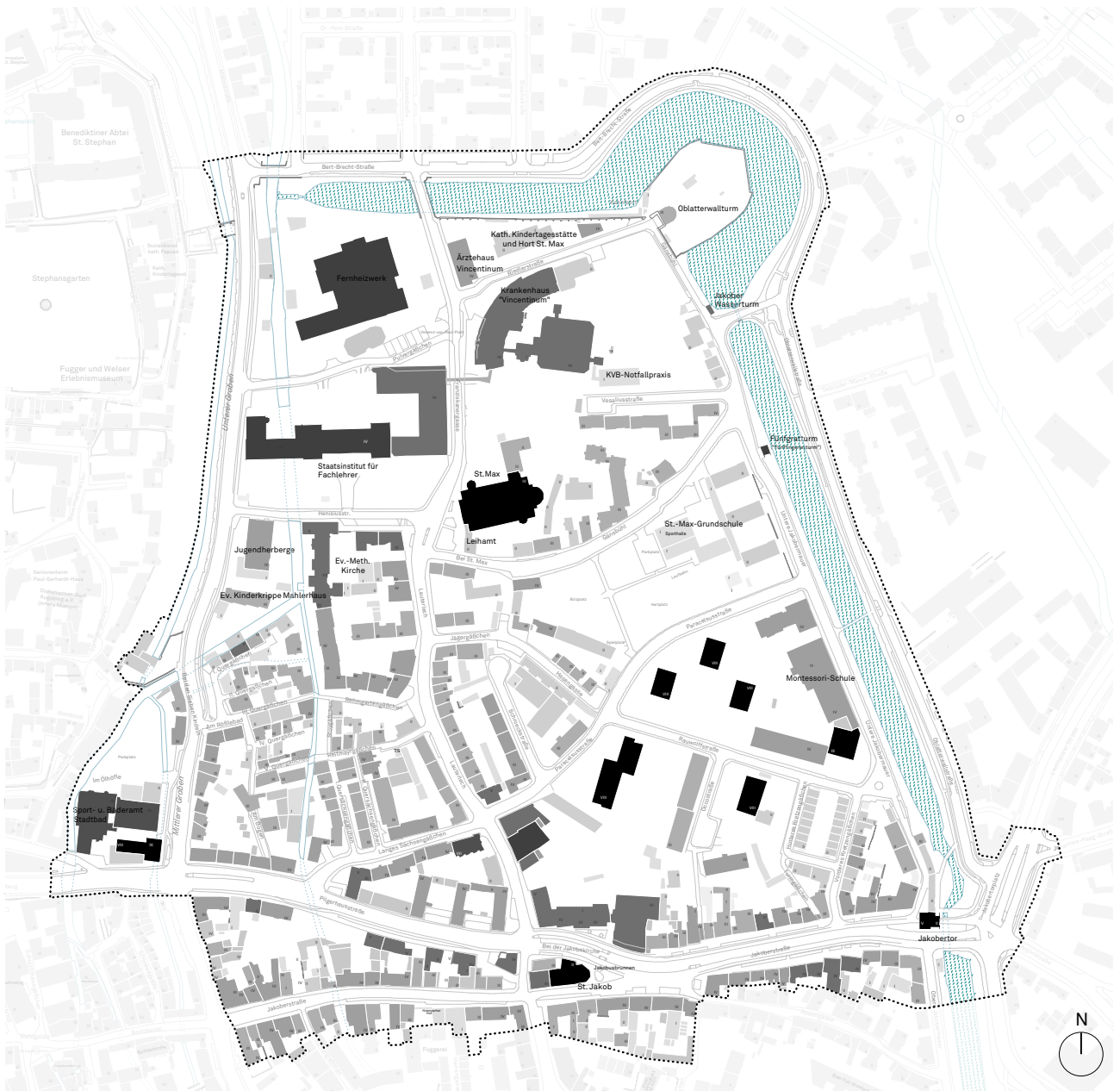
In städtischem Besitz sind zum einen vor allem die Parzellen der Grundschule (Schulverwaltungsamt) mit daran angrenzend dem bestehenden Bolz- und Spielplatz (Amt für Grünordnung) sowie die Parzelle des Stadtbades mit nördlich angrenzender Fläche (Sport- und Bäderamt).

Des Weiteren sind die das Gebiet prägenden Wasserflächen des Äußeren Stadtgrabens und des Stadtbachs / (Inneren) Stadtgrabens mit daran angrenzenden Grünstreifen (Amt für Grünordnung) und öffentlichen Verkehrsflächen komplett in städtischem Eigentum – so auch die Oblatterwallbastion (Liegenschaftsamt), die momentan an den Fischereiverein verpachtet ist.

Zusätzlich existieren weitere städtische Parzellen mit Erbbaurecht bei der Jugendherberge im Westen (Liegenschaftsamt) und dem mittleren Teil eines Wohnblocks an der Pilgerhausstraße sowie kleinere Parzellen des Amts für Grünordnung (insbesondere Spielplatz ‚Am Bogen‘ und südlich von St. Max) und des Liegenschaftsamts („Liliom“ im Westen, Fund-/Leihamt südwestlich an St. Max).

Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt Augsburg für zukünftige Entwicklungen sind daher anzunehmen.

2.3.3 Grundstücksverhältnisse



M 1: 5 000

Höhenentwicklung und Nachbarschaften

- I / < 3 m
- II / < 6 m
- III / < 9 m
- IV / < 12 m
- V / < 15 m
- VI / < 18 m
- VII + / > 21 m

2.3.4 Städtebauliche Gestalt

Höhenentwicklung und bauliche Dichte

Die städtebaulich das Gebiet der Jakobervorstadt-Nord prägenden ‚Attraktionen‘ sind meist auch in ihrer Höhe und ihrem größeren Volumen markant: die beiden Kirchen St. Max und St. Jakob, das Stadtbad und das Jakobertor, die Gebäude des Krankenhauses Vincentinum und des ehemaligen städtischen Krankenhauses westlich daran anschließend (heute: Staatsinstitut für Fachlehrer).

Hinzu kommen mit dem Fernheizwerk und seinem Schornstein das größte und höchste Gebäude des Untersuchungsgebiets und die Wohnanlage beidseits der Rauwolfstraße mit profilüberragenden Gebäuden. Die bauliche Dichte ist – mit Ausnahme der gemäß der historischen Entwicklung eng bebauten Bereiche der Quer- und Sachsengässchen wie auch beidseits der Jakoberstraße für die zentrale Lage in weiten Teilen nicht allzu hoch. Ein punktuelles Nachverdichtungspotenzial ist entsprechend anzunehmen.

Heterogenität im Quartier

Städtebauliche Heterogenität prägt das innenstadtnahe Quartier:

- Maßstabssprünge („vom kleinen Häuschen bis zum Fernheizwerk mit hohem Schornstein“)
- Unterschiedliche Stadt-Räume und städtebauliche Typologien („vom klar gefassten Stadtraum bis zur Punkthausbebauung im Grün“)
- Verschiedenste Bauten in differierendem Zustand („vom Leerstand einfacher Gebäude bis zum aufwändig sanierten Denkmal“)
- Nebeneinander unterschiedlichster Gebäude und Nutzungen („vom Wohnen mit eigenem Gärtchen bis zum Wohnen über Glücksspiel“)
- Divergierende bauliche Dichten („von der Brache bis zum voll ausgenutzten Grundstück“)
- Wohnen in unterschiedlichen Typologien („vom Reihenhaus bis zum Wohnblock“)

Diese Heterogenität kann im Sinne von spannenden Wechseln und Abwechslung als eine Qualität des Quartiers begriffen werden, die es gilt, zu wahren, zu stärken oder positiv mit ihr umzugehen.



Heizkraftwerk/Fernheizwerk



Wohnanlage Rauwolfstraße



Quergäßchen



Augusta Gelände / Jakoberstraße

Ausschnitte des orthogonalen Luftbilds im gleichen Maßstab verdeutlichen in ihrer Nebeneinanderstellung die vorhandene unterschiedliche städtebauliche Gestalt und Heterogenität im Quartier.



Heizkraftwerk/Fernheizwerk



Vincentinum / Staatsinstitut für
Fachlehrer



Wohnanlage Rauwolfstr. / Parcel-
susstr.



Quergäßchen



Augusta-Areal



Quergäßchen



Jakoberstraße

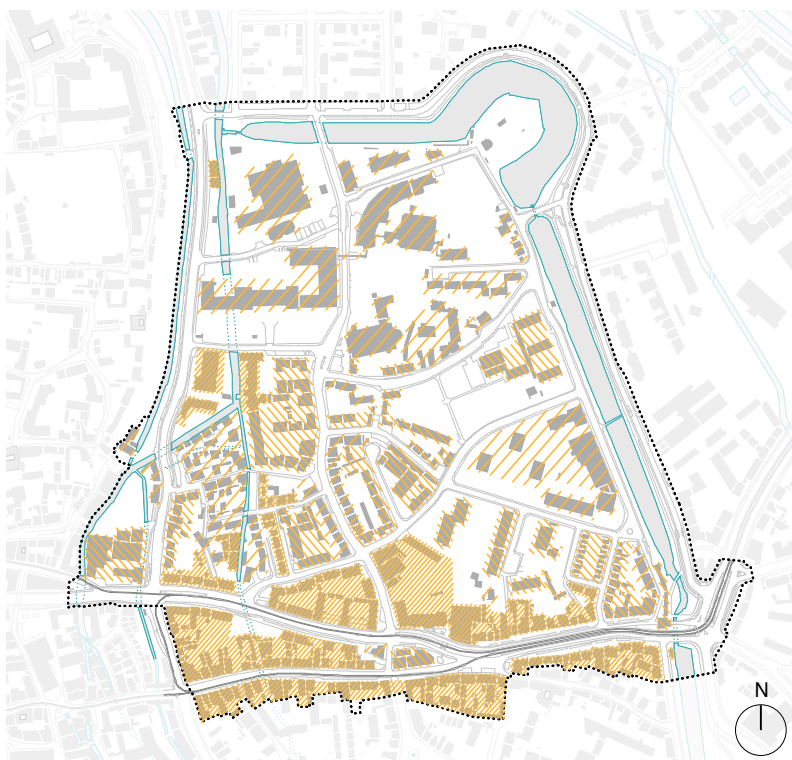
Bausubstanz/Gebäudezustand

Im Untersuchungsgebiet sind - mit Ausnahme der Neubauten des Vincentinums von 1996 und 2015 im nördlichen Bereich - nahezu keine Bauten vorhanden, die in den letzten Jahren errichtet wurden. Stattdessen stammt die bauliche Substanz aus unterschiedlichen Zeitschichten des Mittelalters über das 19. Jahrhundert bis vor allem aus der Nachkriegszeit bzw. der 1970er Jahre (vgl. vorherige Kapitel). Zum Gebäudezustand lässt sich - nach Erhebungen durch Augenschein - feststellen:

Der Straßenzug Jakober-/Pilgerhausstraße vermittelt aufgrund seines gut proportionierten Stadtraums als Ganzes zunächst einen relativ harmonischen Eindruck. Mit Blick auf die einzelnen Gebäude und insbesondere auch deren Erdgeschosszonen (mit z.T. auch Leerstand) werden jedoch größtenteils mittlere bis hohe Mängel an den Bestandsgebäuden deutlich. Vermutlich liegt dies u.a. an dem geringen Anteil einer Selbstnutzung durch die Eigentümer (vgl. auch Kapitel 2.1.2, S.19).

Das ehemalige Areal der Augusta-Brauerei als Brache und der Baublock zwischen Pilgerhausstraße, Lauterlech und Langem Sachsengässchen führen diesen eher negativen Eindruck zur Bausubstanz momentan auch in die zweite Gebäudetiefe der Pilgerhausstraße in Richtung Norden fort. Für das Augusta-Areal steht eine Entwicklung jedoch in Bälde bevor, für die auch ein Abriss der größtenteils bereits leerstehenden Bestandgebäude vorgesehen ist. Des Weiteren wird der Gebäudezustand im Bereich der Jugendherberge im Westen, der Grundschule im Osten und im Bereich der Hasengasse mit mittleren (z.T. auch hohen) Mängeln eingestuft.

Im südwestlichen Bereich der Quer- und Sachsengässchen sind einige Gebäude bereits saniert, befinden sich in einer Sanierungsphase oder es ist eine Sanierung in den kommenden Jahren anzunehmen. Da manche der Gebäude unter Denkmalschutz stehen (vgl. Kapitel 2.3.2, S.47), sind die Sanierungen teilweise aufwändiger. Doch auch in diesem Geviert gibt es noch eine Reihe von Gebäuden, bei denen in den nächsten Jahren substanzielle Änderungen und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.



Gebäude
(Erhebungen nach Augenschein April/Juli 2018)

Mängel Bestandsgebäude

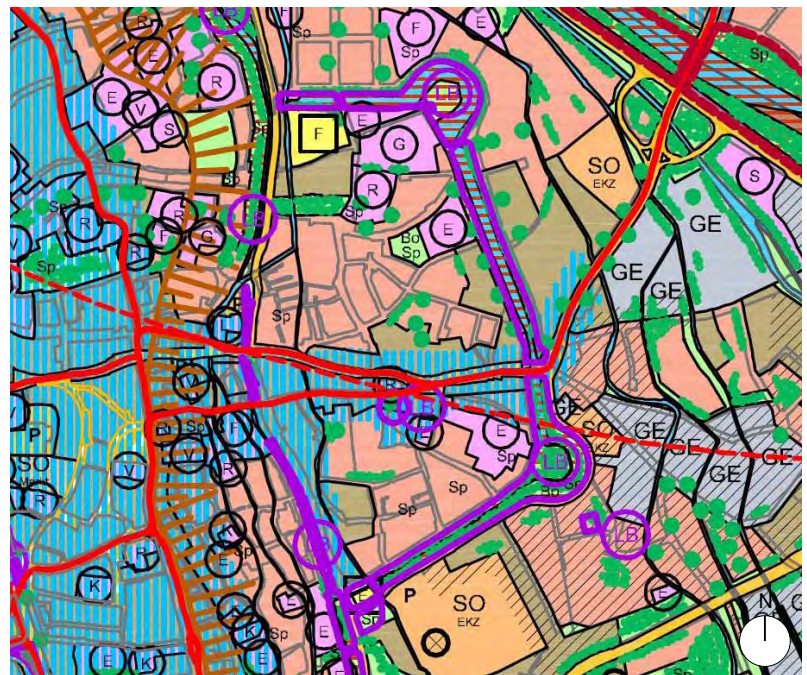
-  hoch bis mittel
-  mittel bis leicht
-  leicht bis kaum

Insgesamt weist im Quartier eine nicht geringe Anzahl von Gebäuden offensichtlichen Sanierungsbedarf (Dach, Fassade, Fenster) auf. Energetische Sanierungen gehören bei einem Großteil der Gebäude zum Aufgabenspektrum. Zudem lässt der öffentliche Raum zwischen den Gebäuden überwiegend einen eher unwirtschaftlichen Charakter mit einem hohen Anteil an versiegelten und dem (motorisierten) Verkehr vorbehaltenen Flächen erkennen.

Die Darstellung des Gebäudezustands in obenstehender Karte erfolgt in drei Kategorien und überwiegend blockweise bzw. areal-/parzellenbezogen, da die Unterschiede zwischen einzelnen Gebäuden sich im Durchschnitt meist als nicht allzu groß zeigen.

2.3.5 Nutzungen

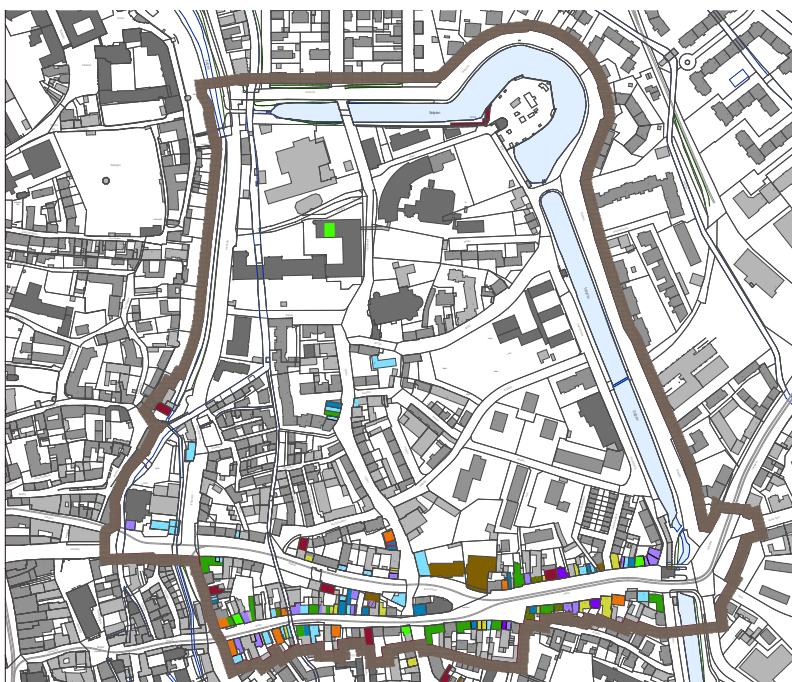
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
der Stadt Augsburg



Flächennutzungsplan

Für das Untersuchungsgebiet sind im Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg (Neubekanntmachung vom 01.07.2010 in der Änderungsfassung vom 29.11.2013) folgende Bauflächen dargestellt:

- Wohnbauflächen: im Inneren des Quartiers nördlich der Pilgerhaus-/Jakoberstraße
- Gemischte Bauflächen: beidseits der Pilgerhaus-/Jakoberstraße und zwischen diesen beiden Straßen (dort jeweils auch als „Bereiche mit Marktfunktion“) sowie im nordwestlichen Bereich des ehem. Allgemeinen Krankenhauses
- Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Erziehung (E), Gesundheit (G) und Religion (R) im nordöstlichen Bereich
- Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Fernwärmeversorgung (F) im Nordwesten
- Allgemeine Grünflächen: für den Bereich südlich des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses, westlich der Grundschule mit Zweckbestimmung Bolzplatz und Spielplatz
- Der Äußere Stadtgraben mit der Schraffur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ belegt, zusätzlich als „Landschaftsbestandteil“ gekennzeichnet.



Gewerbe im EG (Januar 2018)



Im Wesentlichen geben die Darstellungen die aktuelle Nutzung der Flächen wieder, mit der Ausnahme der westlichen und südlichen Bereiche des Krankenhauses Vincentinum, für das momentan z.T. gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen Religion (ehemaliger Pfarrgarten) dargestellt sind.

Nutzungen in den Erd- und Obergeschossen

Auf beiden Seiten des Straßenzugs Pilgerhaus-/Jakoberstraße befinden sich in den Erdgeschossen nahezu ausschließlich Nichtwohnnutzungen, vor allem gewerbliche Nutzungen des Einzelhandels (u.a. auch zwei Nahversorger), der Gastronomie und Serviceleistungen. In den Obergeschossen dieser Gebäude finden sich zum Teil Dienstleistungsnutzungen, zum größeren Teil Wohnnutzungen (selbstverständlich mit Ausnahme des Stadtbads und der Kirche St. Jakob). Der Straßenzug Lauterlech/Franziskanergasse, etwa mittig von der Jakoberstraße nach Norden führend, ergänzt das Angebot an Nichtwohnnutzungen für das Quartier im Erdgeschoss punktuell. Das Innere des Quartiers wird überwiegend von Wohnnutzung in unterschiedlichen Typologien geprägt. Ein überschaubares Rotlichtviertel mit Tradition befindet sich an der Hasengasse, es wird von den BürgerInnen als nicht-störend wahrgenommen. Im Norden des Quartiers ist dagegen eine Konzentration von

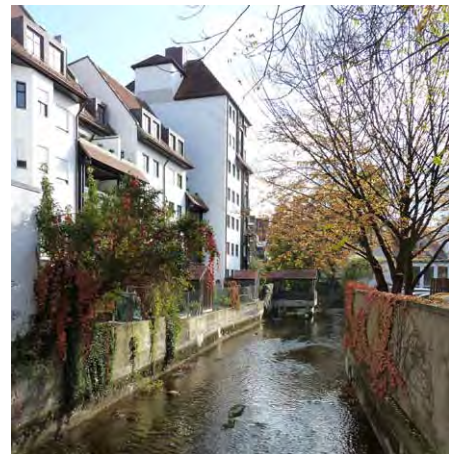
anderen Nutzungen wie Fernheizwerk, Medizinische Einrichtungen, Bildung, Kindertagesstätten, Religiöse Einrichtungen (vgl. auch Plan in Kapitel 2.1.2, S. 25, Soziale Infrastruktur) festzustellen. Darüber hinaus gibt es zwei Schulstandorte an der Unteren Jakobermauer im Osten und eine Jugendherberge am Unteren Graben im Westen.

Nutzerkreise

Aufgrund der innerstädtischen Lage, vor allem aber auch auf Grund der dargestellten unterschiedlichen Nutzungsbausteine mit zum Teil größerem Einzugsradius an Nutzern (z.B. Vincentinum, Fachlehrerausbildung, Jugendherberge, Montessorischule) gibt es eine Vielzahl an Nutzerkreisen, die das Untersuchungsgebiet aufsuchen, nutzen und die Wohn- und Arbeitsbevölkerung ergänzen.



Äußerer Stadtgraben



Innerer Stadtgraben



Hangsituation, Schwedenstiege

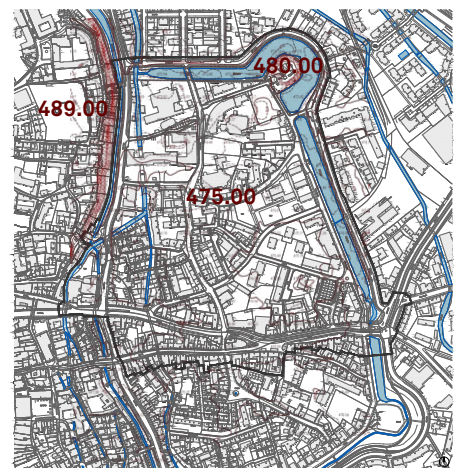
Wasser und Topographie

Während der Hauptteil der Augsburger Altstadt auf der Hochterrasse des Geländesporns zwischen Lech und Wertach liegt, setzen sich die nördliche und südliche Jakobervorstadt durch einen deutlichen, auch durch Baumbestand markierten Steilhang davon ab, sie sind Teil der zum Lech hin orientierten Niederterrasse. Der Höhenunterschied beträgt auf kurzer Distanz etwa 14 m und kommt in der baulichen Gestaltung der Treppenanlage an der Schwedenstiege besonders gut zur Geltung. Dieser Eindruck verstärkt sich durch den unmittelbar am Fuß des Steilhangs verlaufenden Inneren und Mittleren Stadtgraben. Ein weiterer Stadtbach, der Sparrenlech – mit dem Stadtgraben in Verbindung stehend – verläuft durch das besiedelte Gebiet und im Osten markiert die breite, baumgesäumte Wasserfläche des Äußeren Stadtgrabens in Verbindung mit den Befestigungsanlagen die Grenze der Altstadt auf besonders augenfällige Weise. Auch Straßennamen weisen auf die Gewässerzusammenhänge hin, so der Straßenzug „Unterer, Mittlerer und Oberer Graben“ sowie die Straße „Lauterlech“, ein inzwischen verschwundener Stadtbach bzw. Quellbach, der aus südöstlicher Richtung in die Vorstadt geleitet wurde.

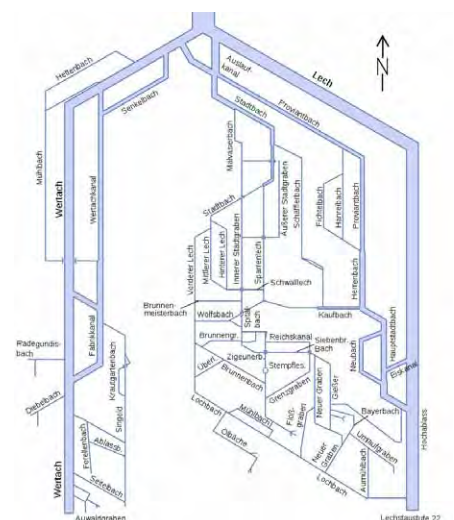
Die aus Wertach und Lech abgezweigten Stadtbäche und Kanäle spielten eine bedeutende Rolle in der Geschichte der Stadt: sie führten Trink-, Brauch- und Kühlwasser heran, sie dienten zum Antrieb von Wasserrädern sowie der Abfall- und Schmutzwasserentsorgung, sie boten der Flößerei einen Transportweg und sicherten die breiten Gräben der Stadtmauer. Sie trugen zur frühen Industrialisierung und damit zum Reichtum der Stadt wesentlich bei.

Die historische Augsburger Wasserwirtschaft wurde am 15. Januar 2015 für die Welterbeliste der UNESCO nominiert.

2.3.6 Landschaft und Freiraum



Wasserflächen Höhenlinien



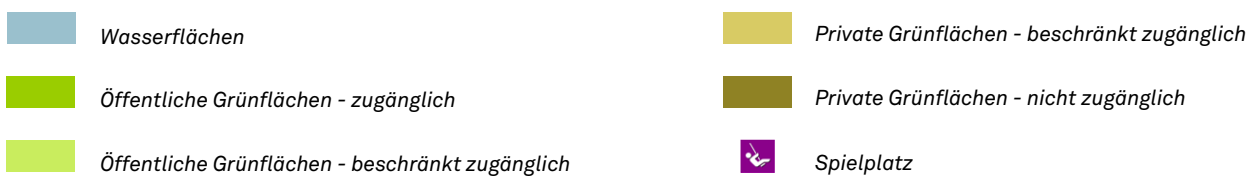
Flüsse und Kanäle der Stadt Augsburg

Quelle: Von Maitosap - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=31590213>



Bestand Grünflächen

M 1: 5 000



Grünflächen

Das Quartier der Nördlichen Jakobervorstadt weist trotz seiner relativ dichten und teilweise großmaßstäblichen Bebauung Grünflächen auf. Wenige davon sind öffentlich zugänglich und benutzbar oder in einem Zustand, der zum Verweilen und zur Erholung einlädt. Dies kam auch in den verschiedenen Bürgergesprächen zum Ausdruck: die negative Beurteilung des aktuellen Zustandes und der Hinweis auf ungenutzte Möglichkeiten.

Öffentlich zugängliche Grünflächen sind zunächst die den Äußeren Stadtgraben begleitenden schmalen Randstreifen, ausgestattet mit sehr schönem Baumbestand, auf der Ost- und Nordseite auch mit einem eigenen, von der Straße abgesetzten Weg. Leider fehlt dieser Weg auf der Westseite, der schmale Bürgersteig entlang der Unteren Jakobertormauer und am Gänsbühl ist sehr unkomfortabel, er erlaubt keine Begegnung von Fußgängern und schon gar nicht einen wünschenswerten Aufenthalt in der ansonsten reizvollen, parkartig wirkenden Gesamtkulisse. Die Bastion Oblatterwall und das südliche Ufer des Stadtgrabens sind nicht öffentlich zugänglich, was von den Bürgern des Quartiers schmerzlich vermisst und durchgehend beklagt wird.

Die kleine Grünfläche südlich der Kirche St. Maximilian ist ungenutzt, allerdings geprägt von einem prächtigen Einzelbaum, einer Flügelnuss. Der Bolzplatz westlich der Grundschule ist in einem schlechten Zustand, dies gilt ebenso für den kleinen Spielplatz ‚Am Bogen‘, der völlig desolat ist.

Öffentliche Grünflächen mit beschränkter Zugänglichkeit sind die Freiflächen der Grundschule und die Festung Oblatterwall, die an den Fischereiverein verpachtet ist.

Private Grünflächen mit beschränkter Zugänglichkeit sind die umfangreichen Freiflächen der Wohnanlage Paracelsusstraße, Rauwolfstraße, Occostraße. Sie sind nicht verschlossen, primär orientiert auf die Bedürfnisse der Bewohner und wenig attraktiv, was Gestaltung, Nutzungsangebote, Ausstattung und Vegetation angeht. Ebenfalls beschränkt zugänglich ist der Garten vor dem alten Krankenhaus. Dieser wird in seinem westlichen Teil von den Spiel- und Freiflächen der Kindertagesstätte genutzt, der östliche Teil ist zugänglich, wobei die hohe Mauer und die fehlende Attraktivität nicht einladend wirken (Bürgerstimme: ‚Man weiß nicht, ob man sich hineintrauen darf‘).



Spielplatz „Am Bogen“



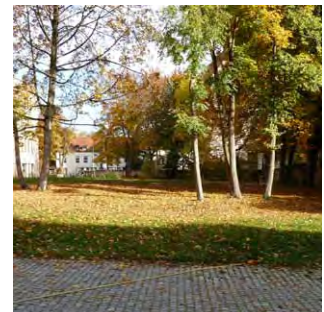
Bank am Äußeren Stadtgraben

Nicht zugängliche private Grünflächen sind die bewaldeten Gärten im Steilhang zur Altstadt und die Gärten in verschiedenen privaten Wohnhöfen. Diese sind zum Teil, wie in den Quergässchen, liebevoll gestaltet, gut gepflegt und von großem Reiz.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich das Bild eines mit Grünflächen unterversorgten Gebietes, wobei erhebliche Potenziale in deren Aufwertung und Neuformulierung ebenso wie in den bisher nicht ausgeschöpften Möglichkeiten einer Öffnung und angebotsorientierten Gestaltung von nur beschränkt öffentlich nutzbaren Grünflächen liegen. Dazu zählen vorrangig: Festung Oblatterwall, Garten vor dem Alten Krankenhaus, Freiflächen Schulgrundstück und vielleicht der Garten des Vincentinums.



Bolzplatz „Gänsbühl“



*Grünfläche vor der Fachlehrer-
ausbildung / Altes Krankenhaus*



Grünfläche „Bei St. Max“



Wohnumfeld Paracelusstr./Rauwolfstraße



Quergäßchen

Straßen und Plätze

Im Westen und Süden des Quartiers liegen die sehr stark befahrenen Straßen des Mittleren und Unteren Grabens sowie die Pilgerhausstraße und die Jakoberstraße. Das innere Straßennetz dient überwiegend der kleinräumigen Quartierserschließung, übergeordneter Verkehr entsteht im Wesentlichen durch das Vincentinum. Beklagt wird von den Bewohnern der „Schleichverkehr“ im Lauterlech. Aufgrund der städtisch geprägten Bebauung und einer hohen Wohndichte nimmt der ruhende Verkehr große Flächen in Anspruch.

Die Tatsache überwiegender Quartiersbezogenheit des privaten Verkehrs eröffnet die Chancen zur Umnutzung von reinen Verkehrsflächen in Bereiche und Plätze mit Aufenthaltsattraktivität, vorrangig im Bereich der Unteren Jakobertormauer, am Stadtbad, vor der Kirche St. Maximilian und im Verlauf Lauterlech-Franziskanergasse.

Unbefriedigend und von den Bürgern lebhaft kritisiert ist der Zustand der Jakober-/Pilgerhausstraße. Gerade in der östlichen Jakoberstraße spannt sich zwischen der Kirche St. Jakob und dem Jakobertor ein Stadtraum auf, der eine schöne Dimension und Proportionalität hat, gute angrenzende Bebauung und Nutzungen aufweist und Blickbeziehungen hinauf zum Rathaus ermöglicht. Der Raum leidet unter starkem Fahr- und Parkverkehr, den gesondert verlaufenden Straßenbahngelassen und zu schmalen Nebenflächen. Aufenthaltsqualitäten fehlen völlig, die Bürger vermissen darüber hinaus Grün und Bäume. Auch hier werden erhebliche Potenziale für eine Verbesserung und Aufwertung gesehen.



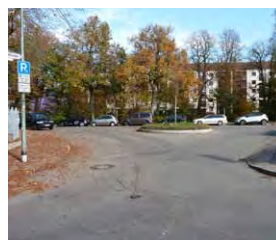
Platz vor dem Vincentinum



Straßenraum Lauterlech



Jakoberstraße



Straßenkreuzung Rauwolfstr.



Bestandsbäume

M 1:5 000

Bäume

Die Darstellung lässt Schwerpunkträume mit einer guten Ausstattung von Bäumen erkennen, dabei ragen der Steilhang zur Altstadt und der Bereich des Äußeren Stadtgrabens besonders hervor. Hier ist der Baumbestand bemerkenswert, parkartig und prächtig.

Auch andere öffentlich zugängliche bzw. öffentliche Grundstücke wie Altes Krankenhaus, Vincentinum, Grundschule und St. Maximilian weisen eine gute Ausstattung auf. Manche Straßenzüge, vor allem Lauterlech, Jakoberstraße und Pilgerhausstraße sind baumfrei, was dem Quartier im Innern einen eher steinernen Charakter verleiht.

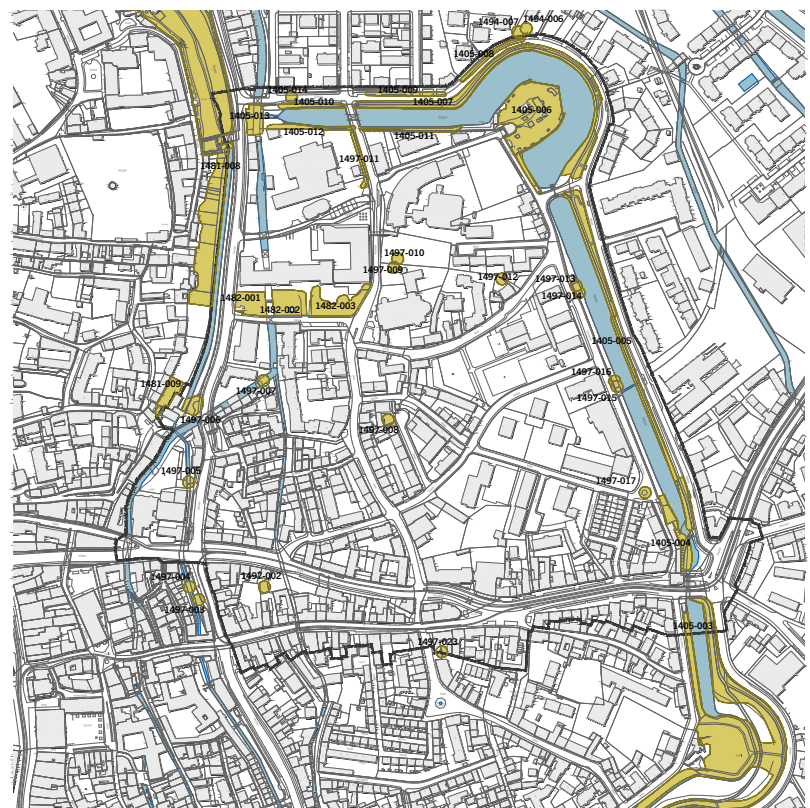
Auch die Kartierung der erhaltenswerten Biotope unterstützt diesen Eindruck, es handelt sich dabei durchweg um Baum- und Gehölzbestände.



Baumbestand bei St. Max



Baumbestand und
Biotopfläche Oblatterwall






Amtliche Biotopkartierung Bayern



Versiegelung, Grünflächen und Bäume

M 1:5 000

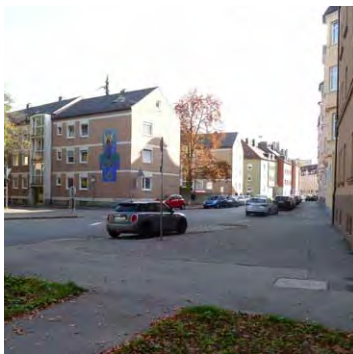
-  Wasserflächen
-  Grünflächen
-  versiegelte Flächen mit Gebäude

Versiegelung und Stadtklima

In der Synopse der versiegelten und der grün geprägten unversiegelten Flächen, dies noch in einer weiteren überlagernden Schicht mit dem Baumbestand, zeigen sich deutliche „Versteinerungen“ im Nord-Westen, Südwesten und Süden des Quartiers ab. Damit sind auch die Risiko-Räume für die Bildung von belastenden „Hitze-Inseln“ im Zuge des Klimawandels verbunden.



Vesaliusstraße



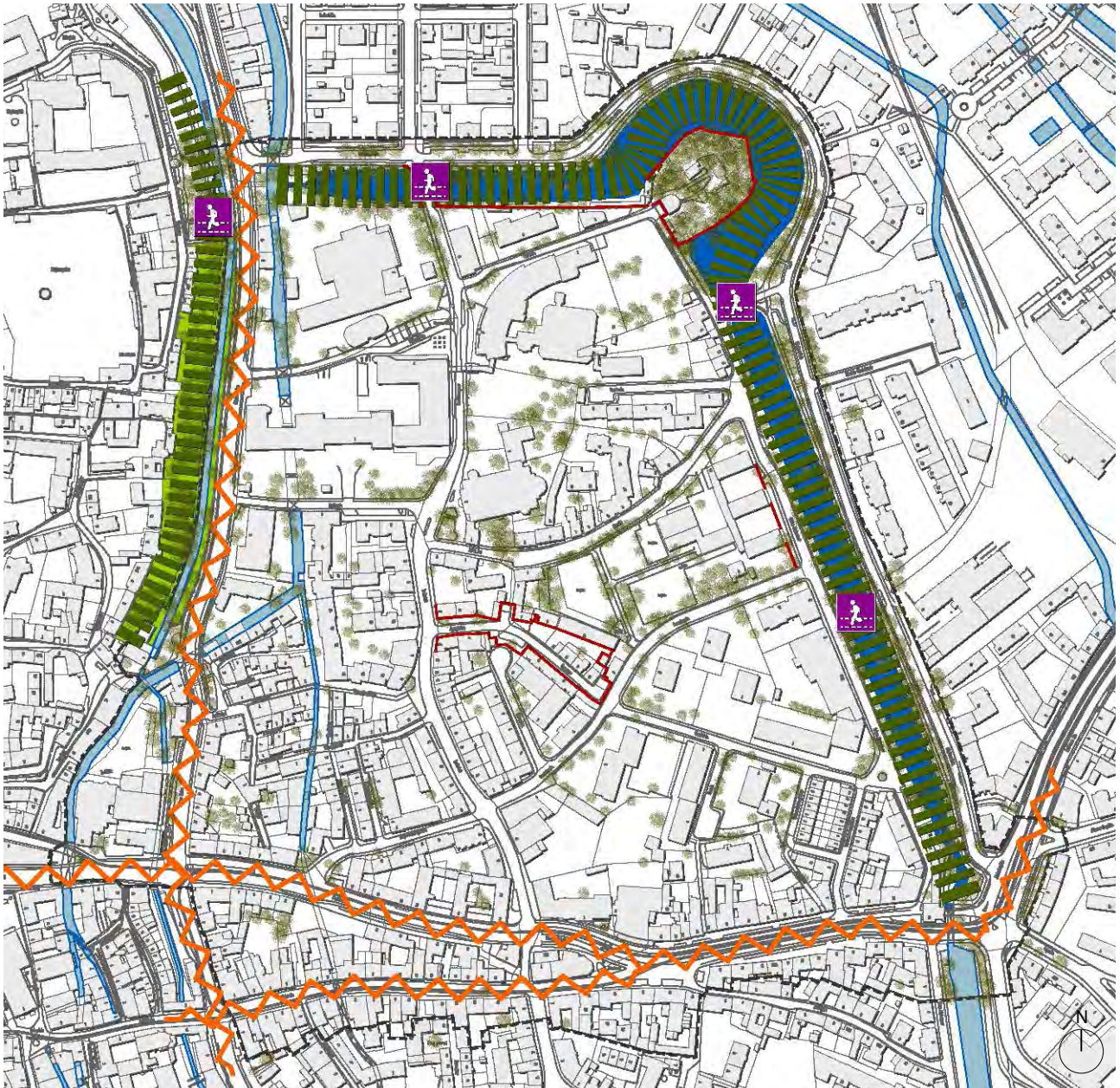
Straßenraum
Franziskanergasse / Lauterlech



Versiegelung und Grünflächen










Risikobereiche zur Entstehung von Hitze-Inseln



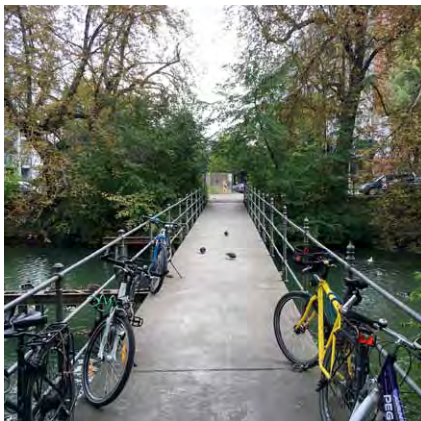
Verbindungen und Barrieren

M 1:5 000

- | | | | | | |
|---|------------------------|---|-----------------------|---|-------------------|
|  | Barriere - Straßen |  | Querungen / Übergänge |  | Barriere - Mauern |
|  | Barriere - Stadtgraben |  | Grünverbindungen | | |
|  | Barriere - Hang |  | Bäume | | |

Verbindungen und Barrieren

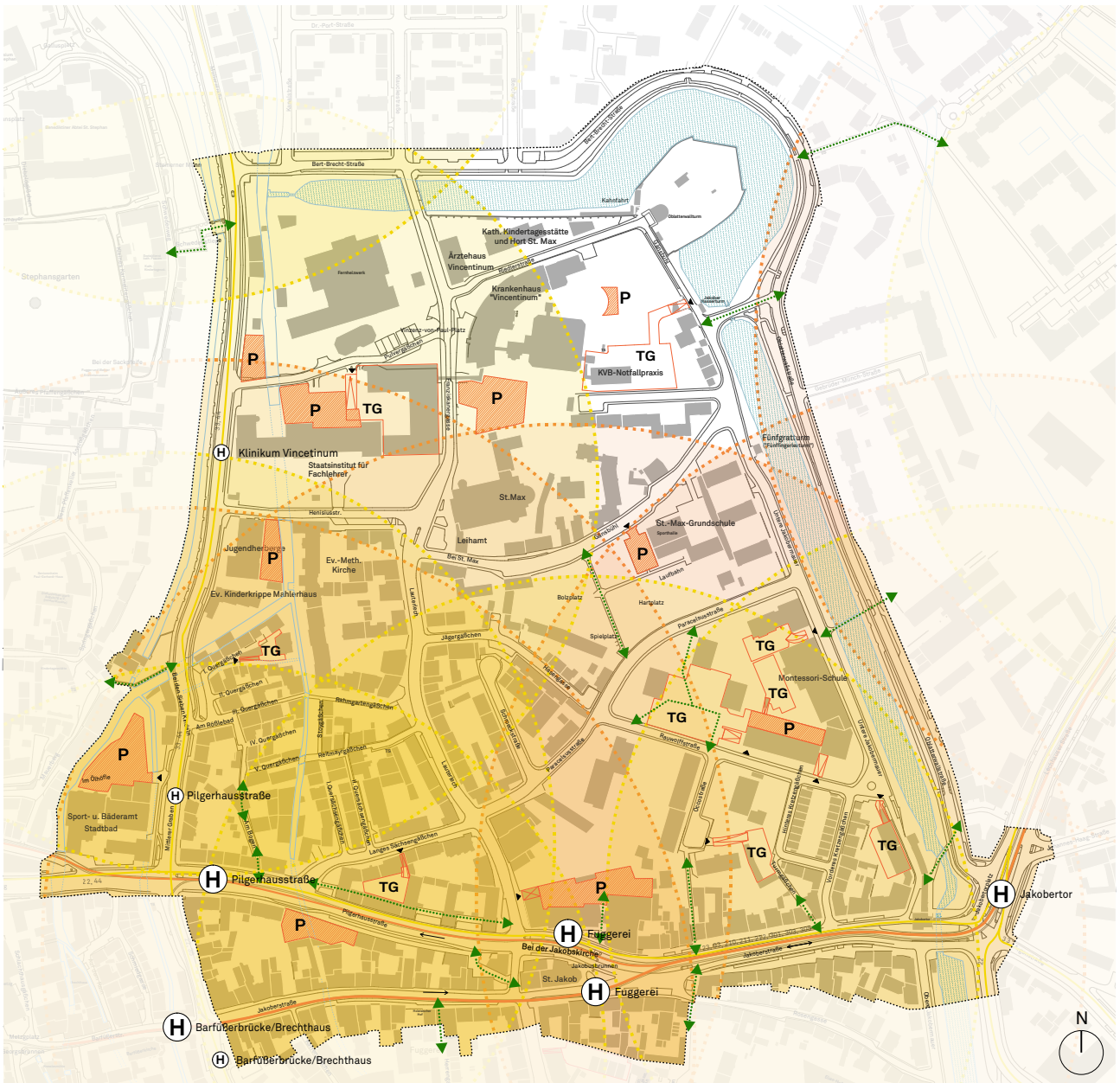
Schon der erste Blick auf das Luftbild zeigt, dass die Jakobervorstadt-Nord mit einer gewissen „Inselwirkung“ im Stadtgefüge liegt. Im Westen und Süden bilden die stark befahrenen Straßen Unterer und Mittlerer Graben, hier noch verstärkt durch den bewaldeten Steilhang, Pilgerhausstraße und Jakoberstraße starke Barrieren. Auch die breiten und baumgesäumten Wasserflächen des Stadtgrabens weisen nur wenige Querungsmöglichkeiten auf und grenzen damit das Quartier ein. Verbindungselemente wie Schwedenstiege, Bei den sieben Kindlein, Franziskanergasse, Lauterlech und die Stege über den Stadtgraben müssen daher gestärkt und weiterentwickelt werden.



*Steg über den Äußeren
Stadtgraben*












*Hang und Straße „Unterer
Graben“ als Barrieren*



Verkehr: Fußgänger, Radfahrer, Bus- und Straßenbahnfahrgeäste

M 1: 5 000

-  Tramlinie 1 mit Haltestellen
-  Buslinien (Regional- und Stadtbusse) mit Haltestellen
-  Parkflächen
-  Tiefgarage
-  400m Radius Tram
-  300m Radius Bus
-  Fußwegeverbindung
-  Umgriff Untersuchungsgebiet
-  Wasserflächen, Stadtbäche

2.3.7 Verkehr und Erreichbarkeit



Die Urbanität der Europäischen Stadt ist auch in der Jakobervorstadt im Kontext mit der urbanen Auffassung der Stadt Augsburg zu den Nachbarquartieren und der Gesamtstadt wesentlicher Garant für höchste Erreichbarkeit und vielfältige Wahlmöglichkeiten – dem eigentlichen Ziel von Verkehr. Folgende Merkmale sind hier relevant:

- Städtebauliche Dichte für viele Ziele und viele ÖV-Fahrgäste wird bei niedrigen Gebäuden und selten genutzten monofunktionalen Freiflächen verfehlt. Beispiele sind die Schulen- und Krankenhausgrundstücke oder Parkplätze, die nur exklusiv einem Parkzweck oder einer Nutzergruppe dienen.
- Funktionale Mischung im Maßstab der Haltestellen-Einzugsbereiche für durchgehende, effiziente Auslastung aller Verkehrsangebote ist in der Jakobervorstadt in hohem Maße gegeben.
- Vernetzung mit Öffentlichen Straßen für kurze Wege und qualitativ hohe Erreichbarkeit auch von Haltestellen ist in der Jakobervorstadt vom Grundsatz her gegeben; einige Defizite werden im Folgenden angesprochen.

Die für die Erreichbarkeit positiven städtebaulichen Merkmale sind vielfach auf die historische Bebauung sowie auf die historische Straßen- und Wegeführung zurück zu führen. Fehlende Verknüpfungen, Netzunterbrechungen, und damit Umwegführungen finden sich nach Westen durch die Hangkante, nach Osten durch den äußeren Stadtgraben und die Weiterführung, sowie an einigen inneren Netzteilen.

Im 20. Jahrhundert erfolgte durch den Altstadtdurchbruch Pilgerhausstraße-Leonhardsberg eine bedeutende quantitative Netzerweiterung für den Motorisierten Individualverkehr - unter Inkaufnahme der damit einher gehenden Probleme für Nahmobilität, Städtebau und Umwelt. Zwar werden theoretisch auch weiterhin zusätzliche preisgünstige Fahr- und Parkmöglichkeiten individuell nachgefragt werden; es besteht aber breiter Konsens, dass größere Verkehrsmaßnahmen im Wirkungsbereich der Jakobervorstadt Nord nicht mit den Zielen der Urbanität vereinbar wären. Das Schwergewicht liegt daher hier auf qualitativen Maßnahmen; die damit verbundenen geringfügigen Mengenveränderungen erfordern keine neuen quantitativen Analysen und Prognosen im Zuge dieser Untersuchung, die auch methodisch nicht trennscharf genug wären.

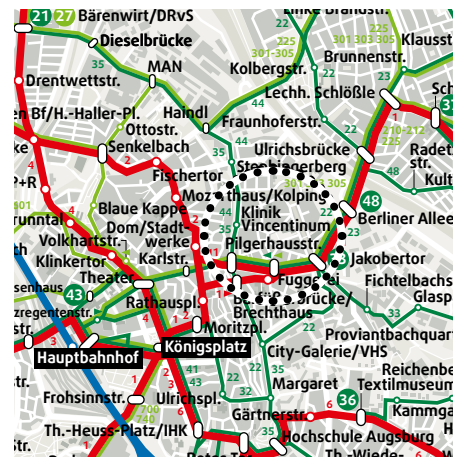


- Altstadt
- - - Untersuchungsgebiet „Jakobervorstadt-Nord“
- - - Fußgängerradius
-  Tramhaltestelle „Fuggerei“
-  Nächstgelegener Bahnhof

Der Öffentlichkeitsbegriff von Straßen und Wegen beinhaltet die Orientierung anliegender Häuser auf die Straße - mit Fenstern, Eingängen, Gestaltung. Neuere Genehmigungen von Bauvorhaben ohne diese Eigenschaften beeinträchtigen die Qualität der Netze für Fußgänger und Radfahrer; etwa bei den Wohnbauten aus den 1970er Jahren und manchen Funktionsbauten.

Eine Besonderheit besteht darin, dass das Quartier nur von einer südlichen und einer westlichen Hauptstraße für MIV und ÖPNV erschlossen wird. Tendenziell richtig für die Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV ist als Konsequenz daraus eine dichtere und gemischtere Bebauung in einer Tiefe von etwa 200m entlang der südlichen und westlichen Hauptstraßen, und eine entsprechend weniger dichte Bebauung in den übrigen Baufeldern entlang des Stadtgrabens. Im Gesamtgebiet müssen dabei nicht zuletzt die Freiräume und die Ruhe vor Verkehrslärm ebenso im Vordergrund der städtebaulichen und verkehrlichen Planungen liegen und es muss der Tendenz zur Nachfrage an mehr oberirdischen Stellplätzen im privaten und öffentlichen Raum entgegen gewirkt werden.

Den Bus- und Tramlinien wird durch konsequente Bevorzugung an Lichtsignalanlagen (LSA) die optimal mögliche kurze Reisezeit und damit auch der optimal wirtschaftliche Betrieb gewährleistet. Wartebereiche und ihre Erreichbarkeit für Fahrgäste sind durch Anordnung auf schmalen Verkehrsinseln unkomfortabler und gefährlicher als notwendig. Die Halteinseln gestatten dabei auch das Überholen der stehenden Straßenbahn durch MIV und verursachen dadurch in Überlastungszeiten auch indirekt ein Zurückbleiben der Straßenbahn an den jeweils folgenden Knoten.



Ausschnitt Netzplan ÖPNV,
mit Hervorhebung Untersuchungsgebiet

Dem motorisierten Individualverkehr wird an den meisten Knoten so eine Überholmöglichkeit der wartenden Straßenbahn eingeräumt – vermutlich mit dem Ziel, höhere Geschwindigkeiten oder Verkehrsmengen für den MIV zu erreichen. Dies kann knotenbezogen aber auch auf anderem Wege erreicht werden, wenn z.B. Grünzeiten für MIV konsequent außerhalb der Straßenbahnwartezeiten gelegt werden – durchschnittlich 20 sec. Wartezeit höchstens alle 5 Minuten geben hierfür ausreichend Koordinierungsspielraum. Über die LSA-Programmierung im weiteren Netzumfeld ist auch die Lage von Wartezeiten (vulgo: Stau) zu einigen nicht vermeidbaren Überlastungszeiten im MIV-Netz koordinierbar. Diese Wartezeiten finden derzeit teilweise in der intensiv genutzten Pilgerhausstraße oder der Jakoberstraße statt, und nicht in den dafür besser geeigneten Straßen, z.B. der Lechhauser Straße. Die hier angesprochenen nicht unüblichen bestehenden Regelungen berühren entgegen dem ersten Anschein nicht oder nur marginal unter der Messbarkeitsgrenze die Leistungsfähigkeit des MIV auf den genannten Gesamtstrecken. Der Fuß- und Radverkehr wird richtiger Weise nur in Ausnahmefällen auf getrennten Fuß- und Radwegen geführt. Die Qualitäten auf öffentlichen Straßen sind weniger durch fließenden Autoverkehr beeinträchtigt, der ja als notwendig akzeptiert wird und auch meist verträglich abläuft. Problematisch sind gestalterisch die fast überall zu großen Fahrflächen, die besonders außerhalb der Spitzenstunden (also fast immer) das Untersuchungsgebiet subjektiv unsicher und unattraktiv für Anwohner sowie Fuß- und Radverkehr machen.

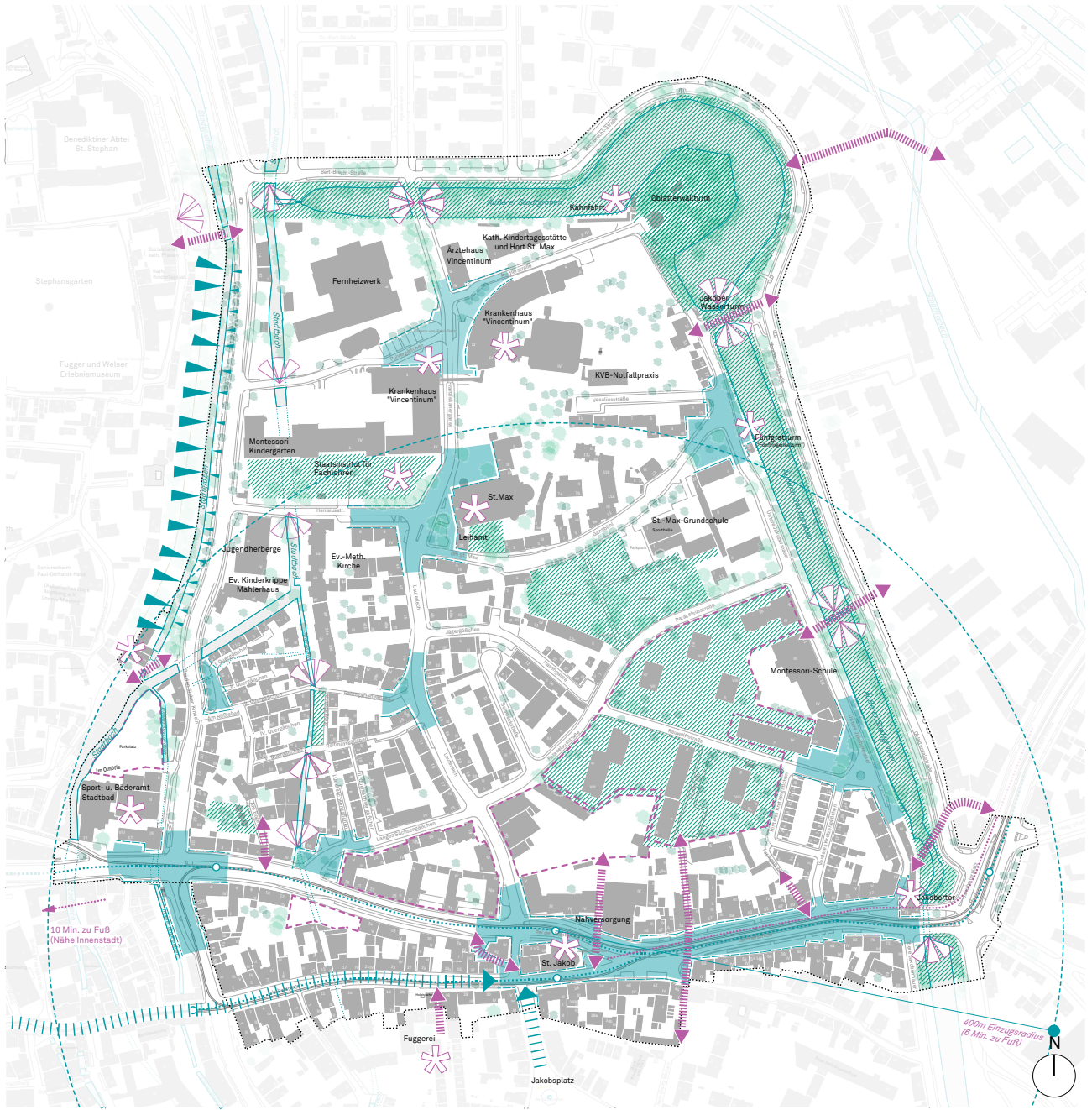
Erhebliche Defizite ergeben sich aus der funktionalen, verkehrstechnischen Gestaltung der Straßen, wenn dadurch mehr als notwendig monofunktionale Flächen geschaffen werden. Diese Flächen sind immer kleiner als notwendig und möglich bei überlagernder (Misch-) Nutzung. Sie verfehlen damit ein wesentliches Merkmal urbaner Gebiete. Die Flächenkonkurrenz gilt sowohl zwischen Freiflächen untereinander wie auch zwischen Verkehrsflächen untereinander, wie auch zwischen Verkehrsflächen und Freiflächen. Die Potentiale zur funktionalen Überlagerung und städtebaulich orientierten Gestaltung gehen weit über das Konzept der Mischfläche im Sinne von „Verkehrsberuhigten Bereichen“ hinaus; sie betreffen auch viele wenig benutzte Park-, Fahr-, Abbiege-, Aufstell-, Anliefer-, Rad-, ÖV-, Fußgänger- und andere Spuren und Flächen.

Die zuvor dargelegten Ergebnisse der Bestandsaufnahmen zeigen auf, dass das zentral gelegene Untersuchungsgebiet ‚Jakobervorstadt-Nord‘ durch ganz unterschiedliche Merkmale, divergierende Seiten, städtebauliche Körnungen und Nutzungsbausteine geprägt wird.

Insbesondere die aus der Historie entstandene Stadtstruktur mit z.T. klaren Stadträumen, prägenden Freiflächen, klarer Hierarchisierung der Verkehrswege sowie der Lagegunst der EG-Nutzungen und nicht zuletzt Orten und Bauten als ‚Attraktionen‘ stellt eine vielgestaltige Stärke dar, die jedoch in ihrem heutigen Zustand, Ausbau und Erscheinungsbild häufig zugleich auch Schwächen und Risiken bedeuten.

















Im Folgenden wird eine integrierte Betrachtung und Darstellung aller Fachbereiche für die Stärken und Schwächen dargelegt, da es wesentlich ist, die einzelnen fachspezifischen Aspekte immer zusammen zu denken, um darauf aufbauend eine abgestimmte Lesart, Ziele und Handlungsfelder zu formulieren.

3 Bewertung: Stärken und Schwächen



Stärken und Chancen

M 1: 5 000

- | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Gut proportionierte Straßenräume / Kreuzungen / Platzsituationen |  | Topografisch markante Situation |
|  | Grün- und Wasserflächen |  | Guter Baumbestand |
|  | Chance zur Neuordnung / Nachverdichtung |  | Hochfrequente Orte / Attraktionen |
|  | Chance zur Weiterführung / Neugestaltung Straßenraum |  | Verbindung Fuß und Rad |
|  | Ausblicke |  | Einzugsradius 400m, um Quartiersmitte |
|  | Pilgerweg (Jakobsweg) |  | Gebäude innerhalb/außerhalb des UG |
|  | Haltestelle und Linienführung Tram |  | Wasserflächen, Stadtbäche |
| | |  | Umgriff Untersuchungsgebiet (UG) |
| | |  | Straßentopographie |

Urbane Lage und Erreichbarkeit

Die Nähe zur Altstadt, zur Innenstadt, sowie zu anderen hoch urbanen Stadtteilen stellt eine ganz wesentliche Stärke des Quartiers dar. Dies garantiert höchste Mobilität – im Sinne von effizienter und ökologisch verträglicher Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die Tramhaltestellen und Bushaltestellen vervielfachen die sehr gute Erreichbarkeit durch unzählige Ziele in Augsburg (und darüber hinaus) auch mit dem öffentlichen Personenverkehr.

Lage und Erreichbarkeit sind dabei in Wechselwirkung zu sehen: Je urbaner – dichter, gemischter, und öffentlicher – das Quartier ist, umso mehr Anwohner und Nutzer kommen in den Genuss dieser Mobilität. In gleichem Maße werden die Einrichtungen, Bewohner und Nutzer des Quartiers attraktive, leicht und gut erreichbare Ziele aus den anderen Teilen der Stadt und des Umlands.

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Das Untersuchungsgebiet weist einen im gesamtstädtischen Vergleich niedrigen Altersdurchschnitt auf. Mit dem großen Anteil 20-bis 30-Jähriger an der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes besteht eine gewisse dauerhafte "Dynamik" im Stadtteil. Kreativität und neue Ideen können entstehen. Eine Überalterung droht nicht.

3.1 Stärken und Chancen

Soziale Dynamik

Soziale Infrastruktur

Mit dem Vorhandensein des Vincentinums und der zwei Grundschulen unterschiedlicher Ausrichtung können insbesondere die medizinische und schulische Versorgung des Gebietes als Qualitäten ausgemacht werden. Im Hinblick auf religiöse Einrichtungen und die Ausübung unterschiedlicher Glaubensrichtungen bestehen innerhalb des Untersuchungsgebietes verschiedene Angebote, was ebenfalls eine Qualität ausmacht. Kulturell hat das Gebiet, wie dargelegt, einiges zu bieten.

Gewerbe- und Einzelhandelsstruktur

Trotz des strukturellen und kulturellen Wandels bestehen nach wie vor eine wahrnehmbare Anzahl qualitativ hochwertiger Fachgeschäfte. Ergänzt werden diese Einzelhändler durch neue innovative Gastronomen und außergewöhnliche Dienstleistungsangebote (u.a. Musikschule, Tonstudio, Filmproduktion).

Vielfältige Wirtschaftsstruktur

Insgesamt gibt es eine große Anzahl unterschiedlicher Einkaufsmöglichkeiten. Dies hängt sicherlich auch mit der zentralen Lage des Gebietes nahe zur Altstadt zusammen. Die gute Erreichbarkeit wird durch kurze Wege zwischen den Einrichtungen und eine hohe Mobilität aufgrund des bestehenden öffentlichen Verkehrsangebotes unterstützt.

<i>Stadträume</i>	<p>Raumfolgen besonderer städtebaulicher Qualität</p> <p>Im Quartier treffen vielfach unterschiedliche stadträumliche Ausrichtungen von Straßen bzw. Gebäude-Ensembles aufeinander. Das ergibt Raumfolgen von Straßen und Plätzen besonderer städtebaulicher Qualität und jeweils eigener Prägung. Beispiele sind der südliche Lauterlech oder die Untere Jakobermauer. Die Qualitäten können in Bereichen mit offener Randbebauung durch Bäume und ergänzende Bebauung sowie generell durch bessere Gestaltung der Oberflächen für alle Nutzer aufgewertet werden.</p>
<i>Gute Vernetzung</i>	<p>Verkehrsnetz: Allseitige Vernetzung, kurze Wege</p> <p>Das Straßennetz ist klassisch netzförmig; es finden sich nur wenige Sackgassen, Abbiege- oder Durchfahrtsverbote, oder Sperrungen von Fahrtrichtungen (Einbahnstraßen). Dadurch sind auch im Autoverkehr kürzeste Verbindungen ohne Umwege gewährleistet, mit allen Vorteilen kurzer Wege für die Autofahrer und weniger Beeinträchtigung der vom Verkehr betroffenen Anwohner.</p>
<i>Prägender Straßenzug</i>	<p>Chance Jakober-/ Pilgerhausstraße</p> <p>In diesem Straßenzug können durch bessere Koordinierung erhebliche Fahrflächen eingespart und Verbesserungen von Stadtgestalt und Langsamverkehren erreicht werden. In größeren Teilstrecken könnte bei Straßenbahn als Pulkführer der Autoverkehr hinter der Straßenbahn auf derselben Fahrfläche geführt werden. Besonders an Haltestellen ist das für die Straßenbahn von Vorteil, weil sie nach dem Halt freiere Fahrt bekommt, und die Warteflächen nicht unkomfortable, zu schmale Inseln sind, sondern in großzügigere allgemeine Fußgängerflächen integriert werden. Möglichkeiten zum Radfahren und Kurzparken werden auf Flächen mit Fußgängeranmutung angeboten. Dies erleichtert generell das Kurz- und Lieferparken und speziell die wechselseitige Verwendung für unterschiedliche Fahrzeuge (Smart, PKW, Sprinter, LKW). Für den fließenden Autoverkehr entstehen dadurch nur minimale Reisezeitverluste und Mengeneinschränkungen unterhalb der statistischen Messbarkeit. Breiteste Bürgersteige gewährleisten dann wesentlich bessere städtebauliche Qualitäten, besonders außerhalb der Spitzenstunden des motorisierten Verkehrs, und bessere Angebote für die anliegerbezogenen Verkehre.</p>

Chance Entwicklung ehemalige Augustabrauerei

Das Areal der ehemaligen Augusta-Brauerei an Lauterlech/Paracelsusstraße ist die größte, zusammenhängende Fläche im Quartier, für die eine konkrete Entwicklung in den nächsten Jahren absehbar ist. Erste Überlegungen der Grundeigentümer befinden sich bereits im Entstehen und die Vertreter der Projektentwicklung haben sich auch bei den Expertenrunden der vorliegenden Untersuchung eingebracht. Die Lage des Augusta-Areals im Quartier und im Stadtgebiet ist zudem sehr zentral. Das Areal besitzt dementsprechend für die Jakobervorstadt Nord und deren weitere städtebauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung. Stichworte zur Entwicklung sind: (städtebauliches) Augenmerk auf die volumetrische Disposition, auf die Nutzungsverteilung insbesondere im Erdgeschoss, Angebot einer TG mit Erschließung von möglichst hochrangiger Seite, freiräumliche Anbindungen und Vernetzungen ins Quartier.

Entwicklungschancen

Chance Entwicklung Heizkraftwerksumfeld

Bislang unzureichend diskutiert ist das Entwicklungspotential des HKW der Stadtwerke Augsburg am Unteren Graben Nord. Es wird ausdrücklich vermerkt, dass die Anlage im Quartier hoch erwünscht ist. Allerdings könnten Modifizierungen ohne funktionale Verluste die städtebauliche und verkehrliche Gesamtentwicklung stärken; als (Tochter-) Eigentum der Stadt Augsburg erscheint die Chance hier sogar größer als bei privaten Geländen und Anlagen. Stichworte zur Entwicklung wären hier: Überprüfung und Integration der Freiflächen (Erschließung, Fußgänger, Feuerwehr, Parken) in die allgemeinen gewidmeten Straßenflächen der Stadt; Bauliche und Städtebauliche Verdichtung entlang Unterer Graben; Ausloten der Anlage einer möglichst großen Tiefgarage (mit allgemeiner Zufahrbarkeit für wechselnde urbane Nutzungen; sonst gibt es dafür kaum alternative Standorte).

Chance Weiterentwicklung des Freiflächenpotenzials

Das Gebiet weist trotz seiner Verschiedenartigkeit und seines dicht bebauten urbanen Charakters bemerkenswerte Freiraumstrukturen auf. Da sind zunächst die Stadtbäche des Augsburger Wasserregimes und die ausgedehnten Wasserflächen des Äußeren Stadtgrabens zu nennen, die gewissermaßen ein Stück Landschaft in die Stadt hineinragen. Ebenso ist ein guter Baumbestand am Äußeren Stadtgraben und am Steilhang zur Altstadt (Innerer Graben), aber auch in den Grünflächen und Gärten bestimmend und trotz dichter Bebauung gibt es öffentliche, halböffentliche und private Grünflächen, die mit geeigneten planerischen und gestalterischen Maßnahmen zu

Freiflächenpotenzial

einem wirksamen Netz und System entwickelt werden können, das seine Klimaschutz-Erholungs- und Stadtgestaltungsfunktion erfüllen kann. Das aktuelle Bild der Grün- und Freiflächen schwankt zwischen großartig und defizitär, was Umfang und Qualität angeht. Doch verbergen sich im Quartier erhebliche Ressourcen insofern, dass bei einer Weiterentwicklung und Aufwertung bestehender öffentlicher und einer verstärkten Zugänglichkeit halböffentlicher Flächen Reserven mobilisiert werden können. Neben der Entwicklung der Grünräume selber stehen Möglichkeiten ihrer Vernetzung untereinander und über die Quartiersgrenzen hinaus in die Nachbarschaft. Diese Bemühungen rechtfertigen sich aus dem hohen Wohnanteil und der Erwartung der hier lebenden Menschen.

Die Straßenräume sind überwiegend autoverkehrsbestimmt, obwohl sie in ihrer Dimension, baulichen Fassung und räumlichen Prägung gute Möglichkeiten zur Aufwertung von Räumen mit Aufenthaltsqualität und Stadtbildprägung besitzen. Dies trifft vor allem zu für die Jakoberstraße, Pilgerhausstraße, die jeweils bedeutende historische Bausubstanz aufweisen, aber auch für Lauterlech, Gänsbühl und Untere Jakobermauer. Bei den beiden letzteren sind die hohen freiräumlichen Qualitäten des Äußeren Stadtgrabens und seines Baumbestandes bestimmend.

Besondere Orte

Bedeutende Orte

Eine wesentliche Stärke des Gebiets Jakobervorstadt Nord sind die – zum Teil noch verborgenen – Schätze seiner besonderen Orte. Die beiden Kirchen St. Jakob und St. Max sind als Gebäude besondere, sichtbare Orte, sie besetzen aber auch städtebaulich entscheidende, räumliche Situationen des Quartiers und haben eine hohe Besucherfrequenz. Hinsichtlich Frequenz und Bedeutung übertrifft die Fuggerei als eine der (Touristen-) Attraktionen Augsburgs natürlich die zuvor genannten Kirchen; es besteht die Chance, diesen herausragenden Ort in seiner Zugangssituation und Aufenthaltsqualität Jakoberstrasse mit deren EG-Nutzungen adäquat einzubinden und aufzuwerten.

Im Bereich des medizinischen Schwerpunkts im Norden des Quartiers werden diese funktional wichtigen Orte bereits durch eine gute Platzsituation zusammen gebunden; auch wenn diese noch die Chance besitzt, z.B. über eine Adresssituation im Sinne eines ‚Schaufensters‘ Fernheizwerk noch verbessert zu werden.

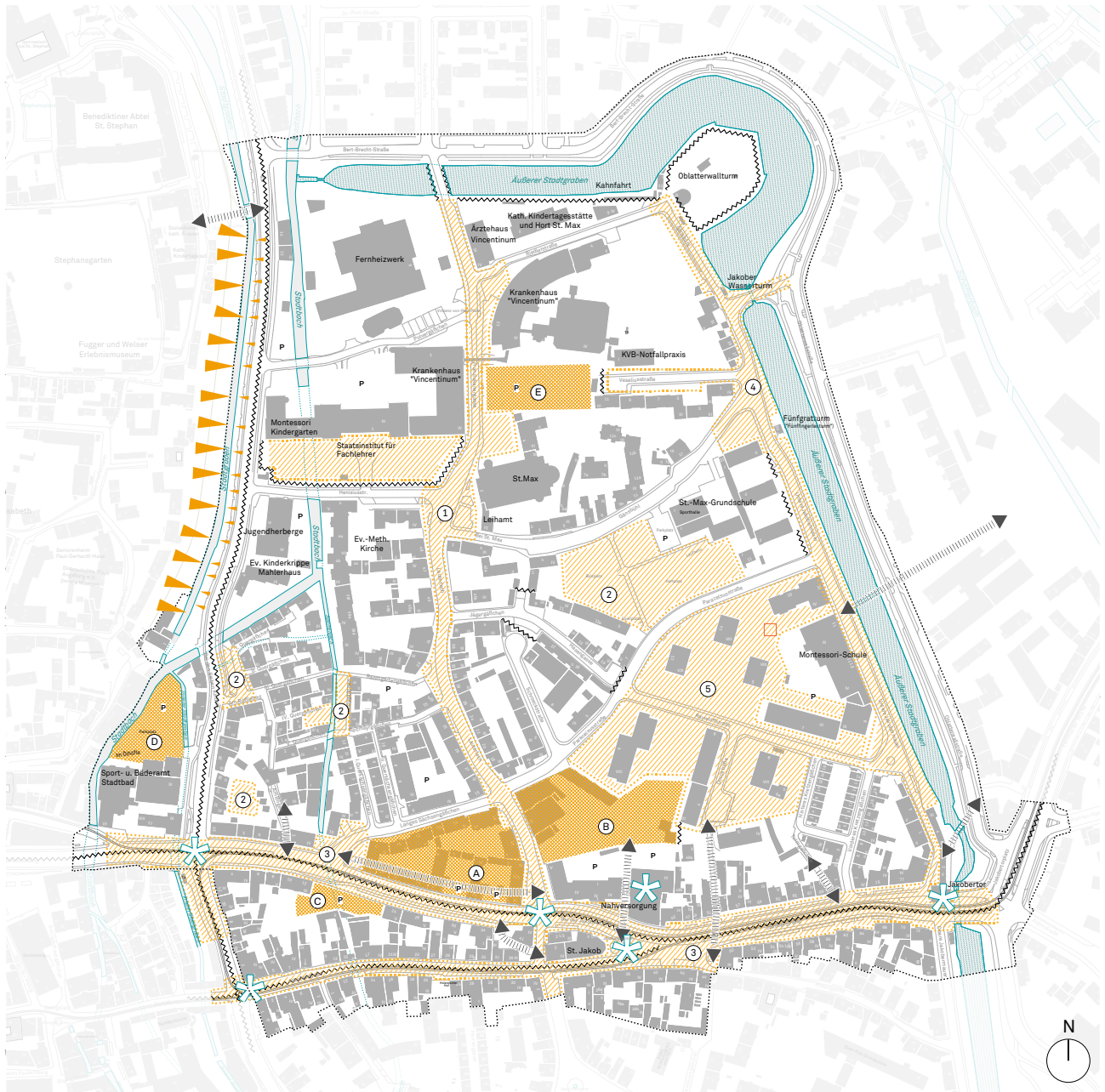
Im Norden

Im Südwesten des Untersuchungsgebiets, am innerstädtischen Wasser markieren zwei besondere Nutzungen (Stadtbad und Programmkinos mit Gastronomie) in denkmalgeschützten Bauten stadträumliche Nahtstellen zwischen ‚Altstadt‘ und ‚Vorstadt‘; diese Stärke gilt es, zu pflegen und in ihrer Bedeutung auch für das Quartier zu wahren.

Im Südwesten











Im (Nord)Osten reihen sich bekanntere und noch weniger zugängliche Orte entlang der ehemaligen Stadtbefestigung auf: Jakobertor, Fünfgarturm, Wasserturm, Oblatterwallbastion, Kahnfahrt. Sie ergänzen die freiräumliche Stärke um eine bauliche und z.T. funktionale Komponente, mit wichtigen Chancen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Öffnung.

Im (Nord)Osten



Schwächen und Risiken

M 1: 5 000

	Trennwirkung/Barriere		Entwicklungsbedarf		Aufwertungsbedarf
	Hangkante als Barriere	(A)	Baublock Pilgerhausstr./Lauterlech/ Langes Sachsengässchen	(1)	Straßenraum Lauterlech
	Aufwertungsbedarf (hochfrequentierte Orte)	(B)	Ehem. Augusta Brauerei (in Planung)	(2)	Spiel-/ Sportplätze/ Platzsituation
	Bedarf Verbindung Fuß und Rad (neu oder Aufwertung)	(C)	Baulücke Pilgerhausstr. (in Planung)	(3)	Jakoberstr./ Pilgerhausstr.
	Gebäude innerhalb/außerhalb des UG	(D)	'Ölhöfle' nördlich des Stadtbads	(4)	Gänsbühl/ Untere Jakobermauer
	Wasserflächen, Stadtbäche	(E)	Ehemaliger Pfarrgarten	(5)	Grünfläche Wohnanlage Rauwolfstr.
	Umgriff Untersuchungsgebiet (UG)				
	Straßentopographie				

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Wohnraumangebot

Die Bevölkerungszusammensetzung des Gebietes ist recht unausgewogen und einem ständigen Wandel unterworfen (hohe Fluktuation der Einwohner zwischen 20 und 50 Jahren). Vor allem fehlen dem Viertel Kinder und Familien mit Kindern sowie ein entsprechendes Wohnraumangebot für diese Zielgruppe. Der vergleichsweise hohe Anteil Alleinerziehender an den Haushalten mit Kindern löst für den Stadtteil besondere infrastrukturelle Bedürfnisse aus (insbesondere Formen und Zeiten der Kinderbetreuung etc.).

In den letzten Jahren ist der Anteil der Bewohner ohne Deutsche Nationalität deutlich gestiegen, insbesondere die Zahl rumänischer Einwohner. Dies wird von deutschen Bewohnern als Überfremdung wahrgenommen, wenngleich ein Ausländeranteil von 30% in Stadtteilen deutscher Großstädte normal ist. Dennoch darf auch hier keine einseitige Entwicklung stattfinden. Wenn diese Internationalisierung des Stadtteils mit einer Verarmung einhergeht, dann ist es erforderlich, Maßnahmen zu entwickeln und zu handeln. Die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur gehört zu den Aufgaben einer Stadtteil-sanierung. Handlungsansätze und Anreize müssen hier insbesondere im Bereich der Wohnraumentwicklung entstehen (u.a. Erhöhung der Zahl größerer Wohnungen für Familien mit Kindern).

Die beschriebene Bevölkerungsstruktur und -entwicklung führt dazu, dass die kleine Gruppe lang vor Ort lebender älterer Menschen aus dem Blick gerät. Insofern darf sich die Maßnahmenentwicklung nicht ausschließlich auf jüngere Zielgruppen beschränken, sondern muss explizit auch die Bedürfnisse der vor Ort lebenden älteren Bewohner berücksichtigen. Aufgrund ihrer zum Teil hohen Lebensdauer und Verwurzelung in der Jakobervorstadt-Nord sind ihre Erfahrung, Wissen und Meinung wichtig und in die weitere Entwicklung einzubeziehen.

Soziale Infrastruktur

Die Auffindbarkeit und Erlebbarkeit der kulturellen Angebote ist ausbaufähig. Ausbaufähig erscheint auch das Angebot von Betreuungsplätzen für Kleinkinder (Krippe). Konfessionslose und konsumlose Orte der Begegnung fehlen in dem Quartier gänzlich.

Gewerbe- und Einzelhandelsstruktur

Aufgrund der Vielzahl an vornehmlich kleinen Ladenlokalen und ausbleibender Investitionen einiger Immobilieneigentümer bestehen in dem Gebiet auch strukturelle Ladenleerstände. Diese haben zusammen mit einer erhöhten Fluktuation und weiteren konjunkturbedingten Leerständen einen negativen Einfluss auf das Image des Viertels.

3.2 Schwächen und Risiken

Unausgewogene Bevölkerungs- und Sozialstruktur

„trading-down“

Die technische Ausstattung vieler Ladenlokale ist nicht mehr zeitgemäß, z.T. aber nur mit extrem hohem Aufwand herzustellen (bspw. Strom und Internet).

Die unklare und unterschiedliche Regelung für das Parken in dem Gebiet hat negative Auswirkungen sowohl auf Kunden als auch Betreiber.

Der breite Straßenraum der Jakoberstraße und Pilgerhausstraße sowie der darin dominierende Verkehr stellen für Handel, Dienstleistung und Gastronomie eine Barriere dar. Kopplungsbeziehungen und das Entstehen einer guten Frequenzspannung zwischen den Ladenlokalen wird so zum Teil unterbunden.

Der Anteil von Gaststätten, Bars und Kneipen, die alle die gleiche Kundenklientel u.a. aufgrund der darin befindlichen zahlreichen Glücksspielautomaten anziehen, ist zu hoch. Dies führt vor allem auch in den Abendstunden zu einer unausgewogenen Besucherstruktur des Viertels mit den dann entstehenden Folgen von Emissionen, Vermüllung, etc., was wiederum schädlich für den Geschäftsbetrieb tagsüber und schädlich für das Image des Quartiers ist.

Zufälliger Wandel

Der strukturelle Wandel im Bereich von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, der kulturelle Wandel durch die Erhöhung anderer Nationalitäten und der sich ständig vollziehende Wandel der Bewohnerschaft passieren zufällig. Eine positive Koordination des Wandels, eine aktive Begleitung zur Ausprägung von Beziehungen im Stadtteil und für die Bildung einer Stadtteilkultur und eines Stadtteilimages fehlen. Der Stadtteilverein konzentriert sich auf die Durchführung der Jakoberkirchweih. Weitere koordinierende Aktivitäten bestehen nicht. Eine gemeinsame Außendarstellung des Viertels, der Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen im Viertel gibt es nicht.

Straßennetz:

Defizite Vernetzung, Gestaltung und Fußgängerfreundlichkeit

Trotz generell meist guter Verbindungen für Fußgänger- und Radverkehr innerhalb des Quartiers, sowie vom Quartier in die Innenstadt und die Nachbarquartiere gibt es einige Netzlücken, die in der Abb. „Integrierte Verkehrsnetze (Seite 114) dargestellt sind. Bezogen auf die Chancen kurzer Wege sind dies im Einzelfall auch „Netzlücken“ für Autoverkehr. Die Gestaltung der Straßenflächen beruht einseitig auf dem überholten Prinzip strenger Flächentrennung aller Fahrbahnen (einschließlich Randparken) und gerade noch zumutbar engen Bürgersteigen. Das Erscheinungsbild mit teilweise viel zu breiten „Fahrbahnen“ bzw. Flächen zwischen Bordsteinen wirkt abweisend, kaum anliegerorientiert, und wenig geeignet, ein kooperatives Verkehrsklima auf attraktiven öffentlichen Straßenräumen in einem hochwertigen Stadtquartier zu fördern. Die heutigen verkehrsberuhigenden Möglichkeiten von überlagernden Straßennutzungen, Mischflächen, Begegnungszonen, sanfter Trennung, Integration des Parkens, und einspuriger Führung bei Zwei-richtungsverkehr sind praktisch nicht genutzt.

Gefahren Fahrgeschwindigkeiten und Durchgangsverkehr

Die beschriebene vorhandene autoorientierte Gestaltung führt tendenziell zu zu hohen Fahrgeschwindigkeiten. Dies ist zwar allenfalls ein Einzelphänomen, besonders in Schwachlastzeiten, etwa in Lauterlech oder Oblatterwallstraße; es polarisiert aber, und verstärkt Gefühle subjektiver Unsicherheit und Aversionen der Anlieger und Straßenbenutzer auch gegen die notwendigen, fast immer ausreichend verträglichen Autoverkehre. Das spiegelt sich auch in den Vermutungen einiger Bürger zu „Fremd“-Verkehren: Der Straßenzug Lauterlech/Henisiusstr. diene häufig zur Umgehung der Lichtsignalanlage Pilgerhausstr./Mittlerer Graben, und erzeuge dadurch unzumutbar hohe Durchgangsverkehre. Plausible Beobachtungen der Gutachter während der Spitzenstunden (ohne statistische Nachweise) bestätigen diese Vermutung nicht; erfahrungsgemäß gibt es häufig Projektionen auf Grund der oben beschriebenen autoorientierten Gestaltung.

Ausgedehnte Flächen für den motorisierten Verkehr

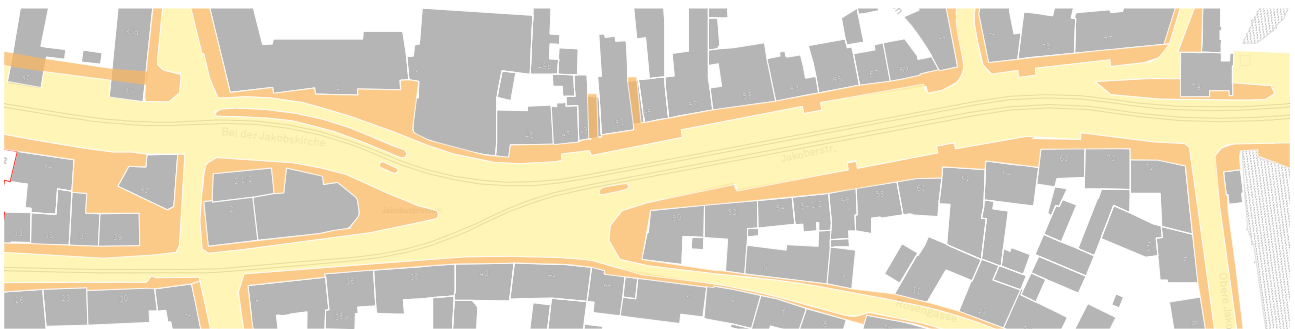


Bei St. Max

Flächen für
motorisierte Verkehre ca. 60 %

Hinweis: Zum Ansatz der Verbesserung der in den beiden Abbildungen dargestellten Situationen: siehe Maßnahme 3.1 (Neugestaltung Platz bei St. Max, S. 129)

Ausgedehnte Flächen für den motorisierten Verkehr



Jakoberstraße/Pilgerhausstraße

■ Flächen für
motorisierte Verkehre ca. 65 %

Hinweis: Zum Ansatz der Verbesserung der in den beiden Abbildungen dargestellten Situationen: siehe Maßnahme 1.2 (Neugliederung und Aufwertung der Straßenzüge, S. 123)

Gefahr Mehrverkehr, Überlastung, Stau

Unerwünschte Verkehre können im Rahmen der städtischen Verkehrsplanung nicht völlig verhindert werden, sondern nur durch flächenhafte Dämpfung durch verkehrsberuhigende Gestaltung in gewissem Maß verringert werden. Sperrungen würden diese zwar verhindern, aber gleichzeitig regelmäßig durch längere Wege die notwendigen Verkehre verlängern und damit die Gesamtsituation verschlechtern. Das wirkt grundsätzlich auch auf die Gesamtverkehrsnachfrage und ggf. höhere Überlastungszeiten. Kapazitätsgrenzen scheinen sich insbesondere an den Hauptkreuzungen Jakobertorplatz und Mittlerer Graben/Pilgerhausstr. zu zeigen; hier ist die Koordinierung mit dem ÖV-Vorrang von besonderer Wichtigkeit. Durch die vorgeschlagene Maßnahme einer Umgestaltung des Straßenzugs Jakober-/Pilgerhausstraße können die städtischen Handlungsspielräume genutzt werden. Gleichzeitig gilt aber der Mechanismus, dass mehr Stau, der ja insbesondere längere Reisezeiten bedeutet, die Nachfrage dämpft, sodass letztlich keine wirklich kritischen Situationen entstehen. Daher ist auch eine Diskussion über Verkehrsmengen und Überlastungen im Rahmen der hier diskutierten Maßnahmen nicht angemessen. Wirklich wirksame Maßnahmen für kontinuierlich flüssigen Verkehr auch in urbanen Bereichen liegen außerhalb kommunaler Zuständigkeiten (Road Pricing; Steuervorteile, u.a.).

Gefahr Stellplatzmangel durch Gebietsaufwertung

In Einzelfällen werden Klagen über Defizite bei der Ordnung des Parkens geäußert und festgestellt: Fremdarker, Falscharker, ungenügendes Angebot Geschäftsparken, Parksuchverkehr, ungenügende Überwachung, u.a.. Auch hier wurden im Zuge dieser Untersuchung keine empirischen Daten erhoben. Plausibilitätsbeobachtungen scheinen aber zu bestätigen, dass die derzeitigen Regelungen ein relatives Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage der unterschiedlichen Gruppen, Zwecken, Teilräumen und Zeiten herstellen. Es gibt allerdings nennenswerte Risiken:

Bei Gebietsaufwertung besteht das Risiko, zunehmend wohlhabendere Bewohner zu bekommen, was nach aller Erfahrung auch zu mehr Auto-besitz führt – auch wenn die Benutzung nicht oder nicht in gleichem Maße wächst. Entstehen dadurch oder aus anderen Gründen Nachfrageengpässe, ist eine verständliche Reaktion ein Trend zur Privilegierung von Flächen und Stellplätzen – das würde die Belegung verringern und die Mängel verschärfen. Möglichkeiten der Stadt gegen diese Gefahren sind: Allmähliche Steigerung der Parkpreise zur generellen Dämpfung der Nachfrage; Bau oder mindestens Bauleitplanung für Tiefgaragen; Organisation für öffentliche wechselweise Benutzbarkeit mit hoher Belegung für möglichst viele Tiefgaragen und nicht vermeidbare Stellplätze; Mehr ebenerdige Stellplätze sowohl auf öffentlichen Straßen und auch auf Privatgrundstücken würden dagegen entweder die Dichte oder die dafür notwendigen Freiflächen beeinträchtigen – besonders wenn sie monofunktional gestaltet sind.

Verkehrliche Defizite besonderer Teilbereiche

Unter 3.1 Stärken und Chancen wurden für einige Teilbereiche Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und eingegrenzt. Es muss darauf hingewiesen werden, dass diese auch realisiert werden müssen, weil sie derzeit auch aus verkehrlicher Sicht zu Defiziten führen:

Der Straßenraum **Jakoberstraße – Pilgerhausstraße** ist durch seine heutige Gestalt mit schmalsten Fußgängerflächen und überbreiten Flächen für motorisierten Verkehr funktional und qualitativ kein attraktiver Stadt- und Verkehrsraum.

Wenn die Aufwertungsbereiche **Augusta-Areal** und **Kraftwerksumfeld** nicht entwickelt werden, bleibt das Gebiet weniger urban und bietet damit weniger Erreichbarkeit; gleichzeitig blieben die zwei wichtigsten der wenigen möglichen Standorte für Tiefgaragen ungenutzt, was die Chancen für die Aufwertung des öffentlichen Raums verringern würde.

Freiraum

Der aktuelle Zustand der Grün- und Freiflächen im Betrachtungsraum lässt sich mit folgenden Begriffen kennzeichnen:

- Nicht-Zugänglichkeit
- Fragmentierung
- Defizitäre Gestaltqualität
- Fehlende Nutzungsangebote
- Schlechter Pflegezustand
- Autogerechte Einseitigkeit auf Straßen und Plätzen

In dieser Bewertung verbindet sich die Einschätzung der beteiligten Planer mit den Äußerungen der Bürger in den stattgefundenen Dialogen.

Auch wenn im Vergleich zu anderen Stadtteilen der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung nicht sehr hoch ist, muss das gegenwärtige Angebot an Spielmöglichkeiten als völlig defizitär bezeichnet werden. Der Zustand der beiden Spielplätze „Am Bogen“ und am „Gänsbühl“ wird zu Recht als sehr unbefriedigend empfunden. Dass die historische Festung „Oblatterwall“ nicht öffentlich zugänglich ist, wurde in allen Veranstaltungen von den Bürgern heftig beklagt. Die Straße „Untere Jakobermauer“ ist durch den ruhenden Verkehr so stark blockiert, dass ein Erlebnis des großartigen Ensembles Äußerer Stadtgraben oder ein Aufenthalt unmöglich bzw. unattraktiv ist. Zwischen Gänsbühl und Paracelsusstraße liegen mehrere, durch Wege, Hecken und Zäune voneinander getrennte öffentliche Grünflächen, deren gegenwärtiger Gebrauchswert sehr niedrig ist. Bei einer organisatorischen Zusammenfassung und Neugestaltung ließe sich ein schöner kleiner Quartierspark für alle Bewohner herstellen. Der Garten vor dem Alten Krankenhaus wird kaum benutzt, weil seine Zugänglichkeit unklar ist und keinen Aufforderungscharakter aufweist.

Ausstattung, Angebote und Pflegezustand in den vorhandenen Grünflächen werden als negativ empfunden, die Bürger fühlen sich „vernachlässigt“.

Straßen und Plätze, auch und gerade solche mit bedeutender historischer Bausubstanz wie die Jakoberstraße, selbst kleine Plätze an einem der Stadtbäche wie der am Stoygässchen sind einseitig autoorientiert bzw. vom ruhenden Verkehr belegt.

Konkreter städtebaulicher Entwicklungsbedarf

An vier Bereichen des Quartiers besteht ein konkreter, v.a. auch baulicher Entwicklungsbedarf:

- Augusta-Areal: Größte zusammenhängende Entwicklungsfläche, heute noch eine Brache; wichtig ist v.a. eine gut abgestimmte Entwicklung, um der Bedeutung dieses Bereichs für das Quartier gerecht zu werden und die Chance gemeinsam zu nutzen.
- Baublock Pilgerhausstraße/Lauterlech/Langes Sachsengäßchen: ein baulich und städtebaulich-organisatorisch problematischer Gebäudekomplex an prominent wahrnehmbarer Stelle.
- ‚Ölhöfle‘ nördlich des Stadtbads: Parkplatzfläche für v.a. Stadtbadnutzer an der Nahtstelle zwischen Altstadt und Jakober-Vorstadt (Stadtbad jedoch 4 Monate im Jahr geschlossen), von beidseitigem Wasser an sich gut geprägt.
- Ebenerdige Parkplatzfläche an Stelle des ehemaligen Pfarrgartens zwischen Vincentinum und St. Max: Möglichkeit für ein neues Gebäude mit Parkplätzen in TG, u.a., um die städtebaulich negative Transformation wieder zu korrigieren.
- Ein fünfter Bereich mit einer südlichen Baulücke an der Pilgerhausstraße wird bereits mit Studentenwohnen beplant: es ist erfreulich, dass an dieser Stelle eine Entwicklung stattfindet, die jedoch bezogen auf die Erkenntnisse dieser Untersuchung etwas zu früh realisiert wird (Stichwort: großer Anteil an Einpersonenhaushalten im Quartier). Da insgesamt nur wenige Bereiche im innerstädtischen Untersuchungsgebiet für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, ist es umso wichtiger, jeweils ein genaues Augenmerk auf die Konzeption, Umsetzung und Gestaltung der oben genannten Bereiche zu legen.

Darüberhinaus ist das gesamte UG stark durch sanierungsbedürftige Bausubstanz geprägt. Auch die technische Infrastruktur sowie der energetische Zustand zahlreicher Gebäude stellen eine Schwäche und ein Risiko für das Gebiet dar.

Aufwertungsbedarf hochfrequentierter Orte

Am Straßenzug Jakober-/Pilgerhausstraße und seinen Kreuzungsbereichen liegen hochfrequentierte Orte, für die Aufwertungsbedarf besteht:

- Jakobertor und direkt angrenzende Bereiche
- Platz vor St. Jakob
- Kreuzungssituation Pilgerhausstrasse/ Lauterlech
- Kreuzungssituationen Pilgerhausstrasse/ Mittlerer Graben und Jakoberstraße/ Oberer Graben

Stärken	<p>Sozio-Demographie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Junger Altersdurchschnitt • Gute medizinische sowie schulische Ausstattung im Gebiet • Vielfalt, Multikulturalität • Breites Angebot religiöser Einrichtungen 	<p>Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualitativ hochwertige Fachgeschäfte • Große Anzahl verschiedener Einkaufsmöglichkeiten, mit kurzen Wegen zueinander • Vielfältiger Branchenmix • Geringer Leerstand
	<p>Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Räumliche Nähe zur Altstadt/Innenstadt • Stadt der kurzen Wege • Heterogenität: verschiedenste Dichten, Baustrukturen und Nutzungen • Verschiedenste Ausblicke entlang der Stadtbäche sowie dem Äußeren Stadtgraben • z.T. gut proportionierte Straßenräume • z.T. urbane Kompaktheit und Dichte • Hochfrequentierte Orte/Attraktionen 	<p>Freiraum und Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höchste Erreichbarkeit durch Urbanität (allseitige Vernetzung, kurze Wege) • Höchste Mobilität durch hochwertigen ÖV (Tram und Bus) sowie Fuß und Rad (mit guter innerer Vernetzung) • Ausreichende Qualität für MIV an Anschlussknoten • Erleben von Wasser in der Stadt (Kanäle im Viertel, Äußerer Stadtgraben) • Baumbestand (z.B. Bereich Äußerer Stadtgraben, St. Maximilian) • Vorhandensein öffentlicher Grünflächen
Chancen	<p>Sozio-Demographie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ansätze einer/s Kiezstruktur/„Kultviertels“ • Strukturwandel in Kooperation und über eine neue Identität aktiv gestalten (aktive Begleitung) 	<p>Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existenzgründungen • Entwicklung des Augusta-Areals als Impuls für die Erneuerung/Neuansiedlung großflächiger Betriebsformate (z.B. Lebensmittel, Drogerie) • Erhalt kleiner Handwerksbetriebe
	<p>Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Straßenräume, Kreuzungen, Platzsituationen besonderer städtebaulicher Qualität (z.B. bei St. Max, an St. Jakob, Bereich Jakoberstraße zwischen St. Jakob und Jakobertor) • Aufwertung und Ergänzung der Querungen über den Äußeren Stadtgraben • Bauliche Aufwertung, Neuordnung und Nachverdichtung (z.B. ehemaliges Gelände der Augusta Brauerei, Bebauung an der Pilgerhausstraße, ‚Öthöfle‘) • Aufwertung Bereich Jakobertor 	<p>Freiraum und Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung von Erreichbarkeit und Urbanität durch bauliche Verdichtung und hochwertige Freiräume • Stärkung Zugänglichkeit halböffentlicher Freiflächen • Vernetzung der Grünräume untereinander und über die Quartiersgrenzen hinaus in die Nachbarschaft • Ergänzung/Erweiterung der Vernetzungen Fuß- und Radverkehr (z.B. am Äußeren Graben) • Aufwertung der Grün-, Frei- und Wasserflächen (z.B. Spielplatz Am Bogen, Spiel- und Bolzplatz am Gänsbühl, Wohnanlage Rauwolffstraße, Äußerer Stadtgraben) • Neuaufteilung Jakoberstraße/ Pilgerhausstraße • Heizkraftwerksumfeld

<p style="text-align: center;">Sozio-Demographie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unausgewogene Bevölkerungsstruktur • Einseitiges Bevölkerungswachstum (junge Erwachsene und Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit) • Dominanz kleiner Wohnungsgrößen • Fehlen konfessions- und konsumloser Orte der Begegnung • Erhöhte Zahl von Menschen mit Suchterkrankungen im öffentlichen Raum • Erschwerte Auffindbarkeit kultureller Angebote 	<p style="text-align: center;">Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust an Vielfalt durch Zunahme gleicher Nutzungen: ‚trading-down‘ vom Handel über Dienstleistung bis zum Glücksspiel • Unklare Parkregelungen • Geringe Aufenthaltsqualität • Zu hoher Anteil von Gaststätten mit einer einseitigen Besucherstruktur • Leerstände
<p style="text-align: center;">Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zahlreiche Barrieren: Unterer Graben, Jakoberstr./Pilgerhausstr., Oblatterwall, etc. • Sanierungsbedürftige Bausubstanz • Nicht ausreichende Querungsmöglichkeiten am Äußeren Graben • Konkreter Entwicklungsbedarf von Schlüsselgrundstücken (insbesondere Augusta-Areal, ehemaliger Pfarrgarten, ‚Ölhöfle‘) 	<p style="text-align: center;">Freiraum und Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwankung zwischen hochqualitativen und defizitären Grün- und Freiflächen • Dominanz parkender Autos im Freiraum • Insgesamt hoher Versiegelungsgrad, unverhältnismäßige Aufteilung Flächen für den motorisierten Verkehr • Mangelnde Sauberkeit im öffentlichen Raum • Fragmentierung der Grünflächen • Nicht-Zugänglichkeit öffentlicher Grünflächen • Defizitäre Gestaltqualität • Fehlende Nutzungsangebote • Schlechter Pflegezustand
<p style="text-align: center;">Sozio-Demographie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Druck bei der Nachfrage von Kinderbetreuungsplätzen von Personen außerhalb des UG • Fehlende vielfältige Wohnraumangebote: ‚Durchlaufcharakter‘ (Hohe Fluktuation) • Neubau/Renovierung weiterer kleiner Wohnungen, Wohnen auf Zeit etc. 	<p style="text-align: center;">Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Breite Straßenräume (Jakober- und Pilgerhausstraße) stellen eine Barriere dar • Geringe Kopplungsbeziehungen zwischen den Ladenlokalen • Fehlen koordinierender Aktivitäten zur Außendarstellung des Stadtteils (geringe Kooperation unter den Akteuren) • Neubau kleiner Ladenlokale bei Neuentwicklungen
<p style="text-align: center;">Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschlechterung des Erscheinungsbildes des Quartiers • Verschlechterung des baulichen Zustands einzelner Gebäude • Aufenthaltsqualität im Straßenraum bzw. an gewissen hochfrequentierten Orten • Mangelnde Mischung an verschiedenen Wohnungsgrößen 	<p style="text-align: center;">Freiraum und Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fahrgeschwindigkeiten und Durchgangsverkehr • Mehrverkehr, Überlastung, Stau • Stellplatzmangel durch Gebietsaufwertung • Förderung des Autobesitzes durch Anwohner-Parkprivileg • Mobilitätseinschränkungen durch weniger Fußgänger- und Radfahrerqualität

Schwächen

Mängel

Risiken

4 Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, lokaler Akteure und Vertreter städtischer Ämter fand im Rahmen der VU und des Integrierten Handlungskonzepts in mehreren Schritten und Formaten statt, vgl. hierzu auch Kapitel 1 dieses Berichts und im folgenden Band 2 die Projektberichte und Protokolle des Büros bauwärts, mit der ausführlichen Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Bereits bei der gut besuchten Auftaktveranstaltung im Pfarrsaal St. Max und insbesondere auch bei den sehr gut angenommenen Stadtteilspaziergängen wurden unserem Team, dem Quartiersmanagement und dem Stadtplanungsamt gegenüber einige wichtige Punkte angesprochen, die sich im Laufe des Arbeitsprozesses weiter verfestigt haben. Manche Themen konnten auch gemeinsam während der Stadtteilspaziergänge oder am Infostand identifiziert und diskutiert werden (beispielsweise die Nutzung/Öffnung der Flächen südlich des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses oder der Oblatterwallbastion). Inhaltlich gab es im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsbeteiligung keine überraschenden „Kehrtwenden“; Qualitäten und Defizite sowie subjektive Anliegen der Bürger/innen wurden eher bestätigt, und zum Teil pointierter oder reflektierter wiederholt.

Auftaktveranstaltung

Stadtteilspaziergänge

Infostand

Interessant war auch, dass sowohl der erste ‚Blick von Außen‘ unseres Teams bei der Auftaktveranstaltung wie auch die Präsentation des Zwischenstands der VU mit ersten Ansätzen zu Handlungsfeldern und Maßnahmen bei der Planungs-/Bürgerwerkstatt sehr konstruktiv diskutiert wurden und keinesfalls in die aus Sicht der Bürger/innen falsche Richtung zu gehen schien.

Planungswerkstatt

Einige Bürger/innen beteiligten sich bei den verschiedenen Formaten mehrmals im Arbeitsprozess, wodurch eine gewisse Kontinuität in der Diskussion möglich war und ein im Verlauf noch gesteigertes Interesse am Quartier und seiner Zukunft ablesbar wurde. Bemerkenswert war, dass der Eindruck entstand, dass manches Mal erst durch die Öffentlichkeitsformate der vorliegenden Untersuchung persönlichere Begegnungen unterschiedlicher Bewohner des Quartiers stattfanden und sich ggf. daraus intensiviertere Nachbarschaften bilden könnten.

Die Diskussionen in den Expertenrunden Anfang 2018, während der Planungs-/Bürgerwerkstatt im Mai 2018 und auch bei der Abschlussveranstaltung im Januar 2019 waren ebenfalls sehr konstruktiv und produktiv, sodass wesentliche Erkenntnisse daraus gewonnen werden konnten, die Eingang in die Inhalte dieser VU gefunden haben. Es wurden aber auch gemeinsam einige neuralgische und wichtige Punkte in der Planungswerkstatt identifiziert, die in der Folge tiefer diskutiert

Expertenrunden

Abschlussveranstaltung



Auftaktveranstaltung



Expertenrunde Städtebau, Freiraum, Verkehr



Planungs-/Bürgerwerkstatt auf dem Augusta-Gelände



Stadtteilsparziengang Städtebau und Verkehr



Abschlussveranstaltung

und nun zum Teil ganz dezidiert thematisiert werden konnten; als Beispiel sind hier konkrete Wünsche an die Entwicklung des Augusta-Areals und das Bedürfnis nach einem verbesserten Angebot an Freiflächen mit Aufenthaltsqualität genannt. Insbesondere in den Expertenrunden wurde deutlich, dass es mit den Vertretern des Vincentinums, der Stiftung der Fuggerei, der Kirchen St. Jakob und St. Max und nicht zuletzt des Stadtteilvereins eine Reihe von lokalen Experten mit Einflussmöglichkeiten gibt, die auch ein klares Interesse an einer zum Quartier passenden Verbesserung signalisieren. Erfreulich wäre es, wenn durch diese VU sich auch auf dieser Ebene noch weiter verdichtete Netzwerke bilden könnten.

Wünschenswert wäre es gewesen, dass sich noch mehr Akteure der ethnisch geprägten Ökonomie sowie Mitbürger ausländischer Herkunft am Prozess beteiligt hätten. Hier sollte man versuchen, in den nächsten Schritten noch mehr Kontakte bzw. Einbindung herstellen zu können.

Zu kritischen Erdgeschossnutzungen (v.a. Stichwort „Glückspiel“) und Problemorten (z.B. Jakobertor und Umgebung) wurden einige Äußerungen im Beteiligungsprozess getätigt. Bei den Maßnahmen finden diese Aspekte besondere Beachtung.

Der Bereich des Augusta-Areals wurde immer wieder hinsichtlich der Ansprüche an die Entwicklung thematisiert. Ebenso wurde der südwestlich davon liegende Block an der Pilgerhausstraße hinsichtlich eines Abbaus der defizitären, als Angstraum wahrgenommenen Erdgeschossituation immer wieder angesprochen.

Vor allem hinsichtlich der Freiräume – seien es die Straßenräume, die wenigen Grünanlagen, die freiräumlichen Strukturen, die Parkplatzebenen – wurden viele Äußerungen im Beteiligungsprozess getätigt. Als mögliche Antwort darauf werden mit dieser Arbeit durchaus einige „Schlüsselprojekte“ formuliert, bei denen alle fachlichen Belange bereits im Ansatz integriert sind. Solche wichtigen Maßnahmen sollten dann in der Folge auch eine Wirkung entfalten können, sodass das Quartier als Ganzes in seinen Stadträumen die nötige Aufwertung erfährt.

Für das Thema Verkehr muss beachtet werden, dass bei der notwendigen Betrachtung als Netz mit abgestuften Hierarchien immer auch Anforderungen außerhalb des Gebietes berücksichtigt werden müssen. Auch für die Jakobervorstadt Nord konnte der Widerspruch zwischen lokaler Betroffenheit und überlokalen Notwendigkeiten nicht immer aufgelöst werden.