

## Integrierte Stadtteilentwicklung „Rechts der Wertach“ – Soziale Stadt



### Vorbereitende Untersuchungen - Integriertes Handlungskonzept

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



# Integrierte Stadtteilentwicklung

## „Rechts der Wertach“ - 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**

Norbert Diener, Amtsleiter Stadtplanungsamt

Tobias Häberle

Helmut Seibold

Im Auftrag der Stadt Augsburg

#### **Bearbeitung:**

03 Architekten GmbH, München

WGF Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg

Salm & Stegen PartG, München

Büro von Winning & Partner GBR, Oberstaufen

Stand 25.01.2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b>	<b>9</b>
<b>2 Bestandsaufnahme / Analyse</b>	<b>14</b>
2.1 Räumliche und sozio-demographische Bestandsaufnahme und Analyse	14
2.1.1 Lage im Raum	14
2.1.2 Sozio-demographische Analyse	19
2.2 Wirtschaftsgeografische Bestandsaufnahme und Analyse	29
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	35
2.3.1 Historie	35
2.3.2 Denkmalschutz	49
2.3.3 Grundstücksverhältnisse	52
2.3.4 Städtebauliche Gestalt	54
2.3.5 Nutzungen	58
2.3.6 Landschaft und Freiraum	61
2.3.7 Verkehr und Erreichbarkeit	65
<b>3 Stärken- und Schwächen / Bewertung</b>	<b>67</b>
3.1 Stärken	69
3.2 Schwächen	74
<b>4 Beteiligung</b>	<b>82</b>
<b>5 Integriertes Handlungskonzept / Ergebnis</b>	<b>84</b>
5.1 Leitziele	84
5.2 Handlungsfelder	90
5.3 Maßnahmenkonzept	99
5.4 Maßnahmenübersicht	120
5.5 Umgriffe, Gebiete und Verfahren	129

<b>6</b>	<b>Resümee</b>	<b>134</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>136</b>
<b>8</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>142</b>
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>144</b>
<b>10</b>	<b>Beteiligte</b>	<b>146</b>
	10.1 Auftraggeber	146
	10.2 Auftragnehmer	147
	Impressum	148







# 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. 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 verloren.

Um für ein solches Viertel Entwicklungsziele zu definieren und als Grundlage für ein Integriertes Handlungskonzept aus städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Maßnahmen werden Vorbereitende Untersuchungen (§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 durch ein interdisziplinäres Team aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Stadt- und Verkehrsplanern sowie Geographen erarbeitet.

## **Anlass und Ziel der Untersuchung**

Bereits kurz nach der Einführung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Die Soziale Stadt“ durch den Bundesgesetzgeber begann auch die Stadt Augsburg im Jahr 2000 im Rahmen des Programms mit städtebaulichen Aufwertungen im Stadtteil Oberhausen. Die Erneuerungsmaßnahmen wurden zunächst im Norden des Stadtteils begonnen und ab 2010 auch in Oberhausen-Mitte fortgeführt. Das Quartier „Rechts der Wertach“ stellt den südöstlichen Abschluss Oberhausens im Übergang zur historischen Altstadt dar. Es ist nur logische Konsequenz, dass die Stadt Augsburg nun auch für dieses Gebiet

Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB und die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes beauftragt hat, zumal die städtebaulichen und sozialen Verhältnisse ähnlich denen „Links der Wertach“ sind. Die Wertachstraße als konkrete Verbindungsachse weist funktionale Mängel und eine Tendenz zum trading-down auf. Der Einzug immer gleicher Nutzungen und die Herabstufung der Lagequalität durch die Zunahme unerwünschter Nutzungen begründen ferner die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen. Hinzu kam für die Stadt Augsburg die Eröffnung der Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge in der Ottostraße, durch die die soziale Struktur des Gebietes verändert wurde. Die daraus folgenden Konsequenzen für das Quartier waren nicht absehbar. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollten auch dieses zum Gegenstand haben. Schließlich wird das Quartier durch städtebauliche und landschaftliche Dominanten wie dem ehemaligen Trambahndepot, der Parseval Halle, den Uferbereichen von Wertach und Senkelbach oder dem Plärrergelände gesäumt, deren Zustände 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 vielfältigen Stärken und Potenziale des Viertels herauszustellen und diesen eine differenzierte Aufbereitung vorhandener Schwächen und Defizite gegenüber zu legen. Leitziele sollen formuliert werden, Handlungsfelder abgeleitet und Maßnahmen entwickelt, durch die die Vielfalt von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung gestärkt und eine Stabilisierung des sozialen, interkulturellen und intergenerativen Zusammenlebens erreicht werden kann. Als Lösungsvorschläge für die unterschiedlichen Anforderungen werden integrierte räumliche Entwürfe erarbeitet.

Mit dem so herausgearbeiteten Aufwertungsbedarf soll schließlich die Aufnahme in das Programm „Die Soziale Stadt“ sowie die Bereitstellung öffentlicher Mittel begründet werden. Schrittweise sollen dann 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 im unmittelbar benachbarten Stadtteil Oberhausen besteht die Absicht, auch die bewährte Projektstruktur mit dem in Oberhausen bestehenden Quartiersmanagement zu übertragen.

### **Methodik der VU**

In allen an der VU beteiligten Fachbereichen wurden umfangreiche Bestandserhebungen mittels mehrfacher Ortsbegehungen, Kartierungen, 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 Handlungsanlässe verfestigt.

### **Beteiligungsprozess**

- Mit einer Auftaktveranstaltung - organisiert und begleitet durch das Quartiersmanagement Oberhausen-Mitte - begann am 22. Oktober 2014 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:
- Infostände: In der Woche nach der Auftaktveranstaltung hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, an mehreren Infoständen im Quartier ihre Ortskenntnisse und ihre Anregungen zu äußern.
- Stadtteilspaziergänge: Um vertiefend mit den Bürger/innen ins Gespräch über ihren Stadtteil zu kommen, hat das Quartiersmanagement thematische Stadtteilspaziergänge mit den Planerteams und Vertretern des Stadtplanungsamtes angeboten (Senioren; Kinder, Jugend und Familien; Städtebau und Freiraum).
- Expertenrunden: Durchführung von drei Expertenrunden mit lokalen Akteuren und Einrichtungen sowie Vertreter/innen der beteiligten städtischen Ämter zu den Themen: Städtebau, Freiraum, Verkehr; Soziale Infrastruktur / Kultur; Lokale Wirtschaft.
- Planungs- und Kulturwerkstatt: Beteiligung der Öffentlichkeit über mehrere Tage anhand von Modellen, Plänen, Skizzen und Vorträgen, begleitet von einem kulturellen Rahmenprogramm. Geschlossene Workshops mit lokalen Akteuren und Entscheidungsträgern aus Verwaltung und Politik zu den Themen: Städtebau und Freiraum, Lokale Wirtschaft, Soziale Infrastruktur und Jugend.
- Lenkungsgruppe: Vorstellung des Entwurfes der VU in der Lenkungsgruppe der Stadt Augsburg am 09. Juli 2015.

### **Aufbau der VU**

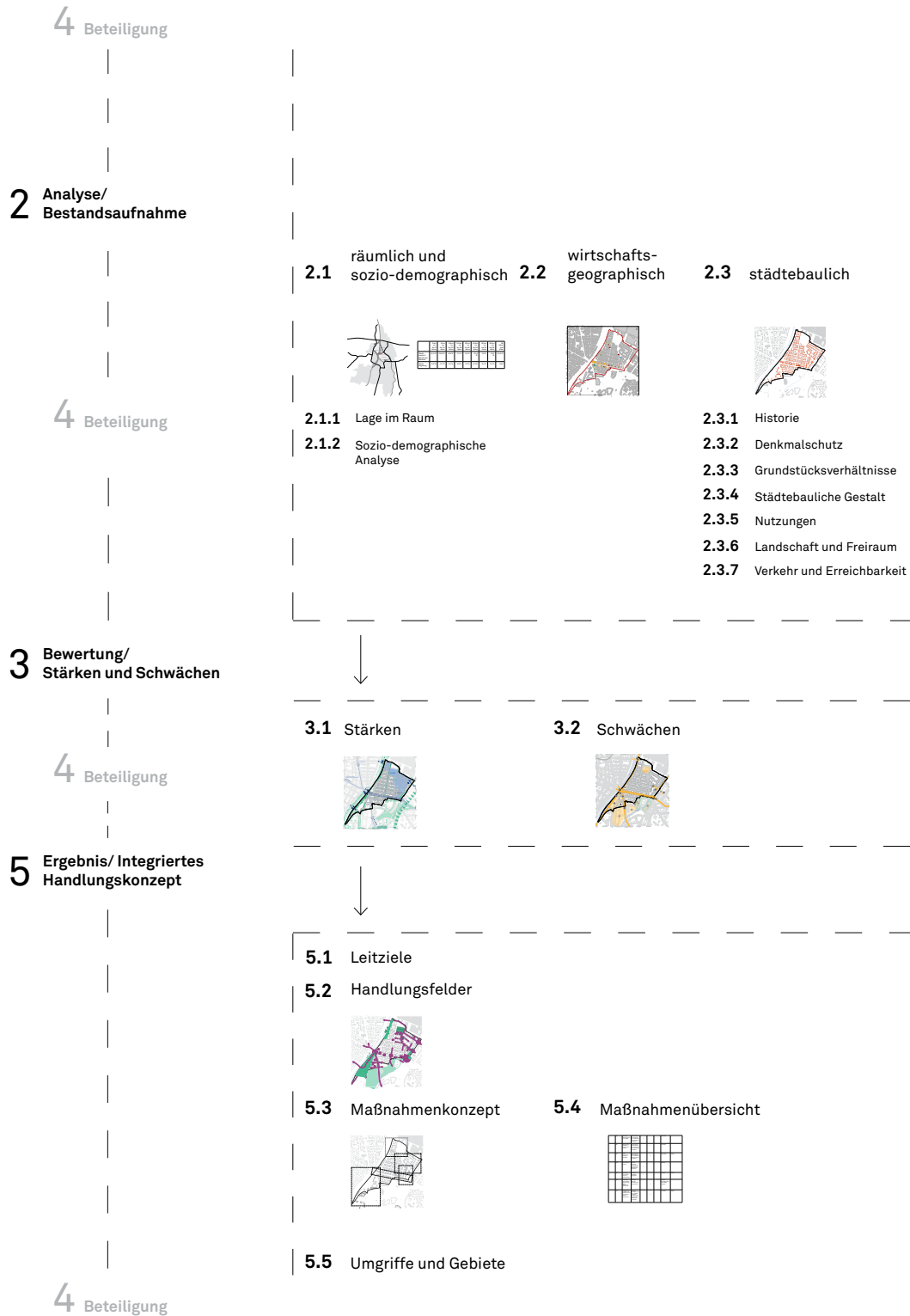
Die Vorbereitenden Untersuchungen sind nach dem klassischen Vorgehen der Bestandsaufnahme, Analyse, Stärken, Schwächen, Bewertung, Ziele, Handlungsansätze und Maßnahmen aufgebaut. Nach dieser Einführung erfolgt die systematische Darstellung der Ergebnisse aus den fachspezifischen Bestandserhebungen. 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 in räumliche Schwerpunktbereiche 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.

Ergänzend zum Inhaltsverzeichnis, beschreibt das Diagramm auf **Seite 13** den Aufbau der Vorbereitenden Untersuchungen.

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



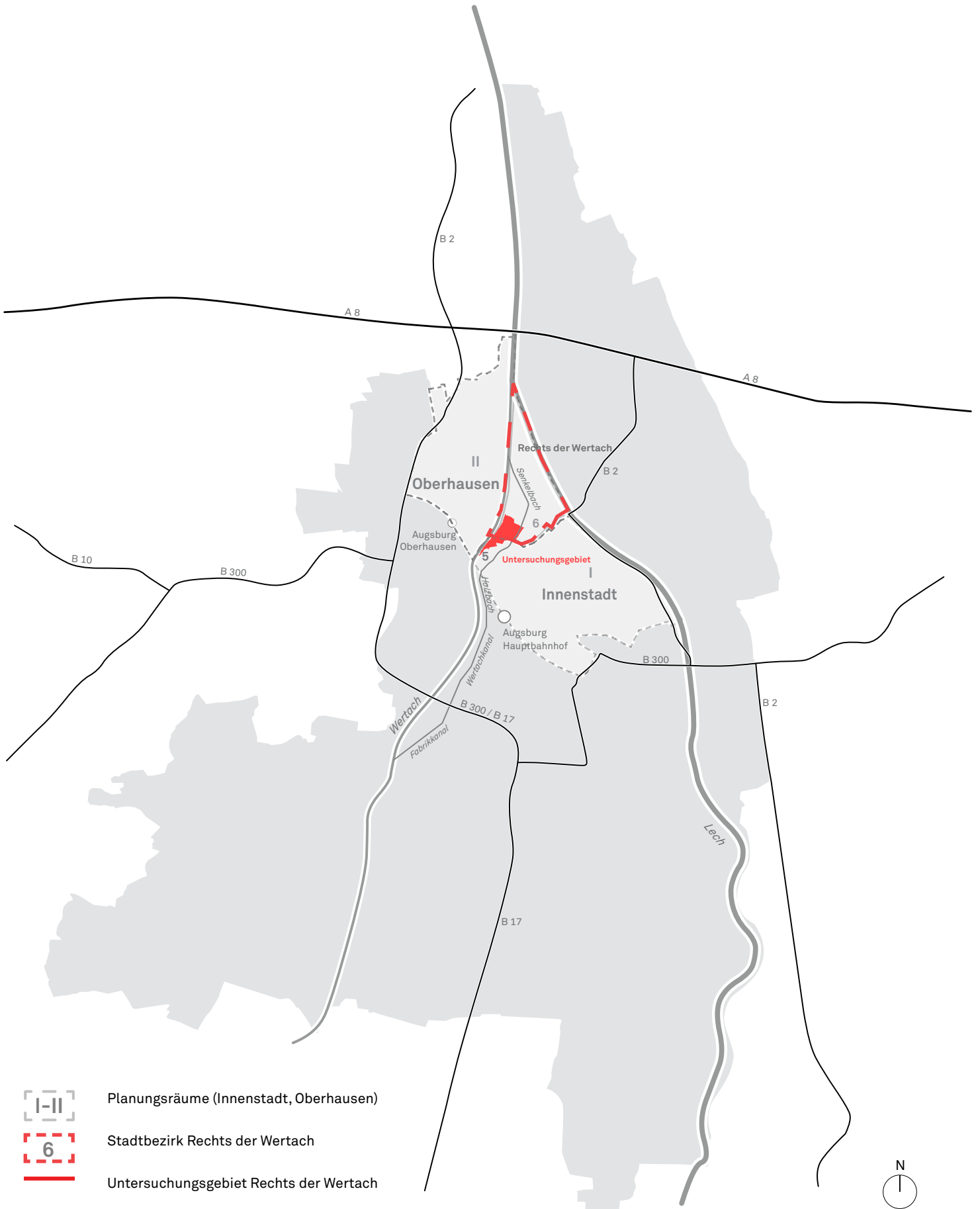
Das Untersuchungsgebiet wird räumlich begrenzt:

- im Westen von der östlichen Uferkante der Wertach,
- im Norden von gewerblich genutzten Bereichen (heute v.a. man-roland),
- im Osten von der Heinrich-von-Buz-Straße,
- im Süden vom Familienbad, dem Plärrer-Gelände und dem Areal der Agentur für Arbeit.

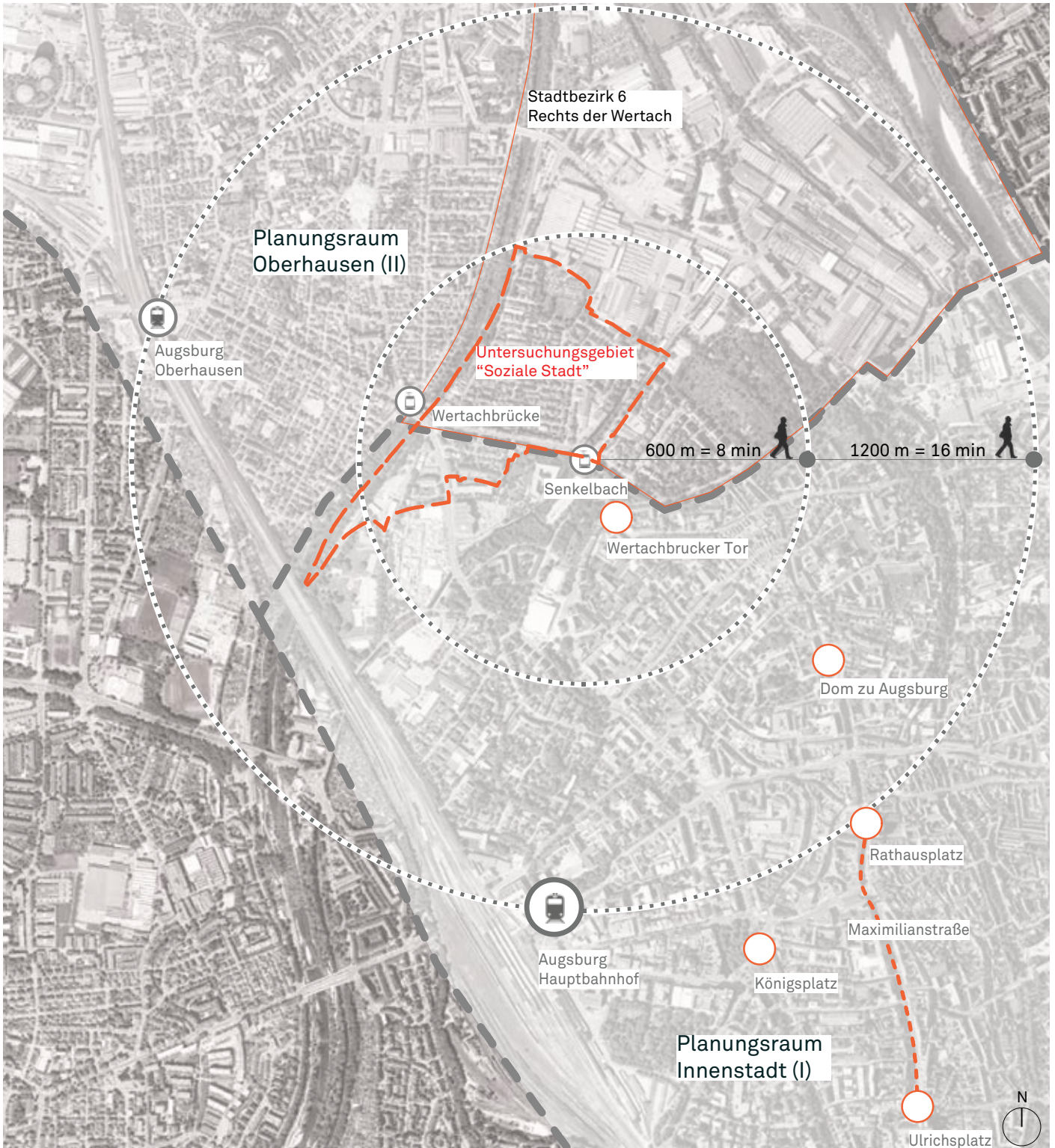
Trotz seiner zentralen Lage unweit der Augsburger Innenstadt und nahe des Hauptbahnhofs ist die Lage des Untersuchungsgebiets (UG) landschaftlich geprägt. Das Gebiet erstreckt sich zwischen den zwei Wasserläufen Wertach und Senkelbach, rund 1,5 km südlich der Wolfzahnau (naturnaher Mündungsbereich von Lech und Wertach).

Die Lage im Stadtgebiet Augsburgs wird durch die Darstellung auf **Seite 17** veranschaulicht: Eine Art Zirkelschlag um die Straßenbahnhaltestelle ‚Senkelbach‘ im Osten des UG verdeutlicht die räumliche Nähe zum Hauptbahnhof Augsburg wie auch zum Bahnhof Oberhausen: beide Bahnhöfe sind ca. 1200 m Luftlinie entfernt, was in etwa einer fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb von 16 Minuten entspricht. Der Rathausplatz liegt in ganz ähnlicher Entfernung, der Dom zu Augsburg ist mit ca. 850 m deutlich näher gelegen. Im Abstand von weniger als 500 m markiert die Straßenbahnhaltestelle ‚Wertachbrücke‘ den westlichen Auftakt des Untersuchungsgebiets. Von hier ist der Bahnhof Oberhausen nur knapp 700 m entfernt. Ein wesentlicher Aspekt des Quartiers, die gute Vernetzung innerhalb des Stadtgefüges allein dank seiner Lage, tritt hier augenscheinlich hervor.

Das Untersuchungsgebiet ist zum Großteil dem Planungsraum „II – Oberhausen“ und südlich der Wertachstraße dem Planungsraum „I – Innenstadt“ zugeordnet. Das Untersuchungsgebiet ist darüber hinaus – wiederum mit seinem größeren Teil nördlich der Wertachstraße – dem gleichnamigen Stadtbezirk „6 – Rechts der Wertach“ zugehörig, der jedoch noch wesentlich größer als nur das Untersuchungsgebiet selbst ist. Der Bereich südlich der Wertachstraße gehört zum Stadtbezirk „5 – Stadtjägerviertel“.









### **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Am 31. Dezember 2013 waren insgesamt 3.295 wohnberechtigte Personen mit ihrem Erstwohnsitz im Untersuchungsgebiet gemeldet. Dieses waren 110 Personen mehr als fünf Jahre zuvor. Betrachtet man hingegen den zehnjährigen Zeitraum von 2003 bis 2013, so fällt auf, dass 2013 149 Personen weniger gemeldet waren als 2003. Insgesamt weist dieses auf eine fluktuierende Bevölkerungsentwicklung hin. Klare Tendenzen eines Zuwachses oder Bevölkerungsverlustes lassen sich demnach nicht ableiten. So gibt es Jahre, in denen die Bevölkerungsbilanz des Untersuchungsgebietes positiv und Jahre, in denen sie negativ ist. Der Zuwachs zwischen 2008 und 2013 um 110 Personen ist sowohl auf ein positives Wanderungssaldo (Zuzüge abzüglich Fortzüge) als auch auf eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) zurückzuführen. Im Jahr 2013 wurden im Untersuchungsgebiet 31 Kinder geboren. Dem stehen nur 21 Gestorbene gegenüber. Auch zogen mit 517 Menschen deutlich mehr zu als fort (349). Die Tendenz scheint somit eher positiv zu sein, gleich wenn in der jüngeren Vergangenheit Schwankungen bei der Bevölkerungsentwicklung festzustellen und für ein Quartier dieses Typs auch nicht ungewöhnlich sind. Die positive Tendenz erscheint bemerkenswert, da es sich in der Gesamtstadt anders verhält. Dort nehmen die Geburten zwar wieder zu, jedoch bleibt die natürliche Bevölkerungsentwicklung angesichts nach wie vor deutlich höherer Sterbezahlen negativ. Das Bevölkerungswachstum der Gesamtstadt kann ausschließlich auf Zuwanderungsgewinne zurückgeführt werden, während die Bevölkerung des UG auch aufgrund von Geburten ansteigt. Das UG entfaltet eine gewisse Anziehungskraft für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Neben einem wachsenden Anteil ausländischer Personen an den Zuziehenden gesellen sich auch Personen, die angesichts der noch günstigen Wohnungsmieten und kleinen Wohnungsgrößen Wohnraum im Untersuchungsgebiet nachfragen. Hierzu gehören u.a. Studierende. Die Zahl der Haushalte ist von 2008 bis 2013 um 84 auf 1.964 gestiegen. Davon sind 63 Prozent Ein-Personen-Haushalte und in nur 13 Prozent der Haushalte leben Familien mit Kindern. Gesamtstädtisch ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte mit 51 Prozent deutlich geringer. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist demnach im UG mit 1,67 Personen unter dem Wert der Gesamtstadt mit 1,89 Personen. So ist zumindest ein Teil des UG eine Art Aufnahme- und Durchgangsquartier. Statistisch kann dies nicht belegt werden, lässt sich aber aus zahlreichen Gesprächen vor Ort und der schwankenden Bevölkerungsentwicklung ableiten.

### **2.1.2 Sozio-demographische Analyse**

*Anteile Deutscher und Ausländer an den Zu- und Fortzügen 2008 und 2013 im räumlichen Vergleich*

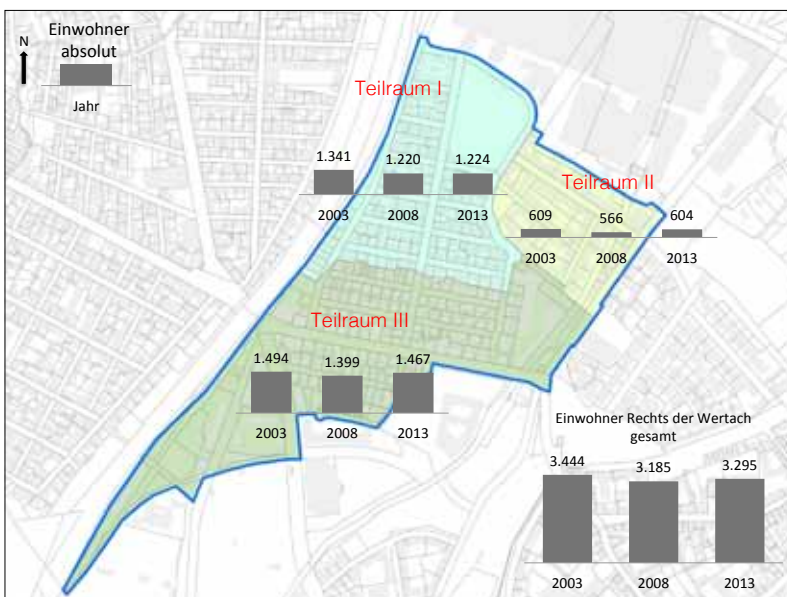
*Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2014, eigene Berechnungen*

Der Anteil ausländischer Mitbürger an der wohnberechtigten Bevölkerung ist im UG zwischen 2008 und 2013 nochmals angestiegen und mit jetzt 30 Prozent deutlich höher als in der Gesamtstadt Augsburg. Insgesamt gibt es für die Stadt Augsburg einen seit Jahren beständigen Ausländeranteil von rund 16 Prozent. Die größte Bevölkerungsgruppe unter den Ausländern sind im UG Bewohner mit türkischer Nationalität (19%) gefolgt von Irakern (10%) und Rumänen (8%). Insgesamt leben im Gebiet Rechts der Wertach rund 70 Nationalitäten. Im Bereich um die Wertachstraße ist der Ausländeranteil mit 33% etwas höher als im gesamten UG, während im Gebiet der Allgemeinen Baugenossenschaft im Norden des UG mit 25% ein etwas niedrigerer Anteil besteht.

	Anteil Zuzüge Deutscher	Anteil Zuzüge Ausländer	Anteil Fortzüge Deutsche	Anteil Fortzüge Ausländer
UG (2008)	65%	35%	61%	39%
Gesamtstadt (2008)	75%	25%	77%	23%
UG (2013)	42%	58%	65%	35%
Gesamtstadt (2013)	58%	42%	70%	30%

### **Altersstruktur**

Der Aufnahme- und Durchgangscharakter des Gebietes kann sicherlich nicht für den Bereich der Allgemeinen Baugenossenschaft angeführt werden, auch wenn sich dort in Nachbarschaft zu den Gebäuden der Allgemeinen Baugenossenschaft seit 2013 die Gemeinschaftsunterkunft Otto 2 für die Erstaufnahme von Bürgerkriegsflüchtlingen befindet. Innerhalb der Liegenschaften der Baugenossenschaft ist die Bevölkerungsstruktur beständiger und der Anteil älterer Bewohner deutlich höher als im übrigen Untersuchungsgebiet. Insofern ist es aus unserer Sicht hilfreich, bei der Analyse der Altersstruktur das Untersuchungsgebiet in drei Teilräume zu untergliedern (**vgl. Karte auf S. 21**). Grundsätzlich ist die Bevölkerungsstruktur des Untersuchungsgebietes vergleichsweise jung. Das Durchschnittsalter des gesamten Stadtbezirkes „Rechts der Wertach“ lag 2010 bei 38,6 Jahren. Zum Vergleich lag der Wert für die Stadt Augsburg bei 42,5 Jahren. Dies liegt jedoch nicht daran, dass besonders viele Kinder und Jugendliche Rechts der Wertach wohnen würden, sondern an einem überproportionalen Anteil von Menschen zwischen 18 und 65 Jahren (hier speziell zwischen 40 und 50 Jahren) und einem geringen Anteil älterer Bewohner (Anteil der 65 Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung deutlich geringer als in



Einwohnerentwicklung im UG  
Rechts der Wertach, Abgrenzung von Teilräumen nach städtebaulichen und baukulturellen Gegebenheiten

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2014, eigene Darstellung

		unter 3 Jahre			unter 18 Jahre			18 bis unter 65 Jahre			65 Jahre und älter		
Jahr		'03	'08	'13	'03	'08	'13	'03	'08	'13	'03	'08	'13
Teilraum	I	3%	3%	3%	15%	14%	12%	72%	74%	77%	13%	13%	11%
	II	2%	2%	2%	10%	9%	13%	65%	64%	65%	25%	27%	22%
	III	4%	3%	2%	20%	18%	16%	71%	74%	75%	9%	8%	9%
	<b>UG gesamt</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>16%</b>	<b>15%</b>	<b>14%</b>	<b>70%</b>	<b>72%</b>	<b>74%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>
	<b>Stadt Augsburg</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>15%</b>	<b>65%</b>	<b>64%</b>	<b>65%</b>	<b>19%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>

Entwicklung der Altersklassen in den Teilräumen

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2014, eigene Berechnungen

	0 bis u.10	10 bis u. 21	21 bis u. 30	30 bis u. 40	40 bis u. 50	50 bis u. 60	60 bis u.70	70 bis u. 80	80 u. älter
TR I	-	o	o	-	o	+	-	-	o
TR II	+	+	+	-	+	-	-	o	o
TR III	-	+	+	-	+	+	o	o	-

Entwicklung der Altersklassen zwischen 2003 und 2013 in den Teilräumen

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Stadt Augsburg 2014, eigene Berechnungen

+ Zunahme, - Abnahme o = +/- 9 Personen gleichbleibend

der Gesamtstadt), mit Ausnahme des Bereiches der Wohnungsgesellschaft (Teilraum II). Hier ist der Anteil der 65 Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung rund doppelt so hoch wie im gesamten UG. Dennoch kann für diesen Bereich in den letzten Jahren eine leichte Verjüngung festgestellt werden.

#### Ausblick / Prognose

Angesichts des hohen Anteils von Ein-Personen-Haushalten und eines zu beobachtenden Rückgangs der Geburtenhäufigkeit und des Altersanstieges der Frau bei der Geburt des ersten Kindes auch bei ausländischen Familien und Familien mit ethnischer Prägung bzw. Migrationshintergrund, kann zukünftig nicht von einer weiteren deutlichen Zunahme der Geburten im UG ausgegangen werden. Es ist anzunehmen, dass sich die Schwankungen bei der Bevölkerungsentwicklung so auch in Zukunft fortsetzen werden. Eine gewisse Veränderung ist im Teilraum II im Bereich der Immobilien der Allgemeinen Baugenossenschaft zu erwarten. Dort dürfte sich zukünftig die bereits begonnene „Verjüngung“ fortsetzen. Die älteren und schon seit gut 40 Jahren dort lebenden Bewohner werden Wohnungen freigeben, die dann sicherlich zum Teil mit jüngeren Bewohnern und mehr Haushaltsmitgliedern wieder belegt werden. Auch die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung 2012 bis 2030 für die Stadt Augsburg weisen für den Stadtbezirk 6 „Rechts der Wertach“ ein Absinken des Durchschnittsalters auf 37,9 Jahre und einen sehr geringen Altenquotienten bis zum Jahr 2030 aus (S. 19 ff.). Der anteilige Rückgang der Hochbetagten (80 Jahre und älter) ist bei der Prognose im Stadtbezirk „Rechts der Wertach“ der höchste aller Stadtbezirke. Auch wenn das UG nicht vollumfänglich deckungsgleich mit dem Stadtbezirk ist, sind diese Tendenzen auch für das UG plausibel. Insgesamt geht die Vorausberechnung von einem Rückgang um 4,7% der Bevölkerung bis 2030 aus. Damit gehört der Stadtbezirk zu einem der wenigen innenstadtnahen Gebiete, die einen Bevölkerungsrückgang und eine „Verjüngung“ zu erwarten haben. In den jeweiligen Altersklassen wird die Veränderung wie folgt prognostiziert:

*Veränderung des Bevölkerungsanteils in der jeweiligen Altersklasse von 2010 bis 2030*

Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung  
Stadt Augsburg 2012

	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter
Stadtbezirk 6: Rechts der Wertach	-8,2 %	-10,8 %	-8,8 %	3,1 %	0,4 %	-11,4 %	1,9 %	-11,3 %	-34,3 %
Stadt Augsburg	0,8 %	-2,7 %	-1,2 %	0,6 %	7,0 %	-6,4 %	9,4 %	7,1 %	28,3

### **Sozialberichterstattung – Lebenslagen von Kindern und Jugendlichen, Sozialleistungen**

Gemäß der Sozialberichterstattung der Stadt Augsburg sind die Situationen von Familien im Gebiet Rechts der Wertach prekärer als in anderen Sozialmonitoringregionen. In nahezu allen ausgewählten statistischen Kategorien der Sozialberichterstattung gehört der Bereich Rechts der Wertach zu den städtischen Teilräumen mit deutlich erhöhten Werten. Erhöhte Werte stellen jedoch lediglich darauf ab, „dass die Häufigkeit gewisser Lebenslagen im regionalen Vergleich, auf Ebene der Sozialmonitoringbezirke, in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen (...)“ (Sozialbericht der Stadt Augsburg 2012, S. 16). Vor allem die Voraussetzungen der Kinder für ein stabiles und gelingendes Aufwachsen werden hier angesichts erhöhter Anteile finanziell belasteter Familien als problematisch beschrieben. Die Zahl der Gebührenbefreiungen im Kindergarten, der Kinder unter 3 Jahren und unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und der Hilfen zur Erziehung unter 18-Jähriger sind alle im Gebiet „Rechts der Wertach“ erhöht gegenüber den anderen städtischen Monitoringbezirken. Rechts der Wertach ist eines von vier Sozialmonitoringgebieten, in denen der Anteil der 15- bis unter 65-Jährigen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften am Hauptwohnsitz über 10 Prozent liegt (Sozialbericht der Stadt Augsburg 2012, S. 67). Ferner ist der Anteil an Empfängern einer Grundsicherung im Alter und von Wohngeld ansteigend. Insgesamt müssen diese Zahlen jedoch nicht als besorgniserregend gewertet werden. Sie sollten dennoch im Rahmen des Sozialmonitorings weiter beobachtet werden.

### **Bestandsaufnahme der sozialen Infrastruktur „Rechts der Wertach“**

Das UG ist Teil des Planungsraumes Oberhausen. Angesichts seiner stadträumlich leicht isolierten Lage zwischen der Wertach und dem Senkelbach bildet der Stadtbezirk und der Bereich des Untersuchungsgebiets „Rechts der Wertach“ eine eigene Identität und nur bedingt funktionale Verflechtungen mit Oberhausen aus.

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, auf die ein Rechtsanspruch besteht (KiTa, KiGa, Schule)**

Das Bildungs- und Betreuungsangebot im UG muss differenziert betrachtet werden. So gibt es mit Ausnahme einer russischen Kinderkrippe im gesamten Untersuchungsgebiet keine Bildungs- und Betreuungseinrichtung, die den gesetzlichen Bestimmungen zuzuordnen ist. Sehr wohl gibt es eine Reihe sozialer Einrichtungen, die ein breites Kultur- und Beschäftigungsangebot v. a. für Kinder unterbreiten.

Sprengelschule für die schulpflichtigen Grundschüler des UG ist die Löweneck Grund- und Mittelschule westlich der Wertach im Stadtbezirk „Links der Wertach – Nord“. Die Schule war in den letzten Jahren bereits im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt für den Bereich „Oberhausen-Mitte“ Ort unterschiedlicher Maßnahmen und wird auch weiterhin ein wichtiger Ort funktionaler Verflechtungen der Gebiete sein.

Neben der Grundschule ist die Freizeitsportanlage „OASE“ mit ihrer direkten Lage im UG (Wiesenstraße 9) die zweite wichtige Einrichtung für Jugendliche. Die OASE ist dienstags bis samstags von 14 bis 21 Uhr geöffnet. Im Sommer kommen zwischen 50 und 200 Jugendliche täglich in die OASE, im Winter sind es mit 25 bis 60 deutlich weniger. Etwa drei Viertel der Jugendlichen sind männlich. Die Besucher kommen aus unterschiedlichen Ethnien und auch aus anderen Stadtbezirken.

Die OASE ist vor allem im Bereich der Sanitäreinrichtungen und Umkleieräume sanierungsbedürftig und derzeit nur im betreuten Zustand nutzbar, so dass außerhalb der Öffnungszeiten Jugendliche oftmals vor der Anlage sitzen. Dies führt in der Nachbarschaft zu Beschwerden angesichts der hierdurch erzeugten Lärmbelastigung.

Das Angebot wird insgesamt räumlich, zeitlich und personell als zu gering beschrieben. Vormittags und zum Teil auch nachmittags wird das Gelände von der Löweneckschule als Schulsportanlage genutzt und die betreuenden Lehrer lassen draußen stehende Jugendliche zum Teil mitspielen. Jugendliche nutzen das Gelände auch außerhalb der offiziellen Nutzungszeiten, da schwer zu vermitteln ist, dass das Gelände nicht öffentlich ist, zumal eine vollständige Absperrung alleine schon technisch nicht möglich ist.

Mit der Flüchtlingsunterkunft in der Ottostraße kommt ein zusätzlicher Handlungsdruck hinzu, da vor allem die jüngeren Bewohner von dort ihren Ausgleich und Bewegungsdrang auf der Anlage auch in den Schließzeiten ausleben.



Die St. Gregor Kinder-, Jugend- und Familienhilfe betreibt in der Emilianstraße 2 / Ecke Innere Uferstraße den Familientreff „Rechts der Wertach“. In erster Linie bietet der Treff Nachbarn und insbesondere Eltern mit ihren Kindern die Möglichkeit, sich zu treffen, Kaffee zu trinken, Kuchen zu essen und sich über die Neuigkeiten im Stadtteil auszutauschen. Einmal in der Woche gibt es einen offenen Mittagstisch und eine Krabbelgruppe. Hauptzielgruppe der Einrichtung sind Familien.

#### **Kompetenzzentrum Integration**

Mit der Ansiedlung des Vereins „Tür an Tür – miteinander wohnen und leben e.V.“ im Jahr 2013 in den Räumlichkeiten des „Zentrums für interkulturelle Beratung – zib“ im alten Straßenbahndepot und der Gründung des Unterstützerkreises der Gemeinschaftsunterkunft Ottostraße ist eine Art Kompetenzzentrum für Integration im Gebiet „Rechts der Wertach“ entstanden. Der Verein „Tür an Tür“ setzt sich bereits seit 1992 für mehr Rechte und Chancen von Migranten, Flüchtlingen und sozial schwachen Menschen ein. Mit seiner Arbeit erhöht der Verein das Interesse der Bevölkerung an der Situation von Zuwanderern und verbessert so die Akzeptanz. Vorurteile können überwunden und Hilfestrukturen aufgebaut werden. Mit seiner Arbeit setzt der Verein sich auch politisch für die Verbesserung der Unterbringung von Asylsuchenden in ganz Bayern ein. 2013 war „Tür an Tür“ Mitinitiator des Unterstützerkreises für die Gemeinschaftsunterkunft Ottostraße. Der Unterstützerkreis setzt sich aus ehrenamtlich tätigen Nachbarn zusammen, die den Asylsuchenden bei der Alltagsbewältigung in einem neuen und unbekanntem Umfeld helfen möchten. Ferner möchte der Verein die Vielfalt im Quartier über soziale, religiöse und kulturelle Grenzen hinweg fördern und Spannungen vermeiden. Hierfür setzen sich zahlreiche Nachbarn ein und bemühen sich so im Sinne einer niederschweligen Nachbarschaftshilfe, das gegenseitige Vertrauen zu erhöhen und ein angenehmes Miteinander im Stadtteil zu ermöglichen.

#### **Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft**

Das alte Straßenbahndepot beherbergt neben dem zib und „Tür an Tür e.V.“ einige kulturelle Einrichtungen (u.a. Utopia toolbox, Gourishankar - Studio für Tanz und Meditation) sowie künstlerisch geprägte Existenzgründer (u.a. Folienwerk, Geigenbauatelier). Ferner befindet sich ein Café im Aufbau, welches von „Tür an Tür“ betrieben werden soll. Auch eine Kinderbetreuung für Migranten als Ergänzung zu den kirchlichen und staatlichen Trägern ist angedacht.

Insgesamt kann dem Viertel ein Potenzial im kulturellen und künstlerischen Bereich zugeschrieben werden. Das Kulturreferat der Stadt Augsburg betrachtet das Gebiet inzwischen als einen „hot-spot“ künstlerischer, kultureller und kreativwirtschaftlicher Aktivitäten. Das ehemalige Tramdepot ist dabei sicherlich der Ausgangspunkt. Aber auch darüber hinaus gibt es in den Seitenstraßen der Wertachstraße kleine Kunsthandwerke (z.B. Augenstern), kreative Dienstleister und Kultur. Mit zum Teil leerstehenden und untergenutzten Ladenlokalen und Gastronomieflächen in den idyllischen Seitenstraßen bestehen untergenutzte Potenziale, die bestehenden Ansätze einer „Szene“, eines Kreativviertels weiter auszubauen.

#### **Medizinische Versorgung**

Angesichts der zentralen innerstädtischen Lage des Untersuchungsgebietes und der guten Erschließung durch die öffentlichen Verkehrsmittel ist die medizinische Versorgung der Bevölkerung gesichert. Innerhalb des UG und damit für viele Bewohner fußläufig zu erreichen befinden sich zwei Allgemeinmediziner, eine Fachärztin, ein Heilpraktiker und ein ambulanter Pflegedienst. Im Rahmen einer Ortsbegehung mit Senioren wurde angemerkt, dass eher die Ärzte in der Innenstadt genutzt würden und die ortsansässigen Ärzte langsam weg ziehen.

Name/Institution	Angebotspektrum	Zielgruppen	Träger	Sonstiges
Löweneck-Volksschule	Grund- und Mittelschule	Schüler von 6 bis 14 Jahren	städtisch	Mittagsbetreuung, Deutschkurse, Sport, Workshops, Café-Betrieb
Freizeitsportanlage OASE	Sport, Wettbewerbe und Turniere, Klettern, Outdoorprojekte, erlebnispädagogische Angebote, Café, Treff	Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 6 und 17 Jahren aller Nationalitäten	Stadt Jugend Ring (SJR)	
Familientreff Rechts der Wertach	Nachbarschaftstreff, Begegnung, Eltern-Kind Nachmittag, Krabbelgruppe, Ferienangebote	Nachbarn, Eltern mit Kindern	St. Gregor Kinder-, Jugend- und Familienhilfe	
zib – Zentrum für interkulturelle Beratung	Begegnung, Beratung	Migranten		
Tür an Tür – miteinander wohnen und leben e.V.	Informations- und Projektarbeit, Aktionen, Integrationsprojekte,	Migranten, Flüchtlinge, sozial Schwache	Stadt Augsburg, BMFSFJ	Cafébetrieb Straßenzeitung „Riss“
Otto2 – Unterstützerinnenkreis der Gemeinschaftsunterkunft Ottostraße	Übersetzerdienste, Hausaufgabenbetreuung, Unterstützung bei Ämtergängen, gemeinsame Freizeitaktivitäten, Sport, Stadtführungen, etc.	Anwohner, Asylsuchende	Verein	Ehrenamt

*Überblicksartige Zusammenfassung der sozialen Infrastruktur im UG und im erweiterten Umgriff des UGs*

Name/Institution	Angebotspektrum	Zielgruppen	Träger	Sonstiges
Interkultureller Stadtteilplan				
Verein Türkischer Eltern	Hilfestellung für türkische Eltern bei Schul- und Erziehungsfragen, Brückenfunktion zwischen dem Elternhaus und den Schulen und KiTas	Türkischstämmige Eltern und Kindern	Verein	
Augsburg Türk Veliler Derneği e.V.	Koordination zwischen türkischen Eltern und Schulen, Integrationsarbeit, Förderung von Mutter-Kind-Gruppen, Freizeitaktivitäten	Türken	Verein	
Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Augsburg-St. Johannes	Kindergarten, Hausaufgabenbetreuung, Migrationsberatung, Seniorentreff, Freizeitangebote, Ökumenische Sozialstation		Kirche	
Katholisches Pfarramt St. Georg	KiTa, Seniorentreff, Sozialstation, Haus Augustinus		Kirche	
Volkshochschule Augsburg	Deutschkurse für Frauen mit Kinderbetreuung	Migranten	Stadt Augsburg	
ARGE Oberhausen – Arbeitsgemeinschaft der Vereine und Organisationen in Augsburg-Oberhausen e.V.	Förderung der Kultur, Jugend, des Sportes und des gesellschaftlichen Lebens – Marktsonntag; Adventsmarkt		Verein	

### Gewerbestruktur

Im Herbst 2014 konnten im Untersuchungsgebiet mittels Ortsbegehung insgesamt 89 gewerbliche Nutzungen erhoben werden. Service/Handwerk in Form von Friseurgeschäften, Reparaturdiensten, Fotostudios und Reisebüros sowie Einzelhandel und Gastronomie sind die dominierenden Nutzungen im Gebiet Rechts der Wertach. Räumlich konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen auf die Wertachstraße sowie die Erdgeschosslagen (76). In den Obergeschossen wird überwiegend gewohnt. In einigen wenigen Gebäuden befinden sich in den Obergeschossen Dienstleistungsunternehmen. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind zwischen den Wohnhäusern und zum Teil in Innenhöfen vereinzelt Betriebe unterschiedlicher Branchen anzufinden.

Großer Leitbetrieb im Einzelhandel wäre angesichts seiner Verkaufsflächengröße, Umsatzstärke und überregionalen Bedeutung das

## 2.2 Wirtschaftsgeographische Bestandsaufnahme und Analyse



EG Nutzungen (Oktober 2014)

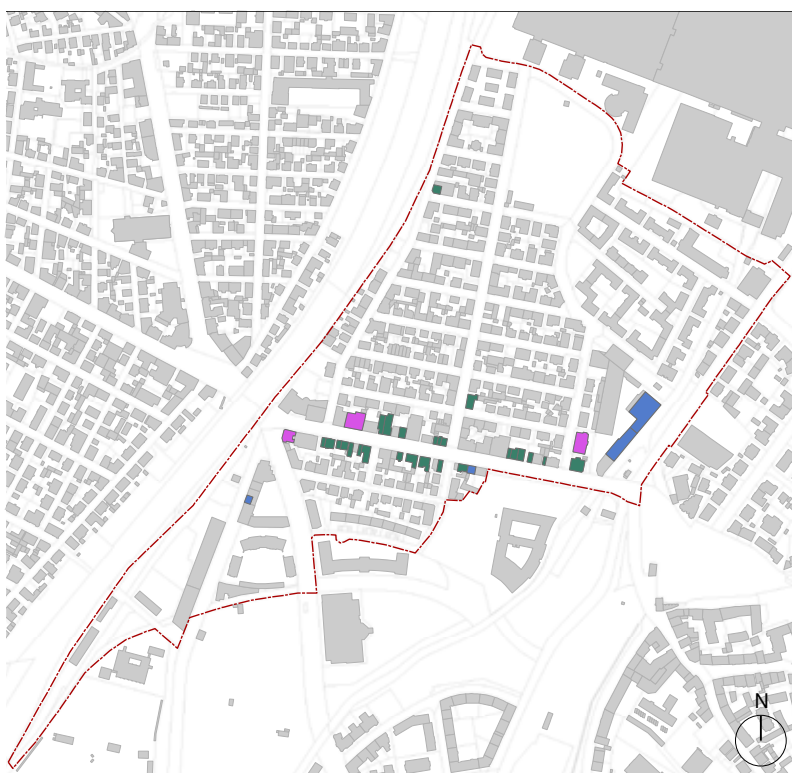


Modehaus Jung. Jedoch steht dieser Betrieb in keinem funktionalen Verhältnis zu den Einzelhandelsbetrieben und der Angebotsstruktur im restlichen Untersuchungsgebiet. Die Wertachstraße zeichnet sich überwiegend durch kleine und ethnisch geprägte Betriebe aus. Nach Augenschein sind rund ein Drittel aller Betriebe diesem Segment zuzuordnen.

Die Funktionalität ethnischer Ökonomien zeichnet sich durch ausgeprägte wirtschaftliche und soziale Netzwerke und Verflechtungen aus. Der wirtschaftliche Erfolg ist indes nicht so sehr von Flächenproduktivität und damit großen Verkaufsräumen und breitem Sortiment abhängig. Vielmehr spielen räumliche Nähe, Flexibilität und bezahlbare Mieten zum Ausüben der oft familiär betriebenen Geschäfte eine existenzielle Rolle. Die Fluktuation in der Angebotsstruktur und häufigere Wechsel des Ladenlokals gehören mitunter sogar zum Geschäftsmodell. Die kleinen und vermeintlich noch „günstigen“ Ladenlokale in der Wertachstraße sind ein wesentlicher Standortfaktor für die vorzufindende (ethnisch geprägte) Ökonomie. Gerade die türkischen Betriebe erfüllen mit ihrem Waren- und Dienstleistungsangebot die spezifischen Konsum- und Dienstleistungswünsche vieler in Augsburg und insbesondere in Oberhausen lebender Türken. In gewisser Weise ist die Wertachstraße so auch ein Einstiegsort in den Arbeitsmarkt und ein Ort für Existenzgründer im Einzelhandel (bspw. Cherezhhaus in der Wertachstraße 12), im Dienstleistungsbereich (bspw. Rechtsanwaltskanzlei in der Wertachstraße 10) und im Handwerk (bspw. Geigenbauatelier Augsburg in der Wertachstraße 29a).

Die zu beobachtende Fluktuation in der Nutzung einiger Ladenlokale widerspricht zwar dem Gedanken einer soliden und zuverlässigen Einkaufslage, sie vermeidet aber auch größere und längere Leerstände. Die Leerstandsquote im Untersuchungsgebiet ist mit nur zwei aller EG-Ladenlokale zum Erhebungszeitpunkt im Herbst 2014 marktüblich und unbedenklich. 2010 gab es alleine in der Wertachstraße 10 leerstehende Ladenlokale (vgl. Stadt Augsburg 2010, S. 93). Dieses hat sich demnach deutlich verbessert. Auch gibt es keinen wirklich strukturellen Leerstand, der angesichts seiner Lage, Größe oder des Zuschnittes als nicht mehr gewerblich vermietbar anzusehen ist. Es sind eher noch die größeren Ladenlokale, die länger leer stehen und deren Vermietbarkeit augenscheinlich schwerer fällt, da sie nicht der Einzelhandelsstruktur des UG entsprechen.

Funktional ist derzeit eine Verlagerung der Ladenlokalnutzungen von Handel und Dienstleistung hin zu gastronomischen Nutzungen zu beobachten.



EG Besondere Nutzungen nach  
Augenschein

- Kreatives Milieu
- ethnisch geprägte Ökonomie
- Vergnügensstätten

Um einen weiteren „trading-down-Prozess“ in Folge einer willkürlichen Vermietung leerstehender Ladenlokale an Vergnügensstätten, Wettbüros etc. zu vermeiden, ist die Stadt Augsburg derzeit dabei, den Bebauungsplan Nr. 455 „beidseits der Wertachstraße“ aufzustellen.

Im Einzelnen heißt es im Aufstellungsbeschluss:

„Ziel der Planung ist die Sicherung der wohngepprägten Mischstruktur und der Erhalt bzw. die Aufwertung des Stadtteilzentrums. Festgesetzt wird ein Mischgebiet, in dem die allgemein zulässigen Nutzungen wie zum Beispiel Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Einzelhandelsbetriebe gestärkt und gesichert werden sollen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Vergnügensstätten sowie Wettbüros sollen ausgeschlossen werden, um die Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnareale nicht zu gefährden und die sensiblen Nutzungen (Wohnen) nicht zu beeinträchtigen.“

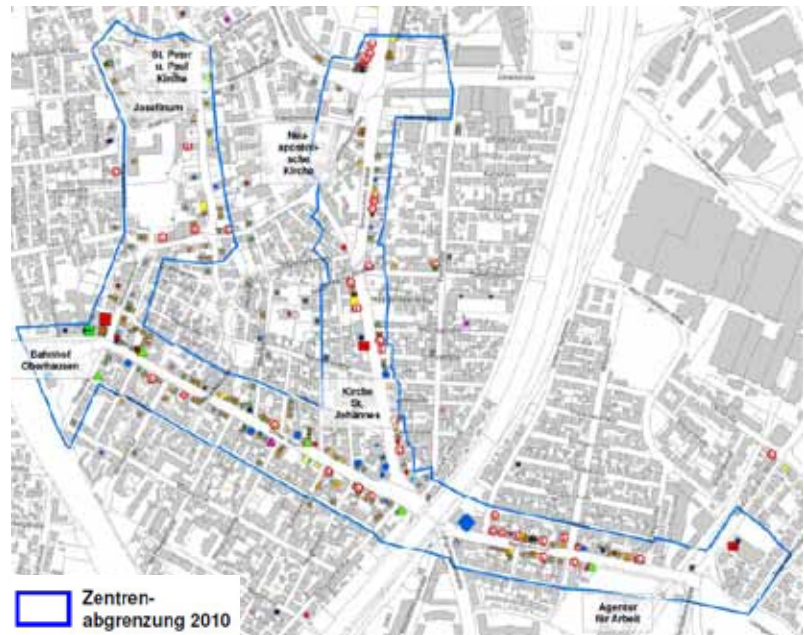
*Bebauungsplan Nr. 455  
„Beidseits der Wertachstraße“  
(in Aufstellung)*

*Quelle: Stadt Augsburg*



*Abgrenzung des Stadtteilzentrums Oberhausen*

*Quelle: Stadt Augsburg 2010, S. 93*



Der Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet sich im östlichen Bereich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg ausgewiesenen Stadtteilzentrums Oberhausen. Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums umfasst alle der Wertachstraße zugeordneten (auch rückwärtigen) Gebäude; die Bereiche entlang der Schwimmschulstraße und des BMW/Mini Autohauses liegen außerhalb davon. Stadtteilzentren übernehmen die Aufgabe, städtische Teilbereiche oder Quartiere mit Waren- und Dienstleistungen insbesondere des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs zu versorgen. Neben der Sicherstellung eines möglichst breiten Branchenmix, sollen diese städtischen Zentren auch einen Kommunikations- und Informationsort darstellen, aber auch eine Identifikationswirkung für die Wohnbevölkerung im Stadtteil erzeugen können. Die Abrundung durch öffentliche und



private Dienstleistungen und Gastronomie hebt die Mittelpunktfunktion für den Stadtteil hervor. Die Sicherung und Stärkung der Versorgungsstrukturen im Stadtteilzentrum ist als wesentliche Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts anzusehen.

Die Stadtteilzentren im Zentrenkonzept der Stadt Augsburg sind Teil der für das Oberzentrum festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Firma GMA im Jahr 2010 auf der Basis faktisch vorhandener und planerisch beabsichtigter Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen. Ziel der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche ist die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Denn durch die Festlegung von Lage, räumlicher Ausdehnung und konkret gegebener Versorgungsfunktion kann mit Hilfe des Bauplanungsrechtes eben der Erhalt dieser Funktion geschützt werden.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept heisst es hierzu:

„Bei der räumlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kommt dem Einzelhandel eine konstituierende Funktion zu. Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang entsprechend der Bedeutung des Zentrums stehen, der Maßstab ist hier die fußläufige Erreichbarkeit. Ergänzend werden bei der Abgrenzung der Versorgungsbereiche die Standorte öffentlicher und privater Dienstleistungen berücksichtigt. Zur Abrundung der Bereiche kommen darüber hinaus städtebauliche Gegebenheiten (z.B. Ringstraße, Topographie, markanter Wechsel der Bebauungsstruktur) sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z.B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle) zum Tragen. Es ist zu unterstreichen, dass sich die Schutzfunktion nicht nur auf den Einzelhandel alleine bezieht.“ (Stadt Augsburg 2010, S. 14)

Die Nahversorgungssituation des UG ist trotz zahlreicher Bäcker in der Wertachstraße insgesamt nur unzulänglich ausgeprägt. Mit dem LIDL-Markt in der Heinrich-von-Buz-Straße und dem Norma-Markt in der Donauwörther Straße sichern lediglich zwei Discounter im näheren Umfeld des UG die fußläufige Nahversorgung. Die zentrumsbildende Funktion im Sinne des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Oberhausen“ entfalten entlang der Wertachstraße vielmehr die kleinteiligen Spezialanbieter sowie öffentliche und private Dienstleistungen und die Gastronomie.

Branchenmix in der Wertachstraße  
Stand: Herbst 2014

Wertachbrücke/Oberhausen



Mittelstraße



Agentur für Arbeit

WERTACHSTRASSE



Innere Uferstraße



Wolfgangstraße



Tramdepot

Wertachbrucker Tor / Innenstadt

## 2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

### 2.3.1 Historie

2-4 Jhr. n. Chr.  
Römische Stadtkarte,  
Überlagerung



Im Stadtteil Oberhausen fand man die ältesten Siedlungsreste Augsburgs. Links der Wertach entstand etwa 15 v. Chr. ein Militärlager. Später errichtete man auf den Augsburgs Hochterrassen die Siedlung „Augusta Vindelicum“. Die zur Hauptstadt der Provinz erhobene Zivilsiedlung reichte bis an den Rand des Untersuchungsgebiets. Bereits damals umgab eine Stadtmauer die Ansiedlung. Das davor liegende Gräberfeld aus der römischen Kaiserzeit befindet sich im Osten des Untersuchungsgebiets.

1626  
Augsburg im Mittelalter



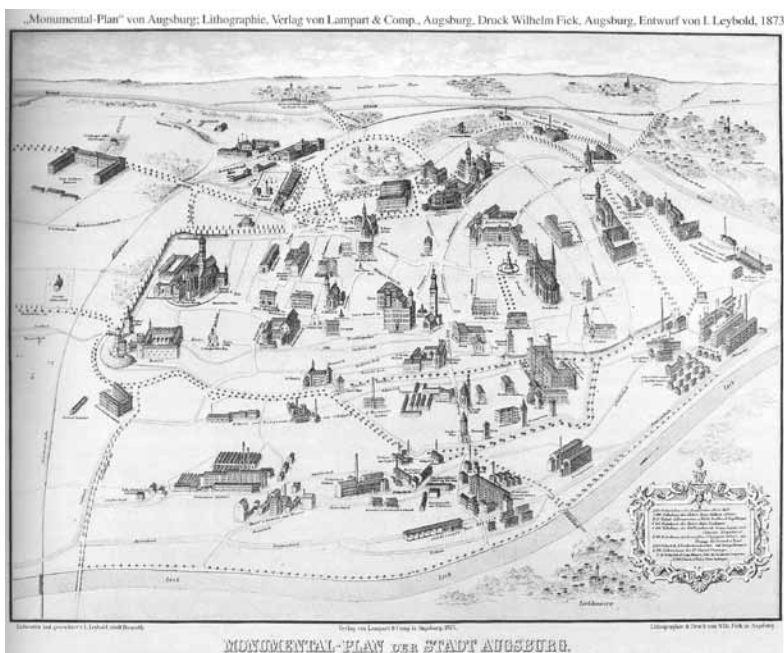
In ihrem heutigen Erscheinungsbild spiegelt die Augsburger Innenstadt den wirtschaftlichen Aufschwung - beeinflusst v. a. durch die Baumaßnahmen der Kaufmannsfamilien Fugger und Welser - im späten 15. Jahrhundert wider.

Die vorteilhafte Lage an der Fernstraße Via Claudia Augusta und weiterer wichtiger Verkehrs- und Handelswege begünstigte die Entwicklung der Stadt zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort.

Zum Schutz der Stadt wurde Mitte des 10. Jahrhunderts die Stadtbefestigung errichtet, welche noch heute in Teilen vorhanden ist und bis heute, teilweise als Grüner Ring die Augsburger Innenstadt umgibt.

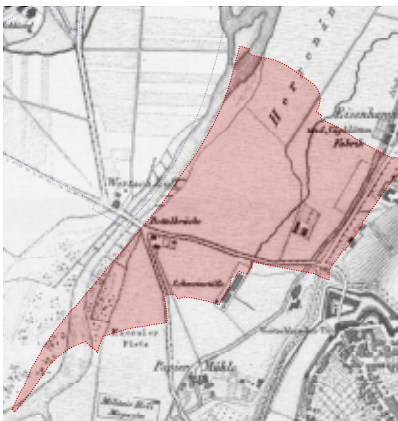
Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des mittelalterlichen Stadtumgriffes an der Straße zum Wertachbrucker Tor.

Wie in vielen deutschen Städten wurde im 19. Jahrhundert auch in Augsburg die Stadtbefestigung geschleift und die so gewonnenen Flächen als Grünraum erhalten und nicht komplett bebaut. Während in der Innenstadt im Mittelalter, im Barock und der späteren Neuzeit viele repräsentative Bauten errichtet werden, entstehen im Untersuchungsgebiet hauptsächlich Fabriken und Arbeitersiedlungen.

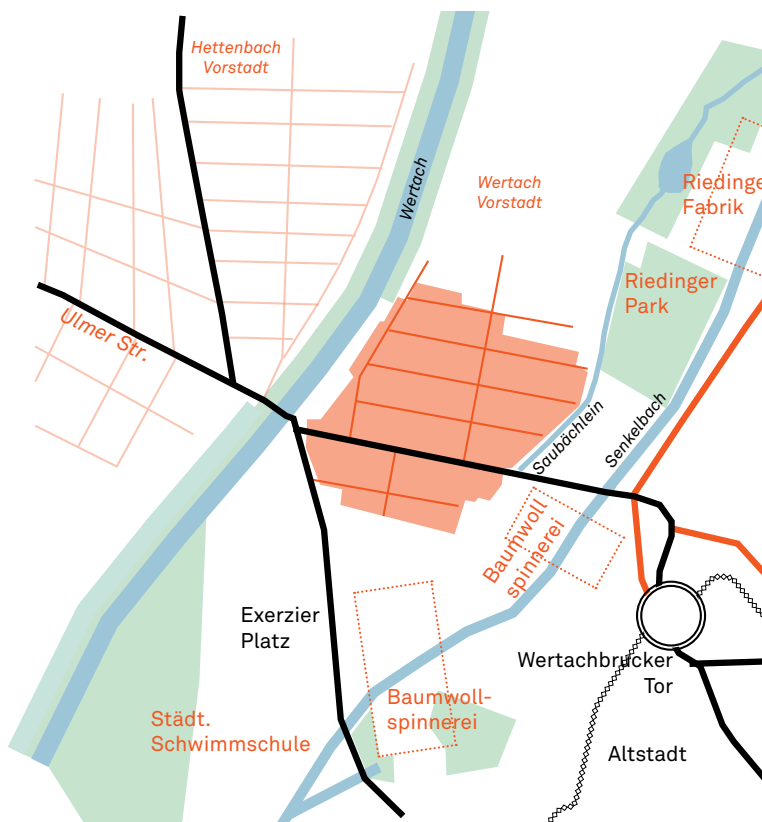


1873  
Monumental-Plan der Stadt Augsburg,  
Lithographie

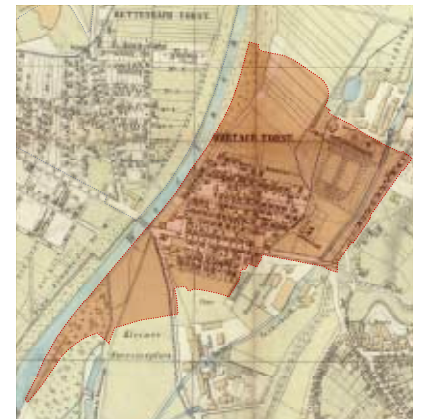
1839



Das Untersuchungsgebiet weist 1839 bereits Hauptverkehrs- und Handelswege auf, wie sie auch heute im Gebiet vorhanden sind: von Westen über den Wertach Zoll und über die Bettelbrücke zum Wertachbrücker Tor/zur Innenstadt und ausgehend von der Bettelbrücke Richtung Südosten (die heutige Langenmantelstraße) bzw. ausgehend vom Wertach Zoll Richtung Nordwesten (heutige Donauwörther Str.). Die Bettelbrücke stellt im Unterschied zur heutigen Situation die einzige Querungsmöglichkeit über die Wertach dar. Der Fluss besitzt einen relativ natürlichen Verlauf und eine breite Aue. Beiderseits der Wertach erstrecken sich vor der Stadt weite Wiesen und Felder. Allein entlang der künstlich angelegten Gewässer, Senkelbach und Saubächlein, errichtete man Gebäude, Mühlen und Fabriken. Der von der Wertach seit 1589 rechts abgeleitete Senkelbach wird ab dem 19. Jahrhundert zum wichtigen Energieträger für Industriebetriebe. Die Freie Reichsstadt Augsburg grenzt sich durch ihre Befestigungen stark vom Umland ab.



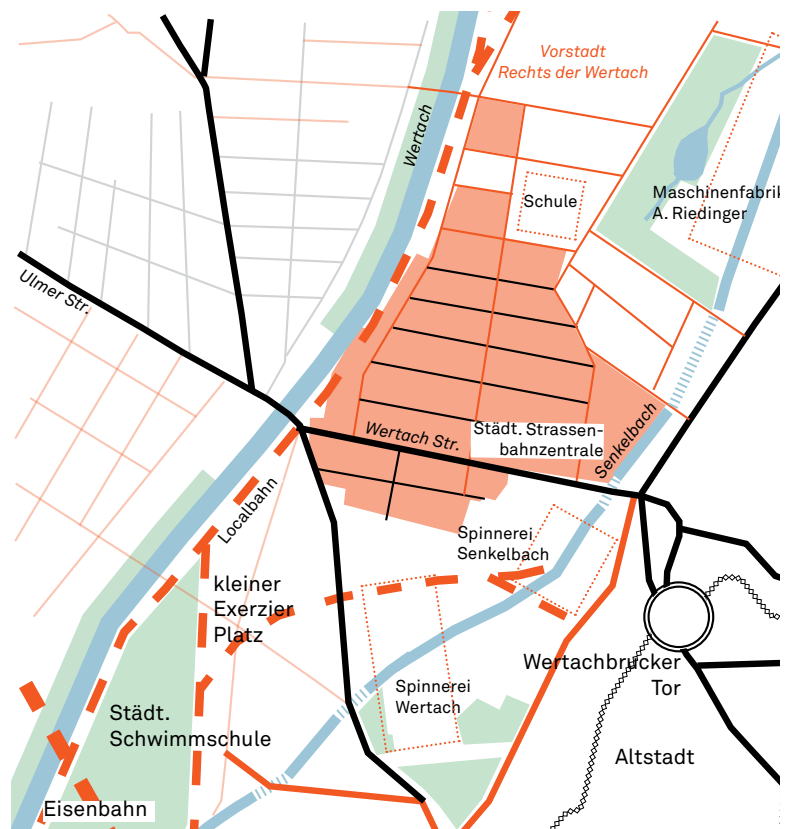
1874



Mit dem Beginn der Industrialisierung wird 1842 der Bahnhof in Oberhausen und vier Jahre später der Augsburger Hauptbahnhof errichtet. 1860 werden große Teile der Stadtbefestigung geschleift und es entstehen neue Wegeverbindungen in die Innenstadt. Die am Saubächlein errichteten Schweineställe weichen einer ersten Wohnsiedlung. Im Umfeld der Arbeiterwohnungen entstehen weitere Industriebetriebe, die den Senkelbach zur Energiegewinnung nutzen. Der Verlauf der Wertach ist nun begradigt, der Anteil an Wiesen- und Feldern zurückgegangen. Freiraumnutzungen der wachsenden Stadt wie die Schwimmschule und der aufwändig gestaltete Park des Unternehmers Riedinger liegen Rechts der Wertach. Die Struktur des Quartiers wird im 19. und 20. Jahrhundert auch durch die sozial engagierte Fabrik Riedinger, dessen Unternehmen 1927 mit M.A.N. fusionierte, geprägt.



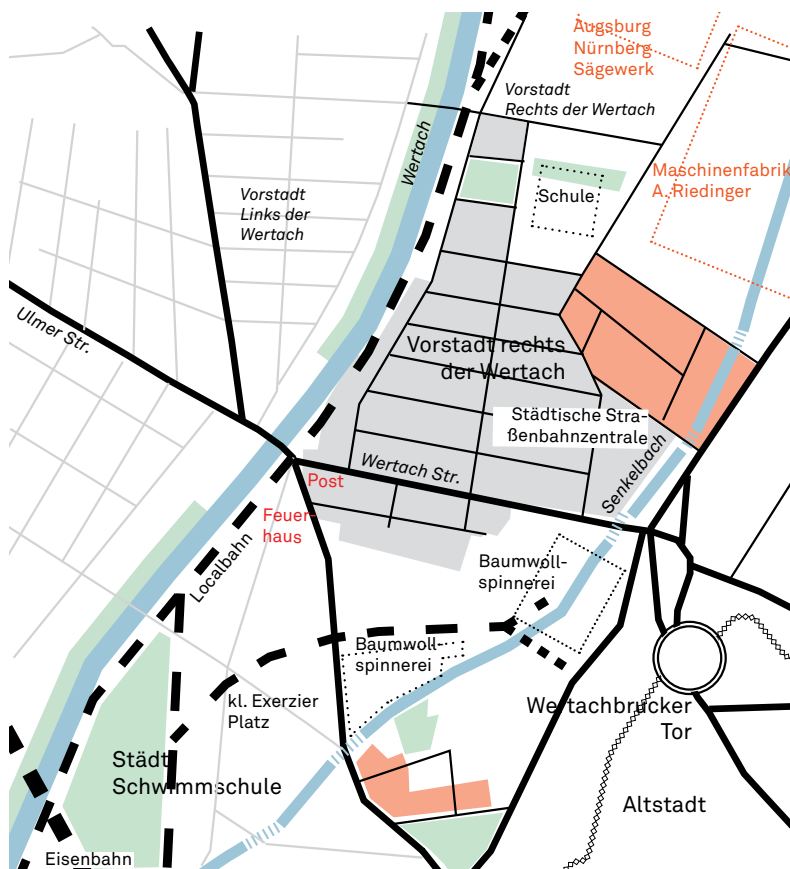
1901



Um die Jahrhundertwende wächst das Straßen- und Wegenetz beiderseits der Wertach an. Es werden zusätzliche Querungsmöglichkeiten an Wertach und Senkelbach geschaffen. Der Eisenbahnbau setzt sich im Untersuchungsgebiet fort, überregionale Verbindungen und Anschlüsse an die Spinnereien am Senkelbach werden gebaut.

Die kleinteilige Siedlungsstruktur nördlich der Wertachstraße erhält mit der Städtischen Straßenbahnzentrale einen weiteren „Großbaustein“ am Senkelbach. Die Fabrikbauten und Wohnbebauung wachsen weiter, landwirtschaftliche Nutzung findet innerhalb des Quartiers kaum noch statt. Das Quartier erhält eine eigene Schule nahe der Riedinger Maschinenfabrik.





1920



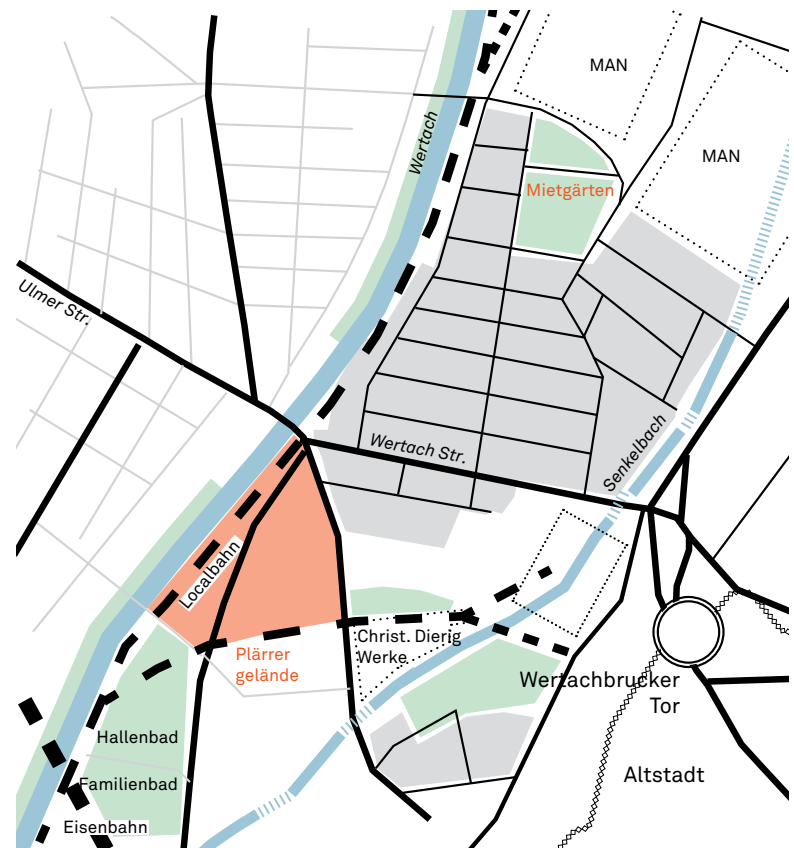
Im 20. Jahrhundert werden die Straßenverläufe nur noch kleinräumig angepasst, größere Veränderungen werden im Straßenverkehrsnetz nicht mehr vorgenommen.

Weitere Wohnbebauungen entstehen, beispielsweise die 1908 begonnene und 1925 ausgebaute erste baugenossenschaftliche Wohnsiedlung Augsburgs. Insgesamt entstanden 402 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Durch dieses Siedlungswachstum und die Erweiterung der Maschinenfabrik A. Riedinger wird der Riedinger Park überbaut. Das bisher noch in diesem Bereich offen geführte Schweinsbächlein verschwindet endgültig unter der Erde. (Halb)Öffentliche Freiflächen sind in geringem Umfang an der Schule und dem Grundstück daneben sowie an der Schwimmschule vorhanden.

1927 fusioniert die „L.A. Riedingersche Maschinen- und Bronzewarenfabrik“ mit der Maschinenfabrik Augsburg Nürnberg (MAN) und existiert dort bis 1967 als „L.A. Riedingersche Bronzewarenfabrik für Lampen“.



1976

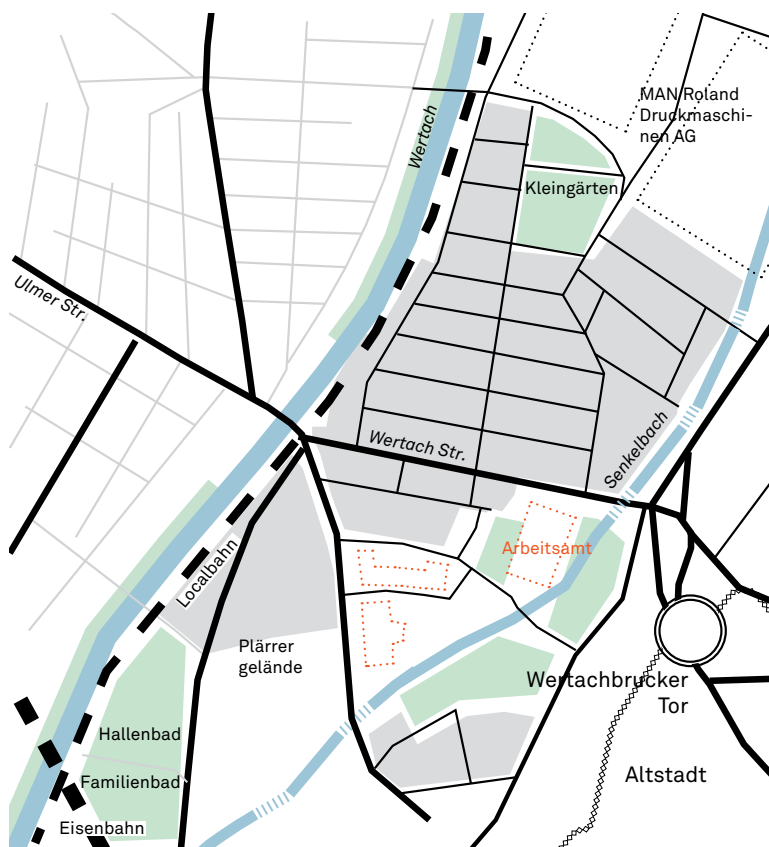


In den 1970er Jahren beginnt der Rückbau von Eisenbahnlinien im Untersuchungsgebiet. Während die Straßenzüge weiterhin genutzt werden, verliert die Eisenbahn an Bedeutung bzw. muss anderen Flächennutzungen weichen. Am früheren Exerzierplatz markiert das „Plärrergelände“ einen Fest-, Markt- und Automobilparkplatz.

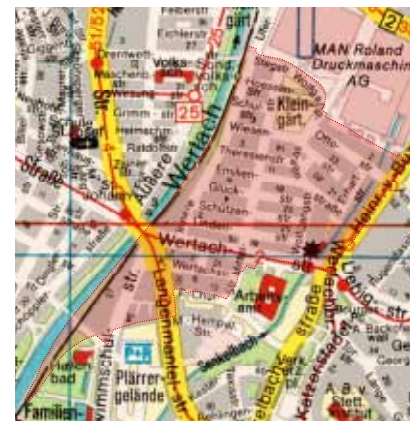
Südlich der Wertachbrücke setzt sich das Siedlungswachstum weiter fort, weitere Fabrikgelände entstehen nicht mehr.

An den Christian Dierig Werken, welche 1805 gegründet wurden und seither am Senkelbach produzieren, sind Grünflächen vorhanden. Inwieweit diese öffentlich zugänglich sind, ist nicht bekannt.

Am bisherigen Standort der Quartiersschule sind Mietgärten vorhanden. Die Kinder müssen nun über die Wertach nach Oberhausen zur Schule gehen.



1996



Mit Aufgabe der Fabrikstandorte entlang des Senkelbachs werden auch die ehemaligen Gleisanschlüsse zurückgebaut. Im Quartier verbleibt allein das Gleis der Localbahn entlang der Wertach. Das Verkehrsnetz entspricht weitgehend dem Bestand von Anfang des 20. Jahrhunderts. Eine Querung über den Senkelbach nördlich des Straßenbahndepots ist jedoch nicht mehr möglich. Die nach Rückbau der Fabrikgelände frei werdenden Flächen werden teilweise bebaut (Dienstleistungs-/Bürogebäude, Arbeitsamt), als Parkplatz genutzt oder mit Rasen und Bäumen begrünt.

*Wertachbrücke  
gestern und heute*



*Wertachstraße  
gestern und heute*

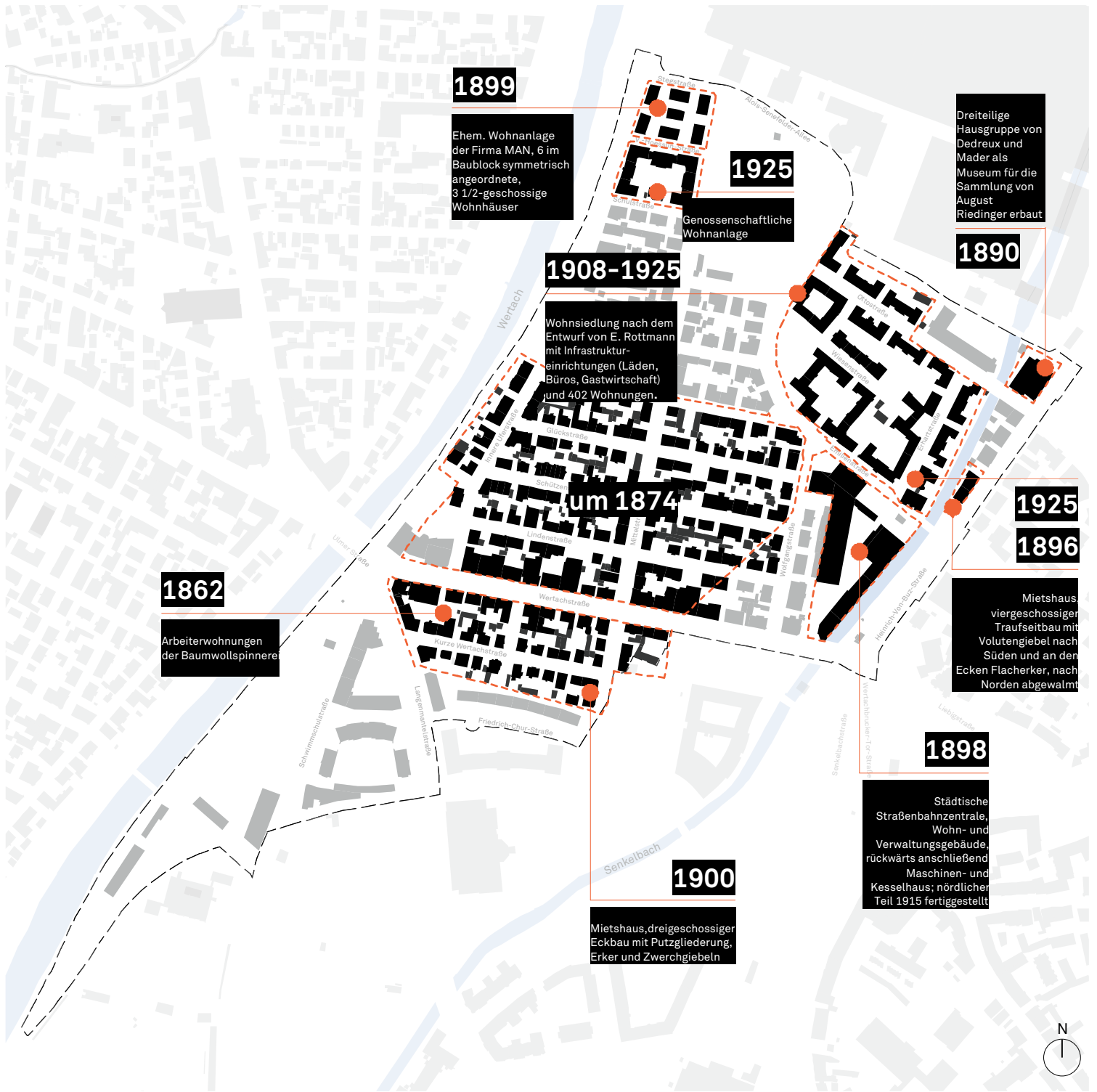




*Wertachstraße  
gestern und heute*



*Allgemeine Baugenossen-  
schaft für Augsburg,  
Erste errichtete Wohnanlage*



M 1: 5 000  
Zeitschichten und Stadtfragmente

### **Zeitschichten und Stadtfragmente**

Das Untersuchungsgebiet zeigt auch heute noch zahlreiche Spuren aus den verschiedensten Zeitschichten. Dieses Erbe respektvoll zu bewahren und gleichzeitig den stetigen Wandel von Stadt mit all ihren Facetten zuzulassen und zu gestalten, ist eine wesentliche Aufgabe „Rechts der Wertach“.

Das kleinstrukturierte Wohngebiet östlich der Wertach und nördlich der Wertachstraße entstand zum Teil um 1874, mit mehrheitlich einfachen Arbeiterhäusern auf einem rasterförmigen Straßengrundriss. Da ein Teil der Häuser im Zweiten Weltkrieg zerstört worden ist, waren hier Veränderungen möglich, Gebäude wurden umgebaut oder vergrößert. Die mehrstöckigen Wohnanlagen im nördlichen Bereich an der Inneren Uferstraße bestehen noch heute: die 1899 für die Mitarbeiter der MAN errichtete Wohnanlage, heute im Besitz der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg, und die 1925 errichtete Wohnanlage für die Allgemeine Baugenossenschaft Augsburg.

*(Quelle: <http://www.stadtlexikon-augsburg.de>, Prof. Dr. Hans Frei, Stand: 27.07.2009, Denkmaldaten Augsburg Bayern Atlas, Historische Karten der Stadt Augsburg)*

1908-1925 entstand zwischen dem Tramdepot und der Maschinenfabrik A. Riedinger, auf dem Grund des Riedinger Parks, die erste Wohnanlage der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg und Umgebung (gegründet Dezember 1908).

*(Quelle: Denkschrift Augsburger Baugenossenschaften)*



1. Ehemalige Wohnanlage der Firma MAN



2. Genossenschaftliche Wohnanlage



3. sogenannte Parseval Halle



4. Mietshaus



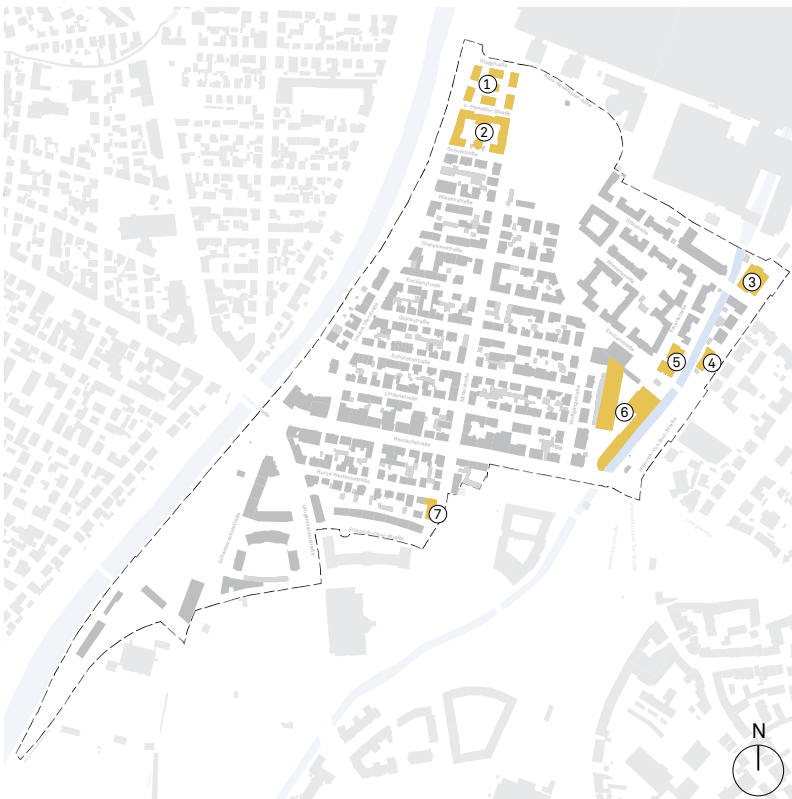
5. Wohnhaus der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg



6. Ehem. Städtische Straßenbahnzentrale

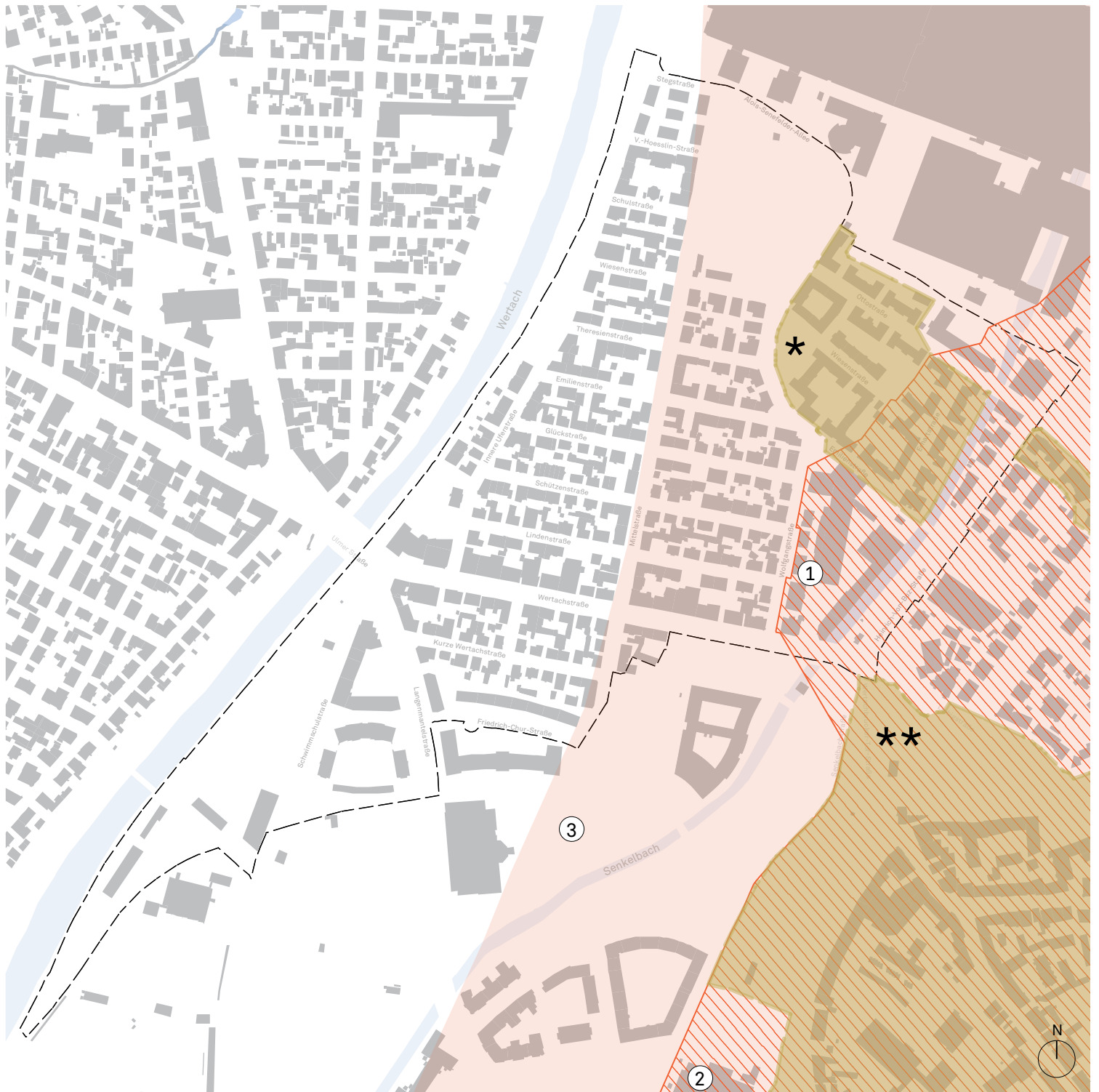


### 2.3.2 Denkmalschutz




#### Gebäude unter Denkmalschutz

- ① Ehemalige Wohnanlage der Firma MAN, Stegstraße 2, 4, 6 / Von-Hoesslin-Straße 1, 3, 5:  
1899, 1946 vereinfacht und mit Satteldächer versehen
- ② Genossenschaftliche Wohnanlage, Innere Uferstraße 2, 4, 6 / Mittelstraße 23 / Schulstraße 1, 3, 5 / Von-Hoesslin-Straße 2, 4, 6:  
um 1925/27
- ③ sogenannte Parseval Halle, Sammlung A. Riedinger, Heinrich-Von-Buz-Straße 23:  
um 1890
- ④ Mietshaus, Heinrich-Von-Buz-Straße 3 und 3 1/2:  
1896
- ⑤ Wohnhaus, Erhartstraße 5, 7:  
1925, Teil des Ensembles Riedinger Park
- ⑥ Ehem. Städtische Straßenbahnzentrale, Wertachstraße 29:  
1898, nördlicher Teil 1915 fertiggestellt
- ⑦ Mietshaus, Kurze Wertachstraße 16 a:  
um 1900



M 1:5 000

Boden- und Ensembleschutz

 **Bodendenkmal**

- ① Gräberfeld der römischen Kaiserzeit, Massengrab der Neuzeit (Inv. Nr. D-7-7631-0247)
- ② Spätmittelalterliche Befestigung der Augsburgers Frauenvorstadt (Inv. Nr. D-7-7631-0523)
- ③ Römische, mittelalterliche und neuzeitliche Fundstellen im Weichbild der Stadt, insbesondere Vorstädte, gewerbliche und infrastrukturelle Einrichtungen, wie Straßen, Brücken, Mühlen, Anlegestellen, Dämme, Lehm- und Kiesgruben, Müll- und Schuttabladepätze. In den ehemaligen Hochwassergebieten von Lech und Wertach können diese unter meterhohen Kiesablagerungen verborgen sein (Inv.Nr. V-7-7631-0006).

 **Ensemble**

\* Ehemaliger Riedinger Park: 1909 bis 1915, um 1925/26 erweitert

\*\* Altstadt Augsburg

### Boden- und Ensembleschutz

Die römischen Ursprünge der Stadt Augsburg lagen nahe dem Quartier „Rechts der Wertach“. Das Bodendenkmal „Gräberfeld der römischen Kaiserzeit, Massengrab der Neuzeit“ reicht bis zur Wolfgangstraße in das Untersuchungsgebiet, das Bodendenkmal „Römische, mittelalterliche und neuzeitliche Fundstellen im Weichbild der Stadt“ erstreckt sich bis Mittelstraße.

Mit der gut erhaltenen spätmittelalterlichen Baustruktur der Augsburger Innenstadt und der noch heute definierten Altstadtgrenze entlang der ehemaligen Befestigungsmauern steht die „Altstadt Augsburg“ unter Ensembleschutz, die spätmittelalterliche Befestigung der Augsburger Frauenvorstadt ist als Bodendenkmal eingetragen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes, nördlich der Wertachstraße, besteht bis heute in einem kaum veränderten Ensemble, die 1908 angefangene und 1925 ausgebaut erste baugenossenschaftliche Wohnsiedlung Augsburgs, auf dem Grund des ehemaligen Riedinger Parks.

Als Einzeldenkmale sind neben dem Tramdepot (ehemalige städtische Straßenbahnzentrale von 1898) und der Parseval Halle (ehemalige Sammlung August Riedinger von 1890) Wohnhäuser am Senkelbach und an der Kurzen Wertachstraße sowie die Wohnanlagen an der Inneren Uferstraße vorhanden.



Allgemeine Baugenossenschaft Augsburg/  
Wiesenstraße



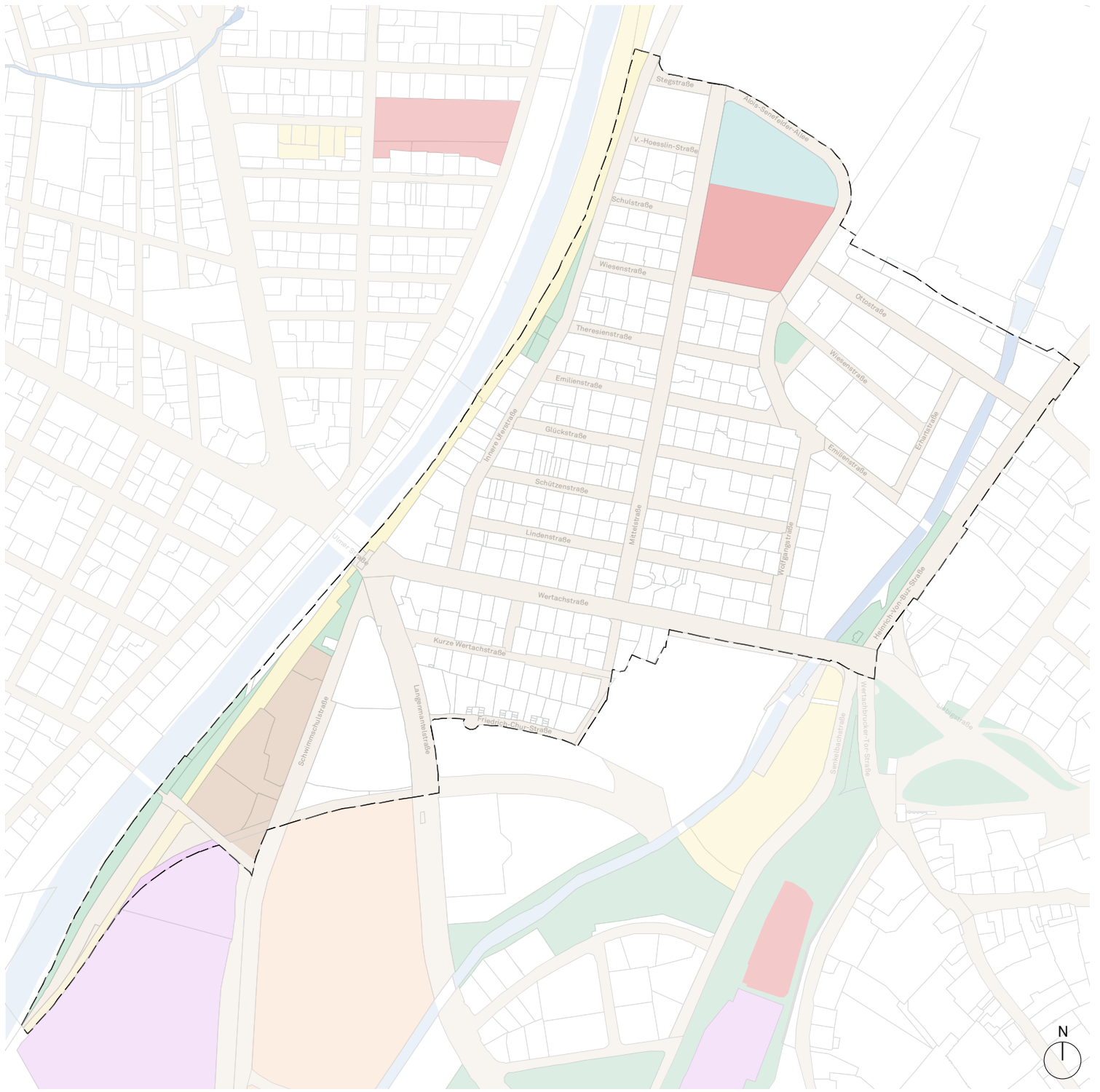
Am Pfannenstiel



Wertachbrucker Tor












Am Pfannenstiel



M 1: 5 000  
 Flächen in öffentlicher Verfügung, Besitz

Verwaltung durch:

- |  |  |
|--|--|
|  Liegenschaftsamt      |  Tiefbauamt (Öffentliche Verkehrsflächen) |
|  Sport- und Bäderamt   |  Kleingartenanlagen                       |
|  Amt für Grünordnung   |  Schulverwaltungsamt                      |
|  Wasser und Brückenbau |  Marktamt                                 |
|  Tiefbauamt            |  |

Der Großteil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in Privatbesitz.

Nördlich der Wertachstraße weisen die privaten Grundstücke überwiegend eine kleinteilige Parzellenstruktur auf. Lediglich die Grundstücke der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg (rund um die Wiesenstraße sowie an der Inneren Uferstraße / Schulstraße), die ehemalige Wohnanlage der MAN an der Inneren Uferstraße / Stegstraße, des Kaufhauses Jung und das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots sind großzügiger geschnitten.

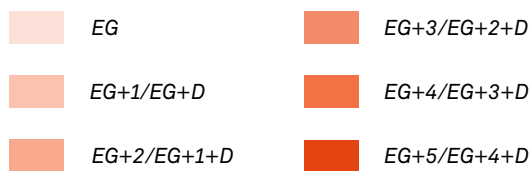
In städtischem Besitz (Schulverwaltungsamt) ist die Parzelle, auf der die Sozialeinrichtung ‚OASE‘ und deren Freiflächen wie auch die Freiflächen für Schulsport der Löweneck-Schule Platz finden. Öffentliche Freiflächen gliedern sich in drei flächenmäßig überschaubare Bereiche: ein Grünstreifen entlang der Inneren Uferstraße, ein Grünstreifen zwischen Senkelbach und Heinrich-von-Buz-Straße sowie die Grünanlage an der nördlichen Wolfgangstraße.

Südlich der Wertachstraße zeigt sich ein sehr differenziertes Bild: beidseits der Kurzen Wertachstraße befinden sich alle Grundstücke in privatem Besitz (ebenfalls in kleinteiliger Parzellenstruktur), zwischen Langenmantel- und Schwimmschulstraße findet man großflächige Privatgrundstücke vor, westlich der Schwimmschulstraße nahezu ausschließlich Grundstücke in städtischen Besitz: Liegenschaftsamt (Bereich Localbahn), Tiefbauamt (momentan größtenteils in der Nutzung als Bauhof), Amt für Grünordnung (entlang der Wertach und in Richtung Wertachbrücke), Sport und Bäderamt (Richtung Familienbad).

### 2.3.3 Grundstücksverhältnisse



M 1:5 000  
Geschößigkeiten und Nachbarschaften



### 2.3.4 Städtebauliche Gestalt

Die Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet reichen von eingeschossigen Bauten bis zu maximal sechsgeschossigen Gebäuden. Dies bedeutet – insbesondere für die innerstädtische Lage – keine allzu große bauliche Ausprägung in die Höhe, durch die vor allem westlich und östlich der Mittelstraße vorzufindende, geringe Nord-Süd-Tiefe der Baublöcke ergibt sich dennoch eine kompakte Anordnung meist kleinerer baulicher Strukturen mit durchaus heterogener Höhenentwicklung.

Ausnahmen innerhalb dieser fast durchgängig wechselnden Höhen bilden die baulichen Ensembles im Quartier:

- die beiden denkmalgeschützten Wohnanlagen ganz im Norden, von (ehemals) MAN und von der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg, mit jeweils einheitlicher Höhe des Blockrandes.
- das Ensemble der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg zwischen Ottostraße und Emilianstraße – wobei hier das südlichste Gebäude an der Erhartstraße an städtebaulich besonderer Stelle und durch eine profilüberragende Höhe prägend in alle Richtungen in Erscheinung tritt.
- das Ensemble des Tramdepots, das in der Anzahl an Geschossen zwar eine moderate Höhenentwicklung aufweist; die Hallen allerdings weisen deutlich größere Höhen und ‚Fußabdrücke‘ auf.
- die Wohnanlagen nördlich des Plärrers und an der Friedrich-Chur-Straße, mit jeweils überwiegend einheitlichen Geschossigkeiten.

Eine Besonderheit des Untersuchungsgebiets ist die große Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern, mit Schwerpunkt beidseits der Kurzen Wertachstraße und eingestreut auch in den Bereichen rund um die Mittelstraße. Hier sind oftmals eingeschossige Neben- und Garagengebäude den Wohngebäuden zugeordnet; eine Nutzung als offene Hof- oder Gartenfläche findet kaum statt.

Die Wertachstraße weist auf ihrer südlichen Seite im Mittel relativ niedrige Gebäude auf – erstaunlich für die Bedeutung des Straßenzugs im Quartier. Auf der nördlichen Seite dagegen sind einige fünf- und sechsgeschossige Gebäude vorzufinden, so, wie man es an einem solchen Straßenzug vermuten möchte.

Aufgrund ihrer Position und ihrem (städte)baulichen Auftritt sind an dieser Stelle gesondert noch folgende Bauten als stadtbildprägend heraus zu heben:

- Tramdepot mit Kaminbauwerk,
- das Modehaus Jung am Brückenkopf der Wertachbrücke,
- das Wohnhaus an der Erhartstraße,

- die Agentur für Arbeit,
- das Autohaus an der Langenmantelstraße.

Dies sind – mit einer Ausnahme – alles Bauten des Gewerbes und der Verwaltung / Dienstleistung. Üblicherweise als stadtbildprägend in Erscheinung tretende Bauten wie Kirchen oder Stadttore gibt es im Quartier nicht, man findet sie im nahe gelegenen Oberhausen-Mitte und der Altstadt.

#### **Bausubstanz/Gebäudezustand**

Im Untersuchungsgebiet sind nahezu keine Bauten vorhanden, die in den letzten Jahren errichtet wurden. Stattdessen stammt die bauliche Substanz aus unterschiedlichen Zeitschichten der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und des 20. Jahrhunderts (vgl. vorherige Kapitel).

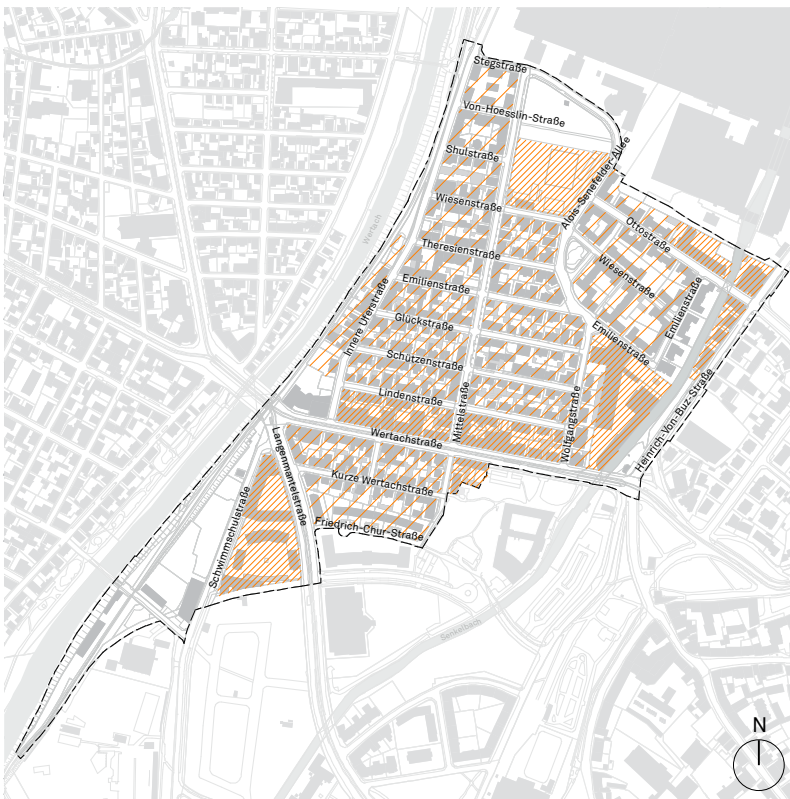
Zum Gebäudezustand lässt sich - nach Erhebungen durch Augenschein - feststellen:

Die Straßenzüge vermitteln als Ganzes zunächst einen relativ guten Eindruck. Es gibt kaum Gebäude im Quartier mit ganz erheblichen Mängeln. Zu einem kleineren Teil sind Gebäude bereits saniert oder befinden sich in der Sanierungsphase. ‚Luxussanierungen‘ sind im Gebiet allerdings nicht festzustellen.

Bei einem größeren Teil der Gebäude im Quartier sind Sanierungen in den letzten Jahren jedoch nicht der Fall gewesen, oder es wurden keine substanziellen Sanierungen vorgenommen. Entsprechend weist eine nicht geringe Anzahl von Gebäuden offensichtlichen Sanierungsbedarf (Dach, Fassade, Fenster) auf. Hinsichtlich Mängeln an Bestandsgebäuden ist häufig eine Konzentration in bestimmten Bereichen festzustellen: so bei den beiden Baublöcken auf der nördlichen Seite der Wertachstraße und bei der nordwestlichen Flanke der Heinrich-von-Buz-Straße. Im Süden des Gebiets fallen der Bereich des Autohauses und die Wohnanlage an der Langenmantelstraße hinsichtlich Sanierungsbedarf auf. In den Wohnbaubereichen östlich und westlich der Mittelstraße überwiegt der relativ gute Eindruck der Straßenzüge, allerdings gibt es auch kaum Baublöcke, in denen nicht einzelne Gebäude einen (jeweils unterschiedlich hohen) Sanierungsbedarf aufweisen. Selbst in der Kurzen Wertachstraße - mit im Schnitt guter Bausubstanz - gibt es Einzelgebäude mit Sanierungsbedarf. Energetische Sanierungen könnten bei einem Großteil der Gebäude ein Thema werden.



Die Darstellung des Gebäudezustands in nebenstehender Kartierung erfolgt in drei Kategorien und blockweise, da die Unterschiede zwischen einzelnen Gebäuden sich im Durchschnitt meist als nicht allzu groß zeigen.





**Gebäude**  
 (Erhebungen nach Augenschein  
 Oktober 2014/September 2015)

**Mängel Bestandsgebäude**

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



Freizeitsportanlage OASE



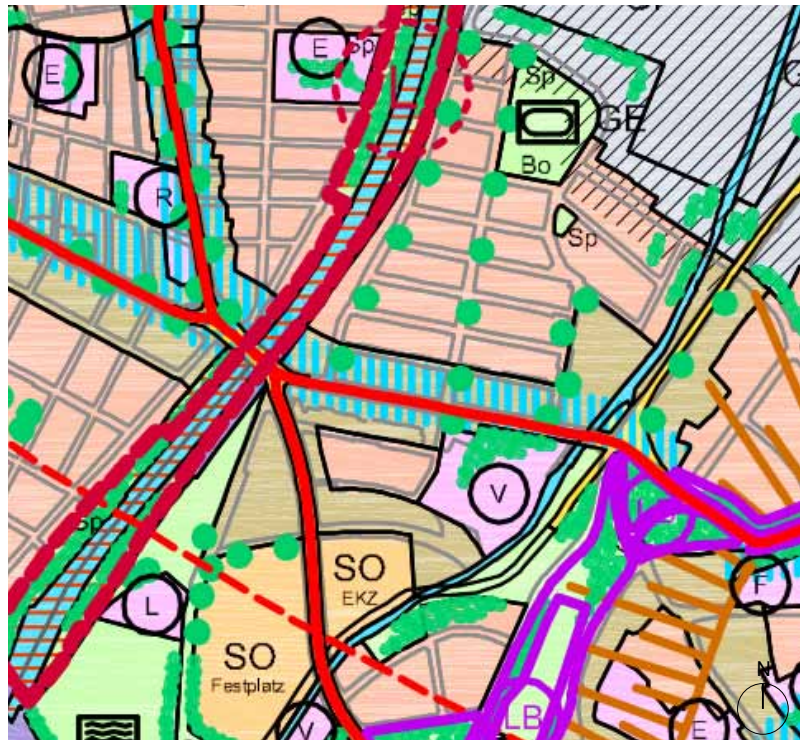
Wohnanlage  
 Langenmantelstraße



Wertachstraße

### 2.3.5 Nutzungen

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
der Stadt Augsburg



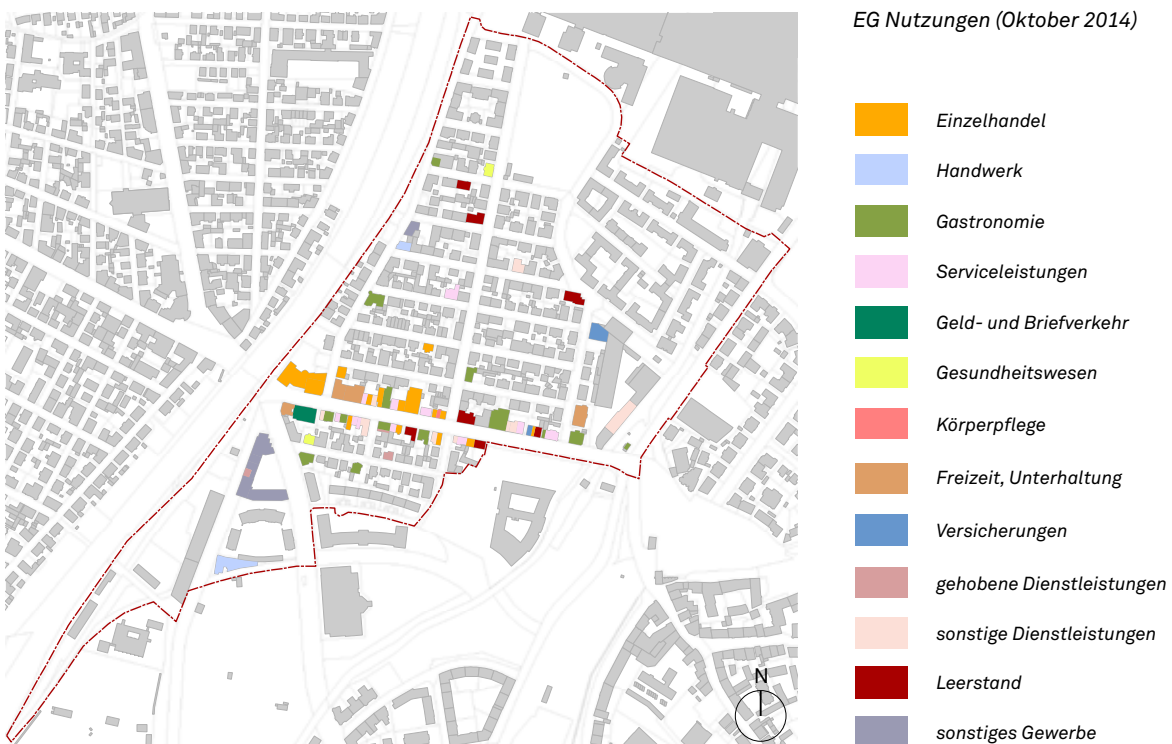
#### Flächennutzungsplan

Für das Untersuchungsgebiet sind im Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg (Stand: 01.07.2010) folgende Bauflächen dargestellt:

- Wohnbauflächen: nördlich der Wertachstraße und im Bereich der Kurzen Wertachstraße
- Gemischte Bauflächen: nördlich und südlich direkt an der Wertachstraße, für den Bereich des alten Tramdepots, sowie beidseits des Nordteils der Langenmantelstraße.
- Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung: Agentur für Arbeit (direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet)
- Allgemeine Grünflächen: für den südwestlichen Bereich (aktuell Flächen für den Bauhof), für den nördlichen Bereich bei der Oase – mit Zweckbestimmung Sportanlage und Bolzplatz.

Im Wesentlichen geben die Darstellungen die aktuelle Nutzung der Flächen wieder, mit der Ausnahme des Bauhofs, der momentan nicht als Grünfläche allgemein nutzbar ist und der Ausnahme der Kleingartenanlage, die keine Sportnutzung zulässt.

Für beidseits der Wertachstraße sind „Bereiche mit Marktfunktion“ dargestellt. Dies entspricht der momentanen Situation.



### Nutzungen in den Erd- und Obergeschossen

Auf beiden Seiten der Wertachstraße befinden sich in den Erdgeschossen nahezu ausschließlich Nichtwohnnutzungen, vor allem des Einzelhandels, der Gastronomie und Serviceleistungen. In den Obergeschossen an der Wertachstraße finden sich zum Teil Dienstleistungsnutzungen (u.a. Kanzleien, Praxen, Studio, Atelier, Büros), zum größeren Teil Wohnnutzungen. Im Tramdepot sind sonstige Dienstleistungen und soziale Infrastruktur (z.B. Tür an Tür e.V.) vorhanden und werden in Zukunft durch ein Automuseum und eine Cafénutzung ergänzt.

Das übrige Quartier wird größtenteils von Wohnnutzung geprägt. An wenigen Stellen befinden sich einzelne Nichtwohnnutzungen wie Gastronomie, aber auch wenige Leerstände in den Erdgeschossen. Einen Sonderbaustein bildet das sonstige Gewerbe des heutigen Mini-Autohauses. Für diesen Bereich ist allerdings in absehbarer Zeit eine Veränderung zu erwarten. Insbesondere in den kleinteiligeren Baustrukturen sind häufig problematische Erdgeschoss-Situationen fest zu stellen: immer dann, wenn Wohnen im Erdgeschoss ohne Hochparterre-Situation auf den öffentlichen Raum trifft. Hieraus können verstärkt ‚Konflikte‘ auf der Erdgeschoss-Ebene entstehen, da sich ohne öffentliche Freiflächen im Gebiet alltägliche Nutzung in den Straßenräumen selbst abspielt.



M 1: 5 000  
Bestandsplan

Flächen im Außenraum

- Öffentliche Grünflächen
- Halbüffentliche Grünflächen
- Wasserflächen
- Straßenräume mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion
- P Parkplätze
- Gleis der Localbahn

Verkehrsströme

- Übergeordnete Fuß- und Radwegverbindung
- Fuß- und Radweg an der Wertach
- Hohe Straßenverkehrsdichte



### 2.3.6 Landschaft und Freiraum

Das Planungsgebiet „Rechts der Wertach“ spannt sich nordwestlich der Augsburger Innenstadt zwischen den zwei Wasserläufen Wertach und Senkelbach auf. Der Flusslauf der Wertach wurde im 19. und 20. Jahrhundert verkürzt und begradigt, so dass sich der Fluss stark eingegraben hat. Die daraus entstandenen wasserwirtschaftlichen Probleme und freiraumgestalterischen Defizite werden im Projekt „Wertach vital“, welches im Augsburger Süden bereits umgesetzt wurde, behandelt. Für den Wertachabschnitt III bis hin zur Mündung liegen noch keine Planungen vor, die die notwendigen flussbautechnischen Maßnahmen beschreiben. Neben den problematischen Massenbewegungen im Sohlsubstrat liegen auch die gestalterischen Auswirkungen im Fokus der Planung. Vor allem das rechte Flussufer ist sehr hoch, steil und mit Gehölzen bewachsen, so dass die Wasserfläche nur von den vorhandenen Brücken und Stegen sichtbar ist. Der Senkelbach wurde zur Nutzung der Wasserkraft angelegt und verläuft innerhalb der Bebauung, so dass auch hier ein Erleben der Wasserfläche nur optisch möglich ist.

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Bearbeitungsgebiets in geringem Umfang vorhanden. Zwei kleine Spielplätze an der Inneren Uferstraße und der Wolfgangstraße sind mit einfachen Spielgeräten, Sitzbänken und wenigen Bäumen spärlich gestaltet. Ein attraktiver Aufenthaltsraum „im Grünen“ fehlt. Die Innenhöfe der Wohnungsbaugenossenschaft im Bereich der Wiesenstraße bieten den Bewohnern grüne Außenbereiche an. Eine Kleingartenanlage an der Alois-Senefelder-Allee ist für ihre Vereinsmitglieder zugänglich und nutzbar. Das daran südlich anschließende Freisportgelände ist der Löweneckschule in Oberhausen links der Wertach zugeordnet. Hier öffnet der Verein „OASE“ den Jugendlichen tagsüber die Türen, so dass im eingeschränkten Rahmen Freiraumnutzungen möglich sind. Private Grünflächen sind der Baustruktur entsprechend kaum vorhanden.

Der öffentliche Freiraum wird im Übrigen stark von monofunktional gestalteten Straßen und Parkplätzen bestimmt. Es muss unterschieden werden zwischen zum Teil hohen aber unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch fahrende oder parkende Fahrzeuge, und zum Teil unnötigen Beeinträchtigungen durch verkehrsgerechte Gestaltung: Vielfach könnte nämlich zeitweise viel Verkehr auch auf verträglich gestalteten, städtebaulich angepassten Straßen abgewickelt werden. Einzelne Straßenräume, insbesondere die Mittelstraße mit ihrem schönen Baumbestand, bieten gute Beispiele dafür und sind je nach Verkehrsaufkommen auch als Aufenthaltsbereiche nutzbar.

Südlich der Wertachstraße liegen großflächige Grünräume, beispielsweise nahe der Wertach mit dem Familienbad und entlang des Senkelbachs schöne, von Bäumen bestandene, parkähnliche Grünflächen im Umgriff des Arbeitsamtes. Die Nutzung des Familienbads ist zweckgebunden, die Grünflächen am Arbeitsamt sind eher repräsentativ und weniger nutzerorientiert angelegt. Die Grünanlage am Senkelbach wird durch monofunktional autoorientiert gestaltete Park- und Fahrlflächen beeinträchtigt.

Die funktionale Zuordnung verhindert meist, den öffentlichen Raum multifunktional für Verkehr und verschiedene Arten der Freiraumnutzung überlagernd zu nutzen. Das führt nicht zur Verbesserung, sondern zur Beeinträchtigung aller Nutzungen des öffentlichen Raumes, der gerade in urbanen Gebieten in Konkurrenz zur städtebaulichen Dichte grundsätzlich knapp ist.

Gehölzbestand





1. Baum- und Gehölzbestand entlang des Wertachufers/Innere Uferstraße








2. Baumbestand im Straßenraum/  
Mittelstraße



3. Baumbestand und Versiegelung  
südlich der Agentur für Arbeit



-  Bushaltestelle
-  Tramhaltestelle
-  300m Radius Bus
-  400m Radius Tram
-  600m zum Bahnhof Oberhausen



### 2.3.7 Verkehr und Erreichbarkeit

Bereits im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass im Bereich der Hauptnetze Motorisierter, Öffentlicher und Individueller Verkehre keine quartiersspezifischen, über allgemeine Tendenzen hinaus gehende Veränderungen zu erwarten sind. Dies hat sich im Verlauf der Untersuchungen bestätigt. Im Wirkungsbereich des Quartieres müssen keine entsprechend großen Verkehrsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Maßnahmen und damit auch die Analysemethoden und Ergebnisse bleiben daher auf qualitative Betrachtungen beschränkt. Auf Verkehrszählungen und -Prognosen kann daher hier verzichtet werden.

Dies leugnet nicht, dass insbesondere Fahr- und Parkmöglichkeiten insbesondere für MIV jetzt und auch in Zukunft erheblich über die bestehenden hinaus nachgefragt werden. Die Befriedigung dieser Nachfrage würde aber noch stärker als bereits jetzt die Urbanität des Quartiers und damit die Mobilität beeinträchtigen.

Denn europäische Urbanität ist „Rechts der Wertach“ 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 Schwimmbad- und Bauhofgelände, oder Parkplätze, die nur exklusiv einem Parkzweck dienen.
- Funktionale Mischung im Einzugsbereich der Haltestellen (Umfeld von etwa 500m) für durchgehende, effiziente Auslastung aller Verkehrsangebote ist Rechts der Wertach in hohem Maße gegeben.
- Dichte Vernetzung durch öffentliche Straßen für kurze Wege und qualitativ hohe Erreichbarkeit auch von Haltestellen ist Rechts der Wertach 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. Netzunterbrechungen, die zu Umwegen führen, begründen sich im Gewässerverlauf von Wertach und Senkelbach, sowie nach Norden durch das abgeschlossene Werksgelände. Einige Straßen der Gebiete südlich der Wertachstraße zeigen unnötige Doppelführungen (Bereich Senkelbachstr.) und vom Netzgedanken her widersprüchliche Umwegführungen (Bereich Zufahrten Arbeitsamt). Diese berühren aber nur teilweise den Bearbeitungsumgriff. Der Öffentlichkeitsbegriff von Straßen und Wegen beinhaltet die

Orientierung anliegender Häuser auf die Straße - mit Fenstern, Eingängen, Gestaltung; gerade neuere Genehmigungen von Bauvorhaben ohne diese Eigenschaften beeinträchtigen die Qualität der Netze für Fußgänger und Radfahrer.

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

Der Fuß- und Radverkehr wird richtiger Weise nur in Ausnahmefäl-  
len auf getrennten Fuß- und Radwegen geführt; die Qualitäten auf  
gemischten Flächen sind technisch und gestalterisch verbesserungs-  
würdig.

Dem motorisierten Individualverkehr wird umgekehrt an jedem Knoten  
Überholmöglichkeit der wartenden Straßenbahn eingeräumt – vermut-  
lich 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 außer-  
halb 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  
Wertachstraße statt, und nicht in den dafür besser geeigneten, weniger  
empfindlichen Straßen.

Die hier angesprochenen, nicht unüblichen bestehenden Regelungen  
berühren entgegen dem ersten Anschein nicht oder nur marginal unter  
der Messbarkeitsgrenze die Leistungsfähigkeit des MIV.

Erhebliche Defizite ergeben sich aus einer rein verkehrstechnischen  
Gestaltung, wenn dadurch mehr als notwendig monofunktionale  
Flächen geschaffen werden. Flächenkonkurrenz ist Wesensmerkmal  
urbaner Gebiete, sowohl zwischen Freiflächen untereinander, zwischen  
Verkehrsflächen untereinander, wie auch zwischen Verkehrsflächen  
und Freiflächen. Die Potenziale zur funktionalen Überlagerung und  
städtebaulich orientierten Gestaltung helfen allen Funktionen. Sie

gehen weit über das Konzept der Mischfläche im Sinne von „Verkehrsberuhigten Bereichen“ hinaus; sie betreffen speziell Rechts der Wertach 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 Untersuchungsgebiet ‚Rechts der Wertach‘ durch ganz unterschiedliche Merkmale geprägt wird. Wertachstraße, altes Tram-bahndepot, Senkelbach und Wertachufer, Localbahn, Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft, studentisches Wohnen, Gemeinschaftsun-terkunft, OASE und Kleingartenanlage sind einige dieser Merkmale, die im Folgenden bewertet und in einen stadträumlichen Zusammenhang gebracht werden.

Das Untersuchungsgebiet hat eine eigenständige städtebauliche, soziodemographische, soziokulturelle und wirtschaftliche Struktur. Innerhalb des stadträumlichen Gefüges der Stadt Augsburg hat eine solche Struktur ihre Berechtigung. Das Ableiten konkreter Stärken und Schwächen ist daher sorgsam und im stadträumlichen Zusammenhang zu diskutieren, da bestimmte Sachverhalte nur schwer davon losgelöst bewertet werden können. Dieses gilt insbesondere für Themen wie das der Bewohnerstruktur und –entwicklung, der Entwicklungsdynamik und Struktur des Handels und der Dienstleistungen sowie sozialer Verhältnisse.

Dennoch kann eindeutig festgestellt werden, dass im Rahmen der Bewertung zwei wesentliche ‚Elemente‘ des Untersuchungsgebiets Stärke und Schwäche zugleich sind:

- Wertachstraße
- OASE und die soziale Infrastruktur

Diese werden in den folgenden Absätzen entsprechend differenziert aufgezeigt.

### 3 Stärken und Schwächen / Bewertung



- |  |                                    |  |  |
|--|------------------------------------|--|--|
|  | Querung der Wertach                |  | gut proportionierte Straßenräume   |
|  | topographisch markante Situation   |  | Raumfolge besonderer städtebaulicher Qualität                            |
|  | Haltestelle und Linienführung Tram |  | Wassererlebnis in der Stadt  |
|  | Haltestelle und Linienführung Bus  |  | guter Baumbestand  |
|  | Nähe zur Innenstadt                |  | Ensembles hoher städtebaulicher und/oder sozialer Bedeutung und Qualität |
|  | Ausblicke                          |  |  |

M 1:5 000  
Stärken des UG

### **Lage und Erreichbarkeit**

Die Nähe zur Altstadt, zur Innenstadt, sowie zu anderen hoch urbanen Stadtteilen stellt eine ganz wesentliche Stärke des Quartiers dar. Der Hauptbahnhof wie auch der Bahnhof Oberhausen liegen in naher Entfernung. Das garantiert höchste Mobilität – im Sinne von effizienter und ökologisch verträglicher Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die beiden Tramhaltestellen im Bereich des westlichen und östlichen Auftakts der Wertachstraße (Wertachbrücke, Senkelbach) und ergänzend Bushaltestellen im östlichen Bereich 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 von Stadt und Umland.

### **Soziale Vielfalt**

Die große Zahl unterschiedlicher Nationalitäten, Kulturen und Altersklassen repräsentiert eine heute nicht unübliche demographische Vielfalt in hoch verdichteten Mischgebieten großer Städte. Angesichts eines vergleichsweise niedrigen Durchschnittsalters und einer positiven Bevölkerungsentwicklung bestehen demographisch betrachtet positive Entwicklungsaussichten. Auch unter sozialen Gesichtspunkten gibt es eine Vielfalt im Gebiet. Neben Akademikern, Studierenden und einer finanziell abgesicherten Mittelschicht aus Handwerkern, Dienstleistern, Künstlern etc. leben in dem Viertel auch Familien mit hohen finanziellen Belastungen. Die Haushaltsarmut hat häufig negative Auswirkungen auf die Entwicklungsverläufe der Kinder. Die Lebenslagen von Kindern und Jugendlichen werden im Vergleich der Stadtviertel hier als bedenklicher eingestuft.

Es ist wichtig, sich dieser Familien- und Lebenslagen bewusst zu sein und sich dieser anzunehmen, ohne den rein statistischen Vergleichswert überzubewerten. Jede Betonung der statistisch messbaren Auffälligkeit trägt zur Stigmatisierung der Familien und ihres Wohnortes bei. Dabei ist es gerade das kompakte und vielfältige innerstädtische Mischgebiet, welches in der Lage ist, diese prekären Lebenslagen aufzunehmen und ihnen niederschwellig Perspektiven anzubieten. Hier gibt es zahlreiche soziale Einrichtungen mit einem vielfältigen Angebot für die im Gebiet ansässigen Zielgruppen (Familien, Jugendliche, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge), hilfsbereite Nachbarschaften und ein hohes Maß an bürgerschaftlichem Engagement.

## **3.1 Stärken**

Insofern ist das Gebiet Rechts der Wertach vielleicht gerade der richtige Ort für einen erhöhten Anteil von Familien mit starken finanziellen Belastungen, für Menschen mit Migrationshintergrund, für Flüchtlinge, für Künstler, Kreative und Alternative. Ein Ort, der Menschen zusammenführt und nicht trennt, der ermöglicht und nicht verhindert. Der Aufnahme- und Durchgangsscharakter, den das Viertel in einigen Wohnbereichen angesichts einer erhöhten Fluktuation der Bewohner besitzt, ist kaum zu bewerten. Sind es zum Teil die nicht genau zu beziffernde Zahl der Studierenden, die für ein paar Jahre „kommen“ und dann wieder „gehen“ und so die Fluktuation erhöhen, die jedoch gleichzeitig zum jungen und kreativen Charakter beitragen. Gleiches gilt für einen Teil ausländischer Mitbürger, die das Viertel und seine Infrastruktur als Erstanlaufstelle nutzen und dann ggf. „weiterziehen“. Auch sie erhöhen die Fluktuation und prägen jedoch gleichzeitig einen Charakterzug des Viertels. Der fehlenden Bindung und Identifikation mit dem und der Integration in das Viertel steht regelmäßig neuer, frischer, junger und interkultureller „Wind“ entgegen.

#### **Soziale Infrastruktur**

Die Konzentration von sozialen Einrichtungen und Trägern von Hilfsprojekten im ehemaligen Tramdepot ist äußerst positiv zu bewerten. Dieses „Kompetenzzentrum“ in Kombination mit weiteren künstlerischen und kreativen Nutzungen ist eine große Stärke des Quartiers.

#### **OASE**

Als weitere große Stärke wird das Jugendzentrum „OASE“ bewertet. Als Anlaufstelle für viele Jugendliche unterschiedlichsten Alters und unterschiedlichster Herkunft ist der Ort weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinaus bekannt und ein positiver Beitrag zur Betreuung und Unterstützung Jugendlicher.

#### **Wertachstraße**

Die Wertachstraße prägt als zentrale Versorgungs- und Erschließungsachse das Quartier in seiner Mitte. Sie dient vielen Bewohnern mit ihrer kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur als Versorgungsschwerpunkt und vermittelt ein Gefühl von Heimat. Kontakte werden geknüpft und Geschäfte auf engstem Raum gemacht. Kurze Wege und klare Sichtbeziehungen sind hier die Grundlage dafür, dass sich Kopplungsbeziehungen zwischen den Anbietern ausbilden und eine wahrnehmbare Passantenfrequenz besteht. Es gibt nur wenige Leerstände. Die klare Bedeutung der Wertachstraße als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort des Gebietes ist erkennbar. Kleine und

häufiger frei werdende Ladenlokale mit erschwinglichen Mieten stellen eine gute Voraussetzung für Existenzgründungen dar.

Die Wertachstraße bildet auf mehreren Ebenen die ‚Adresse‘ des Quartiers und weist neben der höheren Erlebnisdichte auch eine meist höhere bauliche Dichte als die angrenzenden Straßen auf, dies unterstreicht auch städtebaulich die Rolle dieses Straßenzugs.

#### **Landschaft und Freiraum: Erlebbarkeit von Landschaft und Gehölzbestände**

Eine Besonderheit ist die Erlebbarkeit von Landschaft in diesem dicht bebauten Stadtraum. Das bezieht sich auf die ausgeprägte Topographie der Wertachterrasse östlich der Heinrich von Buz-Straße, den Einschnitt der Wertach und die Wasserläufe, die maßgeblich die Stadtentwicklung Augsburgs geprägt haben. Wasser in der Stadt bedeutet einige besondere Vorzüge: positive Wirkung auf das Stadtklima, ein gewisser Grad an Naturnähe und Erholungswirkung. Derzeit ist allerdings die Erlebnismöglichkeit der Gewässer auf optische, vereinzelt auch akustische Wahrnehmung an wenigen Orten beschränkt. Die Brücken und Stege über die Wertach und den Senkelbach bieten – neben der Querungsmöglichkeit der Wertach – schöne Ausblicke auf die Gewässer und werden dadurch zu besonderen Orten im Stadtgebiet. Ein unmittelbarer Kontakt ist jedoch nicht möglich.

Die Gewässer formten zudem im Zusammenspiel mit dem geologischen Untergrund die Topographie der Stadt Augsburg. Die Innenstadt liegt auf der rißzeitlichen Hochterrasse oberhalb der Wertachau, in die sich die Stadt in den letzten 150 Jahren ausgebreitet hat. Die „Altstadtkante“ östlich des Plangebiets bietet einen markanten Geländeversprung. Im kleineren Maßstab, jedoch immer noch über 10 Meter tief, befindet sich der Geländeeinschnitt der Wertach. Die Ufer sind überwiegend mit Gehölzen bestanden, welche ein dichtes grünes Band bilden und den Flussverlauf nachzeichnen. Neben diesem dichten Grün entlang der Wertach finden sich vor allem im nahen Umfeld des Planungsgebietes großflächige Gehölz- und Baumbestände, so in den Grünanlagen um das Arbeitsamt und am Senkelbach. Außerdem findet sich vor allem an der Mittelstraße, am Jugendzentrum OASE, entlang der Schwimmschulstraße und in den Innenhöfen der Gebäude der Baugenossenschaft guter Baumbestand.

### **Gut proportionierte Straßenräume**

Die Mittelstraße besitzt eine Qualität als Straßen-Raum, der gut proportioniert ist: Die Breite des Raums im Zusammenhang mit dem Straßenquerschnitt, der Fahrbahn, längsgerichtete Parkplätze und eine beidseitige, gut ausgebildete Allee aufnimmt und begrenzt wird von Bauten unterschiedlicher Höhe und Prägnanz, aber in einer zum Raum der Straße passenden Dimension. Alle von der Mittelstraße abgehenden Straßenräume weisen ebenfalls eine gute Proportion bei geringerem Baumbestand auf.

### **Raumfolge besonderer städtebaulicher Qualität**

Dort, wo im Quartier unterschiedliche stadträumliche Ausrichtungen von Straßen bzw. Gebäude-Ensembles jeweils eigener Prägung aufeinander treffen bzw. zueinander stehen, ist eine Raumfolge besonderer städtebaulicher Qualität festzustellen: der nördliche Teil der Wolfgangstraße im Zusammenspiel mit der Emilianstraße in Richtung Senkelbach. Diese Raumfolge ist geprägt durch Verengungen und Aufweitungen, durch Ecksituationen und flankierende Fassadenfolgen, durch (Vor)Platzbildung – ganz einfach ein spannungsvoller Raum mit großem (Aufenthalts-)Potenzial.

### **Tramdepot**

Das ehemalige Straßenbahndepot am Senkelbach, ein unter Denkmalschutz stehendes Ensemble, vereint die bei der Raumfolge beschriebenen Qualitäten in ähnlicher Weise auf dem eigenen Areal. Durch die unterschiedlichen stadträumlichen Richtungen, denen die Hauptbaukörper folgen, ergeben sich zwischen diesen spannungsvolle, gut proportionierte Freiräume, die nach Süden und Norden den Anschluss ans städtische Gefüge suchen. Das Kaminbauwerk im Norden komplettiert als Höhendominante die Qualität des Ensembles und verortet das Tramdepot im Stadtraum. Mit der Lage an der Wertachstraße und am Senkelbach erfüllt der Gebäudekomplex auch eine repräsentative Funktion. Durch die bereits vorhandene Mischung sozialer und kreativer Nutzungen auf dem Areal, die sich in weiterer Entwicklung befinden und durch eine Automuseums- und Cafénutzung ergänzt werden sollen, wird der besondere Charakter des Tramdepots im Quartier unterstrichen.

### **Ensembles hoher städtebaulicher Qualität und sozialer Bedeutung**

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befinden sich eine ganze Reihe weiterer Ensembles hoher städtebaulicher Qualität und sozialer Bedeutung:



- die beiden Wohnanlagen von (ehemals) MAN und der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg zwischen Innerer Uferstraße und Mittelstraße, beide unter Denkmalschutz,
- das ausgedehnte Ensemble der in den 1920er errichteten baulichen Anlage der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg, das zwei städtebaulich integrierte Straßenräume (Erhartstraße und Wiesenstraße) in gut dazu passender Proportion beinhaltet,
- das Nachbargebäude zur Parsevalhalle, mit einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge. Die Gemeinschaftsunterkunft selbst kann weder als Stärke noch als Schwäche bewertet werden. Sie ist schlichtweg ein gegebener Zustand. Nach anfänglichen Schwierigkeiten (Proteste von Anwohnern, Ängste vor dem Unbekannten etc.) wurde im Zuge der unterschiedlichen Bürgerbeteiligungsformate während der VU und im Rahmen der öffentlichen Berichterstattung eine gesteigerte Akzeptanz erkennbar. Dieses ist sicherlich dem vor Ort entstandenen hohen bürgerschaftlichen Engagement für die Flüchtlinge zu verdanken. Ferner wird die Einrichtung bspw. durch die Vereine Tür an Tür und Otto II sehr gut betreut. Angesichts der aktuellen politischen und öffentlichen Diskussion im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen kann die Unterkunft in der Ottostraße sowohl aufgrund ihrer räumlichen Lage in einem gewachsenen Viertel als auch aufgrund der geschaffenen Hilfsstrukturen als beispielhaft bewertet werden.



*Tramhaltestelle Senkelbach/Nähe zur Innenstadt*




*Wertachufer*




*Tramdepot/Senkelbach*



M 1: 5 000  
Schwächen des UG

 Barrieren

- 1 Wertachstr.
- 2 Langenmantelstr.
- 3 Tramdepot-Emilienstr.
- 4 Localbahn
- 5 Heinrich-v.-Buz Str.
- 6 Emilienstr.-Heinrich-v.-Buz Str.
- 7 Heinrich-v.-Buz Str. - Rugendasstr.

 Fragmentierte Grünflächen  
(im Bereich Arbeitsamt)  
Fehlende Grün- und Freiflächen



Bereiche mit Aufwertungsbedarf

- 8 Bauhof (untergenutzter Standort)
- 9 südöstlicher Brückenkopf Wertachbrücke
- 10 Wohnensemble an der Schwimmschulstr.
- 11 Langenmantelstr.



Parkplätze



Querungssituation

- 12 Drentwettsteg (in Zusammenhang mit Unterführung)
- 13 Wertachbrücke

### **Soziale Infrastruktur**

Obwohl es zahlreiche soziale Einrichtungen mit einem breiten Angebotsspektrum für die unterschiedlichsten Zielgruppen gibt, wird von vielen Akteuren ein generationenübergreifendes Angebot / ein generationenübergreifender Treffpunkt (Mehrgenerationenhaus) und eine konfessionsneutrale Kinder- respektive Kleinkinderbetreuung vermisst. Vor allem der Kontakt zu Nicht-Akademiker-Familien fällt den im Gebiet Tätigen nach wie vor schwer und könnte möglicherweise über einen intergenerativen und internationalen Treffpunkt erhöht werden. Desweiteren wünschen sich die Verantwortlichen der sozialen Einrichtungen einen intensiveren Austausch untereinander.

Für neu Hinzuziehende ist es problematisch, sich zu orientieren. Wer ist für was zuständig, wo bekomme ich welche Hilfe? Insbesondere für bildungsfernere Familien und Menschen mit Migrationshintergrund ist zunächst unklar, in welcher Einrichtung welche Angebote bestehen. Trotz des umfangreichen Angebotes und der großen Kompetenz vor Ort scheitert die Hilfe an der Erstinformation.

Die Gemeinschaftsunterkunft in der Ottostraße hat anfänglich zu hohen sozialen Belastungen der Nachbarn geführt. Die nicht vorhandene Erfahrung im Umgang mit Flüchtlingen und Menschen anderer Nationalitäten und Kulturen hat zunächst Vorbehalte und Ängste hervorgebracht. Eine große Anzahl neuer Nachbarn in einem gewachsenen Umfeld alteingesessener Bewohner ließ die vorhandenen Gegensätze deutlich werden. Problematisch dabei ist zum Teil die bauliche Struktur der Gemeinschaftsunterkunft mit einem stark versiegelten Umfeld und einer für so viele Menschen engen Eingangssituation an der Ottostraße. Dieses hat u.a. beim Aufenthalt von mehreren Menschen gleichzeitig im Eingangsbereich einen erhöhten Lärmpegel zur Folge.

### **Tramdepot**

Beim Tramdepot müssen die noch untergenutzten Flächenpotenziale sowie der bauliche Zustand insgesamt noch als defizitär eingestuft werden. Die halböffentliche Nutzung der Gebäude spiegelt sich nicht im Freiraum wider. Die Freiflächen sind Parkplatzflächen ohne Aufenthaltsqualität. Eine öffentliche Durchwegung des Areals fehlt aktuell.

### **OASE**

Ähnlich verhält es sich mit dem Gebäude sowie dem Gebäudeumfeld der OASE. Auch dort besteht großer Handlungsbedarf. Baulich sind insbesondere die Umkleiden und die Sanitärbereiche in einem schlechten Zustand und werden dem zum Teil hohen Nutzerzahlen und -kreisen nicht gerecht. Ein weiterer, kritischer Punkt ist die Eingangssituation, die keine Möglichkeit zum Aufenthalt bietet, insbesondere für die Zeiten kurz vor der jeweiligen Öffnung der Einrichtung. Die Frei- und

## **3.2 Schwächen**

Sportflächen weisen ebenfalls Aufwertungs- und Verbesserungsbedarf auf, nicht zuletzt auch in ihrer Um- und Abgrenzung (z.B. in Richtung Kleingartenanlage). Ein Sanierungsbedarf der OASE ist also mehrfach gegeben. Für die OASE gilt der Handlungsbedarf auch im Hinblick auf die Betreuungszeiten und die Zahl der Betreuer. Angesichts des enormen Zulaufs Jugendlicher in diese Einrichtung und die integrationsfördernde Arbeit der Mitarbeiter ist die derzeitige Personalausstattung als zu gering und damit als Schwäche zu bewerten.

#### **Wertachstraße**

So positiv sich die Wertachstraße als Adresse und Ort für Versorgung und Geschäfte für viele Bewohner darstellt, so problematisch sehen sie auch einige Personen. In den letzten Jahren hat es ein Ausdünnen des Branchenmixes zu immer einheitlicheren Nutzungen (Frisör und Backshop) gegeben, wodurch die Nahversorgungsfunktion der Wertachstraße immer weiter eingeschränkt wird. Mit dem Wegfall traditioneller Lebensmittelanbieter und dem Einzug einfacher Dienstleistungen in die Ladenlokale ist ein gewisser trading-down Prozess zu beobachten. Eine erhöhte Fluktuation in einigen Ladenlokalen vermittelt den Eindruck eines unbeständigen, wenngleich lebendigen Standortes. Einige Gebäude an der Wertachstraße weisen zudem offensichtlichen, baulichen Sanierungsbedarf auf.

#### **Barrieren**

Trotz meist guter fußläufiger Verbindungen innerhalb des Quartiers und vom Quartier in die Innenstadt mit dem ÖPNV bzw. dem Rad, ist das Quartier durch zahlreiche Barrieren gekennzeichnet. Die Wertachstraße und die Langenmantelstraße besitzen breite Fahrbahnen und ein hohes Verkehrsaufkommen, ausreichend breite Gehsteige fehlen. Eine ähnliche Situation bietet die Heinrich-von-Buz-Straße. Auch Verknüpfungen im Bereich des Tramdepots fehlen.

Gravierend trennend wirken die parallel zur Wertach verlaufenden Gleise der Localbahn, welche nur an der Wertachbrücke und am Drentwettsteg (Unterführung) sowie ganz im Süden am Seitsteg gequert werden können. Die eher selten befahrenen Gleise dürfen nach bahninternen Wünschen nicht betreten werden und stellen eine Barriere zwischen dem Quartier und der Wertach dar. Die Unterführung am Drentwettsteg wirkt durch ihre Enge, häufige Verschmutzung und geringe Beleuchtung als Angstraum. Am Verkehrsknoten Wertachbrücke kreuzen sich auf sehr lebhaft Weise die Wege von Kfz, Straßenbahn, Fahrradfahrern und Fußgängern; insbesondere für Radfahrer sind diagonale Wegebeziehungen mit Schwierigkeiten verbunden. Die Attraktivität des

Ausblicks auf den Fluss geht durch zeitweise verkehrliche Überlastung und außerhalb dieser Zeiten dominierende verkehrsgerechte Gestaltung verloren. Die im nahen Umfeld vorhandenen Flächen sind verlärmert und wirken ungestaltet.

#### **Fehlende bzw. fragmentierte Freiflächen**

Ausreichende öffentliche Grün- und Freiflächen fehlen. In einem dicht besiedelten Gebiet ohne private Grünflächen und hohem Jugendanteil ist der Bedarf an Naherholungsflächen im Freien groß. Die drei kleinen Grünflächen im Quartier können diese Aufgabe nicht leisten. Die Nutzbarkeit benachbarter Grünräume, wie die am Arbeitsamt, ist infolge ihrer Gestaltung eingeschränkt. Das Jugendzentrum „OASE“, welches gut angenommen wird, steht durch eingeschränkte Öffnungszeiten nicht durchgehend zur Verfügung. Die vorhandene Gebäude- und Außenraumgestaltung führt zu Konflikten mit Anwohnern und dem Kfz-Verkehr.

#### **Großflächige Bereiche mit Aufwertungsbedarf im Süden**

Im Süden des Untersuchungsgebiets zeigen sich große Stadtbereiche mit Aufwertungsbedarf, insbesondere Unternutzung, Versiegelung und Fragmentierung sind erhebliche Defizite. Hier addieren sich gleich mehrere direkt aneinander angrenzende Areale:

- Der Bauhof am Wertachufer zeigt sich momentan als untergenutzter Standort, nicht nur in Hinblick auf eine urbane Nutzung des Bauhofgeländes, sondern auch in Bezug auf den Baulagerplatz. Dies wird der hochwertigen urbanen Lage und Zielsetzung nicht gerecht. Für diesen Bereich gibt es jedoch bereits konkrete Planungen. Wesentlich wäre es, bei deren Umsetzung und weiteren, folgenden Planungsschritten die Behebung von städtebaulichen Schwächen zu berücksichtigen.
- Überall besteht die Tendenz, die insgesamt knappen Parkplätze für bestimmte Gruppen zu reservieren. Das führt zu Unternutzung, die in urbanen Gebieten ebenfalls der Wertigkeit der Flächen nicht entspricht.
- Der südöstliche Brückenkopf der Wertachbrücke stellt insgesamt eine städtebaulich und freiräumlich schwierige Situation dar: wenige vorhandene Flächen sind nur unbefriedigend nutzbar, der Bereich ist deutlich geprägt von den Barrieren des Gleises der Localbahn wie auch der Langenmantelstraße sowie der Nachbarschaft zum heutigen Autohaus.

- Die bestehende Wohnbebauung zwischen Schwimmschulstraße und Langenmantelstraße zeigt sich städtebaulich zwar durchaus mit einer Grundqualität im Sinne der ensembleartigen Anordnung. Wesentliche Schwächen sind aber der defizitäre bauliche Zustand und die Anordnung von Stellplätzen in oberirdischen, einfachen Garagengebäuden sowie die triste Außengestaltung im Innenhof.
- Die Langenmantelstraße wirkt nicht nur als Barriere, sie ist auch in ihrer momentanen Ausformulierung als Mangel innerhalb des Quartiers zu sehen: keine Bäume im Straßenraum und vollständige Versiegelung, nicht durchgängige Radspuren, fehlende räumliche Fassung.
- Der komplett befestigte Plärrer ist ein Festgelände und muss daher weitgehend frei (beispielbar) bleiben. In seiner Nutzung als Parkplatz geht er jedoch nicht auf an ihn anknüpfende und ihn querende Wegebeziehungen ein, Bäume oder Grün fehlen nahezu vollständig, nur in Richtung Westen (zur Schwimmschulstraße) und nach Südwesten (Badstraße) ist eine Randeingrünung vorhanden.
- Das Gebiet um Arbeitsamt und beidseitig des Senkelbaches könnte trotz der vorhandenen Bebauung ein zusammenhängender städtischer Grünraum („Senkelbachpark“) sein. Die Freiraumfunktion ist jedoch durch willkürliche, unkoordinierte und unverträgliche Versiegelung (Parkplätze, zu viele und zu breite Fahrspuren), durch umwegige und widersprüchliche Verkehrsführung und Erschließung (überlange Sackgassen, Parksuchverkehre) belastet und eingeschränkt.



*Städtischer Bauhofentlang  
des Wertachufers*



*Versiegelte Flächen rund um  
die Agentur für Arbeit*



*Keine Durchlässigkeit für Fußgänger (Tramdepot-  
Erhartstraße-Emilienstraße)*



*Südlicher Brückenkopf/Wertachbrücke*

**Stärken**

	<b>Sozio-Demographie</b>	<b>Wirtschaft</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• junges Stadtviertel</li> <li>• stabile Bevölkerungszahl</li> <li>• Vielfalt, Multikulturalität, soziale Offenheit</li> <li>• hoher Grad bürgerschaftlichen Engagements im Bereich von Akademikerhaushalten</li> <li>• gute Dichte und Vernetzung sozialer Einrichtungen</li> <li>• hohe Angebotsvielfalt</li> <li>• OASE</li> <li>• Tramdepot</li> <li>• große Erfahrung mit Integration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klare Bedeutung der Wertachstraße als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort</li> <li>• zielgruppengerechtes Angebot</li> <li>• gute Voraussetzungen für Existenzgründungen</li> <li>• Kompaktheit von Einzelhandel und Dienstleistungen</li> <li>• geringer und rückläufiger Leerstand</li> <li>• leichtes Ausbilden von Kopplungsbeziehungen</li> </ul>
<i>Werte</i>	<b>Städtebau</b>	<b>Landschaft und Verkehr</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stadträumliche Lage, u.a. mit wertvollen Grundstücken</li> <li>• Kompaktheit, Dichte, kurze Wege/Erreichbarkeit</li> <li>• bestehende Querungen über die Wertach, mit Ausblicken</li> <li>• gut proportionierte Straßenräume</li> <li>• Raumfolge Wolfgangstraße</li> <li>• Ensemble Tramdepot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höchste Erreichbarkeit durch Urbanität</li> <li>• Höchste Erreichbarkeit durch urbane Nachbarquartiere</li> <li>• Höchste Erreichbarkeit durch hochwertigen ÖV</li> <li>• Erlebbarer Landschaft in der Stadt</li> <li>• Wertach und Senkelbach, Wasser in der Stadt</li> <li>• Baumbestand (z.B. Allee Mittelstraße)</li> </ul>

**Chancen**

	<b>Sozio-Demographie</b>	<b>Wirtschaft</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrationskompetenz</li> <li>• Ansätze eines Kunst-, Kultur- und Kreativviertels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modehaus Jung</li> <li>• Etablierung einer Gründerkultur / Gründerszene</li> </ul>
	<b>Städtebau</b>	<b>Landschaft und Verkehr</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung südlicher Brückenkopf</li> <li>• Aufwertung östlicher Bereich (z.B. Kreuzung am Senkelbach)</li> <li>• Aufwertung nordöstlicher Bereich (z.B. Freiflächen und Eingangssituation der Gemeinschaftsunterkunft Ottostraße)</li> <li>• Ergänzung mit passenden Stadtbausteinen</li> <li>• Struktur bietet Möglichkeit zur baulichen Aufwertung</li> <li>• Tramdepot (Umnutzung und Öffnung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung von Erreichbarkeit und Urbanität durch bauliche Verdichtung</li> <li>• Stärkung von Erreichbarkeit und Urbanität durch hochwertige Freiräume</li> <li>• Ergänzung Vernetzungen Fuß- und Radverkehr</li> <li>• Multifunktionale Nutzung von Freiräumen</li> <li>• Anknüpfung an die Wertach</li> <li>• Aufwertung der Grünflächen am Senkelbach</li> </ul>



*Schwächen*

<p style="text-align: center;"><b>Sozio-Demographie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unklare sozialräumliche Zuordnung</li> <li>• Fehlen eines generationenübergreifenden Treffpunktes / Angebotes</li> <li>• Ausstattung und baulicher Zustand der OASE</li> <li>• zu geringes räumliches, zeitliches und personales Angebot in der OASE</li> <li>• Fehlen eines konfessionsunabhängigen Kinderbetreuungsangebotes</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Wirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unzulänglich ausgeprägte fußläufige Nahversorgung</li> <li>• hohe Fluktuation in einigen Ladenlokalen</li> <li>• Verlust an Vielfalt durch Zunahme gleicher Nutzungen („trading-down“)</li> <li>• geringe Aufenthaltsqualität</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Städtebau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insellage mit zahlreichen Barrieren an den Rändern</li> <li>• Sanierungsstau einiger Gebäude trotz Investitionen im Quartier v.a. im Bereich Wertachstraße, Langenmantelstraße und Mittelstraße, OASE</li> <li>• wenig Querungsmöglichkeiten über den Senkelbach</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Landschaft und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wenig nutzbare Aufenthalts- und Grünflächen im Quartier</li> <li>• Monofunktionale Gestaltung für Verkehr; keine städtebauliche Gestaltung und überlagernde Nutzung von Fahrbahnen und Parkplätzen</li> <li>• Dominanz parkender Autos im Freiraum</li> <li>• Zahlreiche Barrieren</li> <li>• Insgesamt hoher Versiegelungsgrad</li> </ul>

*Mängel*

<p style="text-align: center;"><b>Sozio-Demographie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefahr der Stigmatisierung des Gebietes angesichts prekärer sozialer Verhältnisse als in anderen Stadtvierteln</li> <li>• Gefahr unerkannter interkultureller Konflikte</li> <li>• „Überfrachtung“ des Gebietes mit hilfsbedürftigen Menschen</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Wirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbilden einer „Parallelwirtschaft“</li> <li>• Ausweitung von Glückspiel- und Vergnügungstätten</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Städtebau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht abgestimmte Entwicklung der wenigen Potenzialbereiche</li> <li>• Nutzungskonflikte Tramdepot, Gemeinschaftsunterkunft, Baugenossenschaft und OASE</li> <li>• Verschlechterung des Erscheinungsbildes des Quartiers insgesamt</li> <li>• Verschlechterung des baulichen Zustands einzelner Gebäude</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Landschaft und Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trend zur Privilegierung von Flächen (z.B. ÖV, Parken), dadurch Verschärfung der Mängel.</li> <li>• Wertverlust, Überalterung und Vandalismus übernutzter Freianlagen</li> <li>• Zugeparkte Freifläche im Tramdepot</li> <li>• Blockaden bei der Entwicklung am Wertachufer</li> </ul>

*Risiken*

## 4 Beteiligung

<p><i>Auftaktveranstaltung</i></p> <p><i>Stadtteilsparziergänge und Infostände</i></p>	<p>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 Quartiersmanagements, mit der ausführlichen Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung.</p>
<p><i>Planungswerkstatt</i></p>	<p>Bereits bei der Auftaktveranstaltung -und kurz darauf folgend an den Infoständen und Stadtteilsparziergängen- wurden unserem Team und dem Quartiersmanagement gegenüber einige Punkte angesprochen, die sich im Laufe des Arbeitsprozesses verfestigt haben. 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.</p> <p>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 Planungswerkstatt sehr konstruktiv diskutiert wurden und keinesfalls in die aus Sicht der Bürger/innen falsche Richtung zu gehen schien.</p> <p>Die Beteiligung, symbolisiert durch die Anzahl der Teilnehmer, ist insbesondere bei den „Meilensteinformaten“ der Auftaktveranstaltung im Oktober 2014 (in der Agentur für Arbeit) sowie bei der Kultur- und Planungswerkstatt im März 2015 (im ehemaligen Tramdepot) als durchaus hoch anzusehen. Einige Bürger/innen beteiligten sich bei den verschiedenen Formaten mehrmals im Arbeitsprozess, wodurch eine gewisse Kontinuität in der Diskussion möglich war.</p>
<p><i>Expertenrunden</i></p>	<p>Unsere subjektive Einschätzung wäre, dass den Bürger/innen ganz offensichtlich „viel an ihrem Quartier liegt.“</p> <p>Die Diskussionen in den Expertenrunden im November 2014 und während der Planungswerkstatt im März 2015 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 den Expertenrunden identifiziert, die in der Folge tiefer diskutiert und nun zum Teil ganz dezidiert thematisiert werden konnten; als Beispiel sei hier die OASE in ihrer Bedeutung und gegenwärtigem Zustand genannt. Hervor zu heben ist auch, dass lokale</p>

Experten durch ihre langjährige Befassung mit dem Quartier uns ein gutes Gefühl für die Wünsche, Nöte sowie bestehende Qualitäten und positive Entwicklungen vermitteln konnten.

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.

Vor allem hinsichtlich der Freiräume – seien es die Straßenräume, die wenigen Grünanlagen, die freiräumlichen Strukturen, die Parkplatzflächen – 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. Solch wichtige Maßnahmen sollten dann in der Folge auch eine Wirkung entfalten können, sodass das Quartier als Ganzes in seinen Stadträumen die nötige Aufwertung erfährt und kleinere Ärgernisse des Alltags, beispielsweise eine heute noch fehlende Sitzmöglichkeit oder eine weniger gepflegte Ecke des Quartiers, automatisch mit behoben werden.

Für das Thema Verkehr muss beachtet werden, dass bei der notwendigen Betrachtung als Netz immer auch Anforderungen außerhalb des Gebietes berücksichtigt werden müssen. Auch ‚Rechts der Wertach‘ konnte der Widerspruch zwischen lokaler Betroffenheit und überlokalen Notwendigkeiten nicht immer aufgelöst werden.



*Fotos von der Planungs- und Kulturwerkstatt im März 2015*

## 5 Integriertes Handlungskonzept/ Ergebnis

### 5.1 Leitziele

#### **„Stadt-Leben im Dazwischen“**

Das untersuchte Quartier ist schwer einzuordnen und gerade deswegen eigen(ständig). Es ist irgendwie „**Zwischen den Welten**“.

Zwischen Wertach und Senkelbach, zwischen Altstadt und Oberhausen, zwischen Beständigkeit und Wandel, zwischen vielen Identitäten, zwischen sozialen Zuständigkeiten, zwischen Existenzen, zwischen Dichte und Mischung, zwischen Qualitäten und Defiziten des Aufenthalts und des Verkehrs, zwischen Potenzialen und Risiken...

Dieses Dazwischen, diese Nische, ist aber auch eine Qualität, eine Besonderheit, die dem Viertel gut tut. Dieser Charakter sollte erhalten bleiben.

**Das Quartier benötigt daher Verbesserungen, aber keinen grundlegenden Wandel.**

Aus der dezidierten Befassung mit Ort und Aufgabe, den Ergebnissen der Analyse sowie den Stärken und Schwächen und nicht zuletzt den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung können folgende, übergeordnete Leitziele formuliert werden:

#### *Wohnen nahe der Innenstadt*

#### **I Innenstadtnahes Wohnen in weiterentwickelten Nachbarschaften**

**Das Untersuchungsgebiet „Rechts der Wertach“ ist stark geprägt von Wohnnutzungen nördlich und südlich der Wertachstraße.**

Das Wohnen im Quartier ist dabei auf ganz unterschiedliche Art möglich: in einer Wohnung der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg, Wohnen in einer gemeinschaftlichen Wohnanlage, Wohnen auf kleineren privaten Parzellen rund um die Mittelstraße, in einer Miet- oder Eigentumswohnung, Wohnen in einer Gemeinschaftsunterkunft, studentisches Wohnen - in einer Wohngemeinschaft, einer eigenen Wohnung oder zukünftig im Gebäudekomplex der umgenutzten Parsevalhalle - , innenstadtnahes Wohnen in Einfamilienhäusern im Bereich der Kurzen Wertachstraße.

**Die Vielfalt an Nachbarschaften sollte erhalten bleiben, wenngleich für deren Weiterentwicklung einige Verbesserungen notwendig sind,** die in den folgenden Kapiteln (5.2 Handlungsfelder / 5.3 Maßnahmen) näher erläutert werden.

**Die Weiterentwicklung sollte behutsam und sozial verträglich vorstatten gehen, um eine Verdrängung zu vermeiden.**

## II Vielfalt der Wertachstraße erhalten und weiterentwickeln

Wertachstraße

Die Wertachstraße ist die ‚Adresse‘ des Quartiers und steht für Vielfalt, für Leben; sie ist pulsierend, aber auch streitbar.

**Die Vielfalt der Wertachstraße sollte erhalten und weiterentwickelt werden. Verdrängungsmechanismen oder Tendenzen hin zu einer einseitigen Nutzungsausrichtung in den Erdgeschossen sollte Einhalt geboten werden, positive Entwicklungen unterstützt werden, unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.**

Der Bebauungsplan Nr. 455 „Beidseits der Wertachstraße“ leistet hierzu bereits einen wichtigen Beitrag. Für die Weiterentwicklung werden Maßnahmen verschiedenster Art für notwendig erachtet, die in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden.

## III Erhalt von Vielfalt und Integration als Daueraufgaben

Vielfalt und Integration

Insbesondere die kompakte europäische Stadt ist seit jeher Ort des gesellschaftlichen Lebens, an dem Interessenkonflikte ausgetragen werden und sich menschliche Fähigkeiten und Möglichkeiten entfalten können. Das Erleben von Andersartigkeit ist Grundlage für Lernprozesse, die mehr denn je für das friedliche Zusammenleben auf engstem Raum erforderlich sind. Die soziale und kulturelle Vielfalt sowie die Angebotsvielfalt innerstädtischer Aktivitäten, Dienstleistungen, Wohnformen, Nachbarschaften und gewerblicher Einrichtungen sind im Gebiet „Rechts der Wertach“ hoch.

**Das Viertel ist quasi der Inbegriff von Vielfalt und damit hochgradig urban.**

Das Gebiet ist als Ort des sozialen Lernens, der Kommunikation und der Kompromissbereitschaft zwischen Bekanntem und Neuem ein Vorbild einer sich immer weiter ausdifferenzierenden Stadtgesellschaft.

**Die Vielfalt des Quartiers wird als Bereicherung mit Zukunftscharakter angesehen. Es gilt, diesen Zustand zu erhalten und zu stärken. Einer Einfalt räumlicher Strukturen und Funktionen ist entgegen zu wirken.**

Die Vielfalt und das Unbekannte stellen viele Menschen auch vor Herausforderungen. Die zufällige, ungezwungene, ungeplante Begegnung mit dem Fremden findet in öffentlichen Aufenthaltsbereichen und Freiflächen statt. Sie sollte jedoch nicht nur der Urbanität überlassen werden, sondern gleichsam durch ein Netz sozialer Hilfen begleitet werden.

**Integration wird so als Daueraufgabe sozialer Stadtentwicklung verstanden und zu einem wichtigen Bestandteil für den Erhalt von Urbanität.**

#### **IV Städtebau als effizientestes Verkehrsmittel**

Die Verkehrsentwicklung des Stadtteils „Rechts der Wertach“ soll sich einordnen in die in Augsburg seit einigen Jahren konsequente Förderung der Verkehrsarten Fußgänger, Fahrrad, Straßenbahn und Bus (ohne dabei den Kfz-Verkehr zu verdrängen).

Damit rückt „Städtebau als effizientestes Verkehrsmittel“ an erste Stelle der Bemühungen um nachhaltige Mobilität und Erreichbarkeit: Nur höchste Dichte garantiert viele Ziele auf kurzem Wege sowie viele Fahrgäste an Haltestellen. Nur funktionale Mischung garantiert ausreichend hohe Auslastung aller Verkehrsflächen und Verkehrsangebote über Tag, Woche und Jahr.

Nur durchgehende Netze von attraktiven und sicheren Straßen, Plätzen und öffentlichen Freiräumen garantieren effiziente, nicht motorisierte Mobilität und den Zugang zu den ÖV-Haltestellen.

**Die städtebauliche Ordnung mit Dichte, Mischung und Öffentlichkeit ist der wichtigste Beitrag für nachhaltigen Verkehr und insbesondere zur dauerhaften Sicherstellung eines hoch effizienten ÖV-Systems – deutlich wichtiger als einzelne verkehrstechnische Standards.**

**Es sollten bestens mögliche Bedingungen für nicht motorisierte Verkehre, ÖV und auch MIV angeboten werden: nicht für die höchste Nachfrage, aber ohne künstliche Restriktionen.**

**Die Ziele einer integrierten Stadtteilentwicklung „Rechts der Wertach“ führen nicht zu einzelnen Großmaßnahmen**

– insbesondere nicht zu großen Verkehrsanlagen. Vielmehr wird die **behutsame Verbesserung vieler kleiner, stadträumlicher Details** vorgesehen, bei denen meist verkehrliche Aspekte berücksichtigt werden müssen. Für die Maßnahmen am stadträumlichen Detail bedeutet die ständige Prüfung und Abwägung, ob die richtliniengerechte Lösung der Verkehrs- und Straßenplanung nicht zu viel Fläche reserviert oder sonst Dichte, Mischung oder Öffentlichkeit beeinträchtigt.

**Es werden integrierte räumliche Entwürfe als Kompromisse für die unterschiedlichen Anforderungen erarbeitet – insbesondere unter Mehrfachnutzung von Flächen.**

**Die technischen - auch verkehrlichen - Anforderungen werden dabei abgewogen berücksichtigt – jedoch immer durch städtebaulich orientierte, gestalterische und organisatorische Vorschläge.**

#### **V ‚Besondere Begabungen‘ des Quartiers hinsichtlich Freiräumen nutzen**

*Nutzung der Freiräume im Quartier*

Es gilt vor allem, die besonderen Begabungen des Quartiers und seiner Umgebung zu nutzen.

**Die beiden Fließgewässer sind eine herausragende Besonderheit für das Quartier, die es für die Bewohner besser nutzbar und erlebbar zu machen gilt.**

Erweiterte Uferbereiche und großzügige Grünflächen sollen einerseits Naherholung im Grünen, andererseits den Zugang zum Wasser und den Aufenthalt am Wasser ermöglichen. Im Einklang mit der verbesserten Nutzbarkeit wird im Rahmen des Programms „Wertach Vital“ die ökologische Aufwertung des Flusses angestrebt und seine ökologische Funktion gestärkt. Aber auch am Senkelbach sind großräumig Uferbereiche ohne Bebauung vorhanden, die einer Aufwertung zuzuführen sind. Die großzügigen Freiflächen mit mächtigen Altbäumen und strukturreichen Ufergehölzen beinhalten ein hohes Potenzial, störende Elemente wie vollversiegelte monofunktionale Parkplätze und die Zerschneidung durch Straßen zu reduzieren. Die Ansätze einer Parkanlage im Süden am Senkelbach sollen bis zum MAN-Gelände fortgeführt werden.

**Bisher monofunktional verkehrsbetonte Straßen, Plätze und Innenhöfe sollten eine deutliche Aufwertung erfahren, durch gestalterische Maßnahmen. Ziel ist nicht die reine Entsiegelung vollversiegelter Flächen, sondern das Bespielen (teil)befestigter Flächen zur Naherholung für die Anwohner.**

Verbesserungen im Außenraum sollen gestalterisch, ökologisch und stadtklimatisch wirken.

**Neben den Aufwertungen innerhalb des Untersuchungsgebietes wird auch eine Verbesserung an seinen Rändern, wie dem Park um das Arbeitsamt, dem Senkelbachumgriff und der Langenmantelstraße angestrebt.**

#### **VI Stärkung und Ausbau integrationsfördernder Angebote**

*Integrationsfördernde Angebote*

Neben dem Ziel eines Erhaltes bzw. der Stärkung bestehender Strukturen gibt es im Bereich Soziales, Bildung und Kultur drei Schwerpunktthemen.

Einerseits geht es darum, das Aushängeschild des Viertels, den Leuchtturm der sozialen Einrichtungen,

**die OASE wieder in neuem Lichte erscheinen zu lassen.**

Zum anderen geht es darum, **das Angebotsspektrum sozialer Einrichtungen um einen generationenübergreifenden Ansatz zu ergänzen.**

Damit soll u.a. auch das Ziel verfolgt werden, **bildungsärmere Nicht-Akademiker-Haushalte zu erreichen** und zu mehr Engagement für das eigene Umfeld zu motivieren.

Ein drittes Ziel besteht darin, den Aufenthalt von Flüchtlingen sowie **die Akzeptanz und die Einbindung der Gemeinschaftsunterkunft in der Ottostraße in die städtische Struktur des Viertels so konfliktlos wie möglich zu gestalten.**

Aufklärung, Engagement, Netzwerke und neue Ideen sind hierfür miteinander zu verbinden.

#### Öffentlichkeitsarbeit

#### **VII Positive Öffentlichkeitsarbeit**

Ein wesentliches Ziel eines Aufwertungsprozesses im Zuge der Sozialen Stadt besteht darin, **das Image des Stadtviertels durch Maßnahmen aber auch durch eine positive Öffentlichkeitsarbeit zu verbessern.**

Ganz nach dem Motto „Tue Gutes und sprich drüber“ soll über die Umsetzung von Maßnahmen berichtet werden. Dieses kann in ganz unterschiedlichen Formen passieren.

Ziel ist es ferner, dadurch **Vorurteile abzubauen, um so Ängste zu überwinden.** Ängste gegenüber dem Unbekannten, Ängste vor der Vielfalt. Zumeist handelt es sich hier um Ängste, die ernst zu nehmen sind, die jedoch oftmals mangels Wissen und auf Basis von Vorurteilen ausgebildet werden. Der Verein Otto II macht mit seiner Nachbarschaftszeitung vor, was **Informationsvermittlung** bewirken kann. Insofern müssen auch die Medien nicht neu erfunden werden. **Im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit sollten Synergien mit den bestehenden Medien gesucht werden.**

All die oben beschriebenen Leitziele und Intentionen sollen dazu beitragen, dass das Leben im vorgefundenen, innerstädtischen Stück Stadt weiter getragen und angereichert werden kann.











**Es ist wichtig, die notwendige Unterstützung zu bieten, dass sich auch kleinere und größere private Investitionen aus dem Quartier heraus und für das Quartier fortsetzen.**







M 1: 5 000  
 Synthesepan Handlungsfelder

-  Vernetzung F+R
-  Aufwertung Raumfolge Wolfgangstraße
-  (Ersatz-/Ergänzungs-) Neubauten
-  Sanierungsbedarf für Gebäude hoher städtebaulicher, architektonischer und sozialer Bedeutung
-  punktuelle und städtebauliche Aufwertungen im Straßenraum: verbesserte Querungen, Kopfbereiche Wertachstraße
-  Neuordnung Langenmantelstraße
-  Neuordnung Freiflächen
-  Bürgerpark, Entwicklung in Phasen
-  Aufwertung Freiflächen
-  Sanierung/Neuordnung Freiflächen der OASE
-  potenzieller Ort für einen Wertachbalkon

Um die übergeordneten Leitziele zu erreichen, werden folgende Handlungsfelder mit ihrer jeweiligen Intention vorgeschlagen:

### **1 Vernetzung Fuß- und Radverkehr**

Das Untersuchungsgebiet liegt innenstadtnah und ist kompakt; viele Wege können zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden. Um das Quartier besser ins Stadtgefüge einzubinden und die Attraktivität des Langsamverkehrs wie auch des Untersuchungsgebiets selbst zu erhöhen, sollte die Vernetzung gefördert werden, mittels neuer Durchlässigkeiten, Querungsmöglichkeiten, verbesserten Straßenräumen.

### **2 Punktuelle und städtebauliche Aufwertungen Straßenraum**

An den Hauptverkehrsstraßen des Untersuchungsgebiets – Wertachstraße, Heinrich-von-Buz-Straße, Langenmantelstraße – und insbesondere an den Kreuzungspunkten sind punktuelle Aufwertungen im Straßenraum mit verbesserten Querungen notwendig und möglich; diese Maßnahmen müssen nicht nach KAG auf die Anlieger umgelegt werden. Punktuelle Verbesserungen der Wohnstraßen sollten die verkehrsberuhigenden Motive der Sanierung Oberhausen-Mitte/Drentwettstraße aufnehmen. Im Detail sollte dabei eine flächenhafte Dämpfung des Verkehrs durch attraktive Umfeldgestaltung erzeugt werden; gleichzeitig sollten die Netze für alle Verkehrsteilnehmer – auch mit Kfz – allseitig auf kurzem Wege sanft, langsam und verträglich benutzbar und befahrbar sein. Umwege durch Sperrungen sowie Einbahn- oder Sackstraßen bedeuten sowohl für Fahrer als auch für Anlieger zusätzliche unnötige Belastungen und beeinträchtigen das Ziel eines kooperativen Verkehrsklimas. Daher sind in einigen Fällen „Kurzschlüsse“ auch im Kfz-Netz sinnvoll und verkehrsberuhigend.

### **3 Sanierungsbedarf Bestand**

Für größere, bestehende Gebäude und Ensembles wird ein Sanierungsbedarf an sensiblen Orten und an das Quartier prägenden Situationen formuliert, um wesentliche Verbesserungen des Stadtbildes an wichtigen, präsenten Orten des Quartiers zu erreichen. Im Fall der denkmalgeschützten Parsevalhalle gibt es bereits eine laufende Planung hierfür. Bei der Gemeinschaftsunterkunft Ottostraße (mit einer hohen Zahl von Bewohnern innerhalb eines Gebäudekomplexes und (überschaubarem) Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft und der OASE) ist der übergeordnete Sanierungsbedarf mit der jeweils übergeordneten Bedeutung zu begründen; mit der baulichen Sanierung sollte auch die Sanierung und Aufwertung bzw. Neuordnung der Freiflächen (abgestimmt) einhergehen. Beim Wohnensemble an der Schwimmschulstraße / Lan-

## 5.2 Handlungsfelder

*Fuß- und Radverkehr*

*Aufwertungen im Straßenraum*

*Sanierung Bestand*

genmantelstraße ergibt sich die Begründung aufgrund der Größe und der stadträumlichen Lage: zentral in der Stadt gelegen, als Auftakt des Quartiers von Süden und im Bereich des südlichen Brückenkopfs der Wertachbrücke.

#### *Verbesserung Stadtbild*

#### **4 Vorschlag für (Ersatz-/Ergänzungs-)Neubauten**

Für ausgewählte Stellen des Untersuchungsgebiets wird der Vorschlag für (Ersatz-/Ergänzungs-)Neubauten gemacht, um Verbesserungen und Akzentuierungen des Stadtbildes zu erreichen:

- An der Raumfolge Wolfgangstraße könnte ein Neubau für die OASE (im Abgleich mit der Variante Sanierung zu prüfen) den nördlichen Abschluss markieren, als nördlicher Auftakt zum alten Tramdepot könnte eine Akzentuierung des südlichen Bereichs der Raumfolge erfolgen.
- An der Kreuzung Emilienstraße / Mittelstraße könnte ein brachliegendes Grundstück baulich besetzt werden.
- Auf der südlichen Seite der Wertachstraße könnte eine Ergänzung der Häuserzeile einen attraktiven Abschluss zum Bereich Arbeitsamt bilden.
- Für den Bereich des Modehauses Jung wäre langfristig eine bauliche Ergänzung oder grundlegende Veränderung direkt an der Wertachbrücke städtebaulich vorstellbar.
- Für den Bereich des heutigen Mini-Autohauses zeichnet sich eine bauliche Veränderung ab. Wichtig ist es, dass dieser städtebaulich für das Quartier bedeutende Ort eine mit den Zielen des Untersuchungsgebiets abgestimmte Planung erfährt.
- Im Bereich der Wohnanlage an der Langenmantelstraße bietet sich der Ersatz der Garagengebäude durch einen Neubau für Wohnnutzungen mit entsprechender Netzergänzung der Anliegerstraßen an. Im hier beschriebenen Handlungsfeld werden Vorschläge für neue Bebauungen gemacht, die aus der Befassung mit dem gesamten Quartier resultieren. Sie verfolgen also eine übergeordnete, städtebauliche Intention. Im folgenden Kapitel sind die hier angesprochenen Maßnahmen detaillierter erläutert.

#### *Freiraum*

#### **5 Aufwertung Raumfolge Wolfgangstraße**

Im Bereich der Wolfgangstraße treffen stadträumliche Richtungen und verschiedene Gebäude(-Ensembles) aufeinander, die eine – von Fassade zu Fassade gedacht – attraktive Raumfolge bilden. Es gilt, diese immanente Qualität durch eine Aufwertung mittels mehrerer Maßnahmen (vgl. Kapitel 5.3) zu stärken und damit eine Verbesserung mit optimaler Nutzbarkeit für das ganze Quartier und an ganz wesentlicher Stelle des stadträumlichen Gefüges zu erreichen.

## **6 Neuordnung Freiflächen**

Entlang des östlichen Wertachuferes wie auch im Bereich des Senkelbachs bietet sich die Möglichkeit, vorhandene Freiflächen neu zu ordnen und punktuell mit neuen Nutzungen im Freiraum anzureichern - unter selbstverständlicher Berücksichtigung wertvollen Baumbestands. Dadurch können untergenutzte Flächen aktiviert und der Mangel an öffentlichen Freiflächen beseitigt werden.

*Landschaft und Freiraum*

### **6.1 Quartierspark Wertachpark, Entwicklung in Phasen**

Im Südwesten des Untersuchungsgebiets bietet sich die einmalige Möglichkeit, einen Quartierspark in stadträumlich prädestinierter Lage (am Wertachufer, am südlichen Brückenkopf der Wertachbrücke, zwischen ‚Rechts der Wertach‘ und Oberhausen ) anzubieten, der eine Antwort auf die fehlenden Naherholungsmöglichkeiten und Freiräume in diesem Stadtbereich Augsburgs bieten kann. Momentan befindet sich an dieser Stelle z.T. der Bauhof der Stadt Augsburg mit zugeordneten Betriebsparkplätzen und der Planung zur Erweiterung. Daher sollte die Entwicklung des Bürgerparks in Phasen erfolgen und kann dabei die Belange des Bauhofs berücksichtigen. Umgekehrt kann der Bauhof mit seiner Arrondierung und Aufteilung bereits jetzt das langfristige Ziel des Bürgerparks und dessen wesentliche, konzeptionelle Bestandteile berücksichtigen und vorbereiten. Dadurch kann den Belangen aller Rechnung getragen werden und mittel- bis langfristig eine deutliche und notwendige Verbesserung des Angebots an öffentlichen Freiflächen erreicht werden.

### **6.2 Öffnung zur Wertach**

Durch punktuelle Reduktion des dichten Gehölzsaumes entlang der Wertach können Blickbeziehungen auf das Gewässer und über den Fluss geschaffen werden. Die Öffnung des Quartiers zur Wertach steigert die Erfahrbarkeit der Landschaft innerhalb der Stadt und schafft neue Aufenthalts- und Treffpunkte.

### **6.3 Quartierspark Senkelbachpark, Aufwertung der südlichen Freiflächen**

Für die gesamten südlich des Untersuchungsgebiets gelegenen Freiflächen, die heute Parkfragmente, Parkplatzflächen, versiegelte Bereiche und nur z.T. umgesetzte Maßnahmen aus Bebauungsplänen darstellen, bietet sich eine Aufwertung der Freiflächen an. Mit intelligenten Planungsansätzen könnten bestehende Nutzungen (z.B. Plärrer), Stellplatzbedarfe, Ausgleichsflächenbedarfe vollumfänglich berücksichtigt werden, z.B. durch Mischnutzung der Parkplatzflächen für Spiel- und Wege- bzw. Erholungsnutzung. Eine vollumfängliche Aufwertung der Flächen, eine verbesserte Anbindung an die Innenstadt und Optimie-

rungen für die Belange aller Beteiligten sind die Folge.

#### *Wirtschaft und Handel*

### **7 Wirtschaft und Handel**

Im Themenbereich Wirtschaft und Einzelhandel verfolgen die Maßnahmvorschläge das Ziel einer Stabilisierung bisheriger Strukturen und eine Sensibilisierung von Eigentümern, Gewerbetreibenden und Anwohnern. Ziel ist es, die vorhandene Vielfaltigkeit zu behalten und zu stärken und dem begonnenen Trend einer Monostrukturierung entgegen zu wirken (Geschäftsflächenprogramm, Immobiliengespräche, Bebauungsplan). In diesem Zusammenhang gilt es, die Ansätze einer Kreativwirtschaft in Verbindung mit den bereits bestehenden künstlerischen und kulturellen Ansätzen auszubauen. Wirtschaftsförderung und Kulturamt sind diesbezüglich aufgerufen, diesen „hot spot“ zu unterstützen, weiter zu entwickeln und zu stärken. Ein Konzept, welches sich mit dem systematischen Aufbau dieses Ansatzes befasst, könnte ein erster Schritt sein (vgl. Maßnahmen).

Ein weiteres Ziel besteht in Verbindung mit den städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Überlegungen darin, die Aufenthaltsqualität der Wertachstraße durch kleine Maßnahmen zu erhöhen. Kleine bauliche Maßnahmen könnten als Anlass für Marketingmaßnahmen („die Baustelle als Schaustelle“) genommen werden und zur Imagestärkung des Viertels beitragen.

Aus den Zielen ergeben sich für den Bereich Wirtschaft und Einzelhandel zwei wesentliche Handlungsfelder.

In einem Handlungsfeld müssen die formalen Voraussetzungen für das Erreichen der Ziele geschaffen werden (investitionsvorbereitende Maßnahmen). Dabei geht es um konzeptionelle Grundlagen (Konzept für den Aufbau eines Kultur-, Kunst- und Kreativviertels), Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 455) und Handlungsanleitungen (kommunales Geschäftsflächenprogramm).

Das zweite Handlungsfeld beinhaltet die für das Erreichen der Ziele wichtigen kommunikativen Aspekte (investitionsvorbereitende Maßnahmen). Dazu zählen pro-aktiv initiierte Gespräche mit den Eigentümern von Schlüsselimmobilien, Aufklärungsveranstaltungen, Schreiben und Flyer zum Erhalt eines Branchenmixes und Aktionen zur Stärkung des Austausches und der Zusammenarbeit zwischen den Händlern unterschiedlicher Herkunftsländer. Arbeitsamt, IHK, HWK und Wirt-

schaftsförderung könnten ein vor Ort angesiedeltes, migrantenspezifisches Beratungsangebot für Existenzgründer ausarbeiten und anbieten. Das ehemalige Tramdepot wäre mit seinen bereits vorhandenen Angeboten ein idealer Ort dafür.

### **8 Verkehrliche Regelungen**

Größere neue Verkehrsanlagen oder Verkehrsbauwerke sind im Einflugsgebiet des Planungsumgriffs nicht erforderlich oder relevant. Einige Handlungsfelder sind nicht in kommunaler Hoheit (z.B. Vollzug der StVO) oder finanziell nicht Gegenstand des Ressorts Städtebau (z.B. ÖV-Betrieb). Für „Rechts der Wertach“ sollten weiter diskutiert werden:

*Verkehr*

-Parkregelung Wertachstraße: kurzfristig sollte auf beiden Seiten der Wertachstraße dieselbe Parkregelung eingeführt werden. Parkdauer, Parkgebühren und Überwachungsdichte sollten dabei nach etwa jährlicher Überprüfung jeweils so angepasst werden, dass jederzeit einige Parkplätze frei sind.

-Anwohnerparken Wohnquartiere: Die Einführung muss mit den damit verbundenen Nachteilen (z.B. Besucher, Aufwand) abgewogen werden. Die Gutachter empfehlen daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt, auf eine Anwohnerparkregelung zu verzichten. Diese Bewertung muss aber wiederholt überprüft werden, z.B. bei wachsender Motorisierung im Quartier oder gesamtstädtischem Autoverkehrswachstum.

-ÖV-Beschleunigung an LSA: Die Bevorzugung von Bus und Straßenbahn an Lichtsignalanlagen ist eine laufende Aufgabe. Sie muss angepasst werden, wenn die Warteinseln an der Haltestelle Senkelbach in die Fußgängerflächen integriert werden. Die dabei notwendige räumliche Zuordnung von Wartezeiten nachrangiger Verkehre sollte die vergleichsweise schmale und empfindliche Wertachstraße meiden.





Wenn die Chancen eines zusammenhängenden Grünraumes („Senkelbachpark“) genutzt werden sollen, müssen eine Reihe von verkehrlichen Maßnahmen beitragen, um Zerschneidung, Versiegelung, Festhaltung und Nutzung zu verbessern.

Viele Verkehrsflächen können sparsamer dimensioniert, zusammengelegt oder gemischt genutzt werden; oft entsteht dadurch wenigstens außerhalb der Verkehrsspitzen (z.B. an Wochenenden) ein attraktiver Freiflächencharakter. Möglich und gerechtfertigt sind dafür auch Einschränkungen bei Komfortstandards für motorisierte Verkehre.



M 1: 5 000

Integrierte Verkehrsnetze

- 
Hauptstraßen, städtebaulich angepasst, alle Verkehrsmittel
- 
Nebenstraßen städtebaulich angepasst, alle Verkehrsmittel
- 
Wege, Fuß-/Radverkehr, kein motorisierter Verkehr
- 
Vernetzung weiterführen



Weitere verkehrliche Aspekte sind Gegenstand der Planung einzelner teilräumlicher Maßnahmenggebiete und werden dort gesondert beschrieben. Einige verkehrspolitische, verkehrslenkende oder verkehrsorganisatorische Handlungsfelder außerhalb der kommunalen Zuständigkeit können und müssen die integrierte Stadtteilentwicklung stützen. Zum Zweck der politischen Rückkopplung sollen hier einige städtebaulich relevante Gesetzeslagen erwähnt werden, die derzeit den kommunalen städtebaulich-verkehrlichen Handlungsspielraum einschränken, z.B. Stellplatzpflicht in der Bauordnung, fehlende städtebaulich abhängige Straßenmaut, oder steuerliche Einordnung von Verkehrskosten.

### **9 Fortführung Quartiersmanagement**

Es wird empfohlen, das für die VU ‚Rechts der Wertach‘ aus Oberhausen-Mitte übertragene Quartiersmanagement fortzuführen. Dieses besitzt – insbesondere in der Förderung wesentlicher Netzwerke von Akteuren im Quartier – eine große Bedeutung für die Weiterentwicklung des Quartiers. Auch die Inhalte dieser VU könnten, wie schon z.B. mit der Planungswerkstatt im März 2015 und dem temporären Wertachbalkon im Juli 2015 begonnen, im Sinne eines fortgeführten Prozesses weitergetragen werden.

*Quartiersmanagement*

### **10 Schlüsselprojekte initiieren, unterstützen, begleiten, weiterverfolgen**

Drei mögliche Schlüsselprojekte, mit Bedeutung für das Quartier und darüber hinaus, haben sich im Arbeitsprozess herausgebildet bzw. sind eingehender diskutiert worden:

- Bereich altes Tramdepot,
- OASE,
- Bürgerpark am Wertachufer (und benachbartes Areal)

Hierfür bestehen bereits konkrete Planungen (Tramdepot), konkreter Bedarf auf mehreren Ebenen (OASE), konkrete Wünsche und Ideen, die mit den festgestellten Defiziten des Quartiers und auch des Nachbarquartiers Oberhausen-Mitte/-Süd korrelieren (Bürgerpark).

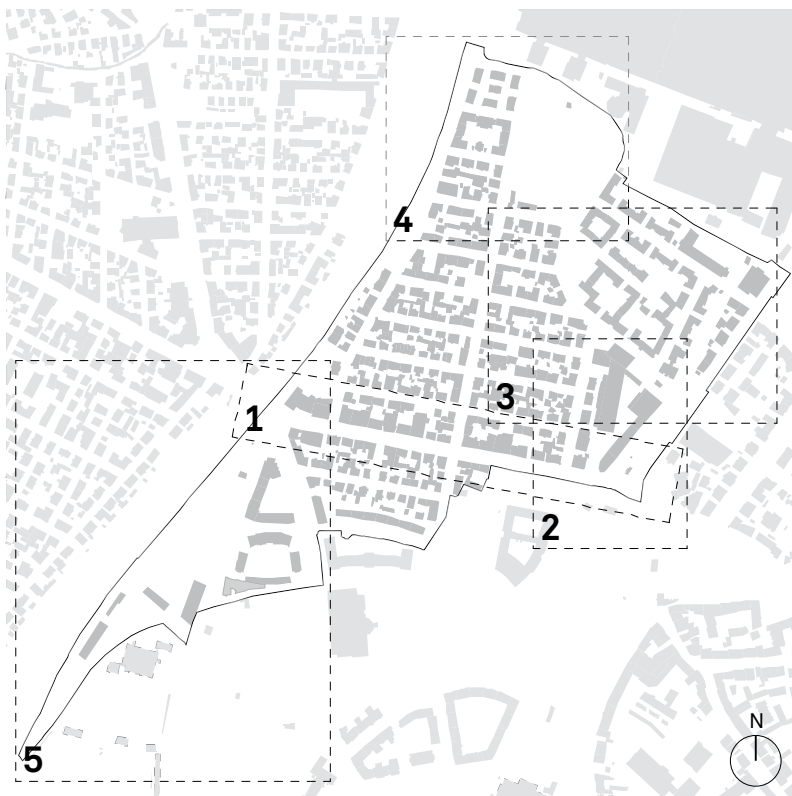
Aufgrund der jeweils übergeordneten Bedeutung lohnt es sich, hierfür einen erhöhten Aufwand zur Initiierung, zur Abstimmung mit den Beteiligten sowie zur dezidierten Unterstützung und Begleitung zu betreiben. Unter Maßnahmen (Kapitel 5.3) werden konkrete Vorschläge dafür gemacht.

*Schlüsselprojekte*



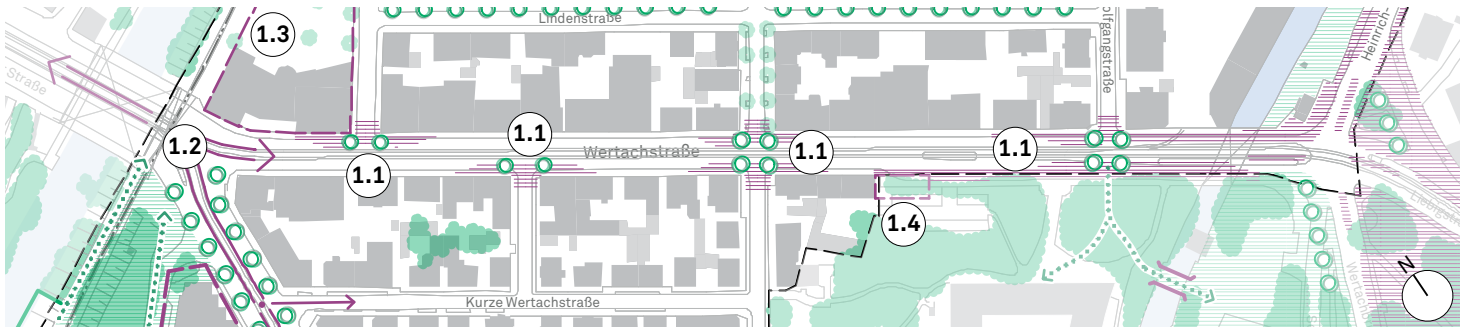
Ein integriertes Denken der Fachdisziplinen ist wesentlicher Bestandteil der vorliegenden VU (mit Ausnahme der noch fachspezifischen Trennung in der Bestandserhebung). Daher werden die einzelnen Maßnahmen raumbezogen und integriert vorgeschlagen. Sie werden in folgende fünf Maßnahmenbereiche für das Untersuchungsgebiet gegliedert: 1 Wertachstraße, 2 Östlicher Auftakt, 3 Raumfolge Wolfgangstraße, 4 OASE, 5 Südlicher Brückenkopf.

### 5.3 Maßnahmenkonzept



Maßnahmenbereiche

1. Wertachstraße
2. Östlicher Auftakt
3. Raumfolge Wolfgangstraße
4. OASE
5. Südlicher Brückenkopf



M 1: 3 000

## Maßnahmenbereich 1 Wertachstraße

### 1.1 Punktuelle Aufwertungen und verbesserte Querungen Kreuzungsbereiche (an vier Stellen)

Vorgezogene Bürgersteigkanten verbessern die Übersichtlichkeit und damit Komfort, Sicherheit und Aufenthaltsqualität für querende Fußgänger. Sie strukturieren mit Baumpflanzungen den Straßenraum und markieren die anknüpfenden Nebenstraßen. Der Straßenbahnbetrieb und Stellplätze in der Wertachstraße sind weiterhin möglich und werden räumlich und funktional beibehalten.

### 1.2 Aufwertung Kreuzungsbereich Wertachbrücke

Auch für den Kreuzungsbereich Wertachbrücke ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine Aufwertung notwendig. Dieser Bereich muss Flächen für alle Verkehrsträger möglichst konfliktfrei bereithalten, sollte aber wieder mehr ein attraktiver, westlicher Auftakt zur Wertachstraße und zur Langenmantelstraße sowie das nördliche Tor zum neuen Quartierspark bzw. zum aufgewerteten Wertachufer werden. Als erster Schritt ist ein detailliertes Planungskonzept zu entwickeln.

### 1.3 (Ersatz-/Ergänzungs-)Neubau an der Wertachbrücke

Das Modehaus Jung stellt einen wichtigen Ort am östlichen Brückenkopf der Wertachbrücke dar, mit einer Nutzung, deren Kundenkreis weit über diesen Teil Augsburgs hinaus reicht. Langfristig ist eine mit den übergeordneten Zielen abgestimmte bauliche Ergänzung im rückwärtigen, nördlichen Bereich des Grundstücks gut denkbar. Auch eine grundlegende Veränderung des Gesamtgrundstücks, die diesen Ort noch besser besetzt, wäre vorstellbar. Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollten selbstverständlich in jeder Planung stadtbildfördernd berücksichtigt werden, z.B. in einer Tiefgarage.

### 1.4 Ergänzungsneubau Wertachstraße Südost

Durch einen Ergänzungsneubau kann die südliche Häuserzeile der Wertachstraße einen attraktiven Abschluss in Richtung Senkelbach, zur Agentur für Arbeit und deren umgebenden Parkanlagen bilden. Das momentan östlichste Gebäude der südlichen Seite Wertachstraße vermag dies nicht zu leisten, die momentan in diesem Bereich vorhandenen ebenerdigen Parkplätze werden der städtebaulich sensiblen Stelle nicht gerecht. Eine Umsetzung muss jedoch mit Augenmerk begleitet werden, eine ‚Rückseite‘ zum Park darf nicht entstehen.

**Maßnahmen ohne Verortung im Plan:****1.5 Ausweisen eines Sanierungsgebiets,**

in seinem Umgriff etwas größer als der des Untersuchungsgebiets, um das Quartier mit seiner Bausubstanz und seinen Flächen in der Aufwertung, die zum Quartier passt, unterstützen zu können; mit proaktiver Sanierungsberatung (vgl. auch Kapitel 5.5).

**1.6 Immobilienfachgespräche**

Im Sinne einer pro-aktiven Sanierungsberatung sollen das Quartiersmanagement ggf. zusammen mit einem begleitenden Planungsbüro, dem Stadtplanungsamt und der Wirtschaftsförderung systematisch auf die Eigentümer von Immobilien in der Wertachstraße zugehen und diese über ihre Möglichkeiten im Rahmen des Sanierungsgebietes und eines Geschäftsflächenprogrammes informieren. Ferner soll mit Hilfe des persönlichen Kontaktes dafür geworben werden, dass der Erhalt eines Branchenmixes wichtig für die Stabilität und Einzelhandelsstruktur der Wertachstraße und damit für die Wertigkeit jeder einzelnen Immobilie ist.

**1.7 Auflage eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms,**

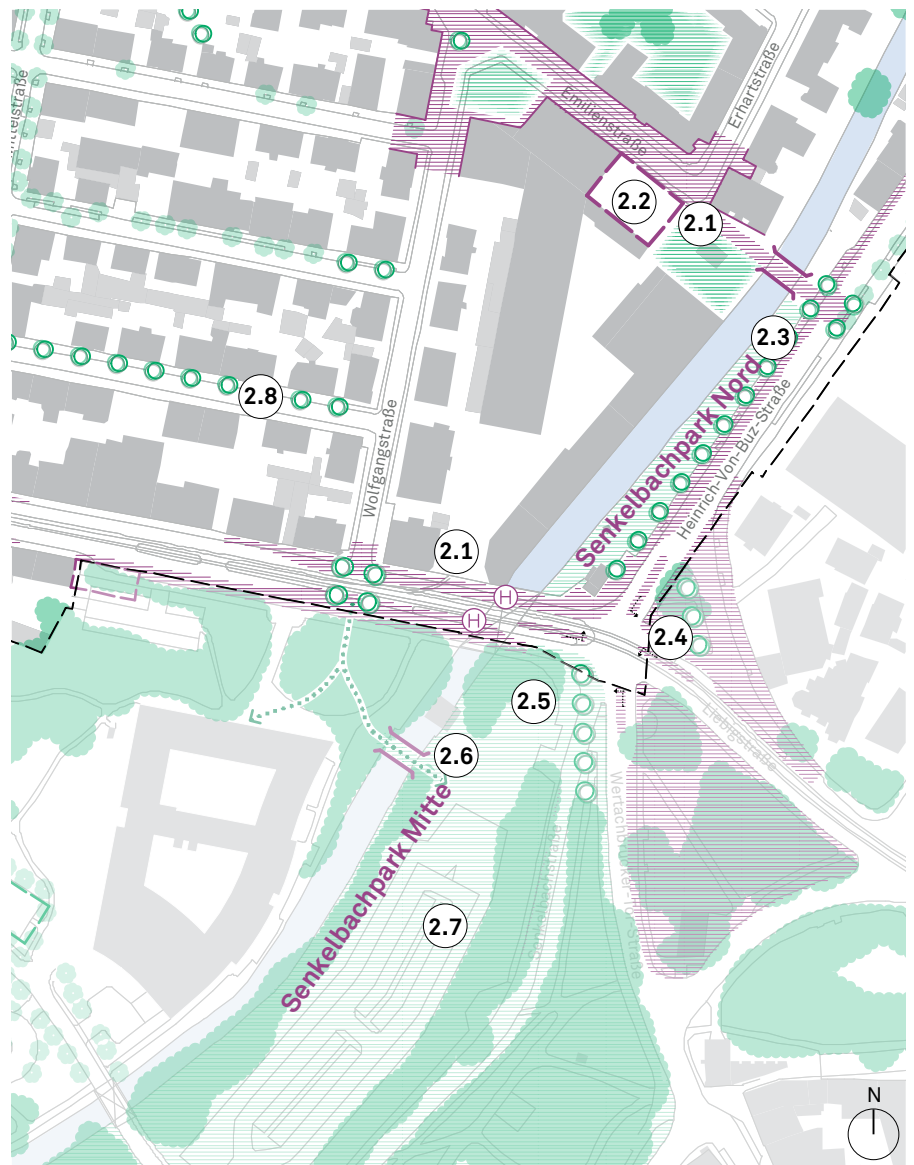
zur Stärkung des Einzelhandels, der Gastronomie und des sonstigen Dienstleistungsbereiches.

Gegenstand der Förderung können Umbau- und Anbaumaßnahmen zur funktionalen Aufwertung und zur Verbesserung der Außenwirkung (städtebauliche Aufwertung) bestehender Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen in der Wertachstraße sein. Dazu zählen unter anderem die Herstellung barrierefreier Geschäftszugänge, der Umbau von Nebenräumen zu Verkaufsräumen, Flächenzusammenlegungen oder -trennungen, Grundrissanpassungen sowie bauliche Anpassungen der Schaufenster- und Eingangssituation.

Nicht gefördert werden Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen, Maßnahmen der normalen Bestandserhaltung sowie Maßnahmen, die keine funktionale Verbesserung der gewerblichen Nutzung und keine verbesserte Außenwirkung der Gewerberäume zur Folge haben. Eine Satzung in Anlehnung an oder als Ergänzung zum kommunalen Fassadenprogramm wird mit den Förderinhalten, -grundsätzen und -regularien ausgearbeitet.

### **1.8 Baustellenmanagement**

zur Begleitung der Umsetzung punktueller Aufwertungen (1.1 / 1.2),  
frühzeitige Einbindung der Anlieger und Gewerbetreibenden zur Vorbe-  
reitung begleitender Maßnahmen (z.B. ‚die Baustelle als Schaustelle‘,  
Baustellenfeste, etc.)



M 1:2 500



## Maßnahmenbereich 2 Östlicher Auftakt

### 2.1 Herstellung der Durchlässigkeit Tramdepotgelände Wertachstraße - Erhartstraße

In Verbindung mit dem Nutzungskonzept des ehemaligen Straßenbahndepots als Mazdamuseum, für Künstlerwerkstätten und soziale Einrichtungen, Café, etc. entsteht ein halböffentlicher Freiraum von hoher stadträumlicher Qualität zwischen den Gebäudeteilen. Die zukünftige Nutzung legt einen öffentlichen Durchgang für Fußgänger und Radfahrer nahe; dies ergänzt das quartiersinterne Netz in einem Schlüsselbereich. Eine Abschließbarkeit des inneren Bereichs in der Nacht ist zu prüfen, Pkw-Stellplätze sollten wechselweise nutzbar sein und nicht baulich ausformuliert werden, sondern maximal nur aufmarkiert.

### 2.2 Ergänzungsneubau an der Emilienstraße

Ein Ergänzungsneubau an der Emilienstraße könnte einen akzentuierten Auftakt zum alten Tramdepot bilden, das südliche Ende der Raumfolge Wolfgangstraße (siehe 3.1) markieren und dabei in spannungsvollem Zusammenspiel mit dem leicht profilüberragenden, denkmalgeschützten Bestandsgebäude der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg an der Erhartstraße stehen. Der Ensemblecharakter des Tramdepots könnte dabei qualitativ angereichert werden.

### 2.3 Senkelbachpark Nord

Als Pendant zur westlichen, baulichen Kante des Senkelbachs, gebildet durch die Ostfassade des Tramdepots, wird auf der östlichen Seite der vorhandene zugewucherte Grünstreifen am Senkelbach zu einer nutzbaren Freifläche entwickelt. Der Gehölzsaum direkt am Bach bleibt auf der Böschung im Sinne einer naturnahen Gestaltung des Ufers erhalten. Auf der ebenen Fläche wird der vorhandene schöne Baumbestand freigestellt und die ihn umgebenden Flächen nutzbar gemacht. Ausstattungselemente wie Boulespielfeld und Bänke laden zum Verweilen ein. Der Treffpunkt am Kiosk wird aufgewertet.

### 2.4 Aufwertung östlicher Auftakt

Die besondere Qualität des Quartiers zwischen landschaftlicher Nähe und urbanem Charakter wird durch Ausgestaltung eines östlichen Auftakts am Senkelbach hervorgehoben. Die dem Senkelbach zugeordneten Flächen sind stark entsiegelt und eher naturnah gestaltet (vgl. Maßnahmen 2.3 und 2.5). Die gegenüberliegenden Straßenseiten von Wertachbrucker-Tor-Straße und Heinrich-von-Buz-Straße erhalten eine urbanere Gestaltung.

Eine Verkleinerung des Knotens Wertachstraße/Liebigstraße kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Eine integrierte Führung des MIV hinter der Tram auf der Haltespur; Einbeziehung der ÖV-Warteflächen ohne Inseln in die Bürgersteig- und Freiflächen; optische Verringerung der Fahrspurbreiten durch gepflasterte Abbiegespuren; ggf. Verlegung der Haltestellen mit Borden; ggf. Verlegung von Warteflächen bzw. Wartezeiten MIV in benachbarte Netzwerke durch LSA-Steuerung; Gestaltung der Rechtsabbiegespur von Ost nach Nord als „verkehrsberuhigter Bereich“ (Mischverkehrsfläche) - dadurch entsteht eine kleine städtische Platzsituation, die hauptsächlich von Fußgängern genutzt wird, die Erschließung der Privatgrundstücke wird aufrechterhalten.

Die Grünflächen beidseits des Senkelbachs wachsen konzeptionell bis an die Fahrbahn, die Fußgängerflächen direkt an der Straße werden großzügiger. Insgesamt rechtfertigt das übergeordnete Ziel eines „Senkelbachparks“ nördlich, südlich und östlich des Kreuzungsbereiches die vorgeschlagenen verkehrstechnischen Detailänderungen.

### **2.5 Senkelbachpark Mitte**

In Verbindung mit Maßnahme 2.4 (Östlicher Auftakt) erstreckt sich der angestrebte Senkelbachpark großzügig entlang des Bachlaufs. Die Straßen Am Katzenstadel, Wertach-Brucker-Tor-Straße, Senkelbachstraße, Bourges Platz sowie die zwei „Fahrbahnen“ des Parkplatzes stellen eine starke Gebietszerschneidung dar; die notwendigen Verkehrs- und Erschließungsaufgaben könnten aber mit einem Bruchteil der Straßenfläche bewältigt werden. Eine Neukonzeption des Netzes in diesem Bereich hätte Auswirkungen bis hin zur Gestaltung und Funktion der Kreuzung/Tramhaltestelle Heinrich-von-Buz-Straße/„Senkelbach“. Insgesamt könnte sie integriert die Situation von Verkehr, Städtebau, Umwelt und Freiraum deutlich verbessern.

In Verbindung mit der Senkelbachquerung (Maßnahme 2.6), dem von Seiten der Stadt geplanten Auflösen des nördlichen Teils des Parkplatzes östlich des Senkelbaches und der Ausformulierung eines östlichen Auftakts zum Quartier (Maßnahme 2.4) wird das Grünflächenpotenzial anwohnerorientiert ausgenutzt. Auf dem Flurstück Nr. 4648/16, nordöstlich der vorgeschlagenen Senkelbachquerung (Maßnahme 2.6), ist anstelle des vor kurzem abgerissenen Gebäudes ein (temporärer) Nachbarschaftsgarten für Bewohner des Quartiers ‚Rechts der Wertach‘ als erster Trittstein des Parks schon bald gut vorstellbar.

Diese Maßnahme stellt einen Vorschlag dar, der grobe Ideen skizziert, um eine evtl. große Wirkung fürs Quartier und auch darüber hinaus aufzuzeigen. Es ist dem Team bewusst, dass auch eine Reihe von Fra-

gestellungen hierfür im Raum stehen, die in weiteren Planungsschritten konkretisiert werden müssten. Hinsichtlich der Überlegungen zum Verkehrsnetz wird auf die Darstellung „Integrierte Verkehrsnetze“ auf Seite 96 dieses Berichts hingewiesen.

#### **2.6 Querung über den Senkelbach für Fußgänger und Radfahrer, südlich der Wertachstraße (optional)**

Ein Steg über den Senkelbach innerhalb der vorhandenen Grünflächen verbessert die unmittelbare Verbindung und Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer abseits des Straßenverkehrs. Diese Maßnahme stellt eine Option dar, wäre aber für das Quartier und die verbesserte Anbindung in Richtung Innenstadt wünschenswert. Sie ist konzeptionell in direkter Abhängigkeit mit Maßnahmen 2.4, 2.5 und 2.7 zu betrachten.

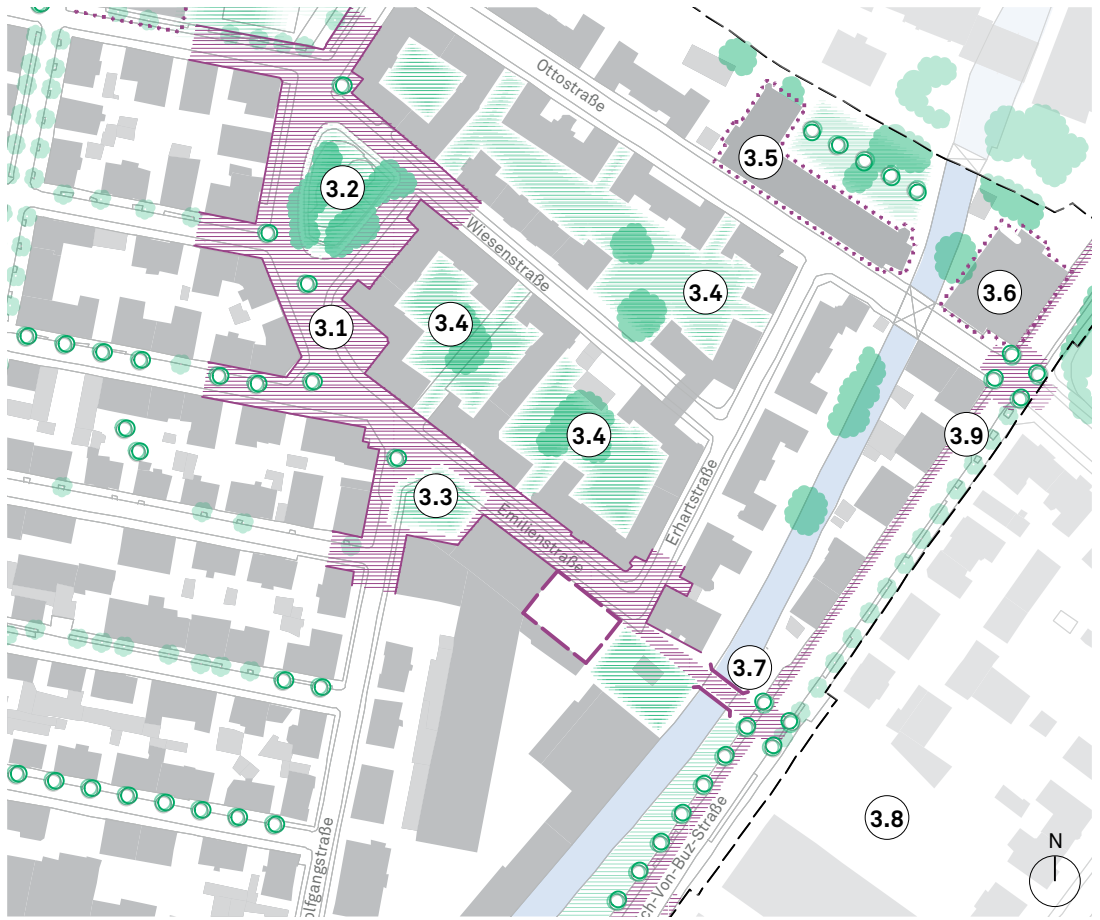
#### **2.7 Neuordnung und Umgestaltung Parkplätze**

Die Parkplätze des Bereichs sollten so verändert werden, dass sie auf kurzem Wege mit allen Fahrberechtigten verknüpft sind, dass sie für alle urbanen Nutzungen wechselnd genutzt werden können und dass sie bei Nicht-Belegung als Teil der Parkfläche erscheinen. Auch hierfür scheinen bei einer Neukonzeption der gewachsenen Situation hohe Verbesserungspotenziale für die Parksituation im doppelten Sinne des Wortes zu bestehen.

#### **2.8 Parkraumbewirtschaftung, Neupflanzung Bäume östlich der Mittelstraße**

Da der Straßenraum nicht nur als Verkehrs- und Stellplatzraum zu verstehen ist, sondern gerade im Quartier nördlich der Wertachstraße auch wohnungsnaher Erholungsraum ist, soll die Aufenthaltsqualität durch Neupflanzung von Bäumen verbessert werden.

Die Einführung einer Anwohnerparkregelung wird laufend geprüft, Vorteile und Nachteile werden gegenübergestellt; derzeit scheint eine Einführung (noch) nicht sinnvoll. Die Verbesserung von Gestalt und Aufenthaltsqualität der gut proportionierten Straßenräume durch ergänzende Baumpflanzungen ist ein übergeordnetes Ziel. Es sollte nicht durch die Diskussion um ohnehin nicht ausreichende, aber rechtssystematisch auch nicht vorgesehene Parknachfrage im Straßenraum beeinträchtigt werden.



M 1:2 500

## Maßnahmenbereich 3 Raumfolge Wolfgangstraße

### 3.1 Neukonzeption Raumfolge Wolfgangstraße

Die spannungsreiche Abfolge aus sich verengenden und sich weitenden Räumen kann durch Auflösung der starken Trennung zwischen Fußgänger- und Kfz-Verkehr sowie ein räumliches Denken von Fassade zu Fassade zu einer gestalterischen Aufwertung genutzt werden. Bei der Umgestaltung sollten stadträumliche Kriterien entwurfsbestimmend sein. Die gestalterische Andeutung von Fahrgassen (z.B. durch Rinnen, bei ca. 4,5m Breite) würde der verkehrlichen Bedeutung des Straßenzuges angemessen gerecht. Der Entwurf, der ja für längere Zeiträume die Gestalt bestimmen wird, sollte neutral zur derzeitigen Formulierung und Auslegung der StVO erfolgen; es wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung in der Hoheit der Stadt liegt. Etwaige Anordnungen nach StVO (z.B. „Tempo-30-Zone“ oder „Verkehrsberuhigter Bereich“ könnten dann ggf. nach Fertigstellung in Bundeshoheit erfolgen; aus der Sicht der Gutachter erscheinen keine besonderen Regelungen erforderlich; sie wären aber auch nicht schädlich. Die Anzahl der Stellplätze sollte in einem annähernd ähnlichen Umfang wie heute erhalten bleiben, aber in die Konzeption integriert werden. Erster Schritt ist eine integrierte planerische Konzeption, die Ausführung folgt darauf.

### 3.2 Gestaltung der Grünfläche in der Wolfgangstraße

Der heute auf einer Verkehrsinsel liegende Spielplatz an der Wolfgangstraße kann durch Integration in die Straßen und Begrenzung der Fahrbzw. Parkmöglichkeiten zu einem vielfältig nutzbaren Stadtplatz mit integrierten Spielmöglichkeiten aufgewertet werden. Diese Maßnahme ist als konzeptioneller Bestandteil der Maßnahme 3.1 zu sehen, könnte aber vorgezogen umgesetzt werden.

### 3.3 Aufwertung der vorplatzähnlichen Situation

#### Wolfgangstraße/Emilienstraße

Die räumlich schon heute vorhandene, vorplatzähnliche Situation kann - unter Mitwirkung des privaten Grundeigentümers - im Rahmen der Gesamtkonzeption für die Raumfolge Wolfgangstraße deutlich aufgewertet werden und bietet eine attraktive Adresse als Teil des aufgewerteten Straßenzugs.

### 3.4 Aufwertung der Innenhöfe der Allgemeinen Baugenossenschaft Augsburg

Die Innenhöfe besitzen ein schönes Potenzial freier Flächen mit gutem Baumbestand. Mit bescheidenen Mitteln lässt sich die Qualität des nutzbaren Freiraums durch Modernisierung der Ausstattung verbessern.

### **3.5 Sanierung Gemeinschaftsunterkunft Ottostraße, Aktivierung und Neugestaltung Hof-/Zugangssituation, Schallschutz**

In Gebäuden der ehemaligen Ballonfabrik befindet sich heute die Gemeinschaftsunterkunft Ottostraße, mit einer hohen Anzahl an Bewohnern, die sich Großteile des Tages dort aufhalten (müssen). Um Lärmkonflikten entgegen zu wirken und ausreichend Raum für Begegnung – zusätzlich zu den Straßenräumen – zu schaffen, sollte die Zugangssituation möglichst von der Hofseite erfolgen, der Weg dorthin aufgewertet werden. Der Hof selbst – mit guter Lage am Senkelbach – bedarf einer deutlichen freiräumlichen Aufwertung mit Integration von Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Idealerweise könnten auch die Fassadenelemente baulich verbessert werden, um gleichzeitig ausreichende Lüftungsmöglichkeiten und geringen Lärmeintrag schaffen zu können.

### **3.6 Umnutzung der Parsevalhalle zu studentischem Wohnen mit Café (Laufende Planung)**

Das denkmalgeschützte Gebäude Parsevalhalle wird zu studentischem Wohnen (in den ehemaligen Bürotrakten) und einem öffentlich zugänglichen Café (in der Halle) umgenutzt. Die Zugänglichkeit erfolgt – wie einstmals – im Norden von der Heinrich-von-Buz-Straße aus, der Bereich zum Senkelbach kann aufgewertet werden. Eine Maßnahme, die bereits vor der Umsetzung steht, aber im Sinne der Ziele der VU noch ergänzend unterstützt werden kann, z.B. Durchlässigkeit entlang Senkelbach.

### **3.7 Querung über den Senkelbach für Fußgänger und Radfahrer am Tramdepot**

Durch die Anlage eines Steges für Fußgänger und Radfahrer lässt sich die Durchgängigkeit in diesem Bereich erheblich verbessern. Die neukonzipierte Raumfolge Wolfgangstraße und das durchlässiger gewordene alte Tramdepot werden damit an die neugestalteten Grünflächen an der Heinrich-von-Buz-Straße und die neue städtische Platzsituation angebunden (vgl. Maßnahme 2.4 Aufwertung östlicher Auftakt).

### **3.8 Aufwertung Lidl-Grundstück/Zugang Rugendasstraße (optional)**

Das derzeit untergenutzte innerstädtische Lidl-Grundstück könnte langfristig, mit z.B. Wohnnutzung auf Einzelhandel, Verlagerung des ruhenden Verkehrs ins Untergeschoss und in Zusammenhang mit einem möglichen Zugang zur Rugendasstraße, als optionaler Anschluss zum Pfannenstiel aufgewertet und neukonzipiert werden.

### **3.9 Gehsteigerweiterung Heinrich-von-Buz-Straße**

Die Straße soll integraler Bestandteil aller Verkehrsnetze werden. Empfohlen werden städtebauliche Zäsuren in Verbindung mit Querungsinselfn an einigen Schlüsselstellen. Dadurch kann auch die momentan problematische Westseite mit sehr schmalen Gehweg wieder in die städtischen Straßenräume eingebunden werden.



M 1:2 500



## Maßnahmenbereich 4 OASE

### Neukonzeption OASE

Für die OASE sollte eine Neukonzeption untersucht werden. Es geht dabei darum:

- die Betreuungssituation der Kinder und Jugendlichen zu prüfen und eine etwaige Erweiterung anzudenken,
- die Bedürfnisse zur Nutzung abzufragen, z.B. hinsichtlich Sport- und Freiflächen,
- die bauliche Substanz genauer einzuschätzen,
- die heutige Dimension der Einrichtung mit der beabsichtigten Zielrichtung abzugleichen,

um daraus eine Empfehlung für eine den Rahmenbedingungen entsprechende Neukonzeption geben zu können. Beispielsweise auch eine Empfehlung zur Variante Sanierung (Maßnahme 4.1) oder zur Variante Ersatz-/Ergänzungsneubau (Maßnahme 4.3).

### 4.1 Sanierung Bestandsgebäude der OASE (Alternative 1)

Für die Bestandsgebäude der OASE besteht erheblicher Sanierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich des Eingangsbereichs sowie der Sanitärbereiche und Umkleiden. Eine „große“ Lösung – zusammen mit den Maßnahmen 4.2 und 4.3 ist zu empfehlen, da die OASE quartiersübergreifende Bedeutung besitzt und eine gute, integrative Rolle im sozialen Leben des Stadtteils spielt. Hierfür sollte zunächst eine genauere planerische Konzeption untersucht werden.

### 4.2 Neugestaltung Freiflächen für Sport und Freizeit

Unter Erhalt des wertvollen Baumbestandes können die Sportplatzflächen erweitert und umgestaltet werden, um die Benutzbarkeit für die Löweneckschule, die OASE und die Allgemeinheit zu erhöhen. Die bekannte Adresse des Quartiers sollte für alle Nutzergruppen, Jung und Alt gut funktionieren.

### 4.3 Ersatzneubau OASE (Alternative 2)

Mit dieser Maßnahme könnte ein ununterbrochener Betrieb der OASE ermöglicht werden, da bis zur Fertigstellung das bestehende Gebäude genutzt werden kann. Zudem könnte ein Ersatzneubau für die OASE den nördlichen Abschluss der Raumfolge Wolfgangstraße markieren und dabei eine Eingangssituation mit ausreichend dimensionierter Vorzone wie auch die Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange (z.B. Lärm) gewährleisten.

#### **4.4 Zwei Wertachbalkone westlich der Inneren Uferstraße**

Auf Grund des steilen Wertachufers und der engen Platzverhältnisse ist ein Eingriff in die Uferböschung kaum möglich. „Wertachbalkone“ als gebaute Elemente auf der oberen Böschungskante bieten einen optischen Bezug zum Fluss und vergrößern die Aufenthaltsflächen im Grünen. Ein Zugang zum Wasser ist als schmaler Pfad oder kleine Treppe ohne Eingriffe in die Ufergehölze denkbar. Dadurch wird das Naturerlebnis besonders verstärkt und die (halböffentliche) „Privatheit“ im Wohnumfeld gewahrt. Die im Juli 2015 durchgeführte temporäre Aktion ist ein hervorragender, die Maßnahme vorbereitender Auftakt dazu (S. 115).

#### **4.5 Aufwertung der Unterführung zum Drentwettsteg**

Dieser für tägliche Wegebeziehungen genutzte Bereich (z.B. Schulwege) wird durch ein neues Lichtkonzept, mit höherer Lichtintensität und neu gestalteten Seitenwänden aufgewertet. Der Unterhalt wird verstärkt betrieben, um Verschmutzungen entgegen zu wirken.

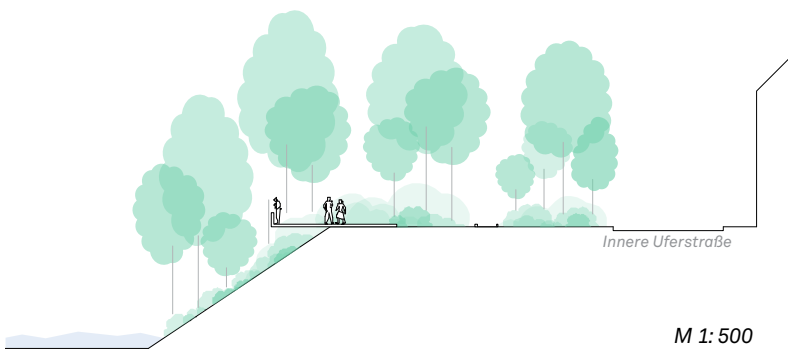
#### **4.6 Parkraumbewirtschaftung, Neupflanzung Bäume westlich der Mittelstraße**

Da der Straßenraum nicht nur als Verkehrs- und Stellplatzraum zu verstehen ist, sondern gerade im Quartier nördlich der Wertachstraße auch wohnungsnaher Erholungsraum ist, soll die Aufenthaltsqualität durch Neupflanzung von Bäumen verbessert werden.

Die Einführung einer Anwohnerparkregelung wird laufend geprüft, Vorteile und Nachteile werden gegenübergestellt; derzeit scheint eine Einführung (noch) nicht sinnvoll. Die Verbesserung von Gestalt und Aufenthaltsqualität der gut proportionierten Straßenräume durch ergänzende Baumpflanzungen ist ein übergeordnetes Ziel.

#### **4.7 Integration der Localbahn und Anstreben eines durchgängig grünen Wertachufers**

Die parallel zur Inneren Uferstraße verlaufenden Gleise werden unregelmäßig und in sehr geringem Umfang befahren (ca. 1-2 mal im Monat). In Abstimmung mit der Augsburger Localbahn GmbH sollten Wege gesucht werden, um einfache Querungen der Gleise für Fußgänger möglich zu machen. Ziel ist die Erweiterung der nutzbaren Grünflächen im Quartier und die Schaffung eines stärkeren Bezugs zur Wertach. Verkehrlicher Nutzen und Notwendigkeit der Localbahn könnten nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung analysiert, bewertet und mit anderen Belangen abgewogen werden.

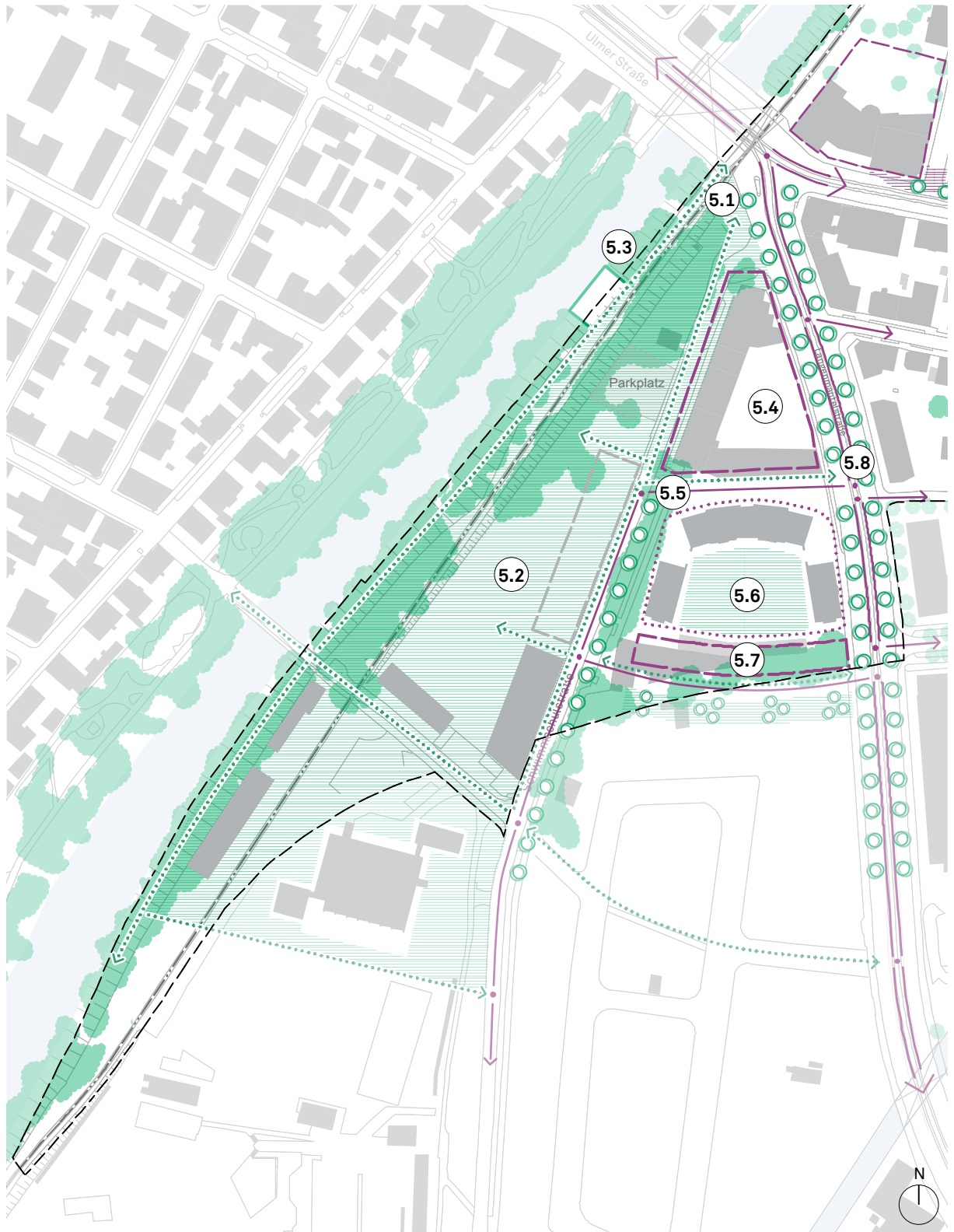


Schemaschnitt Wertachbalkon



Fotos vom temporären Wertachbalkon Juli 2015  
Quelle: Quartiersmanagement





M 1:2 500

**Phase 1**  
 Verkleinerung der Bauhoffläche an der Wertach zu Gunsten einer Wegeverbindung und öffentlicher Grünflächen. Die geplante bauliche Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung wichtiger Zugänge zum neuen Quartierspark.

## Maßnahmenbereich 5 Südlicher Brückenkopf

### 5.1 Neugestaltung südlicher Brückenkopf

Der nördliche Bereich der Schwimmschulstraße wird zur städtebaulichen Entwicklung des Brückenkopfes umgestaltet. Der Kfz-Verkehr wird weiter südlich an die Langenmantelstraße angebunden. Die so gewonnene Fläche wird städtebaulich neu geordnet und Teil eines neuen Stadtplatzes an der Wertachbrücke (siehe auch Maßnahme 5.5).

### 5.2 Quartierspark an der Wertach (Entwicklung in Phasen)

Das als Bauhof untergenutzte Gelände befindet sich in einer städtebaulich-landschaftlich so hochwertigen Lage, dass eine Umnutzung und Aufwertung sinnvoll erscheint. Zu prüfen ist, in welchem Umfang sich noch Wohnnutzung an der Schwimmschulstraße einfügen lässt, wie der angedachte neue Kindergarten im Übergang zum Familienbad platziert werden kann und welcher Flächenumfang unumgänglich als innerstädtischer Teil der städtischen Bauhofnutzung verbleiben muss. Zumindest die Uferbereiche an der Wertach und deren Zugänge aus dem Quartier müssen der öffentlichen Nutzung zugeführt werden, es entsteht damit unter Einschluss des Freibades ein größerer zusammenhängender und grün geprägter Uferbereich zwischen Wertachbrücke im Norden und der Bahnlinie im Süden. Diese Grünzone hat überörtliche Bedeutung, für Oberhausen und angrenzende Stadtteile. Auch ökologische Gründe und solche der Gewässerbewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Programm „Wertach Vital“ sprechen für diese Maßnahme. Wege innerhalb dieser Flächen knüpfen an Wegebeziehungen aus dem Quartier an. Eine Entwicklung in Phasen ist denkbar.

### 5.3 Wertachbalkon südlich der Wertachbrücke

Inszenierung der Wertach mit einem Balkon über dem Fluss, wie unter Maßnahme 4.4. beschrieben, und integriert in die Konzeption des Quartiersparks.

### 5.4 Ersatzneubau für Autohaus

Bei Neuplanungen für das heutige Mini-Autohaus sollten planerische Konzeptionen mit den Zielen und Handlungsfeldern für das Untersuchungsgebiet abgestimmt werden, da sie an städtebaulich für das Quartier äußerst prädestinierter Lage erfolgen. Ein Ersatzneubau soll auf mehreren Ebenen etwas für das Quartier leisten können: ein neues bauliches Ensemble sollte städtisch gedacht sein, z.B. mit möglichst öffentlich zugänglichen, evtl. kleinteiligeren Nutzungen im EG und davon unterschiedlichen Nutzungen in den OGs sowie einer entsprechenden baulichen Dichte. Zur Langenmantelstraße ist eine stadträumliche Kante wünschenswert, zum Quartierspark eine qualitätvolle (Vorder-)Seite. Da die Wirkung in den Stadtraum in alle Richtungen als prägend zu sehen ist, sollten die Fassaden und Materialität von anspruchsvoller Gestaltung sein. Ein eventuelles Wettbewerbsverfahren oder z.B. ein Beratergremi-



### Phase 2

Der neue Quartierspark nimmt öffentliche Nutzungen (Kindergarten, Museum, Bauhof) und private Wohngebäude auf. Wesentliche Merkmale des Parks sind großzügige Grünflächen und die Einbeziehung des Wertachufers.

M 1:2 500

um könnten o.g. Intentionen unterstützen.

#### **5.5 Neuordnung/Neugestaltung Straßenraum Schwimmschulstraße**

Der nördliche Bereich der Schwimmschulstraße wird für Kfz-Verkehr aufgelassen, die Anbindung des Kfz-Verkehrs kann weiter südlich an die Langenmantelstraße erfolgen. Dies entzerrt die Kreuzung und verbessert die städtebaulichen Möglichkeiten. Fuß- und Radverkehre folgen weiterhin zusätzlich dem Verlauf der aufgelassenen Schwimmschulstraße. Dadurch kann insbesondere die oben beschriebene Maßnahme 5.1 ermöglicht werden. Die in diesem Absatz beschriebene Maßnahme steht in Abhängigkeit zu Maßnahme 5.4.

#### **5.6 Sanierung Wohnanlage Langenmantelstraße**

Die Wohnanlage besitzt insbesondere in ihrer ensembleartigen, städtebaulichen Anordnung Qualitäten. Dem steht ein augenscheinlicher Sanierungsbedarf entgegen, der behoben werden sollte.

#### **5.7 Ergänzungsneubau Wohnanlage Langenmantelstraße**

Das Ensemble der Wohnanlage wird durch einen Ergänzungsneubau (anstelle der bestehenden eingeschossigen Garagengebäude) gestärkt, baulich verdichtet und nicht zuletzt durch die Anordnung der Stellplätze in den Untergeschossen aufgewertet. Die Zufahrt zu einer etwaigen Tiefgarage sollte von der Langenmantelstraße erfolgen, um Umwege zu vermeiden. Südlich des neuen Gebäudes kann ein Weg mit Erschließungsfunktion etabliert werden.






#### **5.8 Aufwertung und Neuordnung Langenmantelstraße**







Es sollten alle Möglichkeiten für eine städtebaulich angepasste, innerstädtische Hauptverkehrsstraße genutzt werden, mit Alleepflanzungen und Straßenflächenaufteilung sowie Randbebauung. Dazu kann ggf. auch die gemeinsame Führung von ÖV und MIV auf derselben Fahrbahn zumindest in Teilbereichen gehören. Gleichzeitig gehört dazu die Integration von selten und langsam befahrenen Flächen in fußgängerorientierte Gestaltung - z.B. Radspuren, Park- und Anlieferflächen, Abbiegespuren, u.ä. Es wird darauf hingewiesen, dass hierdurch zwar im Einzelfall in Spitzenstunden geringe Komforteinschränkungen, jedoch insbesondere keine Einschränkungen der Mengenleistungsfähigkeit für MIV eintreten.

#### **5.9 Neubau Wohnen an der Schwimmschulstraße**

In der langfristigen Option besteht auf der Ostseite des Quartiersparks das Potenzial zweier Neubauten. Diese können Nutzungen wie ein Quartierszentrum, Wohnnutzungen, aber auch einen ins Gebäude integrierten Stützpunkt des Bauhofs aufnehmen. In ihrer städtebaulichen Disposition sollten sie ermöglichen, dass der Quartierspark bis an die Schwimmschulstraße wirken kann.

## 5.4 Maßnahmenübersicht

	Öffentlicher Raum, Verkehr		Wirtschaft und Nahversorgung		Private Gebäude und Freiflächen
	Öffentliches Grün, Fuß- und Radverkehr		Soziales, Kultur und Bildung		

		Maßnahmen- vorschläge	Verantw. Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	geschätzte Kosten	Finanzierungsoptionen
	<b>1</b>	<b>Wertachstraße</b>						
 	<b>1.1</b>	Punktuelle Aufwertungen/ verbesserte Querungen Kreuzungsbereiche	Baureferat (Tiefbauamt, Stadtplanungs- amt)		x		ca. 85 TSD €	GVFG StBauF
 	<b>1.2</b>	Aufwertung Kreuzungs- bereich an der Wertachbrücke	Baureferat (Tiefbauamt, Stadtplanungs- amt)		x		ca. 30 TSD €	GVFG StBauF
	<b>1.3</b>	(Ersatz- / Ergänzungs-) Neubau an der Wertachbrücke (evtl. Wettbe- werbsverfahren)	vsl. Privatinve- stor			x	noch nicht bezifferbar	
	<b>1.4</b>	Ergänzungs- neubau Wertachstraße Südost (evtl. Wettbe- werbsverfahren)	Agentur für Arbeit, Baureferat, Finanzreferat			x	sofern Wettbewerb ca. 60 TSD € (Wettbewerbs- verfahren)	StBauF



	1.5	Ausweisen eines Sanierungsgebiets	Baureferat (Stadtplanungsamt)	x			keine	
	1.6	Immobilienfachgespräche/ pro aktive Sanierungsberatung	Baureferat (Stadtplanungsamt), Quartiersmanagement, Finanzreferat (Amt für WiFö)	x			nur Zeitaufwand und ggf. Verpflegung	
	1.7	Auflage eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms, zur Stärkung des Einzelhandels, der Gastronomie und des sonstigen Dienstleistungsbereiches	Baureferat (Stadtplanungsamt)	x			ca. 10 TSD € pro Jahr	StBauF
	1.8	Baustellenmanagement	Quartiersmanagement, Händlervereinigung		x		bis 5 TSD €	StBauF, Verfügungsfonds
	2	<b>Östlicher Auftakt</b>						
	2.1	Durchlässigkeit Tramdepotgelände Wertachstr.-Erhartstr.	Privatinvestor	x			noch nicht bezifferbar	
	2.2	Ergänzungsneubau an der Emilienstraße (evtl. Wettbewerb)	vsl. Privatinvestor		x		noch nicht bezifferbar	KfW, Förderungen aus Wohnungsbauprogrammen des Freistaats Bayern  (Förderungen können ggf. beantragt werden)

	2.3	Senkelbachpark Nord	Umweltreferat (Amt für Grünordnung/Naturschutz)	x			ca. 100 TSD €	StBauF
	2.4	Aufwertung östlicher Auftakt, einschl. Kreuzung und Tramhalt	Baureferat, Umweltreferat/ Stadtwerke Augsburg, Tiefbauamt, Stpla	x			ca. 100 TSD € (Planung) ca. 800 TSD € (Ausführung)	StBauF GVFG
	2.5	Senkelbachpark Mitte	Umweltreferat (Amt für Grünordnung/Naturschutz)		x		ca. 500 TSD €	StBauF
	2.6	Querung über den Senkelbach für Fußgänger und Radfahrer (optional)	Baureferat (Stadtplanungsamt, Tiefbauamt) Umweltreferat (Amt für Grünordnung/Naturschutz)		x		ca. 120 TSD €	StBauF
	2.7	Neuordnung und Umgestaltung Parkplätze	Baureferat	x	x			StBauF
	2.8	Parkraumbewirtschaftung, Neupflanzung Bäume östlich der Mittelstraße	Umweltreferat (Amt für Grünordnung/Naturschutz) Baureferat (Tiefbauamt)		x		140 TSD € (Baumpflanzung inkl. Tiefbauarbeiten)	StBauF
	3	<b>Raumfolge Wolfgangstraße</b>						
	3.1	Neukonzeption Raumfolge Wolfgangstraße	Baureferat (Stadtplanungsamt/Tiefbauamt)	x			ca. 40 TSD € (Planung) ca. 2500 TSD € (Ausführung)	StBauF KAG
	3.2	Gestaltung der Grünfläche in der Wolfgangstraße	Umweltreferat (Amt für Grünordnung/Naturschutz)		x		ca. 150 TSD €	StBauF
	3.3	Aufwertung der vorplatzähnlichen Situation Wolfgangstraße/Emilienstraße	Baureferat (Stadtplanungsamt/Tiefbauamt) Privateigentümer		x		ca. 60 TSD €	StBauF

	3.4	Aufwertung der Innenhöfe der Allgemeinen Baugenossenschaft Augsburg	Allgemeine Baugenossenschaft Augsburg		x		ca. 40 TSD €	
	3.5	Sanierung Gemeinschaftsunterkunft Ottostraße, Aktivierung und Neugestaltung Hof-/Zugangssituation/Schallschutzfenster	Eigentümer/Träger		x		ca. 75 TSD €	
	3.6	Umnutzung der Parsevalhalle zu studentischem Wohnen mit Café (Laufende Planung)	Eigentümer		x			Fördermittel bereits bewilligt
	3.7	Querung über den Senkelbach für Fußgänger und Radfahrer	Baureferat (Stadtplanungsamt/Tiefbauamt) Beteiligte Stadtämter		x		ca. 120 TSD €	StBauF
	3.8	Aufwertung Lidl-Grundstück/ Zugang Rugendasstraße (optional)				x		
	3.9	Gehsteigerweiterung Heinrich-von-Buz-Str.	Baureferat (Stadtplanungsamt/Tiefbauamt)		x		ca. 70 TSD €	
	4	<b>OASE</b>						
		Neukonzeption OASE	Sozialreferat, Schulreferat, Stadtjugendring		x		ca. 20 TSD € für Konzeption	

	4.1	Sanierung Bestandsgebäude der OASE (Alternative 1)	Sozialreferat, Schulreferat, Stadtjugendring	x			ca. 170 TSD €	StBauF
	4.2	Neugestaltung Freiflächen für Sport und Freizeit	Sozialreferat, Schulreferat, Stadtjugendring		x		ca. 150 TSD €	StBauF FAG
	4.3	Ersatzneubau OASE (Alternative 2)	Sozialreferat, Schulreferat, Stadtjugendring		x		ca. 1500 TSD €	StBauF
	4.4	Zwei Wertachbalkone	Umweltreferat (Amt für Grünordnung/ Naturschutz) Quartiersmanagement	x			ca. 100 TSD € (jeweils ca. 50 TSD €)	StBauF
	4.5	Aufwertung der Unterführung zum Drentwettsteg	Baureferat (Tiefbauamt)	x			ca. 20 TSD €	StBauF
	4.6	Parkraumbewirtschaftung, Neupflanzung Bäume westlich der Mittelstraße	Umweltreferat (Amt für Grünordnung/ Naturschutz)		x		ca. 7 TSD €/Baum (Baumpflanzung inkl. Tiefbauarbeiten)	
	4.7	Integration der Localbahn und Anstreben eines durchgängig grünen Wertachufers	Baureferat (Stadtplanungsamt) Umweltreferat (Amt für Grünordnung/ Naturschutz) Augsburg Localbahn		x		ca. 150 TSD €	StBauF

	<b>5.0</b>	<b>Südlicher Brückenkopf</b>						
	<b>5.1</b>	Neugestaltung südlicher Brückenkopf	Baureferat (Stadtplanungsamt/Tiefbauamt)		x		ca. 100 TSD €	StBauF
	<b>5.2</b>	Quartierspark an der Wertach (Entwicklung in Phasen)	Umwelreferat, Baureferat, WWA Donauwörth, Augsburger Localbahn		x		ca. 1200 TSD €	StBauF, RZWas, Wertach vital III
	<b>5.3</b>	Wertachbalkon	Umweltreferat (Amt für Grünordnung/Naturschutz)		x		ca. 50 TSD €	StBauF
		Neubau Kindergarten	Sozialeferat, Ordnungsreferat		x		noch nicht bezifferbar	FAG
	<b>5.4</b>	Ersatzneubau für Autohaus (evtl. Wettbewerb)	Baureferat (Stadtplanungsamt), Privatinvestor		x			
	<b>5.5</b>	Neuordnung/Neugestaltung Straßenraum Schwimmschulstraße	Baureferat (Tiefbauamt/Stadtplanungsamt)				nur in Verbindung mit 5.4 realisierbar	
	<b>5.6</b>	Sanierung Wohnanlage Langenmantelstraße	Eigentümer		x			Förderungen aus Wohnungsbauprogrammen des Freistaats Bayern (Förderungen können ggf. beantragt werden)
	<b>5.7</b>	Ergänzungsneubau Wohnanlage Langenmantelstraße (Wohnen, evtl. Wettbewerb)	vsl. Privatinvestor		x	x		Förderungen aus Wohnungsbauprogrammen des Freistaats Bayern (Förderungen können ggf. beantragt werden)
	<b>5.8</b>	Aufwertung und Neuordnung Langenmantelstraße	Baureferat (Tiefbauamt/Stadtplanungsamt), Stadtwerke Augsburg		x			

	<b>5.9</b>	Neubau Wohnen Schwimm-schulstraße (evtl. Wettbewerb)	Baureferat		x		sofern Wettbewerb ca. 75 TSD € (Wettbewerbsverfahren)	StBauF
	<b>6</b>	<b>Sonstige Maßnahmen</b>						
	<b>6.1</b>	Einrichtung bzw. Fortführung eines Quartiersmanagements	Baureferat (Stadtplanungsamt) Sozialreferat	x			ca. 30 TSD €	StBauF
	<b>6.2</b>	Auflage eines Verfügungsfonds	Baureferat (Stadtplanungsamt)		x		ca. 15 TSD € pro Jahr	StBauF
	<b>6.3</b>	Auflage eines Informationsleitfadens zu den sozialen Zuständigkeiten für Bewohner Rechts der Wertach	Quartiersmanagement, Sozialreferat		x		ca. 5 TSD €	Verfügungsfonds, Sponsoren
	<b>6.4</b>	Broschüre über die ethnische Ökonomie Oberhausens	Quartiersmanagement, zib, Tür an Tür, Finanzreferat (Amt für WiFö)	x			5 bis 10 TSD €	Verfügungsfonds, Sponsoren, Spenden, Werbung
	<b>6.5</b>	Einkaufsführer Wertachstraße	Quartiersmanagement, Finanzreferat (Amt für WiFö), Händler		x		5 bis 10 TSD €	Verfügungsfonds, Sponsoren, Spenden, Werbung
	<b>6.6</b>	Straßenfest(e) Wertachstraße	Quartiersmanagement, Händler, Anwohner, Tür an Tür, zib	x	x	x	ca. 5 TSD €	Verfügungsfonds, Verbände, Vereine etc.
	<b>6.7</b>	Gesamtkonzeption für ein Kunst-, Kultur- und Kreativviertel	Kulturreferat Finanzreferat (Amt für WiFö), Planungsbüro		x		ca. 20 TSD €	StBauF

	<b>6.8</b>	Wohnraumvermittlung, Aufbau einer Wohnungsbörse für anerkannte Flüchtlinge	Quartiersmanagement, zib, Tür an Tür, Allg. Bauernossenschaft, Sozialreferat (Wohnungs- und Stiftungsamt)	x				
	<b>6.9</b>	Öffentlichkeitsarbeit zum bereits bestehenden Angebot der IHK, HWK und Agentur für Arbeit einer migrationsspezifischen Gründungsberatung ggf. mit direkten Angeboten in den bestehenden Einrichtungen wie Tür an Tür oder dem Quartiersbüro	Quartiersmanagement, Agentur für Arbeit, IHK, HWK	x				
	<b>6.10</b>	Aufbau eines generationen- und kulturübergreifenden Treffpunktes / Angebotes ggf. durch Belegung eines Leersandes	Quartiersmanagement, Tür an Tür, Familientreff, Otto 2	x			20 bis 50 TSD € (Miete, Raumausstattung etc.)	StBauF, Sonderprogramme zur Integration und Familienförderung/ Generationengerechtigkeit

**Legende/Abkürzungen**

- GVFG = Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz*
- FAG = Finanzausgleichsgesetz*
- StBauF = Städtebauförderung*
- KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau*
- RZWas = Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben*
- IHK = Industrie- und Handelskammer*
- HWK = Handwerkskammer*



M 1:5 000  
Umgriffe und Gebiete

- Untersuchungsgebiet
- - - Sanierungsgebiet



### Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) für die vorliegende VU folgt in seinem Umgriff an drei Seiten städtebaulich und freiraumplanerisch nachvollziehbaren Grenzen: im Westen der Wertach, im Norden der Abgrenzung zu den gewerblich genutzten Grundstücken (man-roland), im Osten der Begrenzung der Heinrich-von-Buz-Straße. Im Süden spart das UG die großen Parzellen von Plärrer, ehem. Textilfabrik und Arbeitsamt aus. Die Größe des Untersuchungsgebiets umfasst ca. 26,3 ha.

### Vorschlag und Begründung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Rechts der Wertach wird das Ziel verfolgt, die in den Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten städtebaulichen und funktionalen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beheben. Hierzu zählen u.a.

- baukonstruktiv unzureichender energetischer Standard in zahlreichen Gebäuden
- bausubstanzielle Mängel und Modernisierungsbedarf zahlreicher Gebäude insbesondere in der Wertach-, Linden-, Wolfgang-, Otto- und Langenmantelstraße (vgl. S. 57 Bestandsaufnahme Gebäudemängel, Kap. 2.3.4)
- Reduktion der Branchenvielfalt sowie Vereinheitlichung des Angebotsmixes in der Wertachstraße
- Funktionsverluste des Versorgungsstandortes Wertachstraße durch trading-down-Effekte
- Mängel in der Erlebbarkeit und der Erreichbarkeit privater und öffentlicher Grünflächen und Räume (u.a. Wertachufer und Senkelbach)
- Attraktivitätsverluste öffentlicher Räume
- mangelnde Aufenthaltsqualität auf Straßen und Plätzen
- hoher Versiegelungsgrad
- unzureichende Qualität in der Breite und Tiefe sozialer Infrastruktur (u.a. OASE)
- zahlreiche Barrieren und wenig Querungsmöglichkeiten der stark befahrenen Wertach- und Langenmantelstraße

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurden insgesamt fünf Schwerpunktbereiche für die Sanierung ausgemacht (**S. 99 ff., Kap. 5.3**). Diese so genannten Maßnahmenbereiche decken nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet ab und verfolgen unterschiedliche Schwerpunkte in der Behebung städtebaulicher Defizite.

## 5.5 Umgriffe, Gebiete und Verfahren

Im Maßnahmenbereich 1 (Wertachstraße) geht es einerseits um eine Attraktivitätssteigerung durch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Andererseits wird das Ziel verfolgt, private Investitionen anzuregen, um offensichtliche, bauliche Mängel zu beseitigen und weiteren Funktionsverlusten entgegen zu wirken.

Der Maßnahmenbereich 2 (ehemaliges Tramdepot) stellt neben dem östlichen Auftakt in das Gebiet ein baukulturell und industriehistorisch bedeutsames Ensemble in den Fokus. Neben der Aufwertung öffentlicher Räume geht es auch hier darum, privatwirtschaftliche Initiativen im Sinne einer Quartiersaufwertung und einer Stärkung wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Funktionen in die Sanierung einzubeziehen und zu fördern.

Der Maßnahmenbereich 3 (Raumfolge Wolfgangstraße) zielt vornehmlich auf die durchgängig konzipierte Aufwertung einer städtebaulich bedeutsamen und erlebbaren Raumfolge ab. Eine Stärkung des öffentlichen und des halb-öffentlichen Raumes der Allgemeinen Baugenossenschaft für Augsburg, die Wohnungsbestände in diesem Bereich besitzt, wird zu einer Erhöhung der Wohnqualität in diesem Bereich beitragen.

Im Maßnahmenbereich 4 (OASE) geht es im Wesentlichen um die Herstellung und Wiederherstellung einer angemessenen Funktionsfähigkeit bestehender sozialer Infrastruktur und um eine Aufwertung des Wohnumfeldes durch Funktionsverbesserungen des Freiraumes und einer Verbesserung der Grünausstattung.

Für Maßnahmenbereich 5 (Südlicher Brückenkopf) werden mehrere Ziele für größere Grundstücke und Flächen verfolgt: Behebung der baulichen Missstände einer Wohnanlage, eine zu den Zielen der VU passende, anstehende Veränderung des privaten Grundstücks mit dem heute bestehenden Autohaus, eine kurz-/mittel- und langfristige Aufwertung der öffentlichen Bereiche am Wertachufer.

Um die Missstände zu beheben und Sanierungsmaßnahmen im Sinne der dargestellten Maßnahmenbereiche zur Verbesserung des Gebietes durchführen zu können, ist gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB von der Kommune ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet abzugrenzen und durch Satzung zu beschließen.

Da die dargestellten Maßnahmenbereiche nahezu gänzlich das Untersuchungsgebiet abdecken und die Teilbereiche funktional stark mitein-

ander verflochten sind, wird ein Sanierungsumgriff vorgeschlagen, der nahezu deckungsgleich mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist (vgl. Karte S. 128). Da mit der vorliegenden Arbeit vorgeschlagene Maßnahmen (z. B. Aufwertung östlicher Auftakt, 2.4 und, Wertachbalkone, 4.4) und wesentliche inhaltliche Aussagen (z. B. Bereiche um die Agentur für Arbeit, Langenmantelstraße) zum Teil außerhalb des ursprünglich beschlossenen Untersuchungsgebiets zum liegen kommen, reicht der Umgriff des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets in diesen Bereichen darüber hinaus.

Es erscheint wenig sinnvoll, einzelne Bereiche aus den Sanierungsbestrebungen auszuschließen. Für eine umfängliche gestalterische, funktionale und städtebauliche Aufwertung des Gebietes Rechts der Wertach wird die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) unter Ausschluss der §§ 152 bis 156 BauGB vorgeschlagen. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen werden punktuelle Aufwertungen des Gebietes erreicht/erzielt, sodass von einer Bodenwertsteigerung nicht auszugehen ist. Das vereinfachte Sanierungsverfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Die diesem funktionsgemischten innerstädtischen Viertel gerecht werdende Bevölkerungsstruktur unterliegt einem ständigen Wandel, der grundsätzlich positiv gesehen wird. Damit sich dieser Wandel zukünftig sozialstrukturell nicht einseitig in Richtung einer Verarmung und Vereinsamung entwickelt, sondern weiter wie bisher stabilisierend und integrierend wirken kann, ist die Durchführung der vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung erforderlich.

Wesentliches Ziel der Sanierung im Gebiet Rechts der Wertach ist es, ein Fortschreiten des Sanierungsstaus bei privaten Immobilien und des Abwärtstrends im Bereich des Handels entgegenzuwirken und mit einer Aufwertung öffentlicher und halböffentlicher Räume zu einer Steigerung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse beizutragen. Dieses Ziel kann im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB zur Geltung gebracht werden. Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bedürfen dadurch der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Augsburg. Mit dieser Genehmigungspflicht bei benannten Vorhaben können bauliche, städtebauliche und ökonomische Entwicklungen im Sanierungsgebiet reguliert bzw. gesteuert werden. Abgewendet werden sollen ausschließlich störende Fehlentwicklungen wie etwa Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Vergnügungsstätten oder

Wettbüros. Die Anwendung der Bestimmungen von § 144 Abs. 2 BauGB wird für nicht erforderlich gehalten (d.h. , kein Sanierungsvermerk im Grundbuch erforderlich).

Die Sanierungssatzung sollte in regelmäßigen Abständen überprüft und im Hinblick auf ihre jeweiligen Ziele hinterfragt werden. Die Sanierungsziele sind ggf. anzupassen und zu schärfen.

#### **Prüfung: Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB**

Angesichts der wesentlichen Erkenntnis aus den vorbereitenden Untersuchungen, dass in dem Gebiet an unterschiedlichen Stellen zwar Verbesserungen zum Erhalt sicherer und gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen erforderlich sind, ein grundlegender Wandel des Viertels aber nicht erforderlich ist (vgl. S. 84 ff), empfehlen wir der Stadt Augsburg zu prüfen, in wieweit die Aufstellung einer Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet in Erwägung zu ziehen ist. Die Vielfalt soziodemographischer, wirtschaftlicher, immobilienwirtschaftlicher, architektonischer und kultureller Gegebenheiten des Gebietes ist Grundlage einer Urbanität, die in dieser innerstädtischen Lage ihre Berechtigung und grundsätzlich positive Wirkung auf das Zusammenleben, die Integration und die sozialen und ökonomischen Möglichkeiten ihrer Bewohner hat. Insofern besteht ein grundlegendes Ziel darin, die bestehende städtebauliche Struktur und die Zusammensetzung der Bevölkerung im Wesentlichen zu erhalten. Der Bestand der Umgebung soll qualitativ weiterentwickelt werden. Strukturell sind das soziale Gefüge und die städtebauliche Gestalt zu schützen. Bezahlbarer Wohnraum soll erhalten bleiben. Daraus lässt sich ableiten, dass vor allem auch Modernisierungen, die mit baulichen Änderungen – auch im Inneren eines Gebäudes – verbunden sind, von der Genehmigungspflicht erfasst werden sollten. Die Milieuschutzsatzung ermöglicht dies. Reine Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, die entweder keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen oder das Schutzziel der Erhaltungssatzung nicht berühren, sind nicht genehmigungspflichtig.

Verwiesen wird an dieser Stelle auf die einschlägigen Kommentare zum Baugesetzbuch, in denen die Gefahren einer Verdrängung bestehender, mitunter einkommensschwacher und älterer Personenkreise in Folge steigender Mietpreise aufgrund hochwertiger Modernisierungsmaßnahmen älterer Gebäude in attraktiver Innenstadtlage beschrieben werden. So sind es doch gerade die einkommensschwachen Familien mit Kindern sowie ältere und ausländische Bewohner, die auf eine angestammte Umgebung und die vorhandene gebietspezifische Infrastruktur angewiesen sind. Gerade diese Struktur erleichtert ihnen die Integration in Arbeits- und Lebenswelt.

### **Fördermöglichkeiten**

Sanierungsgebiete sind zugleich Grundlage für die Förderung aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“. Dabei gilt der Grundsatz der Subsidiarität, d.h. zuerst sollen die jeweiligen Fachförderprogramme zum Einsatz kommen (z.B. für Straßenbaumaßnahmen), erst danach unterstützt die Städtebauförderung bei der Bewältigung der verbleibenden, unrentierlichen Kosten. Bei förderfähigen Maßnahmen ist eine finanzielle Zuwendung (Städtebauförderung) möglich, die zu 60% von Bund und Land sowie zu 40% von der Gemeinde aufgewendet wird.

### **Erhöhte Absetzungen im Sanierungsgebiet**

Gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) absetzen. Näheres hierzu wird auf Nachfrage, z.B. auch vom Stadtplanungsamt, erläutert. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Es sind jeweilige Voraussetzungen zu beachten, die die Maßnahmen in Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung setzen.

## 6 Resümee

Das untersuchte Quartier ‚Rechts der Wertach‘ offenbart eine Reihe von Eigenheiten und Eigenständigkeiten. Nicht nur die Lage innerhalb der Stadt betreffend, sondern auch in den verschiedensten Themenfeldern. Mit der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung wurde der Versuch unternommen, dem gerecht zu werden: in der objektiven Betrachtung der Rahmenbedingungen genauso wie in der Bewertung und dem Formulieren von Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen. Ein integrierter Ansatz ist dabei selbstverständlich. Es erscheint zudem wichtig, im Ergebnis eine gewisse Offenheit für die Entwicklung zuzulassen, die auf Bestehendem aufbaut; gleichzeitig aber begleitend eine Haltung zu formulieren, die versucht, den inhaltlichen Rahmen dieser Entwicklung sinnvoll einzugrenzen. Hinsichtlich des Betrachtungsraums hat sich bei der Bearbeitung gezeigt, dass an einigen Stellen ‚der Blick über den Tellerrand‘ ganz entscheidend war.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit war in mehrfacher Hinsicht erfolgreich. Positiv zu sehen sind die frühe Einbindung im Arbeitsprozess, die verschiedenen, zum Quartier und dessen Einwohnern passenden Formate und die rege Teilnahme der Bürger. Nicht zuletzt war es aber auch eine fruchtbare Konstellation, dass der Beteiligungsprozess parallel koordiniert und begleitet wurde, mit dem Nutzen bestehender Netzwerke durch das Quartiersmanagement. So konnte sich das interdisziplinäre Team auf die fachlichen Themen konzentrieren und immer wieder zum geeigneten Zeitpunkt auf Erkenntnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zurück greifen oder Dinge zur Diskussion stellen.

Aus der Kombination der beiden oben genannten Aspekte heraus kann vielleicht die beste Wirkung in die Zukunft entfaltet werden. Wesentlich war darüber hinaus auch die gute inhaltliche und kommunikative Abstimmung mit dem Auftraggeber, dem Stadtplanungsamt Augsburg. Nach den guten Erfahrungen bei diesen Vorbereitenden Untersuchungen mit Integriertem Handlungskonzept wird diese für das Quartier sicherlich weiterhin der Fall sein.

Ein Satz, den wir bereits zur Planungswerkstatt mit den Bürgern mitgenommen hatten, kann als Wunsch nun wohl gut und gerne weiterhin so stehen bleiben:

*Die Wertachstraße wie auch das Quartier stehen für Vielfalt, für Leben, für Pulsierend, für Streitbar. Wir wünschen uns, dass das bei einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität, dem Etablieren neuer Freiräume und Schlüsselprojekte sowie einer Verbesserung des Erscheinungsbildes so bleibt.*

Prioritäre, erste Umsetzungsschritte sollen gut realisierbar sein und eine große Wirkung entfalten. Dies könnten sein: die Neukonzeption der OASE und eine direkt darauf folgende Umsetzung, die Aufwertung der Wertachstraße kombiniert mit der Auflage eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms und eines Einkaufsführers, die Realisierung der Wertachbalkone, die bereits sozusagen den temporären ‚Test‘ im Sommer 2015 bestanden haben. Nicht zuletzt sollte die Raumfolge Wolfgangstraße als städtebauliches Bindeglied des Quartiers rasch angegangen werden – vielleicht in fruchtbarer Ergänzung zu Maßnahmen im Bereich des ehemaligen Tramdepots.

## 7 Zusammenfassung

Die Stadt Augsburg hat Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB und die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes beauftragt für das Quartier ‚Rechts der Wertach‘, das den südöstlichen Abschluss Oberhausens im Übergang zur historischen Altstadt darstellt. Das Quartiersmanagement Oberhausen-Mitte organisiert und begleitet die Beteiligung der Öffentlichkeit, lokaler Akteure und Vertreter städtischer Ämter während des gesamten Arbeitsprozesses.

In allen an der VU beteiligten Fachbereichen wurden umfangreiche Bestandserhebungen mittels mehrfacher Ortsbegehungen, teilnehmender Beobachtung, Kartierungen, Zielgruppen- und Einzelgesprächen und Auswertungen bereits vorliegender Untersuchungen sowie der Aufbereitung und Analyse sekundärstatistischer Daten durchgeführt.

### *Bestandsaufnahme*

Mit der **Bestandsaufnahme (Kapitel 2.1, 2.2 und 2.3)** wird das Untersuchungsgebiet (UG) räumlich, sozio-demographisch, wirtschaftsgeographisch sowie städtebaulich untersucht.

### *Räumliche und sozio-demographische Analyse*

- das UG liegt zentral, zwischen Wertach und Senkelbach und ist gut angebunden.
- günstiger Wohnraum und die Nähe zur Innenstadt üben eine Anziehungskraft für verschiedene Bevölkerungsgruppen aus, u.a. für Studierende.
- Ende 2013 wohnen im UG knapp 3.300 Personen, der Anteil ausländischer Mitbürger liegt bei 30%.
- Der Anteil von Ein-Personen Haushalte ist mit 63% recht hoch, das Durchschnittsalter mit 38,6 Jahre relativ niedrig.
- im UG gibt es kaum gesetzlich bestimmte Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.
- die Freizeitsportanlage OASE ist eine wichtige Einrichtung für Jugendliche, aus unterschiedlichen Ethnien und Stadtbezirken.
- der Verein ‚Tür an Tür‘ mit Sitz im alten Tramdepot ist ein wichtiger Akteur für die Integration von Migranten und sozial Benachteiligter im Viertel und darüber hinaus.
- kulturelle Einrichtungen im alten Tramdepot sowie untergenutzte Ladenlokale im Viertel könnten zur Weiterentwicklung zu einem Kreativviertel beitragen.

### *Wirtschaftsgeographische Analyse*

- Erhebungen per Augenschein im Oktober 2014 ergaben 89 gewerbliche Nutzungen, die sich überwiegend auf die Wertachstraße sowie Erdgeschosslagen konzentrieren.
- Fluktuation der Ladenlokale und geringe Leerstandsquote.



- Ladenlokalnutzungen verlagern sich von Handel und Dienstleistung hin zu gastronomischen Nutzungen.
- die Nahversorgung im UG ist wenig ausgeprägt.

Das UG ist historisch, hinsichtlich Denkmalschutz und im Hinblick auf Grundstücksverhältnisse, städtebauliche Gestalt, Gebäude, Nutzungen, Landschaft und Freiraum sowie Verkehr und Erreichbarkeit untersucht worden:

- **historisch** betrachtet entstanden nördlich und südlich der Wertachstraße einfache Arbeiterhäuser nahe der damaligen Fabrikgelände (MAN, Baumwollspinnereien, etc.); heute teilweise umgebaut oder vergrößert, besitzen diese immer noch ihre Wohnfunktion.
- Bodendenkmale der Aelia Augusta reichen bis ins UG, die Augsburger Altstadt mit ihrer spätmittelalterlichen Baustruktur steht unter Ensembleschutz und grenzt östlich ans Untersuchungsgebiet.
- Eine Reihe von Gebäuden im UG stehen unter Denkmalschutz, heraus zu heben ist das ehemalige Tramdepot an stadtbildprägender Stelle.
- das Quartier ist - auf mehrheitlich privaten Grundstücken - überwiegend von Wohnnutzungen und einer für die Lage relativ großen Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt (mit Ausnahme der Wertachstraße)
- Die Straßenzüge vermitteln als Ganzes zunächst einen relativ guten Eindruck, eine nicht geringe Anzahl von Gebäuden weist jedoch offensichtlichen Sanierungsbedarf auf.

*Städtebauliche Analyse*

*Historie*

*Bausubstanz*

- öffentliche Grünflächen sind nur gering vorhanden und stark von monofunktional gestalteten Straßen und Parkplätzen bestimmt, die zwei vorhandenen Spielplätze (Innere Uferstraße, Wolfgangstraße) sind klein und spärlich gestaltet.
- die Funktionen der Freiräume bewirken eher eine Verhinderung statt eine Verbesserung der multifunktionalen Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums (z.B. die repräsentativen und nicht nutzerorientierten, großen Grünflächen am Arbeitsamt, die zweckgebundene Nutzung des Grüns des Familienbads)

*Freiraum*

- große Verkehrsmaßnahmen müssen im UG nicht berücksichtigt werden, es gibt jedoch erheblich Defizite durch monofunktional genutzte Flächen, die sich aus einer rein verkehrstechnischen Gestaltung ergeben; zur Steigerung der Qualität im öffentlichen Raum, gibt es Potenziale für eine funktionale Überlagerung im Sinne einer städtebaulich orientierten Gestaltung.

*Verkehr*

<i>Bewertung</i>	<p>Aus den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme werden Stärken und Schwächen (Kapitel 3.1 und 3.2.) in Plänen, Texten und einer Tabelle dargestellt.</p> <p>- das UG ist durch unterschiedliche Merkmale geprägt, wobei eine Besonderheit darin liegt, dass <b>einige davon eine Stärke und Schwäche zugleich sind</b>: die <b>Wertachstraße</b> sowie die <b>OASE</b> und die soziale Infrastruktur.</p>
<i>Stärken</i>	<p>- zu den wichtigsten <b>Stärken</b> zählen die gute <u>Lage und Erreichbarkeit</u> des Gebiets, die <u>soziale Vielfalt</u>, die <u>soziale Infrastruktur</u> (reiches Angebot an Einrichtungen), die <u>OASE</u>, die <u>Wertachstraße</u> als zentrale Versorgungsachse mit kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur, die <u>Landschaft und der Freiraum</u> mit den ausgeprägten Topographien und dem Bezug zum Wasser, die <u>gut proportionierten Straßenräume</u> (z.B. Mittelstraße, Kurze Wertachstraße), das Ensemble des denkmalgeschützten <u>Tramdepots mit seiner Mischung an sozialen und kreativen Nutzungen</u> (z.B. Verein Tür an Tür) sowie weitere <u>Ensembles hoher städtebaulicher Qualität und sozialer Bedeutung</u> (z.B. Wohnensemble der Allgemeinen Baugenossenschaft Augsburg).</p>
<i>Schwächen</i>	<p>- zu den wichtigsten <b>Schwächen</b> zählen die <u>soziale Infrastruktur</u> (Mangel an generationenübergreifenden Angeboten) das <u>Tramdepot</u> mit untergenutzten Flächenpotenzialen, die <u>OASE</u> mit baulichen Mängeln und geringer Personalausstattung, die <u>Wertachstraße</u> mit Tendenz zu einheitlicheren Nutzungen, hoher Ladenfluktuation und baulichem Sanierungsbedarf, zahlreiche <u>Barrieren</u> (z.B. Localbahn, wenige Querungsmöglichkeiten über den Senkelbach, Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und wenig Querungsmöglichkeiten), das <u>Fehlen und die Fragmentierung von Freiflächen, großflächige Bereiche mit Aufwertungsbedarf im Süden</u> des UGs (z.B. Bereich Bauhof, große Parkplätzflächen im Bereich Arbeitsamt/Senkelbach).</p>
<i>Beteiligung</i>	<p><b>Die Beteiligung der Öffentlichkeit</b> wird im Kapitel 4 zusammengefasst beschrieben und in einem separaten Bericht (Band 2, „<u>Beteiligungsverfahren</u>“) detailliert (Projektberichte, Protokolle, Bilder) dokumentiert.</p>
<i>Ergebnis- Integriertes Handlungskonzept</i>	<p>Als Ergebnis wird ein Integriertes Handlungskonzept mit Leitzielen, Handlungsfeldern sowie konkreten Maßnahmen für das UG (<b>Kapitel 5</b>) formuliert. Diese sollen die angestrebte kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung des Quartiers vorbereiten. Der Charakter des Viertels sollte jedoch erhalten bleiben: <b>Das Quartier benötigt daher Verbesserungen, aber keinen grundlegenden Wandel.</b></p>

Die Leitziele (ausführlicher beschrieben in **Kapitel 5.1**) sind:

- Erhalt der Vielfalt des innenstadtnahen Wohnens in weiterentwickelten Nachbarschaften,
- Vielfalt der Wertachstraße erhalten und weiterentwickeln,
- Erhalt von Vielfalt und Integration als Daueraufgaben,
- Städtebau als effizientes Verkehrsmittel,
- Nutzen der ‚besonderen Begabungen‘ des Quartiers hinsichtlich Freiräumen,
- Stärkung und Aufbau integrationsfördernder Angebote,
- eine positive Öffentlichkeitsarbeit.

*Leitziele*

Um die übergeordneten Leitziele zu erreichen, werden folgende **Handlungsfelder** mit ihrer jeweiligen Intention vorgeschlagen (und in **Kapitel 5.2** ausführlicher dargestellt):

- Vernetzung von Fuß- und Radverkehr,
- punktueller und städtebaulicher Aufwertungen im Straßenraum (an den Hauptverkehrsstraßen des UG),
- Sanierungsbedarfe mancher Bestandsgebäude,
- Vorschläge für Ersatz- und Ergänzungsneubauten (an Schlüsselstellen im Quartier)
- Aufwertung Raumfolge Wolfgangstraße,
- Neuordnung von Freiflächen (Quartierspark Wertachpark – Entwicklung in Phasen, Öffnung zur Wertach, Quartierspark Senkelbachpark, Aufwertung der südlichen Freiflächen)
- Wirtschaft und Einzelhandel (mit dem Ziel die vorhandenen Strukturen und die Vielfalt im Viertel zu stabilisieren),
- verkehrliche Regelungen,
- Fortführung des Quartiermanagements,
- Schlüsselprojekte initiieren, unterstützen, begleiten, weiterverfolgen.

*Handlungsfelder*

Ein integriertes Denken der Fachdisziplinen ist wesentlicher Bestandteil der vorliegenden VU (mit Ausnahme der noch fachspezifischen Trennung in der Bestandserhebung). Daher werden die einzelnen **Maßnahmen** raumbezogen und integriert vorgeschlagen. Sie werden in folgende **fünf Maßnahmenbereiche** für das Untersuchungsgebiet gegliedert.

*Maßnahmen*

1 Wertachstraße: punktueller Aufwertungen und verbesserte Querungen entlang der Wertachstraße (an vier Stellen), Aufwertung des Kreuzungsbereichs Wertachbrücke, (Ersatz-/Ergänzungs-)Neubau an der Wertachbrücke sowie ein möglicher Ergänzungsneubau an der Wertachstraße Südost, Immobilienfachgespräche, Auflage eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms, Baustellenmanagement.

2 Östlicher Auftakt: Herstellung der Durchlässigkeit am Tramdepot zwischen Wertachstraße und Erhartstraße, Ergänzungsneubau an der Emilienstraße, der Senkelbachpark Nord, Aufwertung des östlichen Auftakts, Senkelbachpark Mitte, Querung über den Senkelbach für Fußgänger und Radfahrer südlich der Wertachstraße (optional), Neuordnung und Umgestaltung der Parkplätze südlich der Wertachstraße, Parkraumbewirtschaftung/ Neupflanzung Bäume östlich der Mittelstraße.

3 Raumfolge Wolfgangstraße: Neukonzeption Raumfolge Wolfgangstraße und Gestaltung der Grünfläche in der Wolfgangstraße, Potenzial zur Aufwertung der vorplatzähnlichen Situation Wolfgangstraße/Emilienstraße, Aufwertung der Innenhöfe der Allgemeinen Baugenossenschaft, Sanierung der Gemeinschaftsunterkunft (mit Aktivierung und Neugestaltung Hof-/Zugangssituation, Schallschutz), Umnutzung der Parsevalhalle zu studentischem Wohnen mit Café (laufende Planung), Querung über den Senkelbach für Fußgänger und Radfahrer am Tramdepot, Aufwertung des Lidl-Grundstücks und /Zugang zu Rugendasstraße (optional), sowie Gehsteigerweiterung Heinrich-von-Buz-Straße.

4 OASE: Neukonzeption der OASE, Sanierung der Bestandsgebäude der OASE (Alternative 1), Neugestaltung der Freiflächen für Sport und Freizeit, Ersatzneubau der OASE (Alternative 2), zwei Wertachbalkone westlich der Inneren Uferstraße, Aufwertung der Unterführung zum Drentwettsteg, Parkraumbewirtschaftung / Neupflanzung Bäume westlich der Mittelstraße, Integration der Localbahn und Anstreben eines durchgängig grünen Wertachufers.

5 Südlicher Brückenkopf: Neugestaltung südlicher Brückenkopf, Quartierspark an der Wertach (Entwicklung in Phasen), Wertachbalkon südlich der Wertachbrücke, Ersatzneubau für Autohaus, Neuordnung/ Neugestaltung Straßenraum Schwimmschulstraße, Sanierung und Ergänzungsneubau Wohnanlage Langenmantelstraße, Aufwertung und Neuordnung Langenmantelstraße, Neubau Wohnen an der Schwimmschulstraße.

*Maßnahmenübersicht*

Eine **Übersicht** der o.g. Maßnahmenvorschläge (**Kapitel 5.4**) erläutert tabellarisch Zeithorizont der Umsetzung, geschätzte Kosten sowie Finanzierungsoptionen.

*Sanierungsgebiet*

Die VU, deren Ergebnisse und das Integrierte Handlungskonzept münden in den Vorschlag zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets (Kapitel 5.5), der in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Augsburg erfolgte.



## 8 Abbildungsverzeichnis

Seite	
S.1 l. oben	Luftbild: Geoportal Augsburg
S.1 l. unten	Foto: Salm & Stegen
S.1 r. oben, r. mitte, r. unten	Fotos: 03 Architekten
S. 3	Luftbild: Geoportal Augsburg
S. 13	Grafik: 03 Architekten
S. 14	Luftbild: Geoportal Augsburg
S. 16	Grafik: 03 Architekten
S. 17	Luftbild: <a href="http://www.google.maps.de/">www.google.maps.de</a> , Grafik: 03 Architekten
S. 20 mitte	Tabelle: Salm & Stegen
S. 21 mitte, unten	Tabellen: Salm & Stegen
S. 21 oben	Grafik: Salm & Stegen
S. 22 unten	Tabelle: Salm & Stegen
S. 27-28	Tabelle: Salm & Stegen
S. 29	Grafik: Salm & Stegen
S. 31	Grafik: Salm & Stegen
S. 32	Stadt Augsburg
S. 34	Alle Fotos: 03 Architekten
S. 35	Stadt Augsburg
S. 36	Stadt Augsburg
S. 37	Stadt Augsburg
S. 38 links	Geoportal Augsburg
S. 38 rechts	Grafik: WGF, 03 Architekten
S. 39 links	Grafik: WGF, 03 Architekten
S. 39 rechts	Geoportal Augsburg
S. 40 links	Geoportal Augsburg
S. 40 rechts	Grafik: WGF, 03 Architekten
S. 41 links	Grafik: WGF, 03 Architekten
S. 41 rechts	Geoportal Augsburg
S. 42 links	Geoportal Augsburg
S. 42 rechts	Grafik: WGF, 03 Architekten
S. 43 links	Grafik: WGF, 03 Architekten
S. 43 rechts	Geoportal Augsburg
S. 44 l.oben, l. mitte	Private Fotosammlung
S. 44 l. unten	Alte Postkarte: <a href="http://www.stade-auktionen.de/">http://www.stade-auktionen.de/</a>
S. 44 r. oben, r. mitte, r. unten	03 Architekten
S. 45 l. oben, l. mitte	Fotos: Private Fotosammlung
S. 45 r. oben, r. unten	Fotos: 03 Architekten
S. 46	Grafik: 03 Architekten

S. 48	Alle Fotos: 03 Architekten
S. 49	Grafik: 03 Architekten
S. 50	Grafik: 03 Architekten
S. 51	Alle Fotos: 03 Architekten
S. 52	Grafik: 03 Architekten
S. 54	Grafik: 03 Architekten
S. 57	Grafik: 03 Architekten
S. 57	Alle Fotos: 03 Architekten
S. 58	Stadt Augsburg
S. 59	Grafik: Salm & Stegen
S. 60	Grafik: WGF
S. 62	Grafik: WGF
S. 63	Alle Fotos: 03 Architekten
S. 64	Grafik: Henning von Winning, WGF, 03 Architekten
S. 68	Grafik: WGF Landschaft, 03 Architekten
S. 73	Alle Fotos: 03 Architekten
S. 74	Grafik: WGF, 03 Architekten
S. 78	Foto: 03 Architekten
S. 79	Alle Fotos: 03 Architekten
S. 80-81	Tabellen: Salm & Stegen, WGF, Henning von Winning, 03 Architekten
S. 83	Alle Fotos: 03 Architekten
S. 90	Grafik: WGF, Henning von Winning, 03 Architekten
S. 96	Grafik: Henning von Winning, WGF, 03 Architekten
S. 99	Grafik: 03 Architekten
S.100	Grafik: Henning von Winning, WGF, 03 Architekten
S. 104	Grafik: Henning von Winning, WGF, 03 Architekten
S. 108	Grafik: Henning von Winning, WGF, 03 Architekten
S. 112	Grafik: Henning von Winning, WGF, 03 Architekten
S. 116	Grafik: Henning von Winning, WGF, 03 Architekten
S. 118	Grafik: Henning von Winning, WGF, 03 Architekten
S. 120-127	Tabelle Maßnahmenübersicht: Salm & Stegen, WGF, Henning von Winning, 03 Architekten in Abstimmung mit der Stadt Augsburg
S. 128	Grafik: 03 Architekten in Abstimmung mit der Stadt Augsburg

## 9 Literaturverzeichnis

Dürsch Institut für Stadtentwicklung: *Vorbereitende Untersuchungen - Integriertes Handlungskonzept*. Stadt Augsburg - Gebiet Oberhausen - Mitte. München. 2010

Arbeitsgemeinschaft Urbanes Wohnen: Quartiersmanagement Rechts-der Wertach: <http://www.oberhausen-mitte.de>

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Hrsg.): *Praxisbeispiele Soziale Stadt*. Berlin. Dezember 2014. S. 5-12  
<http://www.staedtebaufoerderung.info>

Soziale Stadt Augsburg  
<http://stadtplanung.augsburg.de/staedtebauliche-projekte/soziale-stadt-oberhausen-mitte/>

Otto2 (Hrsg.): *Nachbarschaftszeitung Aus dem Viertel für das Viertel*. Ausgabe 01\_12/2013 bis 03\_12/2014. Augsburg

Stadt Augsburg, Sozialreferat: *Sozialbericht der Stadt Augsburg 2012*. Augsburg. 2013

*Denkschrift über die Tätigkeit der Baugenossenschaften in Augsburg*. Augsburg: Hans & Grabherr. 1929. S. 19-27

Stadt Augsburg, *Bebauungsplan (BP) Nr. 455 „Beidseits der Wertachstraße“ (Aufstellungsbeschluss, Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch - BauGB)*. Juni 2012

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH:  
*Einzelhandlentwicklungs-konzept für die Stadt Augsburg*. München. Dezember 2010

Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung: Statistischer Jahresbericht. *Haushalte, Familie mit Kinder, Wohnberechtigte Bevölkerung, Ausländeranteil* in Augsburg und in Rechts der Wertach. Augsburg. 2014

Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung: Statistischer Jahresbericht. *Geburten, Außenzuzüge, Binnenumzüge* in Augsburg und in Rechts der Wertach. Augsburg. 2014



Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung: Statistischer Jahresbericht. *Arbeitslosigkeit in Augsburg und in Rechts der Wertach*. Augsburg. 2013

Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung: Statistischer Jahresbericht. *Empfänger Arbeitslosengeld in Augsburg und in Rechts der Wertach*. Augsburg. 2013

Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung: Statistischer Jahresbericht. *Erziehungshilfen in Augsburg und in Rechts der Wertach*. Augsburg. 2013

Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung: Statistischer Jahresbericht. *Erwerbsfähige Leistungsberechtigte in Augsburg und in Rechts der Wertach*. Augsburg. 2013

Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung: Statistischer Jahresbericht. *Tatverdächtige in Augsburg und in Rechts der Wertach*. Augsburg. 2013

Stadt Augsburg (Hrsg.): *Strategie zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Augsburg*. Augsburg. Oktober 2009

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.): *Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Augsburg*. Freising. September 2013

Wertach vital:  
<http://www.wwa-don.bayern.de/hochwasser/hochwasserschutzprojekte/wertachvital/index.htm>

Bodendenkmal und Baudenkmal in Augsburg, in Bayernatlas:  
<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Hintergrundinformationen:  
<http://www.augsburgwiki.de>  
<http://www.gaswerk-augsburg.de/riedinger.html>  
<http://www.stadtlexikon-augsburg.de>

10  
**Beteiligte**

10.1  
**Auftraggeber**

**Stadt Augsburg**

Rathausplatz 1  
86150 Augsburg  
[www.augsburg.de](http://www.augsburg.de)

vertreten durch das  
Stadtplanungsamt

Norbert Diener,  
Amtsleiter

Besondere städtebauliche Planung  
und Sanierungsmaßnahmen  
Tobias Häberle  
Helmut Seibold

*Organisation/Prozess-Steuerung/  
Gesamt-Projektleitung:*

**03 Architekten GmbH**

Andreas Garkisch, Karin Schmid,  
Michael Wimmer  
Hermann Lingg Straße 10  
80336 München  
Tel +49 (0)89 5403484-0, Fax -10  
kontakt@03arch.de

Michael Wimmer  
+49 (0)89 5403484-11  
wimmer@03arch.de

Marc Hofmann  
+49 (0)89 5403484-22  
hofmann@03arch.de

*Freiraum*

**WGF Landschaft GmbH**

Vordere Cramergasse 11  
90478 Nürnberg

Prof. Dipl.-Ing. Gerd Aufmkolk  
+49 (0)911 94603-0  
aufmkolk@wgf-nuernberg.de

Dipl. -Ing. Dorothea Roßner  
+49 (0) 911-94603-47  
rossner@wgf-nuernberg.de

*Sozial- und Wirtschaftsgeographie*

**Salm & Stegen PartG**

Linprunstr. 54  
80335 München

Dr. Diplom-Geograph Rafael Stegen  
+49 (0)89 51777-466  
stegen@salm-stegen.de

*Verkehr*

**Büro von Winning**

Osterdorf 8  
87534 Oberstaufen

Prof. Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning  
+49 (0)8325 366  
hh.v.winning@t-online.de

*Planbearbeitung*

**WGF Landschaft GmbH**

Dipl. -Ing. Dorothea Roßner

**Salm & Stegen PartG**

Dr. Diplom-Geograph Rafael Stegen

**03 Architekten GmbH**

Susanne Schöpf  
Cristina Catoiu

**10.2  
Auftragnehmer**

## Impressum

**Stand:**  
25 01 2016

**Herausgeber**  
03 Architekten GmbH  
Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer  
Hermann Lingg Straße 10  
80336 München  
Tel +49 89 5403484-0, Fax -10  
kontakt@03arch.de  
www.03arch.de

# 03 Arch.

### Inhalt

03 Architekten, München  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Michael Wimmer  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner Marc Hofmann  
Dipl.-Ing. Architektur Cristina Catoiu



WGF Landschaftsarchitekten, Nürnberg  
Prof. Dipl.-Ing. Gerd Aufmkolk  
Dipl.-Ing. Dorothea Roßner



Salm & Stegen PartG, München  
Dr. Diplom-Geograph Rafael Stegen

Büro von Winning  
Prof. Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning

### Layout / Gestaltung

03 Architekten, München

### Fördermittelgeber

Die Erstellung dieser Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Städtebauförderungsprogramm ‚Soziale Stadt‘ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bayern.  
Die Zukunft.



 Stadt Augsburg

