

Stadterneuerung Altstadt

Evaluation der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten Nr. 1 – 13



Inhaltsverzeichnis

1. DIE AUGSBURGER ALTSTADT	- 3 -
2. DIE STÄDTEBAULICHE SANIERUNG IN DER ALTSTADT	- 3 -
3. EVALUATION DER SANIERUNGSMAßNAHMEN	- 5 -
4. DAS UNTERSUCHUNGSGBIET ALTSTADT	- 6 -
5. DIE SANIERUNGSGEBIETE.....	- 8 -
6. ALLGEMEINE SANIERUNGSZIELE.....	- 9 -
7. DIE SANIERUNGSGEBIETE IN DER ALTSTADT.....	- 10 -
7.1. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 1 „BEI ST. ULRICH“	- 10 -
7.2. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 2 „STADTMETZG“	- 15 -
7.3. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 3 „PFLADERGASSE“	- 19 -
7.4. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 4 „HINTERER LECH“	- 23 -
7.5. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 5 „SPITALGASSE“	- 27 -
7.6. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 6 „HUNOLDSGRABEN“	- 32 -
7.7. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 8 „SCHWIBBOGENGASSE“	- 37 -
7.8. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 9 „MITTLERER LECH“	- 42 -
7.9. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 10 „MEISTER-VEITS-GÄßCHEN“	- 48 -
7.10. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 11 „KAPPENECK“	- 54 -
7.11. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 12 „AFRAGÄßCHEN“	- 58 -
7.12. SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT NR. 13 „KAISERMEILE“	- 62 -
7.13. UNTERSUCHUNGSGBIET ALTSTADT.....	- 68 -
8. GESAMTBETRACHTUNG DER SANIERUNGSMAßNAHMEN IN DER ALTSTADT	- 69 -
8.1. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	- 69 -
8.2. MAßNAHMEN ZUR AUFWERTUNG DES WOHNUMFELDES.....	- 74 -
8.3. VERÄNDERUNGEN IN DER BEWOHNERSTRUKTUR.....	- 77 -
8.4. KOSTEN, FINANZIERUNG UND WIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	- 80 -
8.5. OFFENE MAßNAHMEN.....	- 82 -
9. GESAMTRESÜMEE	- 85 -
10. QUELLENNACHWEIS UND IMPRESSUM	- 86 -

1. Die Augsburger Altstadt

Augsburg gehört neben Trier und Kempten zu den drei ältesten Städten Deutschlands und ist nach München und Nürnberg mit ca. 280.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Bayerns. Wegen seiner zentralörtlichen Einrichtungen und der überregionalen Wirtschafts- und Versorgungsfunktion ist Augsburg als Oberzentrum eingestuft. Die Stadt ist unter anderem Sitz der Regierung von Schwaben und Universitätsstandort.

Die frühere Handwerker- und Kaufmannsstadt ist geprägt durch die Entwicklung der Industrie. Noch heute sind ca. 37% der Beschäftigten im produzierenden Bereich tätig. Durch den Bedarf der in Augsburg führenden Textilindustrie entwickelte sich sehr rasch der Maschinenbau zum beherrschenden Industriezweig.

Die Augsburger Altstadt, die mit ihrer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 2 km als eine der größten Deutschlands gilt, steht vollständig unter Ensembleschutz. Als Zeugnis der über 2.000-jährigen Geschichte der Stadt ist hier eine hohe Dichte an Einzelbaudenkmalen und bedeutenden Stadträumen vorhanden. Charakteristisches städtebauliches Merkmal der Innenstadt ist die historisch gewachsene Nord-Süd-Struktur, die sich aus der topographischen Lage zwischen Lech und Wertach und auf der Grundlage der römischen Verkehrswege entwickelt hat. Die prachtvolle Maximilianstraße als Rückgrat der südlichen Altstadt stellt ein städtebauliches Ensemble von europäischer Bedeutung dar.

Die Altstadt ist gekennzeichnet durch eine vielfältige Nutzungsmischung. Sie beherbergt zahlreiche überörtlich wichtige Einrichtungen für Kultur, Bildung, Religion oder Verwaltung und ist Schwerpunkt des Einzelhandels sowie ergänzender Komplementärfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, etc.). Gleichzeitig ist sie von einem hohen Wohnanteil geprägt.

2. Die städtebauliche Sanierung in der Altstadt

Als Mitte der 1970er Jahre die städtebauliche Sanierung in der Altstadt begann, befanden sich viele Gebäude und das Wohnumfeld in einem schlechten Zustand. Durch die Sanierung zahlreicher Häuser, Erneuerung von Straßen und Plätzen, Entkernung von dicht bebauten Innenbereichen oder den Bau von Quartiersgaragen konnten viele der vorhandenen Missstände beseitigt werden.

Im Dezember 1976 beauftragte der Augsburger Stadtrat die Bauverwaltung, für das Gebiet des Lech- / Ulrichsviertels und die Jakobervorstadt die Vorbereitenden Untersuchungen nach dem damaligen Städtebauförderungsgesetz einzuleiten. Dieser Untersuchungsbereich umfasste etwa ein Viertel der gesamten Altstadt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit einem umfassenden Bericht im Herbst 1978 abgeschlossen. Dessen Ergebnis führte 1981 zur Festlegung der ersten 7 von heute insgesamt 15 Sanierungsgebieten in der Altstadt.

Die Augsburger Altstadt wies viele Bereiche auf, die von mangelnder Bausubstanz und schlechten Wohnverhältnissen gezeichnet waren. Allgemeine Abwertung, Vernachlässigung und Belastung durch Verkehr beeinträchtigten die Wohnnutzung und verschlechterten zusehends die Qualität des Wohnumfelds. Durch eine ungünstige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur kamen auch noch verstärkt soziale Aspekte hinzu, die es im Verfahren zu berücksichtigen galt.

Oberstes Ziel der Stadtsanierung in diesem Bereich war es, die Altstadt als Wohngebiet zu erhalten und zu verbessern. Auf der Grundlage eines umfassenden Zielkatalogs wurden vorrangig Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds entwickelt, ohne dabei die Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz zu vernachlässigen. Zusammen mit den städtebaulichen Neuordnungskonzepten wurden für die Sanierungsgebiete Sozialpläne aufgestellt und umfangreiche Bürgerbeteiligungen durchgeführt.

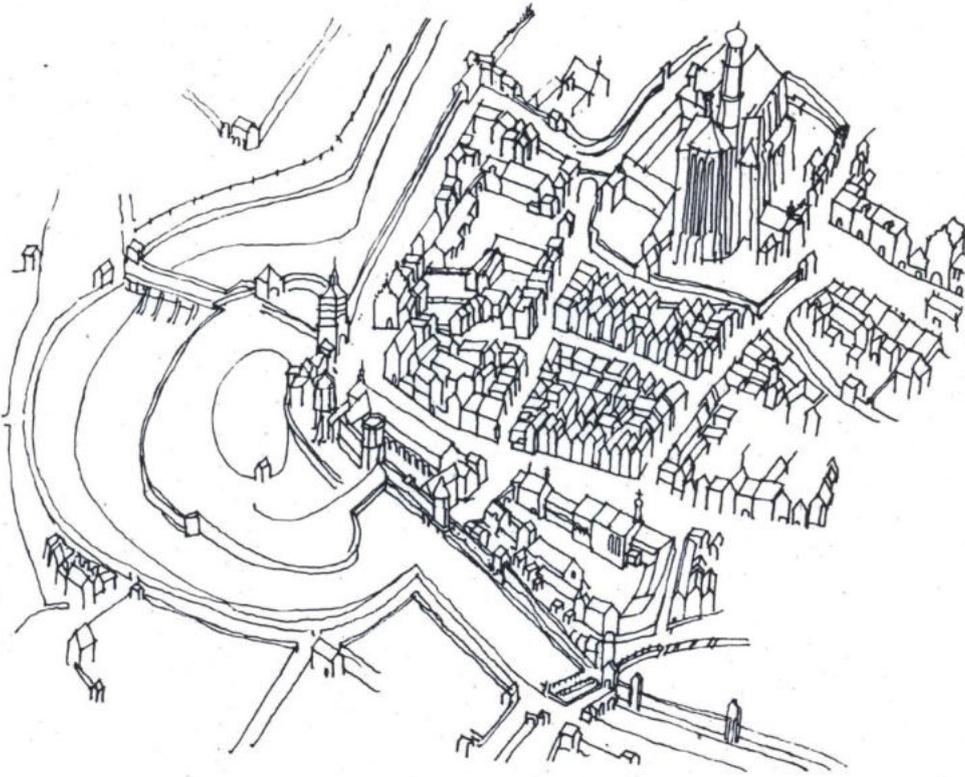
Stadt Augsburg
Freundlich im Vorwärtigen
Partner des Bürgers

ALTSTADTSANIERUNG

Lech-Ulrichsviertel, Jakobervorstadt Süd

Vorbereitende Untersuchungen Teil 1

Ausstellung vom 28.11.78 bis 22.12.78
im Köpffhaus, Philippine-Welser-Str. 28
Mo. bis Do. 10-17 Uhr, Fr. und Sa. 10-13 Uhr



Information und Führung von 11-12 Uhr
und nach Anmeldung im Stadtplanungsamt, Maximilianstr.6, Zi. 342, Tel. 324 6520

Plakat zur Präsentation der Ergebnisse der ersten VU von 1978

3. Evaluation der Sanierungsmaßnahmen

Mit großem Engagement und finanziellen Einsatz wird seit Mitte der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts die Stadterneuerung in der Augsburger Altstadt betrieben. Bis heute wurden hier insgesamt 15 Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, zahlreiche Maßnahmen konnten mit Unterstützung der Städtebauförderung erfolgreich umgesetzt werden.

Alle Sanierungsgebiete in der Altstadt waren dabei im sogenannten Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm I (Grundprogramm) angesiedelt. Dieses ist bereits seit mehreren Jahren ausgelaufen, so dass für Aufwertungsmaßnahmen in diesen Gebieten keine neuen Zuschüsse bewilligt werden konnten.

Mit dieser Evaluation soll überprüft werden, welche der gesteckten Sanierungsziele erreicht wurden bzw. noch offen sind. Zugleich soll damit eine Grundlage für die Entscheidung zum weiteren Vorgehen in der Altstadt geschaffen werden.

Die Evaluation erfolgt einerseits im Verständnis eines Abgleichs dessen, was sich die Stadt Augsburg als Sanierungsziele in den verschiedenen Bereichen gesetzt hat, welche dieser Ziele erreicht wurden und nennt auch diejenigen Bereiche, in denen die gesetzten Ziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden konnten.

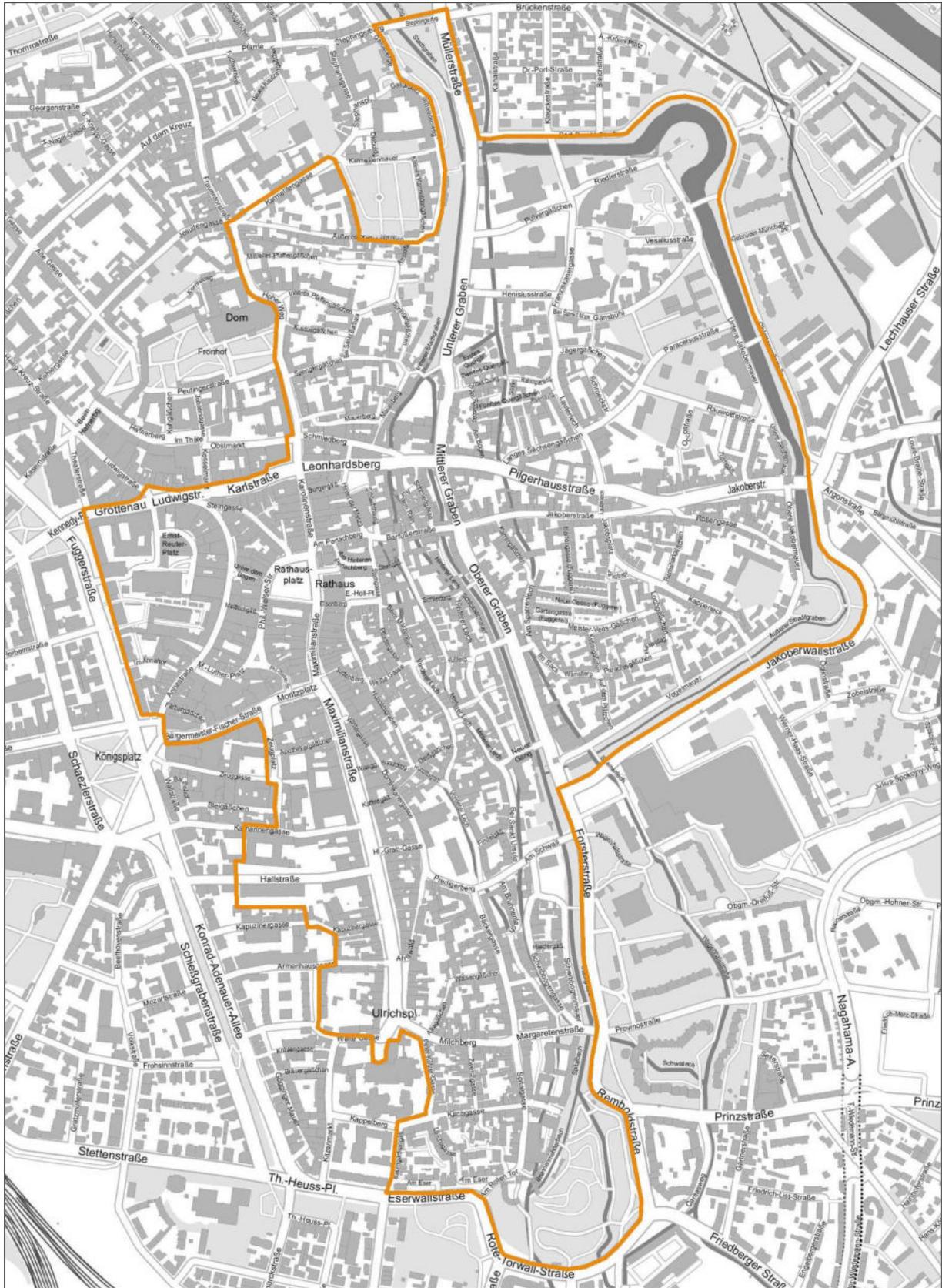
Die Wertung der Sanierungsmaßnahmen in der Augsburger Altstadt soll sich jedoch nicht nur auf den bloßen Abgleich von Sanierungszielen und umgesetzten Maßnahmen beschränken. Eine reine Auflistung kann die entstandenen Qualitäten und Veränderungen im Quartier nicht angemessen abbilden. Neben einer übergeordneten Betrachtung der städtebaulichen Erneuerung werden deshalb auch die sozio-demographischen Entwicklungen über den gesamten Zeitraum erhoben und einer genaueren Betrachtung unterzogen.

In dieser Evaluation werden einige Sanierungsgebiete in der Altstadt nicht eingehender behandelt. So wurde das Sanierungsgebiet Nr. 7 „An der Vogelmauer“ bereits 2001 aufgehoben. Bei den umgesetzten Maßnahmen handelte es sich um die komplette Neubebauung (Wohnnutzung und Tiefgarage), sowie die Gestaltung der Freiflächen. Da das Gebiet schon vor mehr als 18 Jahren aufgehoben und in einem Abschlussbericht umfassend betrachtet wurde, wird im Folgenden nicht mehr näher darauf eingegangen.

Auch das Sanierungsgebiet Nr. 14 „Westliche Innenstadt“ wird im Rahmen dieser Evaluation nicht näher betrachtet. Es umfasst die wesentlichen Teile der Fußgängerzone und damit die sog. Einkaufsinnenstadt. Die Problemstellungen in diesem Bereich unterscheiden sich grundlegend von den anderen Altstadtbereichen, weshalb dieses Gebiet auch im noch aktiven Förderprogramm „Lebendige Zentren“ angesiedelt ist.

Das neueste Sanierungsgebiet in der Altstadt, die Nr. 15 „Jakobervorstadt-Nord“, ist erst 2019 förmlich festgelegt worden und wird im Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ geführt. In diesem Gebiet wird gerade mit den ersten Maßnahmen begonnen.

4. Das Untersuchungsgebiet Altstadt



Seit Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Augsburger Altstadt im Jahr 1974 wurde das Untersuchungsgebiet insgesamt siebenmal erweitert.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB führte letztendlich zur Festlegung von insgesamt 15 Sanierungsgebieten in diesem Bereich.

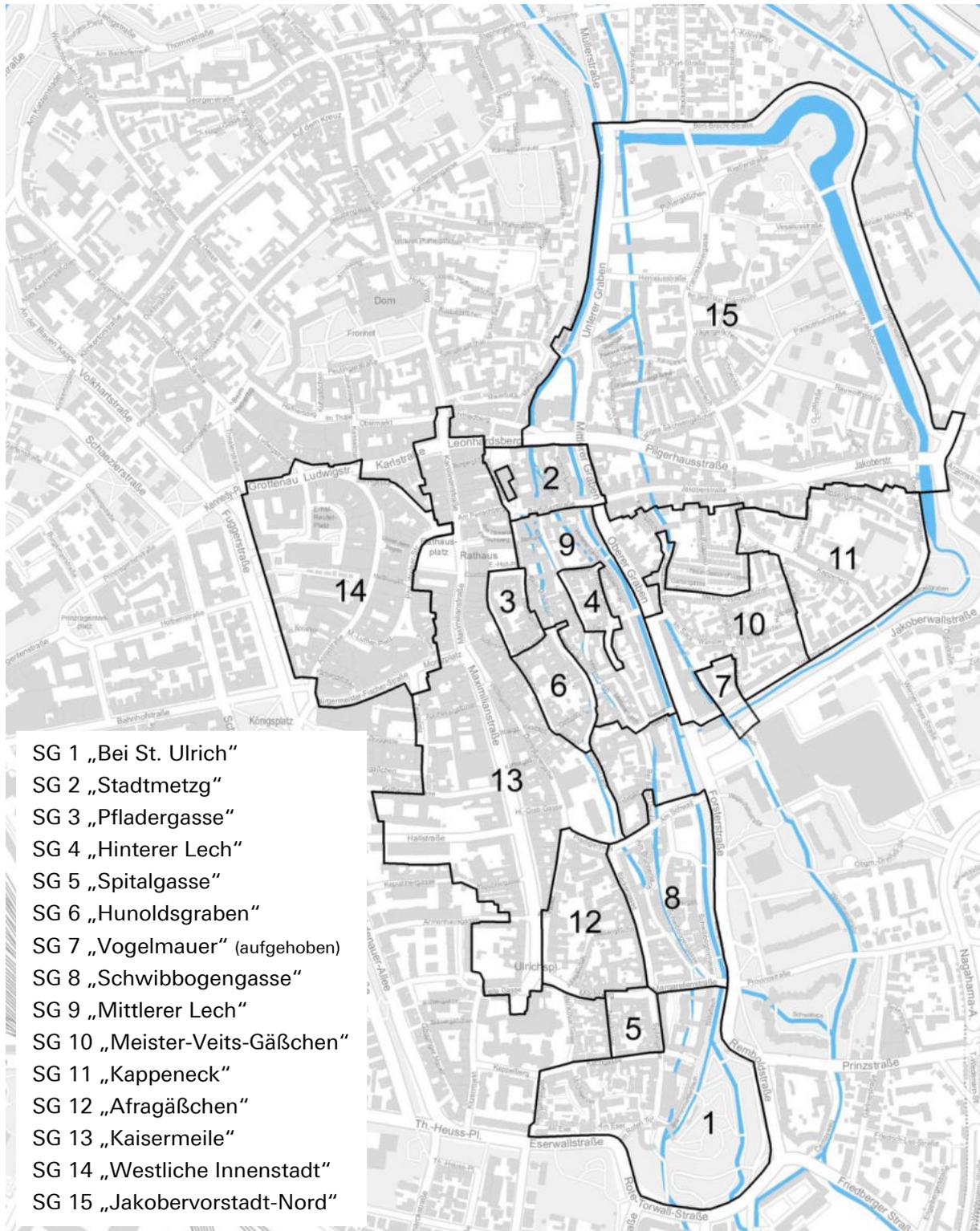
Zeitspiegel Untersuchungsgebiet Altstadt

03.07.1974	Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet Altstadt
09.07.1975	Erweiterung des Untersuchungsgebietes um die Bereiche Oberer Graben und Jakobervorstadt-Süd
10.01.1979	Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Kesselmarkt – Ludwigstraße
17.01.1990	Erweiterung des Untersuchungsgebietes um die Jakobervorstadt-Nord mit Grabenbereich und die Maximilianstraße
23.02.1996	Erweiterung des Untersuchungsgebietes um die Bereiche „Unterer Graben“ und „Rotes Tor“
23.07.1998	Erweiterung des UG und Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Frauenvorstadt“
18.03.1999	Erweiterung des Untersuchungsgebietes um den Bereich „Westliche Maximilianstraße“
24.07.2003	Erweiterung des Untersuchungsgebietes Altstadt um den Bereich „Westliche Innenstadt“

Im gesamten Untersuchungsbereich wurden Vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB durchgeführt, die teilweise durch sozial- und wirtschaftsgeographische Untersuchungen ergänzt worden sind.

Als Ergebnis gibt es auch größere Teile des Untersuchungsgebietes, die in der Folge nicht als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt wurden. Dies begründete sich unter anderem damit, dass städtebauliche Missstände nur punktuell vorlagen. In anderen Teilbereichen war davon auszugehen, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der Bewohner nur sehr eingeschränkt vorhanden war, so dass die zügige Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht gewährleistet werden konnte.

5. Die Sanierungsgebiete



6. Allgemeine Sanierungsziele

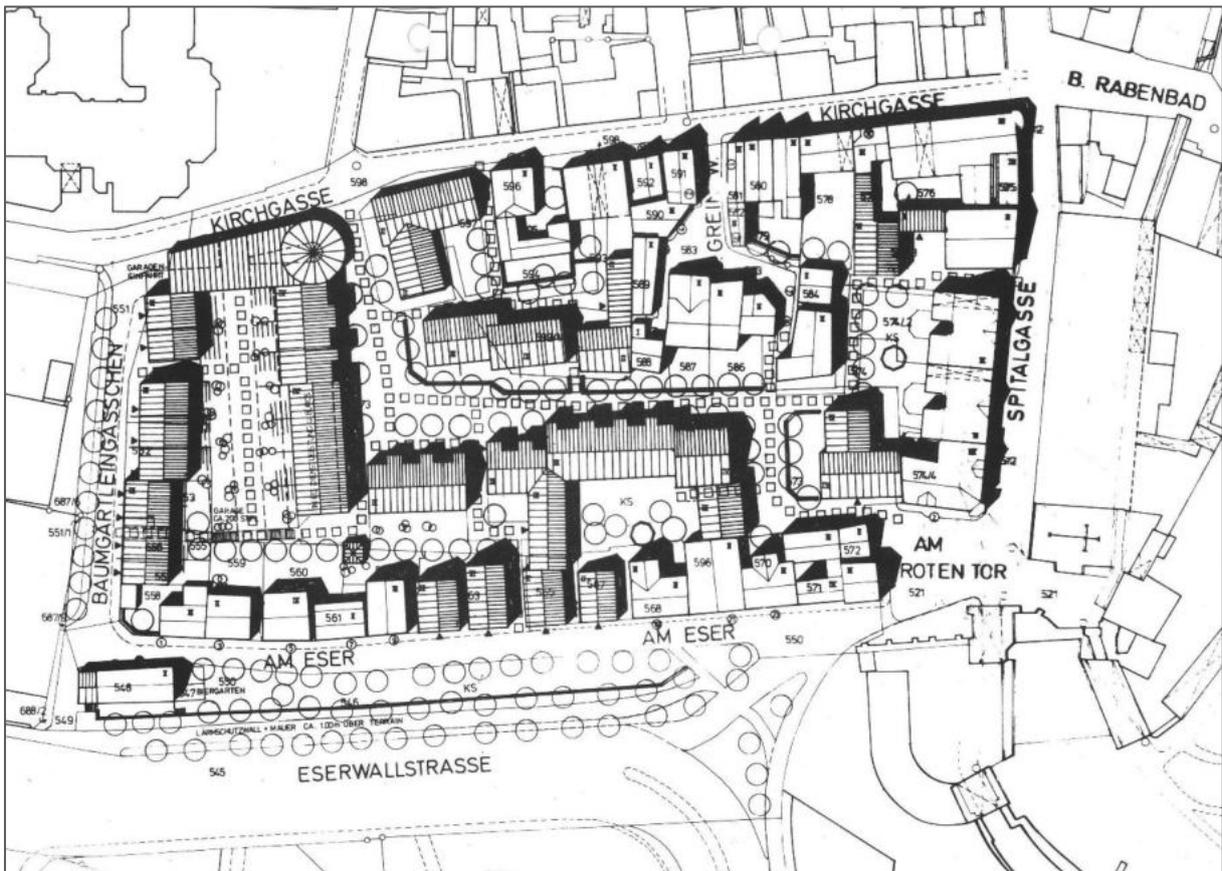
Als Ergebnis der ersten Vorbereitenden Untersuchungen in der Augsburger Altstadt in den Jahren 1977/78 wurden durch den Stadtrat folgende allgemeinen Sanierungsziele für die gesamte Altstadt definiert:

- Erhalten der historischen Wohn- und Handwerkerquartiere, ihrer Eigenart, ihrer Eigenständigkeit und stadtgeschichtlichen Bedeutung als innerstädtische Wohngebiete,
- Erhalten der Gassen-, Straßen- und Platzräume,
- Wiederherstellen des Stadtbodens in Material und Maßstab durch kleinteilige Pflasterung und Plattenbeläge,
- Öffnen der charakteristischen Lechbäche als hervorragende Gestaltungselemente und zur klimatischen Verbesserung,
- Erhalten und Renovieren der großen Anzahl von reicheren und einfacheren Wohn- und Handwerkhäusern, die schutzwürdig und für die Stadtgestalt und das Erscheinungsbild der Straße oder des Platzes von vorrangiger Bedeutung sind,
- Grundlegende Verbesserung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen,
- Verbessern der Belichtung /Besonnung und Neuanlage von privaten Hof-, Grün- und Spielflächen,
- Beschränken der Gaststätten auf die vorhandene Anzahl, die bereits jetzt aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung das Wohnen in nicht unerheblichem Maße stören,
- Auslagern von Wirtschaftsbetrieben, die durch ihren Flächenanspruch, ihr Verkehrsaufkommen, ihren Gebäudemaßstab und ihre Störungen die Fortentwicklung der besonderen Wohnnutzung beeinträchtigen,
- Unterbrechen des Durchgangsverkehrs,
- Abwidmen der Straßen, wobei der Fußgänger bevorrechtigt ist, das Fahren im Schrittempo jedoch für jeden allgemein zugelassen wird,
- Parkeinrichtungen für Fremdarker am Rande der Quartiere.
- Eine Erhöhung der Bebauungsdichte ist in der Regel auszuschließen.
- Die Überbauung der historischen und für das Wohnen wertvollen Höfe in den mehr merkantil ausgerichteten Randzonen der Quartiere soll unterbleiben.

Mit Beschluss vom 28. Mai 2009 hat der Augsburger Stadtrat die Sanierungsziele für alle Sanierungsgebiete in der Altstadt dahingehend fortgeschrieben, dass die Genehmigung weiterer Schank- und Speisewirtschaften, sowie von Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Diese Zielsetzung wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 445 „Östlich der Maximilianstraße / Lech-/Ulrichsviertel“ planungsrechtlich gesichert.

Ziele der Sanierung

- Verbesserung der baulichen Struktur des historischen Ensembles
- Aufwertung des historischen Stadtbildes
- Optimierung der Funktionen im Gebiet
- Vermehrte Identifikation der Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und der gesamten Altstadt



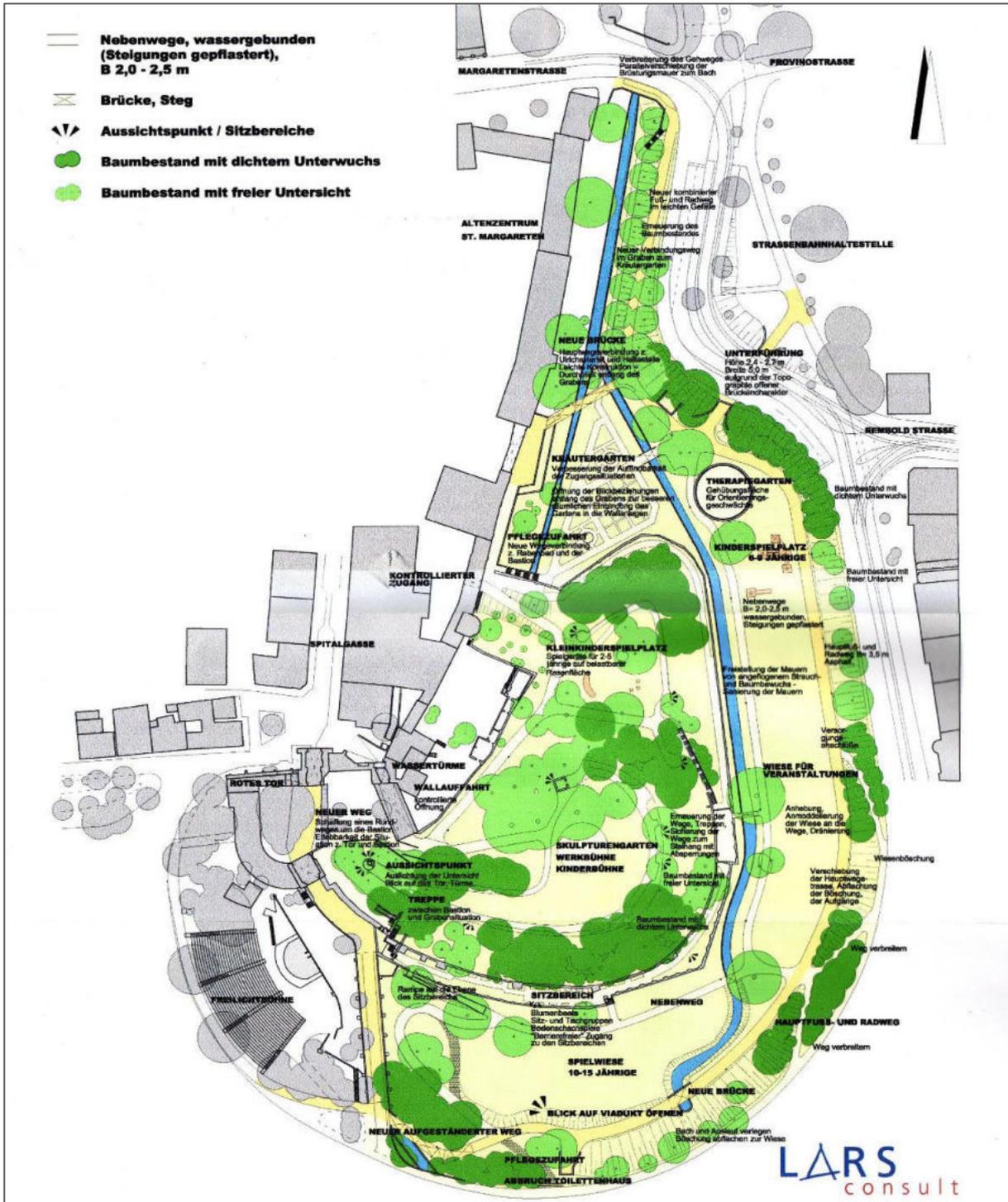
Neuordnungsplan, urspr. Umgriff 1979 (Architekten Brochno-Ludwig-Weiss, 1979)

Geplante Maßnahmen

Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen wurden im Neuordnungsplan vom Mai 1979 und im Gesamtkonzept „Kulturpark Rotes Tor“ von 1997 dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Einzelmaßnahmen:

- Erhaltung / Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Neubebauung im Ulrichsviertel
- Wiederherstellung der historischen Gassen und Straßenzüge

- Um- und Neugestaltung der Spitalgasse
- Sanierung des Spitalgebäudes mit den Räumen der Puppenkiste
- Sanierung der Spitalkapelle
- Neunutzung und Sanierung der historischen Wassertürme am Roten Tor
- Um- und Neugestaltung der Freilichtbühne
- Neugestaltung der Wallanlagen am Roten Tor



Vorentwurf Kulturpark Rotes Tor (LARS consult AG, 2001)

Umgesetzte Maßnahmen

- Sanierung zahlreicher denkmalgeschützter Gebäude
- Neugestaltung und Verkehrsberuhigung der Straßenbereiche Am Eser, Kirchgasse, Beim Rabenbad, Saurengreinswinkel, Baumgärtleingäßchen, Ulrichsgasse und Walter-Oehmichen-Weg mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Errichtung einer Quartierstiefgarage
- Neubebauung am Pfarrer-Hacker-Platz nach einem städtebaulichen Wettbewerb
- Sanierung des Spitalgebäudes mit der Puppenkiste und der Spitalkapelle
- Sanierung und Neukonzeption des Paritätischen Hospitalstifts am Wollmarkt
- Umsetzung des Modellprojektes „Leben in allen Lebensphasen – WAL“ mit der Sanierung der Kirche St. Margareth und der Neugestaltung des Wollmarktes
- Sanierung der Wassertürme und des Roten Tores mit musealem Nutzungskonzept
- Neugestaltung der Spitalgasse mit Rabenbad und Platz am Roten Tor



Blick über das Ulrichsviertel auf das Spitalgebäude mit den Wassertürmen und dem Roten Tor

Resümee

Das Sanierungsgebiet Nr. 1 ist der Ausgangspunkt der erfolgreichen Sanierung in der Augsburger Altstadt. Im ursprünglichen Umgriff des Gebietes wurden die Maßnahmen umgesetzt, die später auch in den anderen Altstadtbereichen zur Aufwertung beitrugen (Sanierung denkmalgeschützter Gebäude, Neugestaltung der Straßen, Schließung von Baulücken, Begrünung der Innenhöfe etc.).

Mit der Sanierung des Spitalgebäudes samt Puppenkiste, der Gebäude am Wollmarkt, der Wassertürme und des Roten Tores wurden in den letzten Jahren auch weit über die Stadtgrenzen hinaus wirkende Maßnahmen umgesetzt.

Aufgrund fehlender Mittel konnten die Aufwertung der Wallanlagen samt dem Bereich um das Rote Tor und die Freilichtbühne noch nicht in Angriff genommen werden. Diese Maßnahmen sollen in den kommenden Jahren sukzessive umgesetzt werden.



Der Brunnenmeisterhof mit den Wassertürmen

Die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden im ursprünglichen Umgriff des Sanierungsgebietes zweifelsohne erreicht. Durch die Maßnahmen konnten das Wohnumfeld und das gesamte Quartier deutlich aufgewertet werden.

Im Erweiterungsbereich steht vor allem die Neukonzeption und Neugestaltung der Wallanlagen noch aus.

7.2. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 2 „Stadtmetzg“

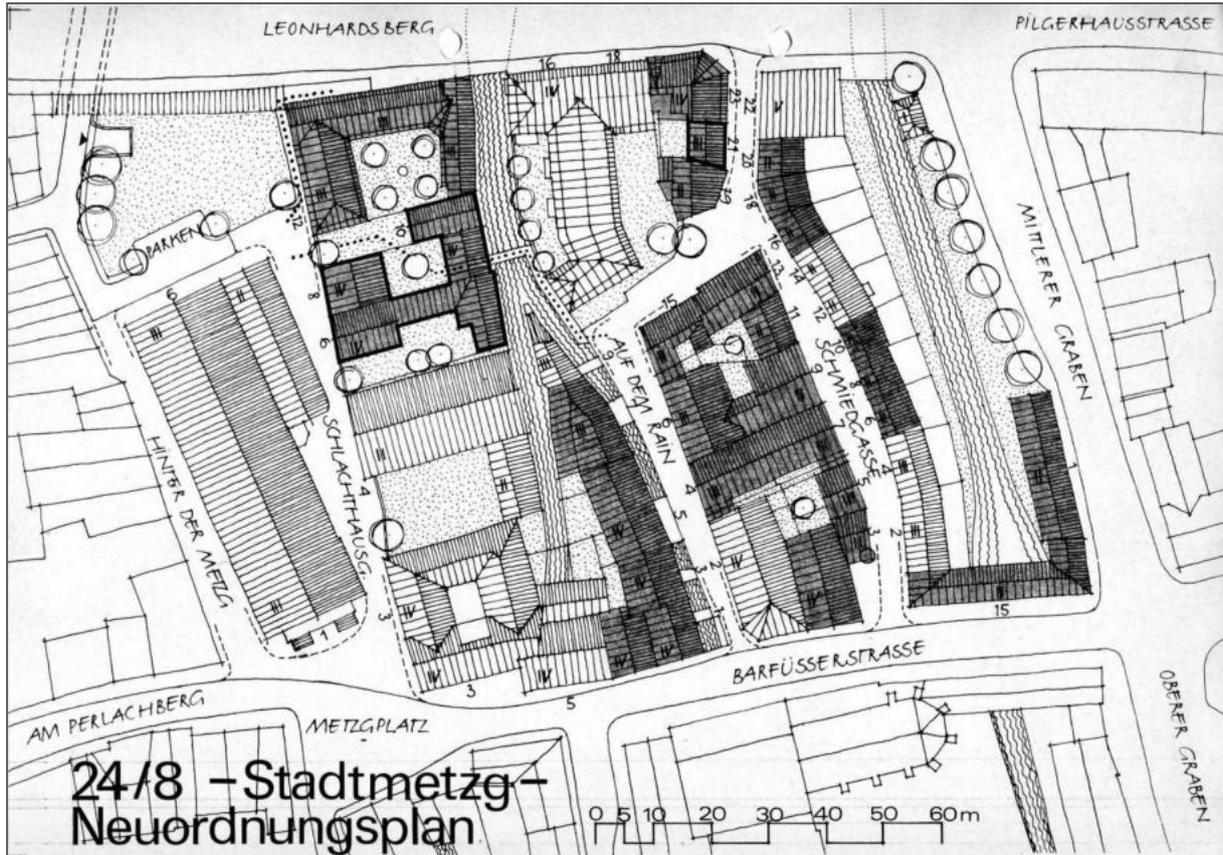


Satzung vom 03.07.1981

Ziele der Sanierung

Neben den allgemein für die gesamte Altstadt festgelegten Sanierungszielen und Sanierungsgrundsätzen wurden speziell für dieses Gebiet folgende Ziele formuliert:

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Neubebauung von Baulücken und Neuerrichtung nicht sanierbarer Gebäude



Neuordnungsplan 1981 (Bolkart-Dobhoff-Donner Architekten, 1981)

Geplante Maßnahmen

- Umbau und Instandsetzung über der Hälfte aller Gebäude (24)
- Maßnahmen v.a. an tragenden und schützenden Bauteilen, sanitären Anlagen und Heizungen, Verbesserung hinsichtlich Belichtung / Belüftung
- Lärmschutz für den Platz Hinter der Metzg durch offene Arkaden auf der Nordseite des Platzes über Straßenniveau des Leonhardberges"
- Steigerung des Wohnwerts durch die Änderung der Verkehrsführung
- Bau einer Tiefgarage Hinter der Metzg für etwa 40 Fahrzeuge
- Zufahrt zu den Straßen Hinter der Metzg, Schlachthausgäßchen, Auf dem Rain und Schmiedgasse nur für Anwohner und Anlieferer
- Fußgängersteg zwischen der Straße Auf dem Rain und dem Platz Hinter der Metzg
- Führung des öffentlichen Nahverkehrs über den Mittleren Graben"



Steg über den Stadtbach

Umgesetzte Maßnahmen

- Modernisierung privater Gebäude, z.B. Auf dem Rain 6, Schmiedgasse 10, 11, 15, 18, 19, 20 und 21
- Modernisierung öffentlicher Gebäude: Barfüßerstraße 15, Auf dem Rain 7 (Bertolt-Brecht-Haus) und Hinter der Metzg 12 (Kapitelhof)
- Neubau des Anwesens Schlachthausgäßchen 6, 8 und 10. Das Objekt Schmiedgasse 19 / 21 wurde grundsaniert und zum Teil ersetzt"
- Bau einer Quartiersgarage mit 112 Plätzen
- alle öffentlichen Straßen, Wege und Plätze wurden neugestaltet. Die Umbaumaßnahmen umfassten den Metzgplatz, das Schlachthausgäßchen, die Gasse und den Platz Hinter der Metzg, das Bürgergäßchen sowie die Anschlüsse an die Sterngasse und den Perlachberg
- Alle Bäche und Kanäle im Sanierungsgebiet wurden soweit wie möglich aufgedeckt und neu gestaltet



Der Kapitelhof

Resümee

Die gesetzten Ziele (Erhalt und Neubau von sozialgebundenem Wohnraum, Verkehrsberuhigung und Neubau einer Tiefgarage, Berücksichtigung des historischen Umfelds und Denkmalschutzes, Schaffen von kulturellen Einrichtungen, Erhalt der Mischung von Wohnen und Einzelhandel) wurden weitestgehend erreicht.

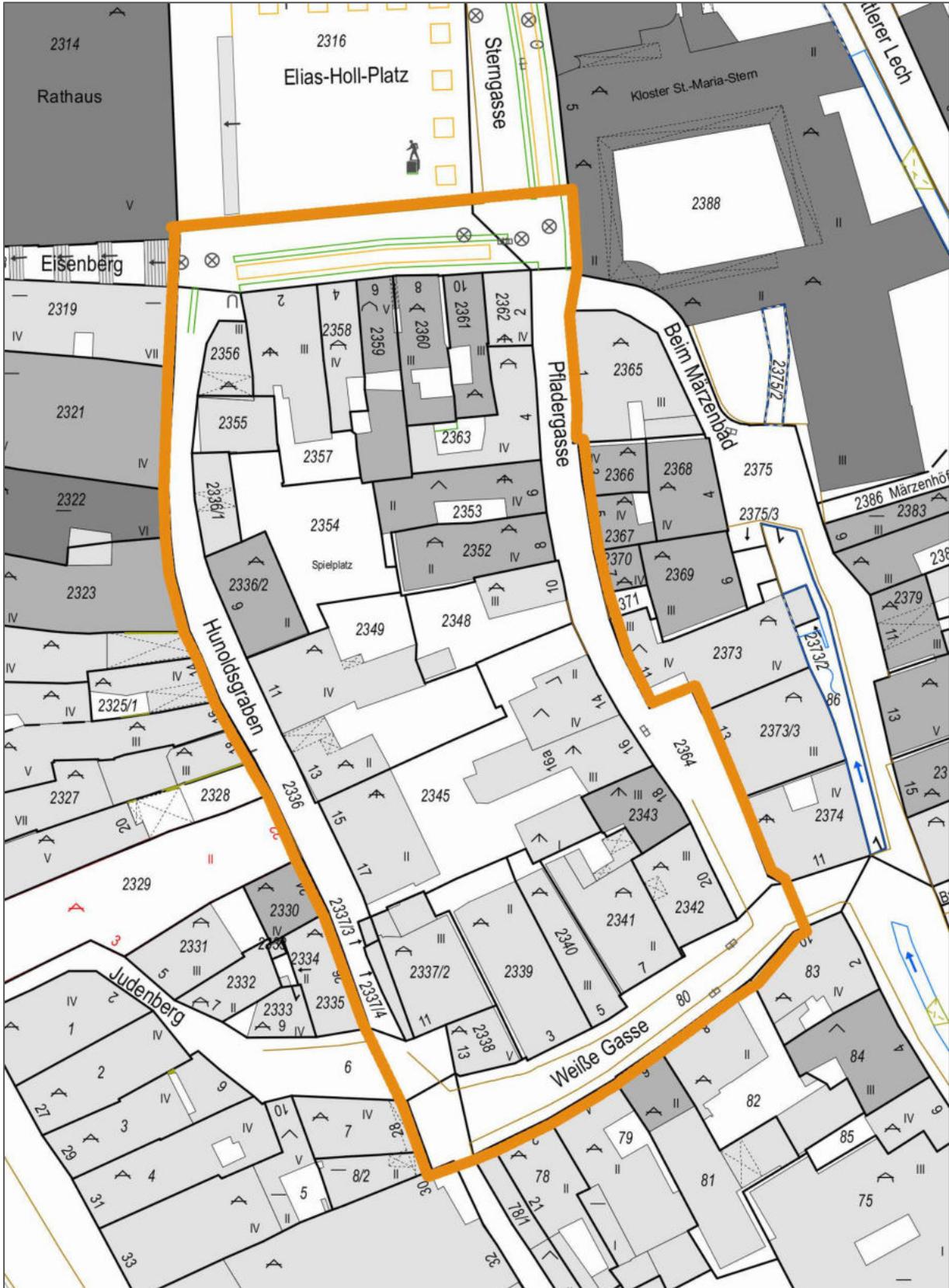
Die dort durchgeführten Maßnahmen dienten als Maßstab für die weitere Stadterneuerung in der Augsburger Altstadt.

Mit der Sanierung des Kapitelhofes durch die WBG konnten 18 Wohnungen mit Sozialbindung in einem denkmalgeschützten Gebäude erhalten werden. Darüber hinaus wurden auch am Schlachthausgässchen sozialgebundene Wohnungen errichtet. Mit dem Neubau der Quartierstiefgarage am Metzplatz konnten 112 Stellplätze für Anwohner hergestellt werden und damit der bis dahin dominierende ruhende Verkehr aus den umgebenden Gassen weitgehend herausgenommen werden.

Der Gebäudebestand zeigt sich heute in einem ordentlichen Zustand, stark sanierungsbedürftige Gebäude sind nicht mehr vorhanden.

Im Sanierungsgebiet wurden nach den uns zur Verfügung stehende Daten während der Dauer des Sanierungsverfahrens insgesamt 23.905.575 Euro investiert. Davon trug die Stadt Augsburg rund 15,6 Mio. Euro, 6.952.856 Euro kam von Bund und Land im Rahmen der Städtebauförderung. Bei der finanziellen Gesamtbetrachtung muss berücksichtigt werden, dass auch die Sanierung des Alten Stadtbades und des Liliom offiziell dem SG 2 zugerechnet wurden.

7.3. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 3 „Pfladergasse“

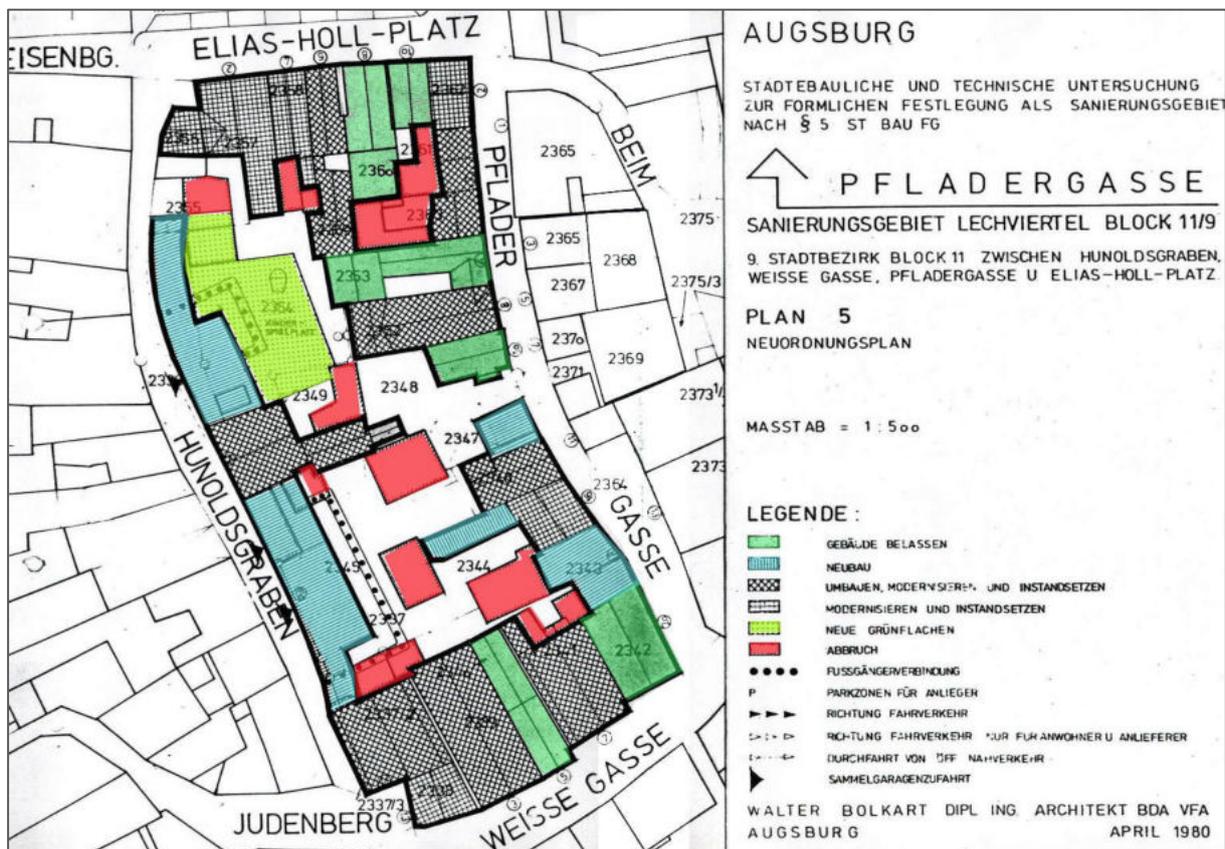


Satzung vom 03.07.1981

Ziele der Sanierung

Neben den allgemein für die gesamte Altstadt festgelegten Sanierungszielen und Sanierungsgrundsätzen wurden speziell für dieses Gebiet folgende Ziele formuliert:

- Aufwertung der anliegenden Straßenbereiche
- Innenhofbegrünung
- Anlage eines Kinderspielplatzes
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Begrenzung der Anzahl der Gaststätten
- Aufstellung und Umsetzung eines Sozialplanes



Neuordnungskonzept 1981 (Walter Bolkart, 1980)

Geplante Maßnahmen

- Schließung der Baulücke am Hunoldsgaben
- Sanierung und Modernisierung von über 20 Gebäuden
- Neubauten an der Pfladergasse
- Schaffung eines Spielplatzes und von Grünflächen im Blockinnenbereich
- Abbruch von Gebäuden in den Innenhöfen
- Regulierung des Gaststättenbesatzes durch einen Bebauungsplan



Südliche Häuserzeile am Elias-Holl-Platz vor der Sanierung

Umgesetzte Maßnahmen

- Modernisierung privater Gebäude, z.B. Pfladergasse 14, 16 und 18, Weiße Gasse 3, Elias-Holl-Platz 2 im Rahmen der Städtebauförderung
- Modernisierung weiterer privater Gebäude in Eigeninitiative
- Neubebauung Hunoldsgaben 9, 13, 15 und 17
- Errichtung eines Spielplatzes im Innenhof Hunoldsgaben 9
- Innenhofbegrünung Pfladergasse 12 (Alte Silberschmiede)
- Aufstellung des Bebauungsplanes 438A

- Umbau und Neugestaltung von Judenberg, Weiße Gasse, Pfladergasse und Hunoldsgaben mit Verkehrsberuhigung
- Neugestaltung des Straßenbereiches entlang des Elias-Holl-Platzes



Die Alte Silberschmiede in der Pfladergasse

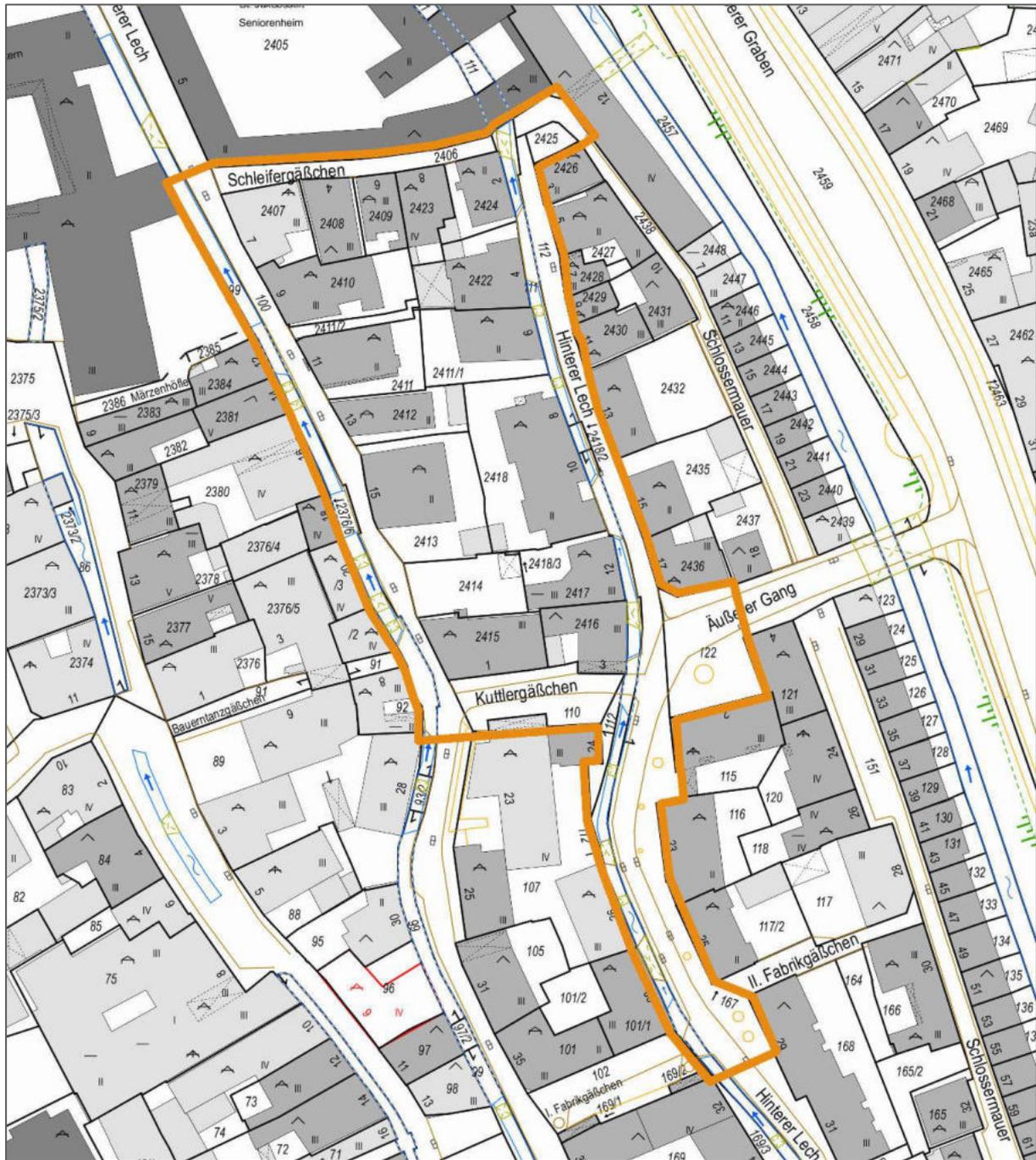
Resümee

Die gesteckten Sanierungsziele, die die durchgeführten Maßnahmen im öffentlichen Raum betreffen (Neugestaltung und Verkehrsberuhigung, Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs) wurden zügig erreicht.

Vervollständigt wurde die Umsetzung des Neuordnungskonzeptes durch eine Vielzahl privater Sanierungsmaßnahmen, die Errichtung eines quartiersbezogenen Kinderspielplatzes und die Innenhofbegrünung bei der Alten Silberschmiede.

Die durchgeführten Maßnahmen dienen als Maßstab für die weitere Stadterneuerung in der Augsburger Altstadt, auch heute noch präsentiert sich das Quartier in einem intakten städtebaulichen Zustand.

7.4. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 4 „Hinterer Lech“

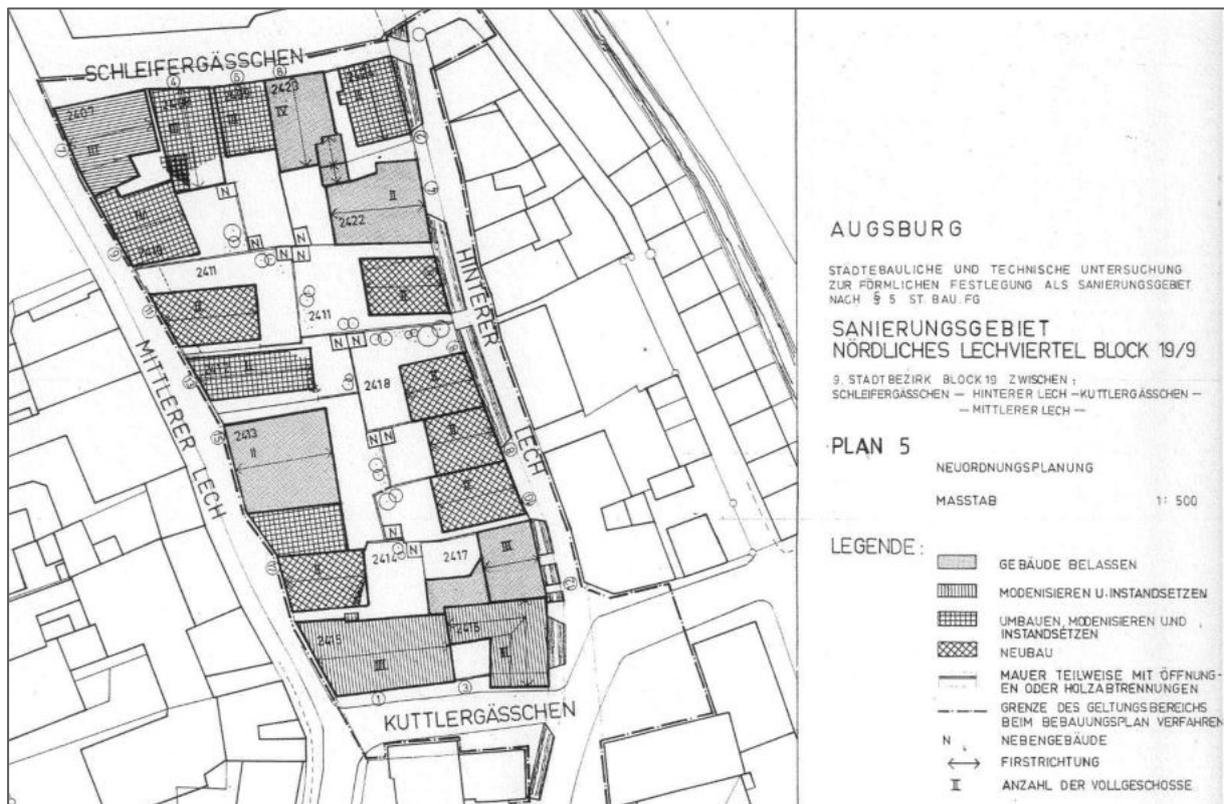


Satzung vom 03.07.1981

Ziele der Sanierung

Neben den allgemein für die gesamte Altstadt festgelegten Sanierungszielen und Sanierungsgrundsätzen wurden speziell für dieses Gebiet folgende Ziele formuliert:

- Modernisierung, Umbauten und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs



Neuordnungsplan 1980 (Hans Engel, 1980)

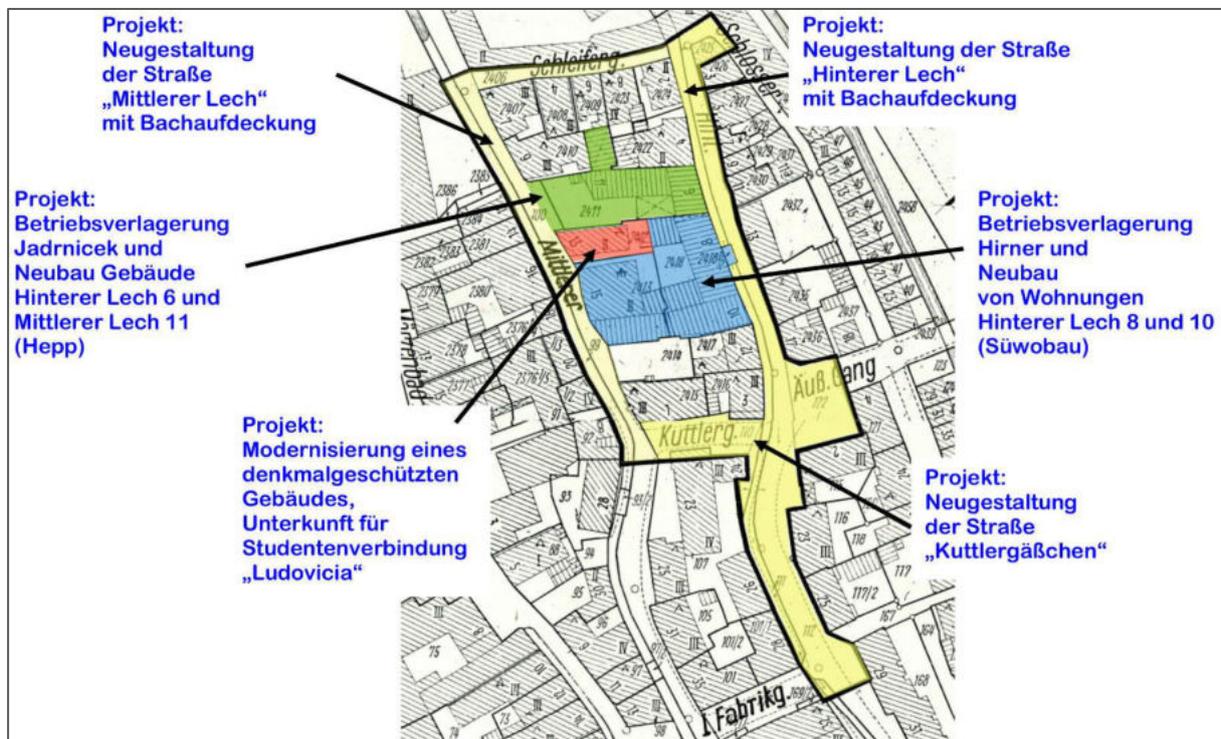
Geplante Maßnahmen

- Verlagerung störender Gewerbebetriebe
- Abbruch nicht mehr notwendiger Nebengebäude
- Aufdeckung und Erlebbarmachung der Lechkanäle
- Schaffung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion
- Neugestaltung bestehender Straßen und Plätze

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Anwohnerparken)
- Reduzierung des Fremdverkehrs durch Festlegung verkehrsberuhigter Bereiche und Einbahnstraßenregelungen
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude

Umgesetzte Maßnahmen

- Betriebsverlagerung Hinterer Lech 6 und Neubau der Gebäude Hinterer Lech 6 und Mittlerer Lech 11
- Betriebsverlagerung und Neubau von Wohngebäuden Hinterer Lech 8 und 10
- Neugestaltung des Hinteren Lechs, Umwidmung zum verkehrsberuhigten Bereich und Bachaufdeckung
- Neugestaltung des Mittleren Lechs, Umwidmung zum verkehrsberuhigten Bereich und Bachaufdeckung
- Neugestaltung des Kuttlergäßchens und Umwidmung zum verkehrsberuhigten Bereich
- Sanierung des Anwesens Mittlerer Lech 13 als Unterkunft für die Studentenverbindung Ludovicia und als Studentenwohnungen
- Sanierung zahlreicher weiterer Gebäude im Sanierungsgebiet



Umgesetzte Projekte im SG 4

Resümee

Gerade bei diesem relativ kleinen Sanierungsgebiet kann man die Erfolge bei der Realisierung der Sanierungsziele deutlich sehen. Die Vorgaben des Denkmalschutzes wurden beachtet, und trotzdem konnte durch den Abbruch von Nebengebäuden und bei der Neubebauung Licht und Luft in das Quartier gebracht werden. Wesentlich trugen dazu auch die erfolgten Betriebsverlagerungen bei.

Dennoch ist es noch nicht gelungen, alle angestrebten Maßnahmen umzusetzen. So stehen die Sanierung des denkmalgeschützten Anwesens Schleifergäßchen 6 und die Schließung der Baulücke am Mittleren Lech noch aus. Dies sind in der Gesamtbetrachtung jedoch untergeordnete Maßnahmen, die den Erfolg der städtebaulichen Sanierung im SG 4 nicht beeinträchtigen können.

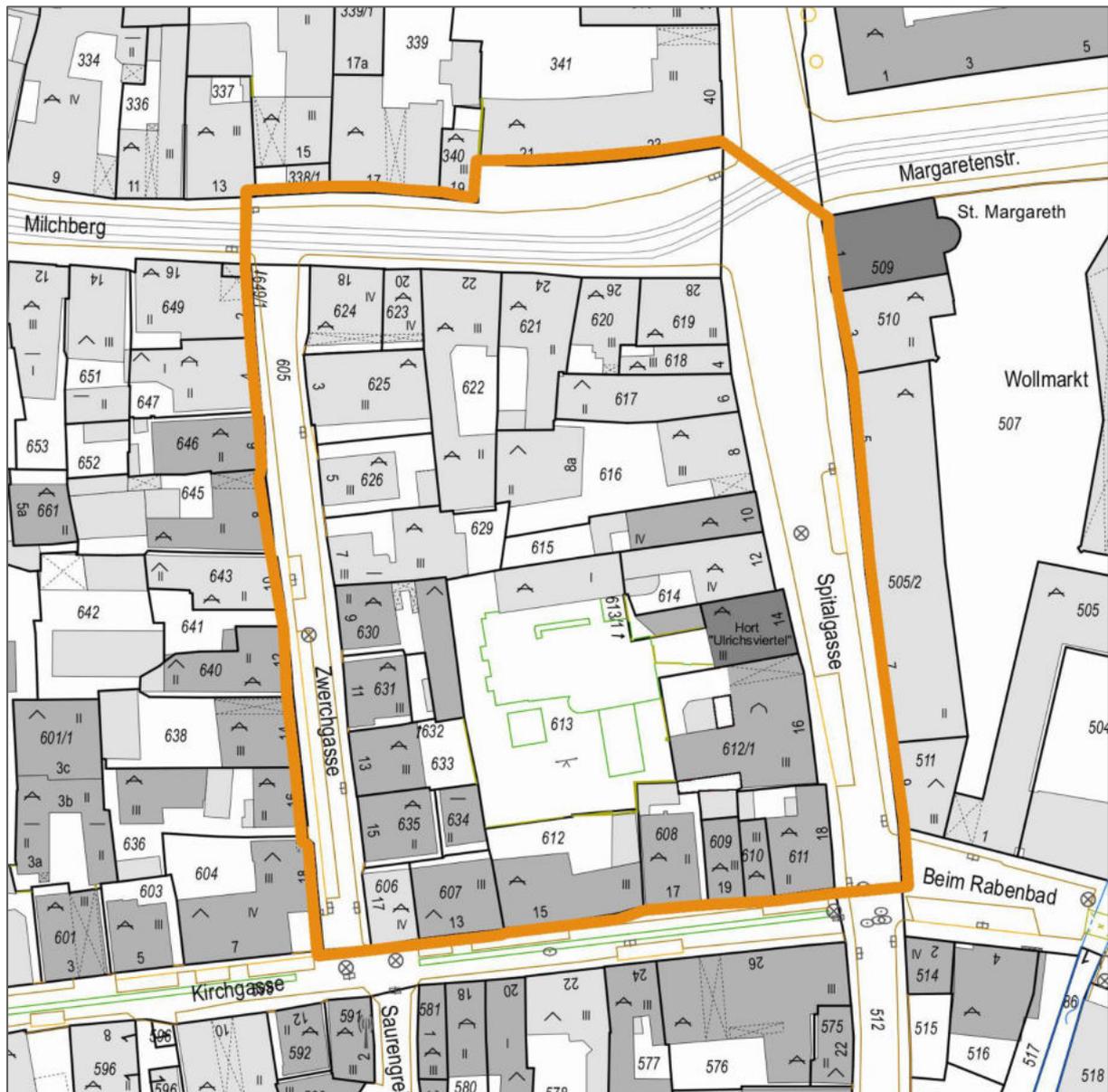


Straßenraum am Hinteren Lech

In der Gesamtbetrachtung kann man sagen, dass die Ziele, die man sich bei der Einleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gesetzt hatte, erreicht wurden. Alle wesentlichen Einzelmaßnahmen wurden durchgeführt und haben zu einer spürbaren Aufwertung des Quartiers als Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort geführt.

Im Rahmen der Stadtsanierung wurden im Gebiet 1.932.395 Euro investiert. Davon trug die Stadt Augsburg etwa 993.000 Euro, über die Städtebauförderung bewilligten Bund und Land einen Gesamtzuschuss von 939.094 Euro.

7.5. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 5 „Spitalgasse“



Satzung vom 10.07.1981

Ziele der Sanierung

Neben den allgemein für die gesamte Altstadt festgelegten Sanierungszielen und Sanierungsgrundsätzen wurden speziell für dieses Gebiet folgende Ziele formuliert:

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Verhinderung einer weiteren Verdichtung
- Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs

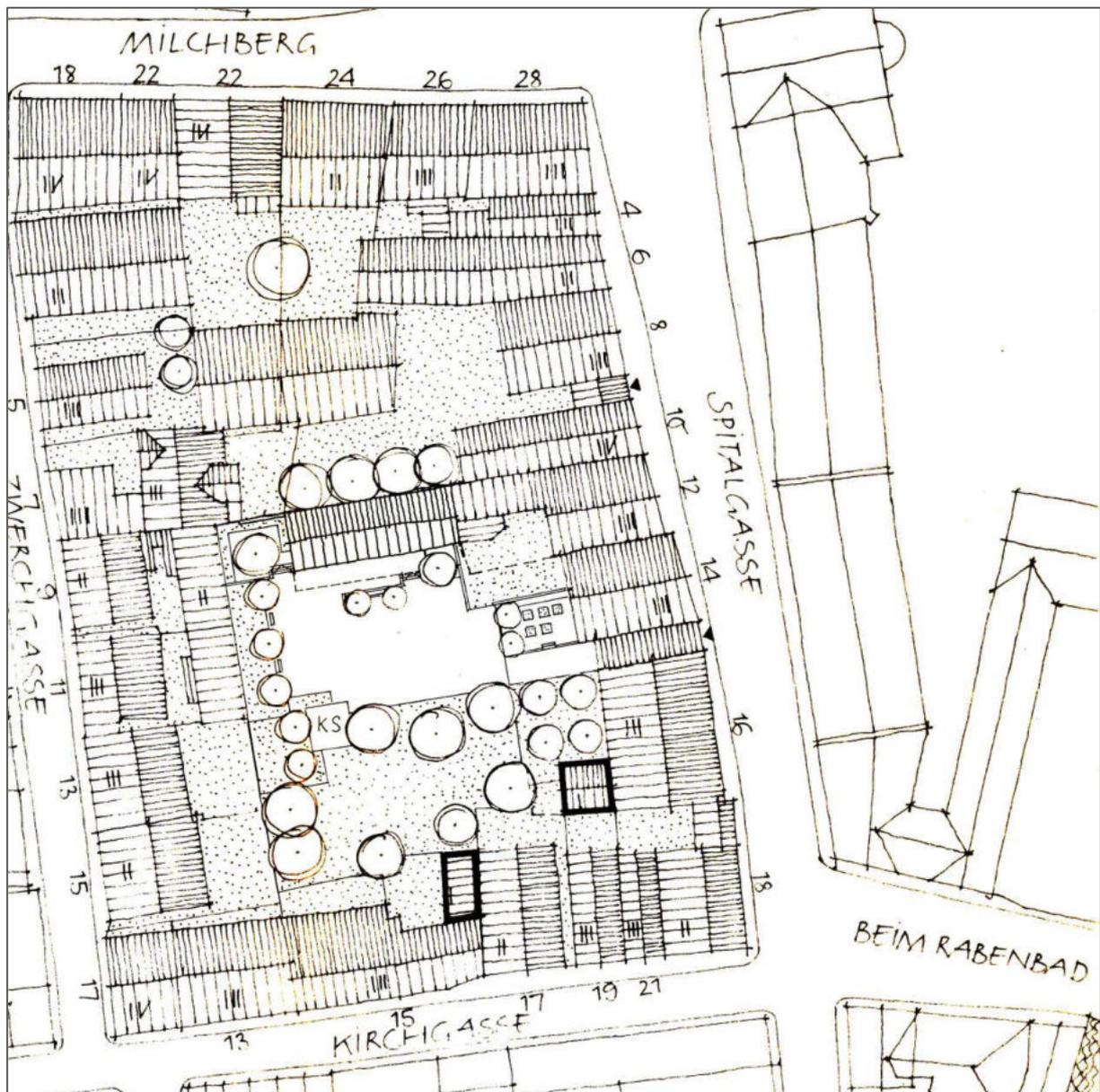
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Bereitstellung / Sicherung ausreichender Freiflächen für Kinderspielplätze im Umfeld des Sanierungsgebietes



Ecke Milchberg / Spitalgasse vor der Sanierung

Geplante Maßnahmen

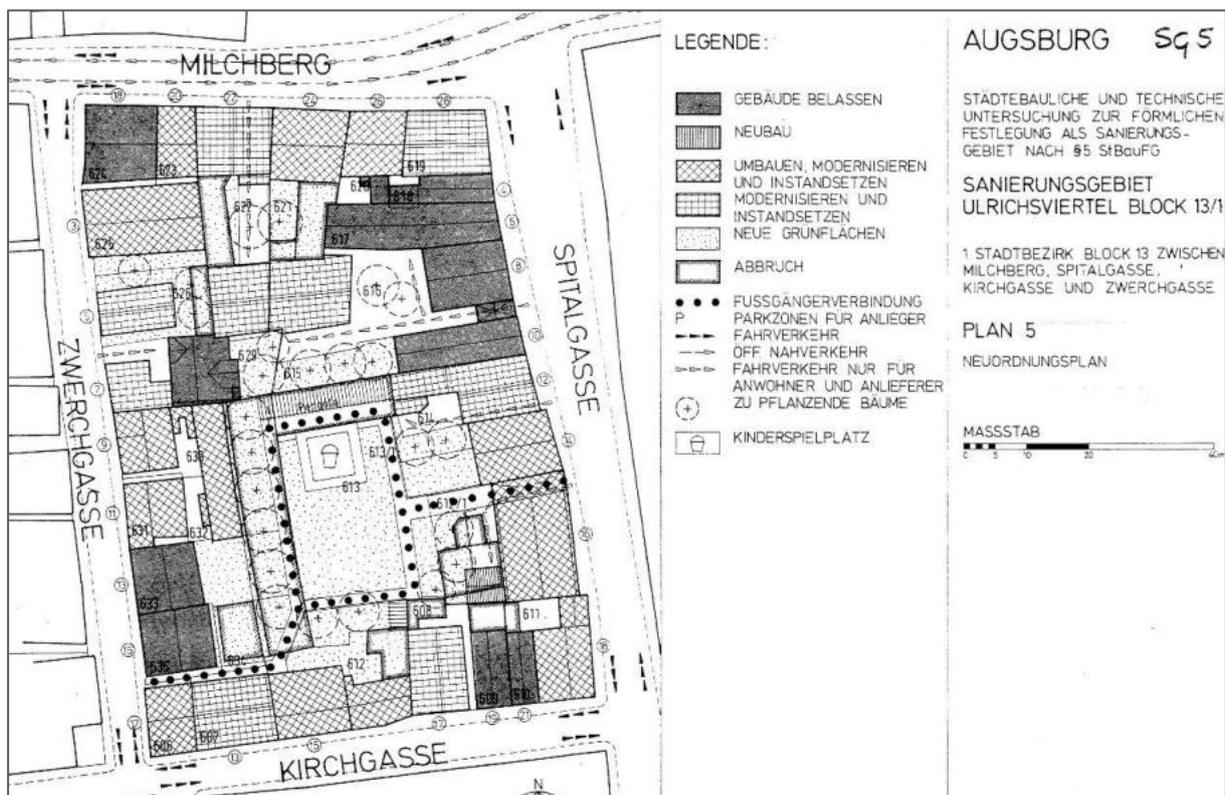
- Erhalt und Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude
- Neugestaltung der umgebenden Straßenbereiche
- Verlagerung des Straßenreinigungsdepots
- Abbrüche einzelner Anbauten und Rückgebäude



Skizze zum Neuordnungskonzept (Rudolf Brochno, 1980)

Umgesetzte Maßnahmen

- Erhalt und Modernisierung zahlreicher denkmalgeschützter Gebäude: z.B. Zwerchgasse 9, 11, 16, Kirchgasse 13, 15, 17, 18 / 21 etc.
- Sanierung mit Grunderwerb: Zwerchgasse 11 und Kirchgasse 21
- Verlagerung des Straßenreinigungsdepots in die Provinostraße
- Verlagerung des Straßenreinigungsdepots aus dem Innenhof des Anwesens Spitalgasse 14 in die Provinostraße
- Abbruch der alten Gebäude des Depots und Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes
- Einrichtung einer Hortgruppe im ehem. Stadel
- Umbau und Neugestaltung der Spitalgasse



Neuordnungsplan 1981 (Rudolf Brochno, 1981)

Resümee

Mit der Verlagerung des Straßenreinigungsdepots im Innenhof des Anwesens Spitalgasse 14 wurde eine wichtige Maßnahme zur Entsiegelung und zur Auflockerung des Quartiers zügig umgesetzt. In diesem Innenbereich wurde zunächst eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz geschaffen. Später wurde in den angrenzenden Gebäuden mit Unterstützung aus dem Quartier ein Kinderhort eingerichtet.

Diese Maßnahme war die Initialzündung für die darauf folgenden privaten Sanierungsmaßnahmen im Gebiet. Die gesetzten Ziele (Erhalt und Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz, Verlagerung des Straßenreinigungsdepots, Berücksichtigung des historischen Umfelds und Denkmalschutzes, Erhalt der Mischung von Wohnen und Einzelhandel) wurden größtenteils erreicht.



Blick von der Spitalgasse in die Kirchgasse

Das SG 5 ist ein typisches Altstadtquartier, das im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen erheblich aufgewertet wurde und an Lebensqualität gewonnen hat. Der Gebäudebestand zeigt sich in einem ordentlichen Zustand, nur vereinzelt sind noch Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich erforderlich.

Noch nicht komplett umgesetzt wurde die Neugestaltung der das Gebiet umgebenden Straßenzüge. Die Neugestaltung des Milchbergs wird aber weiterhin angestrebt.

7.6. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 6 „Hunoldgraben“



Satzung vom 03.07.1981

Ziele der Sanierung

Neben den allgemein für die gesamte Altstadt festgelegten Sanierungszielen und Sanierungsgrundsätzen wurden speziell für dieses Gebiet folgende Ziele formuliert:

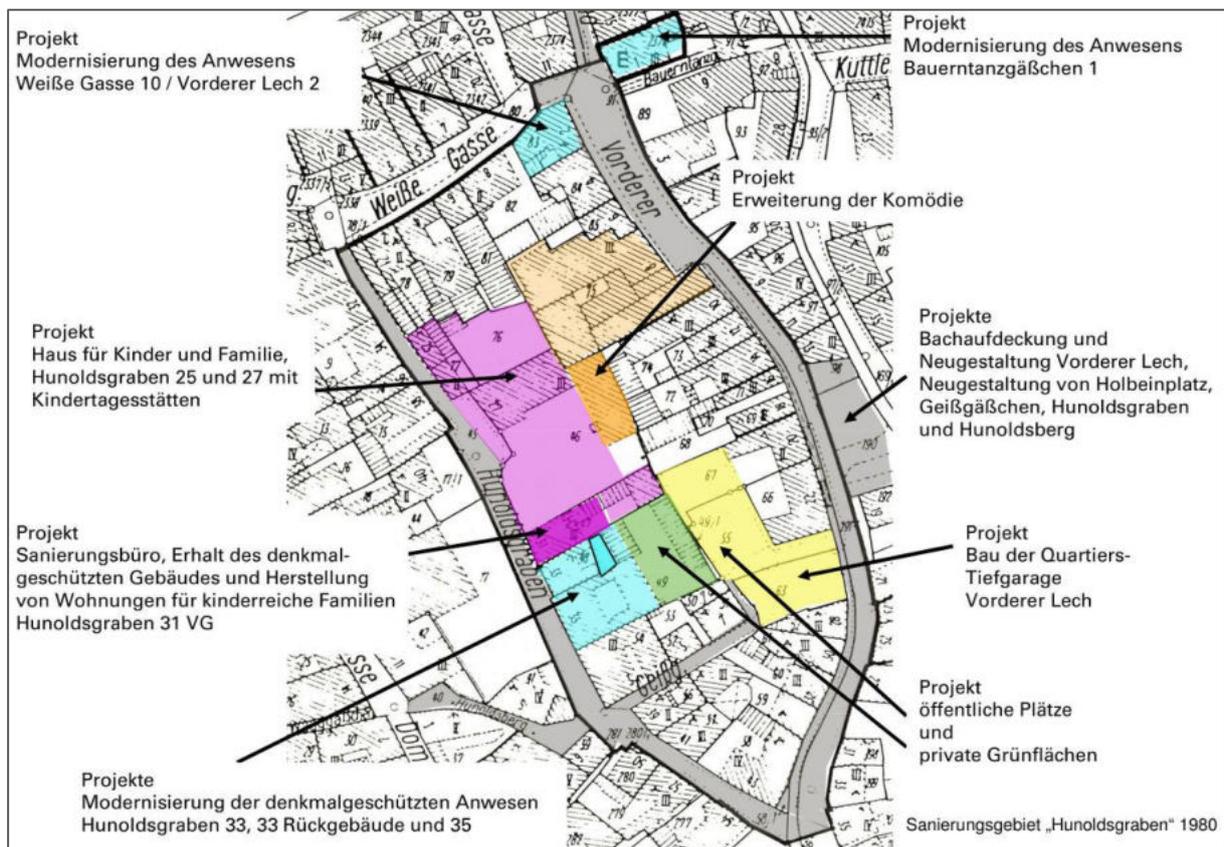
- Modernisierung, Umbau und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Neubauten auf frei gewordenen Flächen
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Aufstellung eines Sozialplanes



Neuordnungsplan (Richard Hohenner, 1980)

Geplante Maßnahmen

- Umbau und Instandsetzung von 24 Einzelbaudenkmälern
- Maßnahmen v.a. an tragenden und schützenden Bauteilen, sanitären Anlagen und Heizungen, Verbesserungen hinsichtlich Belichtung / Belüftung
- Schaffung von begrünten Innenhöfen zwischen Hunoldsgaben und Vorderem Lech
- Neugestaltung von Hunoldsgaben und Vorderem Lech zu verkehrsberuhigten Bereichen
- Bau einer Quartierstiefgarage
- Errichtung von Neubauten entlang des Hunoldsgabens und am Geißgäßchen
- Aufdeckung des Vorderen Lechs
- Erhalt und denkmalgerechte Sanierung des Anwesens Vorderer Lech 8 (Gignoux-Haus) mit der darin untergebrachten Komödie



Maßnahmenübersicht



Geißgäßchen mit Zufahrt zur Quartierstiefgarage

Umgesetzte Maßnahmen

- Bachaufdeckung und Neugestaltung des Vorderen Lechs
- Neugestaltung von Holbeinplatz, Geißgäßchen, Hunoldgraben, Hunoldsborg und Vorderer Lech
- Errichtung einer Quartierstiefgarage am Vorderen Lech
- Abbruch der ehemaligen Fabrik (zwischenzeitlich Zivil- und Katastrophenschutzamt) Hunoldgraben 27
- Neuerrichtung des Gebäudekomplexes Haus für Kinder und Familie, Hunoldgraben 25 und 27
- Einrichtung eines Sanierungsbüros und Erhalt des Anwesens Hunoldgraben 31
- Erweiterung der Komödie, Vorderer Lech 8
- Bezuschussung privater Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, z.B. Bauertanzgäßchen 1, Weiße Gasse 10, Vorderer Lech 2, Hunoldgraben 33 und 35
- Schaffung öffentlicher und Privater Grünflächen
- Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Komödie, Vorderer Lech 8



Haus der Familie, Hunoldgraben 27

Resümee

Die gelungene Sanierung im SG 6 gibt dem Zentrum der Altstadt das Gesicht und ist beispielhaft für die Erneuerungsmaßnahmen der ersten Jahre. Es gibt kaum ein Gebäude, das nicht saniert worden wäre.

Auch heute noch zeigt sich der Gebäudebestand in einem ordentlichen Zustand, die Bachaufdeckungen und die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung haben wesentlich zur Aufwertung des Wohnumfeldes beigetragen. Die Errichtung des Hauses der Familie mit einem Kinderhort und einer Kindertagesstätte hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Altstadt auch für junge Familien wieder ein attraktiver Wohnstandort wurde.

Die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden erreicht, und alle wesentlichen Einzelmaßnahmen durchgeführt.

Die öffentliche Hand investierte im SG 6 genau 9.665.714 Euro. Davon trug die Stadt Augsburg 5.436.975 Euro, die restlichen 4.228.737 Euro kamen als Zuschuss aus der Städtebauförderung.

7.7. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 8 „Schwibbogengasse“



Satzung vom 18.12.1987

Ziele der Sanierung

Neben den allgemein für die gesamte Altstadt festgelegten Sanierungszielen und Sanierungsgrundsätzen wurden speziell für dieses Gebiet folgende Ziele formuliert:

- Modernisierung, Umbau und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Neubauten auf frei gewordenen Flächen
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Aufstellung eines Sozialplanes



Neuordnungskonzept (Klaus Gerstmayr, 1986)

Geplante Maßnahmen

- Neugestaltung eines Platzes an der Kreuzung Werbhausgasse – Am Brunnenlech und Schwibbogengasse
- Abbruch der Garagenzeile und bauliche Aufwertung des Straßenbereiches Am Brunnenlech
- Errichtung einer Quartierstiefgarage
- Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Neugestaltung von Bäcker­gasse, Schwibbogengasse, Schwibbogenmauer und Am Schwall



Am Brunnenlech 29 vor der Sanierung

Umgesetzte Maßnahmen

- Neugestaltung der Gassenkreuzung an der Werbhausgasse mit Platzgestaltung
- Neugestaltung und Bachaufdeckung des Blockinnenbereiches Am Brunnenlech
- Platzgestaltung am historischen Wasserrad in der Schwibbogengasse

- Neugestaltung und Verkehrsberuhigung der Straßenbereiche Am Brunnenlech (nördlicher Teilbereich), Schwibbogengasse, Beim Schnarrbrunnen und Am Schwall (östlicher Teilbereich)
- Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit Trinkwasserbrunnen am südlichen Kreuzungspunkt Schwibbogengasse / Schwibbogenmauer
- Aufdeckung des Schwallechs und des Vorderen Lechs
- Sanierung privater Gebäude mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung, z.B. Am Brunnenlech 29, Schwibbogengasse 3 und 29
- Umbau und Neugestaltung der Bereiche Bäcker-gasse, Werbhausgasse und Waisengässchen



Am Brunnenlech 29 nach der Sanierung

Resümee

Das Sanierungsgebiet ist ein Beispiel gelungener Stadterneuerung. Wichtige Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes waren die Neugestaltung des Blockinnenbereiches Am Brunnenlech und die Schaffung einer Platzsituation am Zusammenschluß der Schwibbogengasse und der Schwibbogenmauer. Auch die komplette Neugestaltung der Schwibbogengasse als verkehrsberuhigter Bereich, die damit verbundene Aufdeckung des Schwallechs und die Wiederherstellung von zwei historischen Radhütten über dem Schwallech sind gelungene Beispiele der Aufwertung in diesem Gebiet.

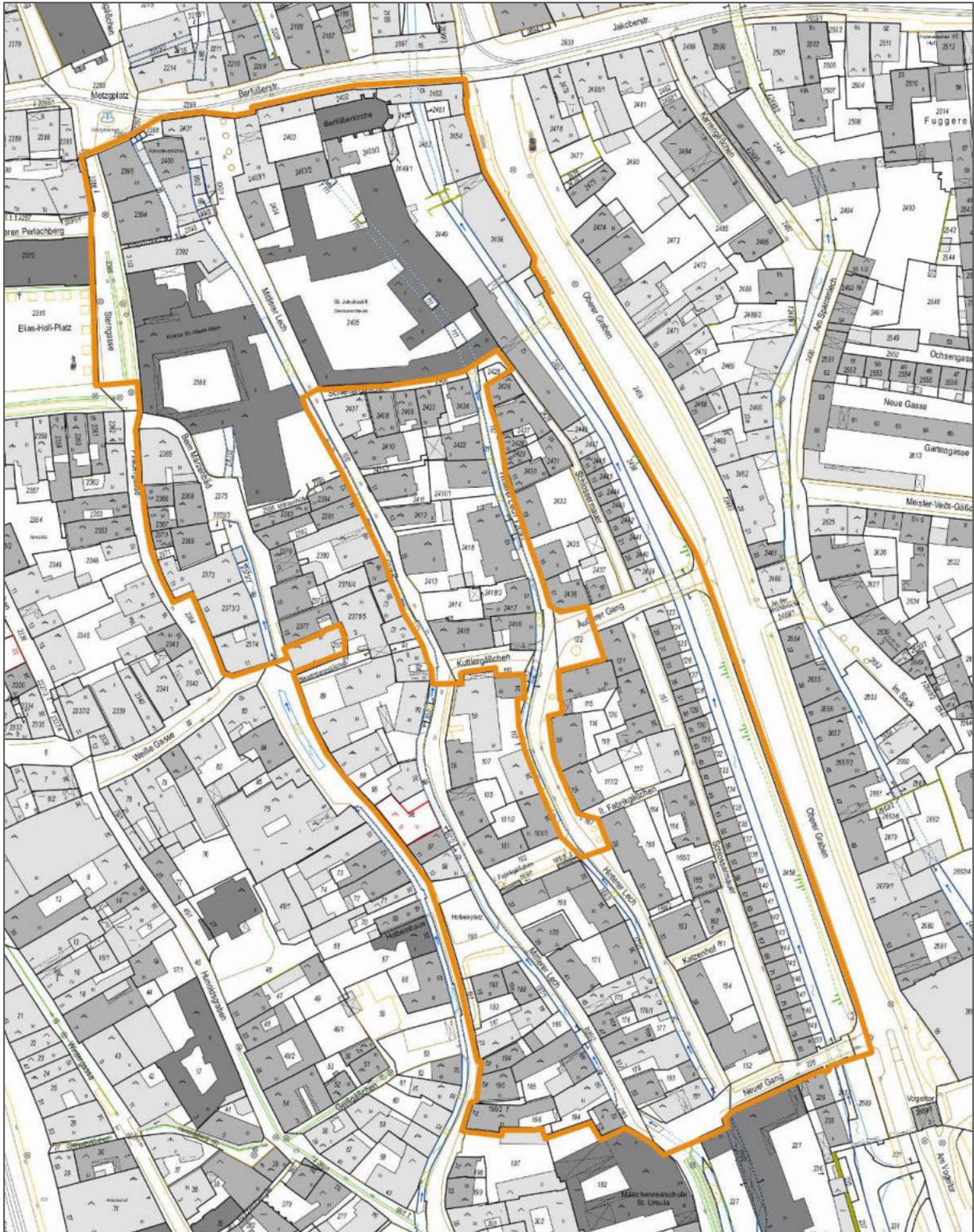
Die meisten Sanierungsziele wurden erreicht. Bei den Maßnahmen im privaten Bereich, die nicht umgesetzt werden konnten, mangelte es bislang an der Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung.

Einen wichtigen Beitrag zum letztendlichen Abschluss der Gesamtmaßnahme hat die Neugestaltung der Straßenbereiche Bäcker- und Werbhausgasse geleistet.



Platzsituation Schwibbogengasse / Schwibbogenmauer

7.8. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 9 „Mittlerer Lech“

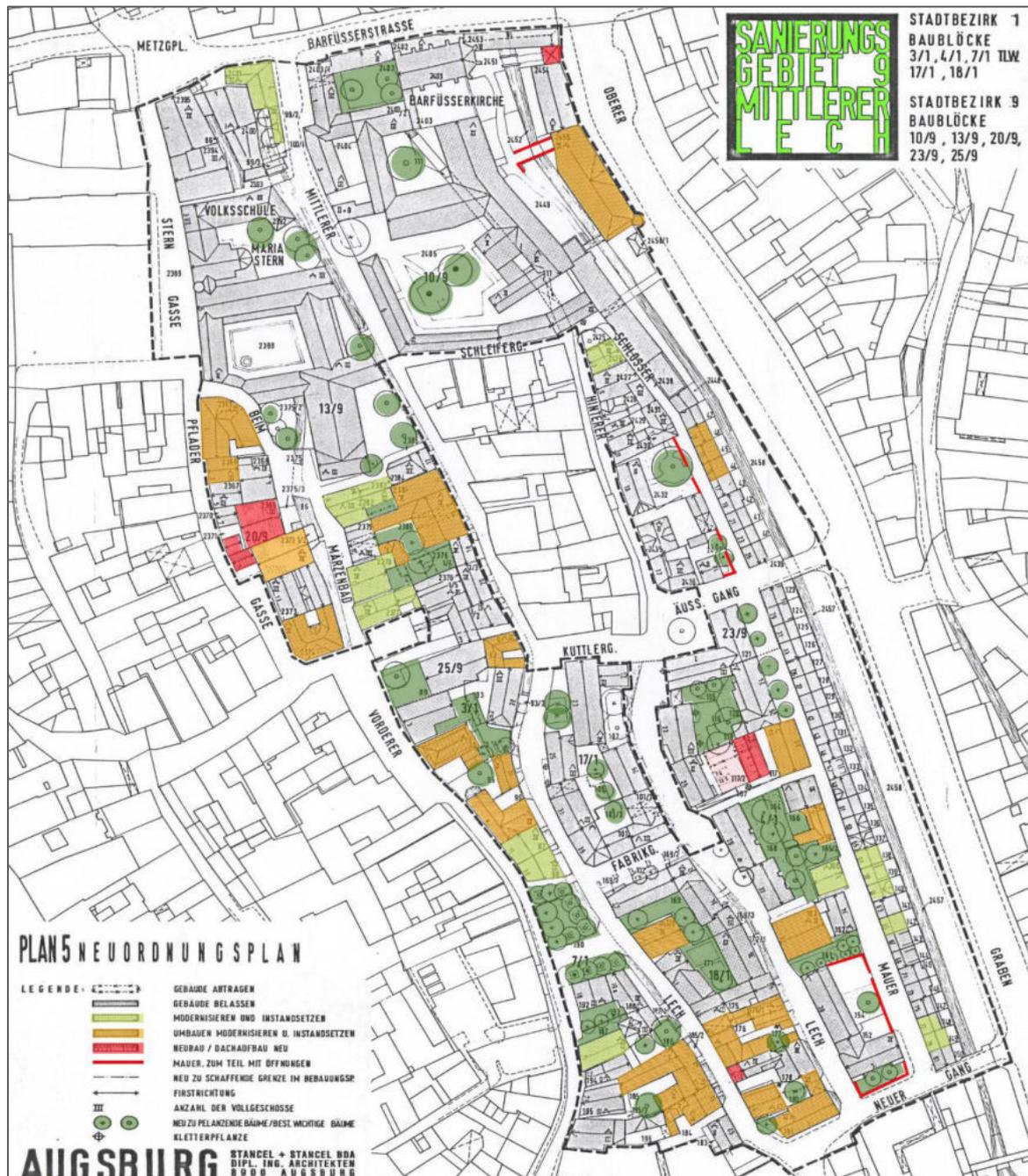


Satzung vom 08.09.1989

Ziele der Sanierung

Neben den allgemein für die gesamte Altstadt festgelegten Sanierungszielen und Sanierungsgrundsätzen wurden speziell für dieses Gebiet folgende Ziele formuliert:

- Modernisierung, Umbau und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Keine weiteren Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätten



Neuordnungskonzept (Stancel + Stancel, 1989)

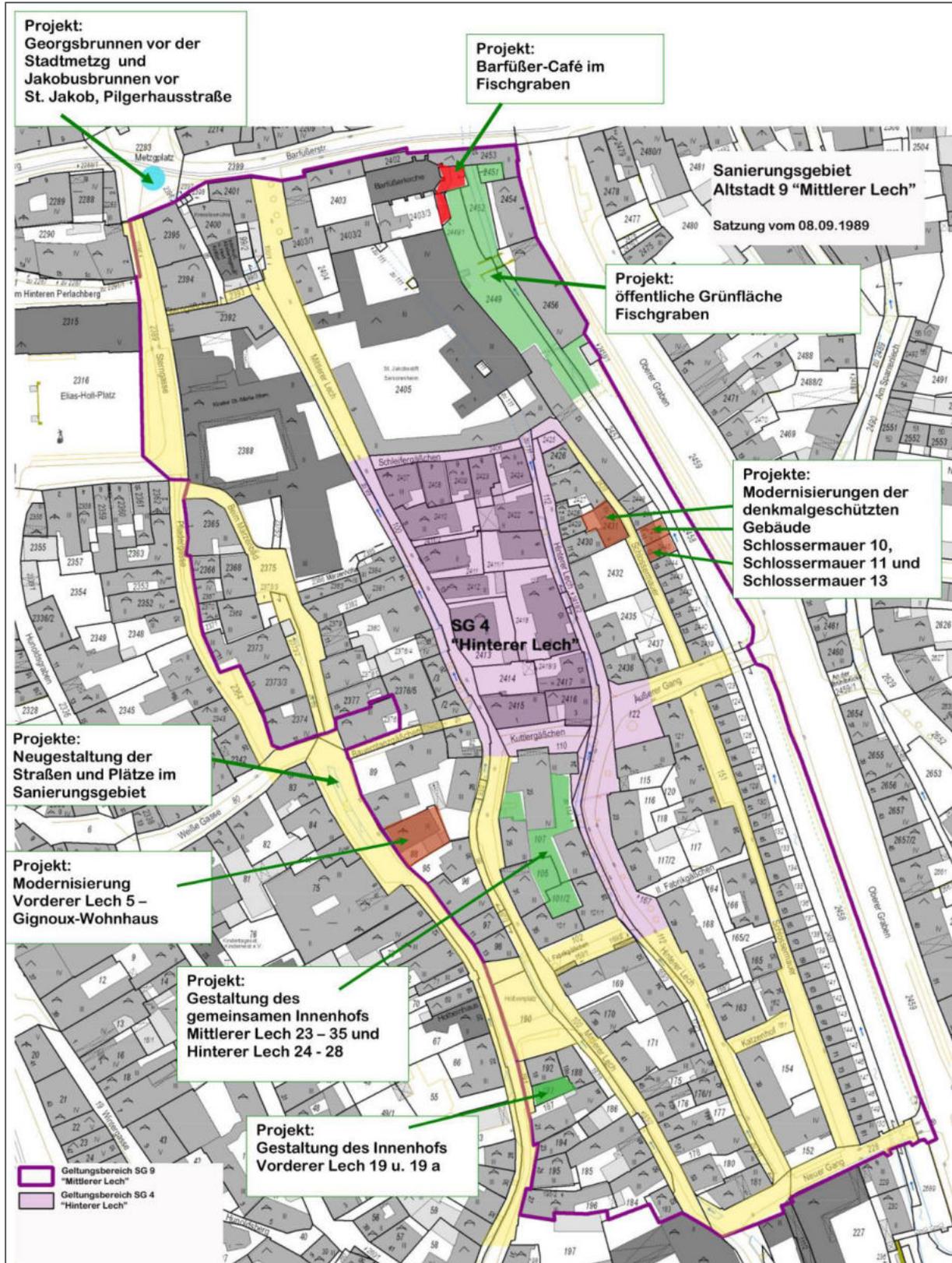
Geplante Maßnahmen

Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen wurden im Neuordnungsplan grafisch dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Einzelmaßnahmen:

- Neugestaltung der Straßenzüge im SG nach historischem Vorbild
- Abbruch gering genutzter Nebengebäude
- Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung
- Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Schaffung von privaten und öffentlichen Grünbereichen
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Begrenzung der Anzahl und Größe von Gaststätten
- Bachaufdeckungen



Verkehrsberuhigung am Hinteren Lech



Die wichtigsten umgesetzten Maßnahmen im SG 9

Umgesetzte Maßnahmen

- Einrichtung des Barfüsser-Cafès mit Neugestaltung des Fischgrabens als öffentliche Grünfläche
- Sanierung Barfüsserstraße 4 und Einrichtung des Kulturhauses Kresslesmühle
- Innenhofgestaltungen Mittlerer Lech 23 und Vorderer Lech 19
- Sanierung der denkmalgeschützten Anwesen Vorderer Lech 5, Schlossermauer 10, 11 und 13
- Errichtung des Georgsbrunnens vor der Stadtmetzg und des Jakobusbrunnens
- Neugestaltung der Straßenbereiche Mittlerer Lech, Hinterer Lech, Beim Märzenbad, Äußerer Gang, Bauerntanzgäßchen, Fabrikgäßchen, Katzenhof, Neuer Gang, Schlossermauer und Stern-gasse
- Bachaufdeckung am Mittleren und am Hinteren Lech
- Neugestaltung des Holbeinplatzes



Bachaufdeckung am Holbeinplatz

Resümee

Das flächenmäßig relativ große Sanierungsgebiet Nr. 9 bildet zusammen mit den Sanierungsgebieten 3, 4 und 6 den Kern des Augsburger Lechviertels. Entsprechend hoch war der Anspruch an eine zügige Umsetzung der geplanten Maßnahmen, der auch erfüllt wurde und das Lechviertel erheblich als Wohnstandort aufgewertet hat. Bachaufdeckungen und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung prägen wesentlich das Bild dieses Quartiers, das exemplarisch für die erfolgreiche Stadtsanierung in der Augsburger Altstadt steht.

Nicht im erhofften Umfang konnte man lediglich den Abbruch von Nebengebäuden und die Schaffung von Grünflächen in den privaten Innenhöfen umsetzen.

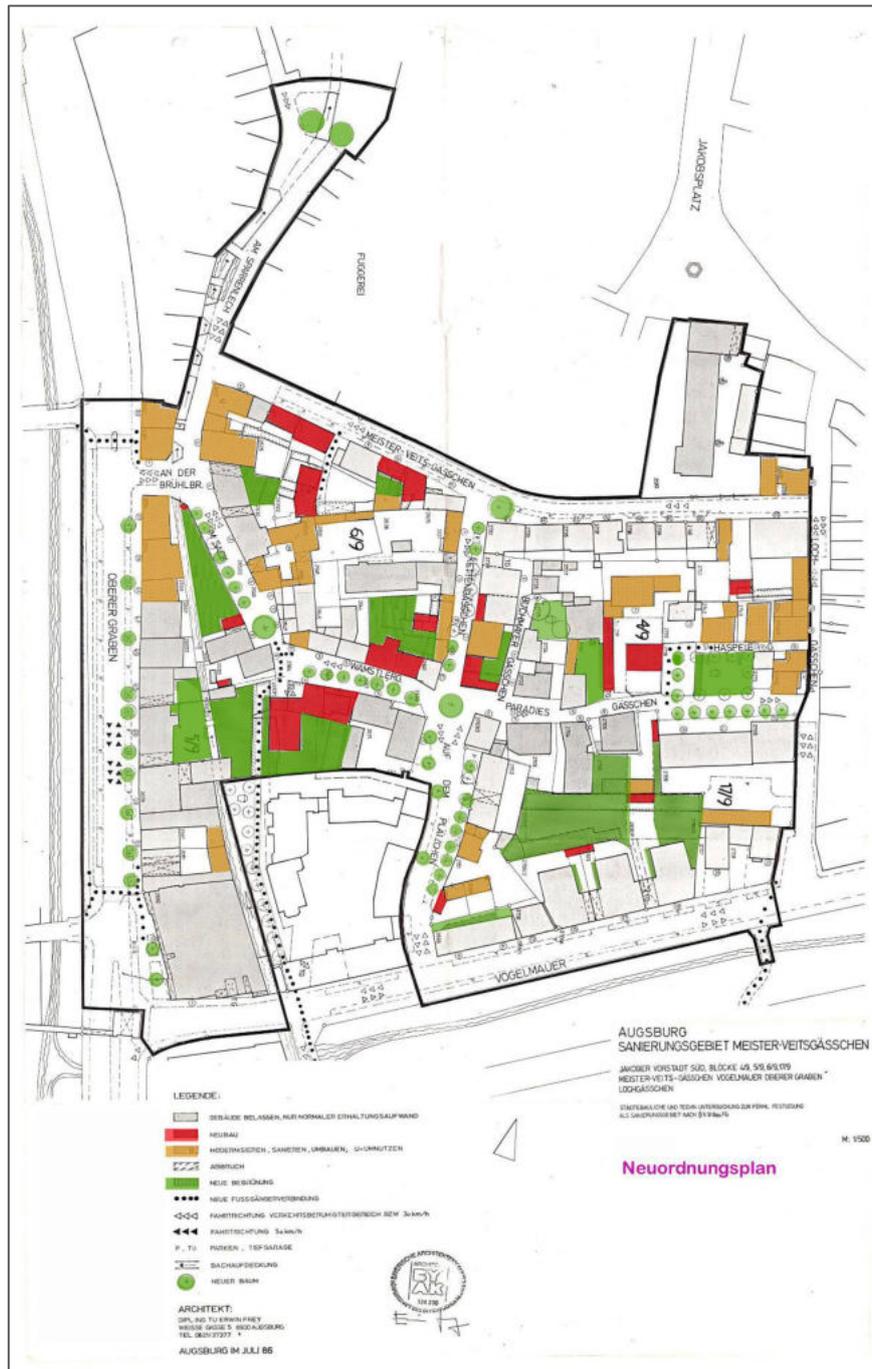


Häuserzeile am Mittleren Lech

Man kann durchaus feststellen, dass die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erreicht wurden. Etliche Maßnahmen sind dabei ohne der Einsatz der Städtebauförderung auf private Initiative oder mit alleiniger Finanzierung durch die Stadt Augsburg gelaufen.

Ziele der Sanierung

- Erhalt des zentrumsnahen Wohngebietes
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Erhalt der Eigenart des Viertels
- Sanierung / Erhalt denkmalgeschützter Gebäude



Neuordnungsplan (Erwin Frey, 1986)

Geplante Maßnahmen

Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen wurden im Neuordnungsplan grafisch dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Einzelmaßnahmen:

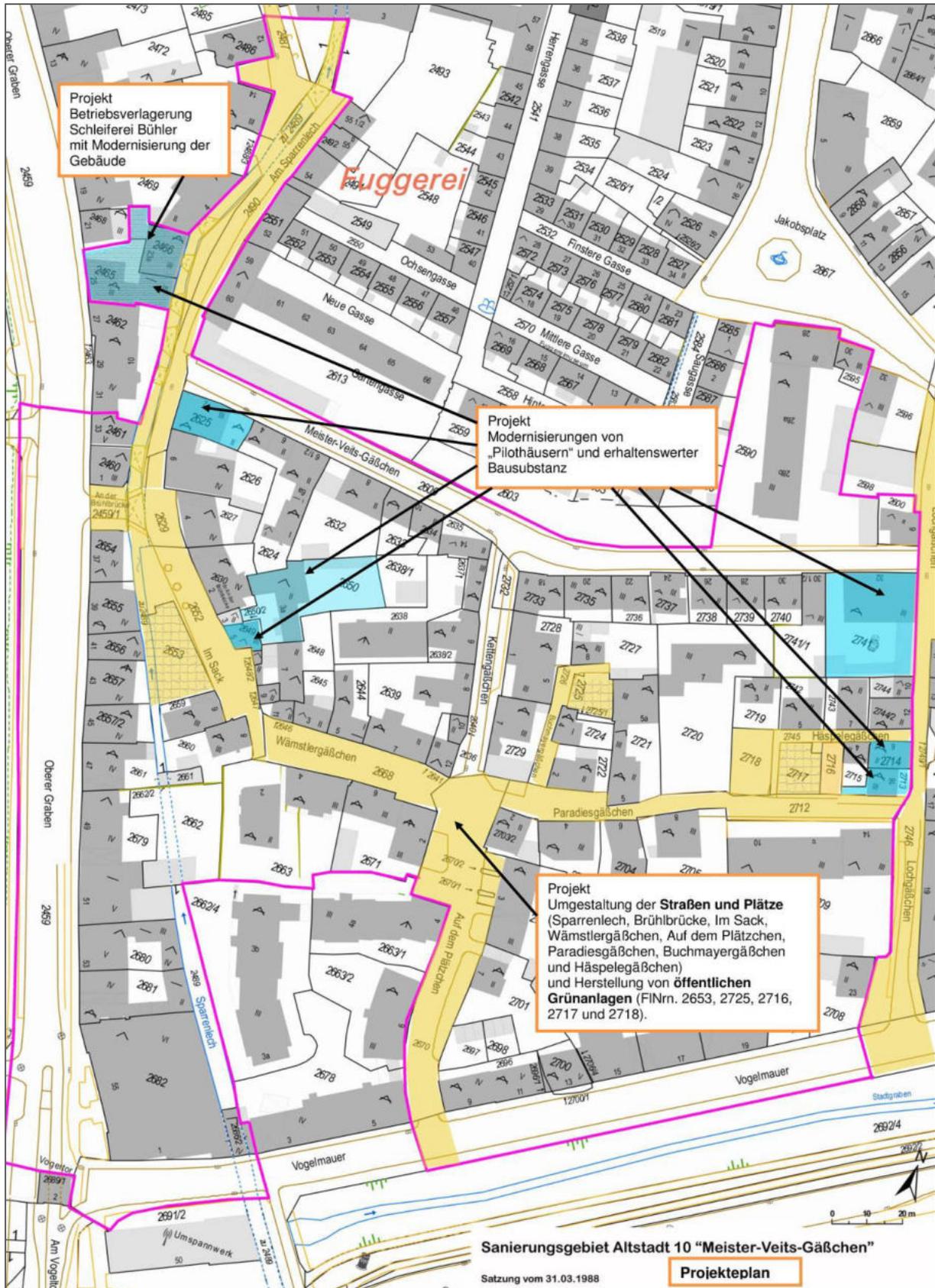
- Neugestaltung der Straßen und Gassen mit Verkehrsberuhigung
- Neubauten zur Blockrandabrundung
- Abbruch von Garagen und Nebengebäuden
- Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Schaffung von privaten Grünbereichen
- Verlagerung störender Gewerbebetriebe
- Errichtung von Spielplätzen
- Bachaufdeckungen



Im Sack 3a



Das Häspelegäßchen



Umgesetzte Maßnahmen im SG 10

Umgesetzte Maßnahmen

- Neugestaltung der Straßenbereiche Am Sparrenlech, An der Brühlbrücke, Im Sack, Auf dem Plätzchen, Wämstlergäßchen, Vogelmauer, Paradiesgäßchen, Häspegäßchen und Lochgäßchen
- Herstellung der Grünanlagen / Spielplätze Im Sack, Am Sparrenlech und Paradiesgäßchen
- Betriebsverlagerung der Schleiferei Bühler (Oberer Graben 23a und 25)
- Sanierung der Anwesen Häspegäßchen 6, Lochgäßchen 16, Meister-Veits-Gäßchen 32, Im Sack 3a und 5, Oberer Graben 23 und 25



Auf dem Plätzchen

Resümee

Das Sanierungsgebiet Nr. 10 „Meister-Veits-Gäßchen“ bildet zusammen mit dem Sanierungsgebiet Nr. 11 „Kappeneck“ den Kern der südlichen Jakobervorstadt. Mit den öffentlichen Sanierungsmaßnahmen wurde der Anschluss an die erfolgreiche Aufwertung des Lechviertels gesucht. Die Neugestaltung der Straßen und Plätze sowie die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung prägen das Bild dieses Quartiers und trugen wesentlich zur Aufwertung als Wohnstandort bei.



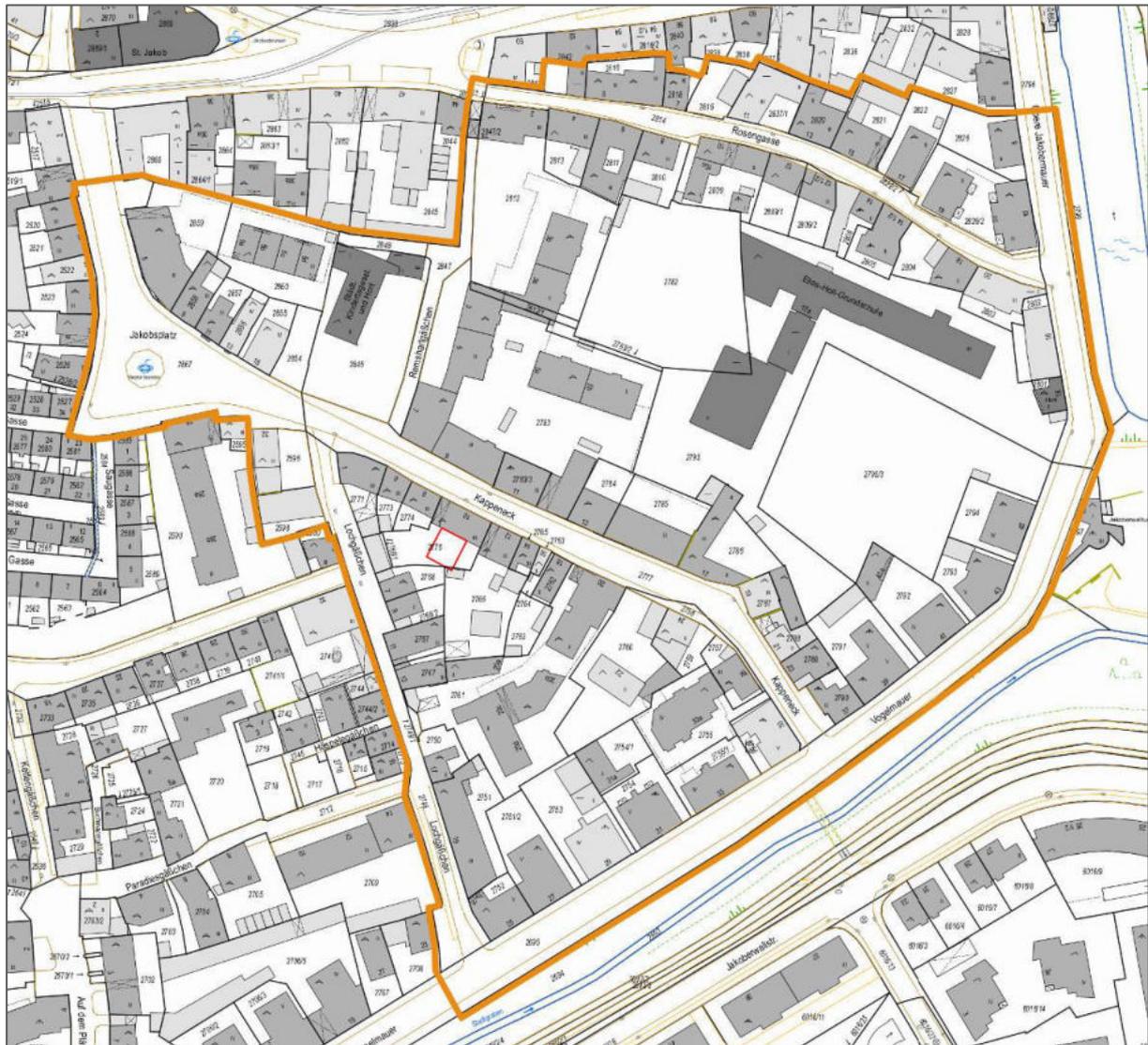
Häuserzeile entlang der Vogelmauer

Ausgelöst durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes wurden auch viele private Sanierungen durchgeführt, so dass der Bereich heute zentrumsnahes Wohnen

Die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden überwiegend erreicht. Kleinere private Maßnahmen stehen noch aus, im öffentlichen Bereich wären die Neugestaltung des Kettengäßchens und des Meister-Veits-Gäßchens wünschenswert, aber nicht zwingend notwendig für die Gesamtmaßnahme. Diese Maßnahmen ließen sich aber auch ohne Sanierungssatzung umsetzen.

Bislang noch nicht umgesetzt werden konnten die Neugestaltung des Kettengäßchens und des Meister-Veits-Gäßchens.

7.10. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 11 „Kappeneck“



Satzung vom 07.10.1988

Ziele der Sanierung

- Erhalt des zentrumsnahen Wohngebietes
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Erhalt der Eigenart des Viertels
- Sanierung / Erhalt denkmalgeschützter Gebäude



Neuordnungsplan 1988 (Franz Ostermann + Eberhard Wunderle, 1988)

Geplante Maßnahmen

Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen wurden im Neuordnungsplan grafisch dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Einzelmaßnahmen:

- Umbau und Modernisierung von Gebäuden, insbesondere in Bezug auf die Nutzungsqualität
- Neugestaltung der Wege und Gassen mit Verkehrsberuhigung
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Verbesserungen des Wohnumfeldes durch Abbruch von Nebengebäuden und Garagen, Begrünung von Fassaden und Pflanzen von Straßenbäumen
- Verlagerung störender Gewerbebetriebe
- Aufwertung der Innenhöfe
- Schließung von Baulücken an Jakobsplatz / Remshartgäßchen / Rosengasse



Der Jakobsplatz

Umgesetzte Maßnahmen

- Neugestaltung des Lochgäßchens
- Neubebauung und Schließung der Baulücke am Jakobsplatz
- Betriebsverlagerung des Autohandels Rennig und Neubebauung am Remshartgäßchen
- Betriebsverlagerung Autolackiererei Süßmann und Neubebauung am Kappeneck
- Sanierung der Anwesen Kappeneck 17 und Rosengasse 4
- Sanierung der Jakoberwallbastion und Nutzung durch einen Verein
- Schließung der Baulücken Obere Jakobermauer 10 und Rosengasse 14



Saniertes Anwesen Kappeneck 17

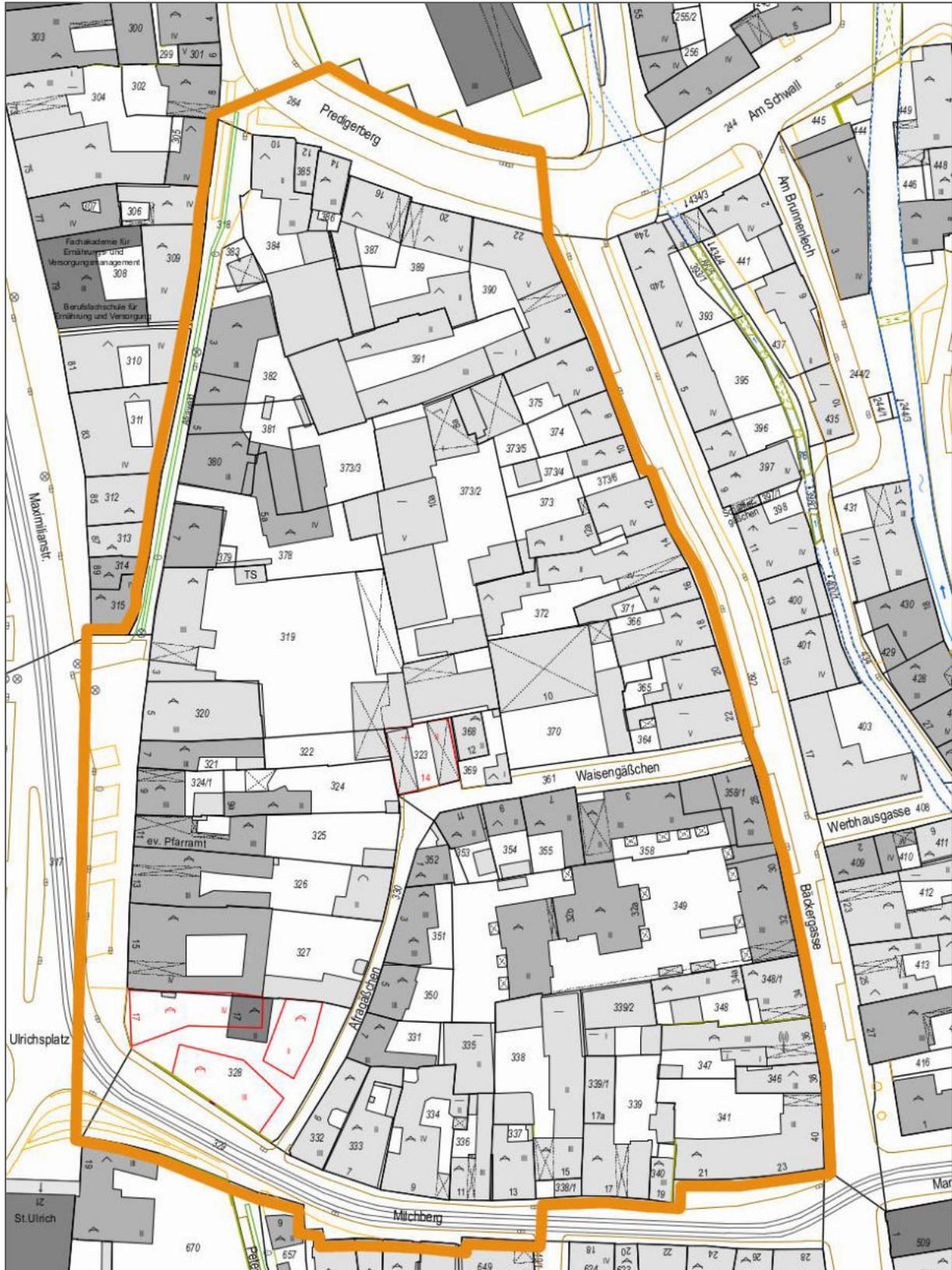
Resümee

Das Sanierungsgebiet Nr. 11 bildet zusammen mit dem Sanierungsgebiet Nr. 10 den Kern der südlichen Jakobervorstadt. Mit den öffentlichen Sanierungsmaßnahmen wurde der Anschluss an die erfolgreiche Aufwertung des Lechviertels gesucht.

Die prägnantesten Maßnahmen waren die erfolgreichen Betriebsverlagerungen mit den darauf folgenden Neubebauungen und die Schließung der vorhandenen Baulücken. Auch viele Privatgebäude wurden zwischenzeitlich saniert. Die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden im Bereich der Gebäudesanierungen weitgehend erreicht. Durch die Betriebsverlagerungen konnte das Wohnumfeld merklich aufgewertet werden.

Bislang noch nicht umgesetzt werden konnten die geplanten Straßenneugestaltungen der Bereiche Kappeneck, Jakobsplatz und Rosengasse.

7.11. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 12 „Afragätschen“



Satzung vom 21.08.1992

Ziele der Sanierung

Neben den allgemein für die gesamte Altstadt festgelegten Sanierungszielen und Sanierungsgrundsätzen wurden speziell für dieses Gebiet folgende Ziele formuliert:

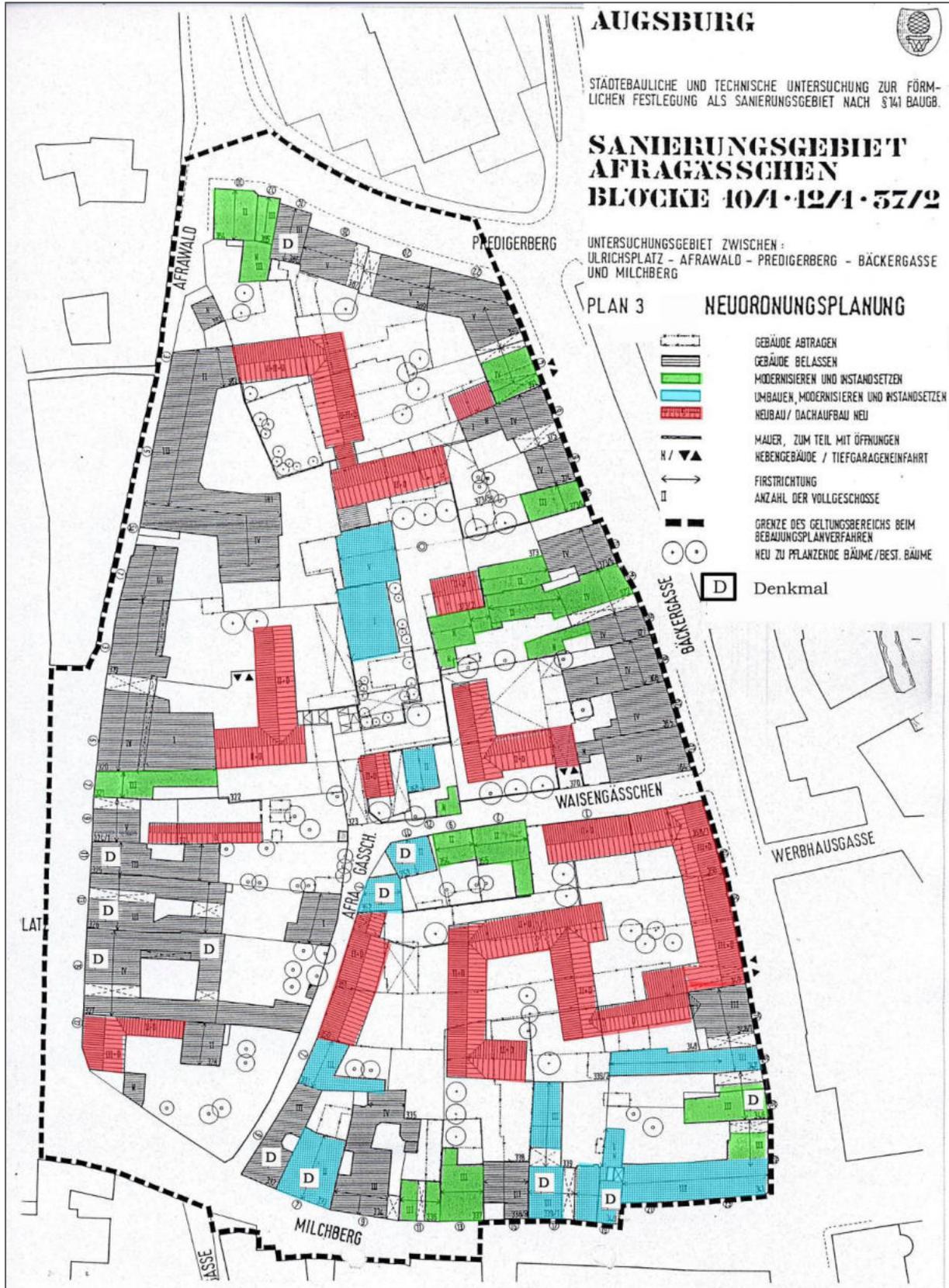
- Modernisierung, Umbau und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Verbesserungen des Wohnumfeldes
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Schaffung von privaten und öffentlichen Gartenhöfen und Spielplätzen



Gebäude der Mälzerei Gebler vor der Betriebsverlagerung

Geplante Maßnahmen

- Neugestaltung der Straßenzüge Afragäßchen, Afrawald und Waisengäßchen
- Abbruch gering genutzter Nebengebäude
- Entsiegelung und Begrünung zahlreicher Innenhöfe lt. Neuordnungsplan
- Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Begrenzung der Anzahl und Größe der Gaststätten



Neuordnungsplanung (Klaus Gerstmayr, 1990)

Umgesetzte Maßnahmen

- Verlagerung der Mälzerei Gebler und Neubebauung des Areals
- Neugestaltung der Straßenbereiche Afrawald, Afragäßchen und Waisengäßchen zu verkehrsberuhigten Bereichen
- Ausweisung von Anwohnerparkbereichen
- Erwerb öffentlicher Stellplätze in der Tiefgarage Afrawald
- Sanierung zahlreicher denkmalgeschützter Gebäude in Eigeninitiative
- Neugestaltung des östlichen Gehwegbereiches am Ulrichsplatz



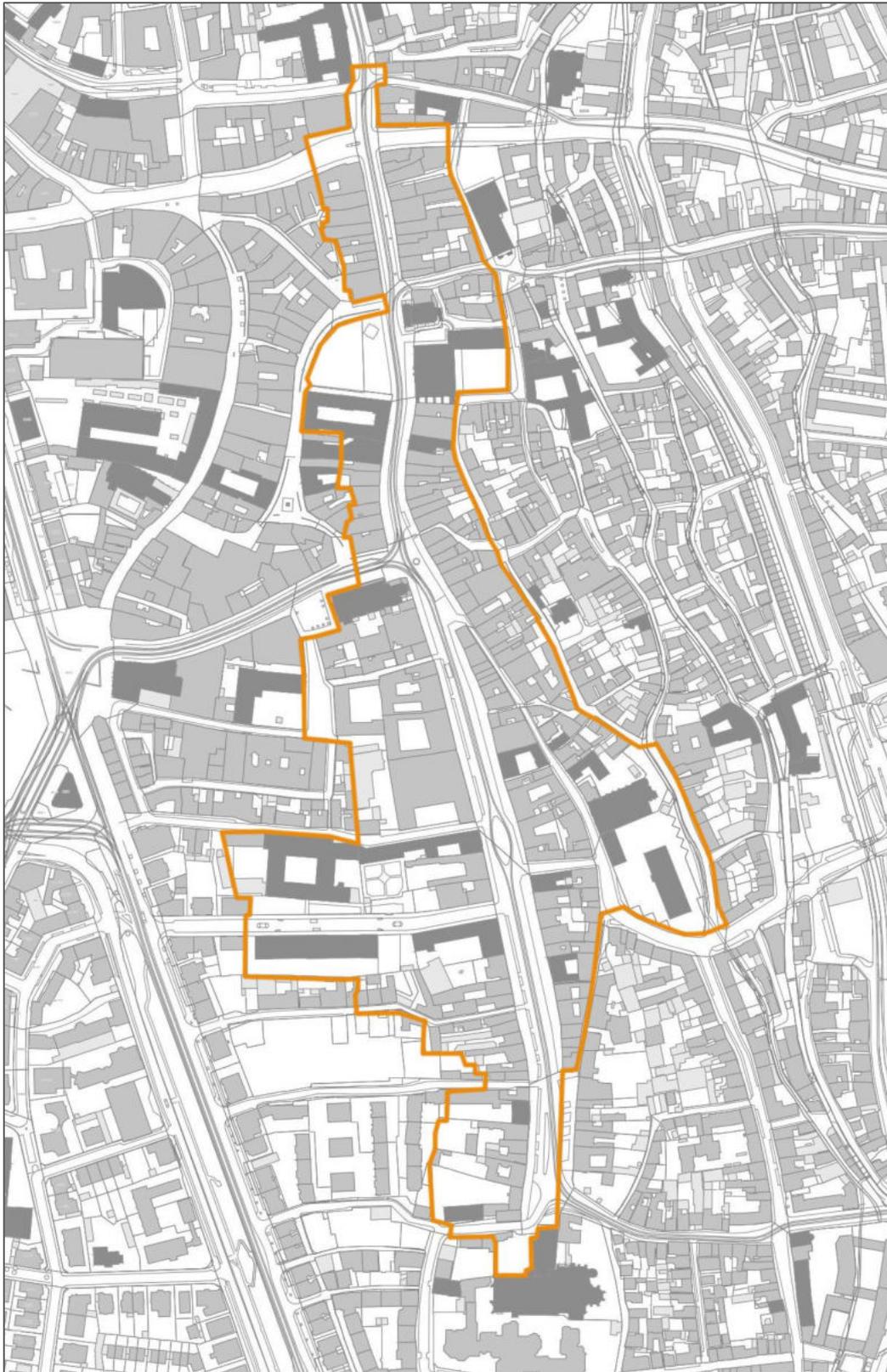
Neu gestaltete Ostseite des Ulrichsplatzes

Resümee

Im Gebiet wurden viele Einzelmaßnahmen ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln umgesetzt. Einen wichtigen Beitrag zum Gelingen leisteten die Neugestaltungsmaßnahmen der inneren Erschließungsstraßen, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Betriebsverlagerung der Mälzerei Gebler. Leider ist es nicht überall gelungen, größere Abbruchmaßnahmen zur Aufwertung der Innenhöfe umzusetzen.

Einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Gebietes kann die Neugestaltung der äußeren Erschließungsstraßen leisten, die aber nur teilweise im SG 12 liegen. Dies betrifft die Bäckerstraße, den Predigerberg (westlicher Teilbereich) und den Milchberg (westlicher Teilbereich). Auch durch die Neugestaltung des Ulrichsplatzes sind positive Auswirkungen auf das Quartier zu erwarten.

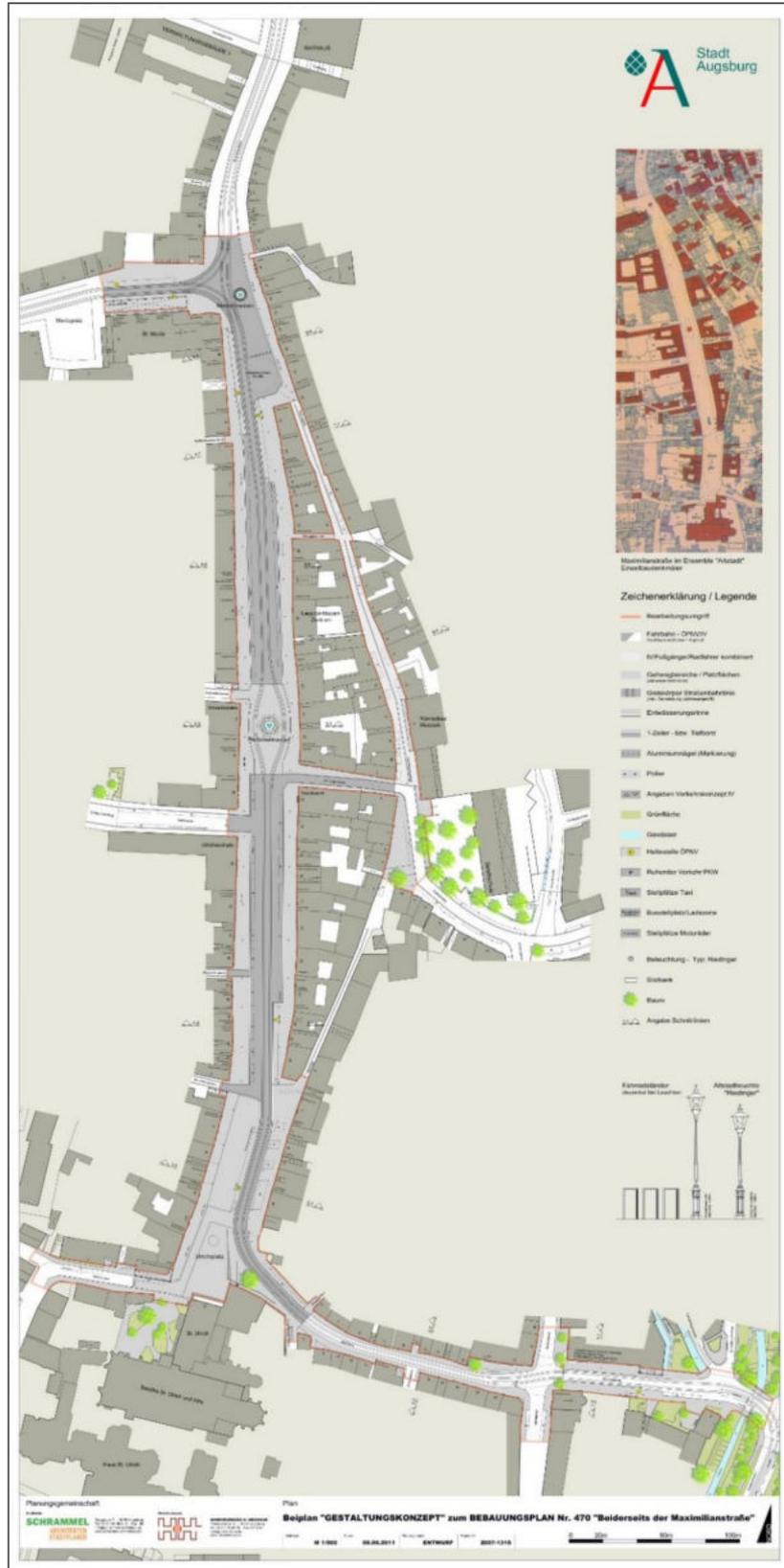
7.12. Sanierungsgebiet Altstadt Nr. 13 „Kaisermeile“



Satzung vom 08.12.2000

Ziele der Sanierung

- Mit der Neugestaltung des historischen Straßenzuges zwischen Dom und St. Ulrich sollen die Attraktivität der Innenstadt wesentlich verbessert und städtebauliche Mängel behoben werden
- Die Kaisermeile soll als durchgängiger Straßenzug erkennbar und aufgewertet werden, insbesondere soll der Verkehr neu geordnet und die Straßen- und Platzprofile umgebaut werden.
- Neuordnung der öffentlichen Flächen mit Sondernutzung (Gastronomie, Veranstaltungen)
- Harmonisierung des Stadtraumes durch einen festgelegten Gestaltungskatalog
- Aufwertung des Erscheinungsbildes durch ein abgestimmtes Beleuchtungs- und Beschilderungskonzept
- Hochbauliche Maßnahmen zur Abrundung der Stadtgestaltung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Ausbau der Fußgängerwegbereiche
- Ausbau attraktiver Verweilzonen
- Nutzung angrenzender Grünräume
- Zonierung der Kaisermeile mit Schwerpunkttraum des Einzelhandels im mittleren Teil
- Lenkung von Passantenströmen
- Gezielte ÖPNV-Integration
- Vermeidung Durchgangsverkehr
- Reduzierung Park-Suchverkehr und Sicherung vorhandener Parkplätze
- Standortstärkung sowie Beseitigung der internen Standortdefizite in den Bereichen Verkehr und Stadtgestaltung
- Profilierung als Kultur- und Freizeitraum – Integration publikums- und öffentlichkeitswirksamer Einrichtungen und Aktionen
- Nutzung von Vernetzungsmöglichkeiten mit bestehenden bzw. entwickelbaren Potentialen im Umfeld der „Kaisermeile“
- Innen- und Außenmarketing zur Standortstärkung und öffentlichkeitsorientierten Herausstellung der „Kaisermeile“
- Verhinderung von Leerständen in Handel und Dienstleistungen
- Qualitätsverbesserung der Versorgungs- und Infrastruktur
- Ausschluss weiterer Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten



Gestaltungsplanung Maximilianstraße und angrenzende Bereiche
 (Hans und Dr. Stefan Schrammel, 2011)

Geplante Maßnahmen

- Verbreiterung der Gehwegbereiche für Fußgänger
- Verbesserung der Begehbarkeit des öffentlichen Raumes für alle Bevölkerungsschichten (Senioren, Behinderte, Kinder) und Berücksichtigung deren Belange in der Gestaltung
- Erhöhung der Verweilattraktivität durch entsprechend eingerichtete Bereiche mit Möblierung, Beleuchtung etc.
- Umgestaltung des Rathausplatzes (Beläge, Möblierung, Beleuchtung)
- Integration der Außenbewirtung in die Gestaltung des Straßenraums
- Reduzierung der Verkehrsbelastung (Lärm, Emissionen)
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Aufhebung der trennenden Wirkung des Straßenraums durch schwellenlose Gestaltung und Einrichtung vielfältiger Querungsmöglichkeiten
- Öffnung von Innenhöfen und Gartenbereichen neben dem unmittelbaren Straßenraum der Kaisermeile
- Öffnung des Innenhofes des Verwaltungsgebäudes (EG) zur Nutzung als Bürgerinformationszentrum
- Erhöhung der Durchlässigkeit durch Einrichtung von Durchwegungen in angrenzende Bereiche
- Gestalterische Aufwertung der Wegebeziehungen/Anbindungen der Altstadt zur Innenstadt
- Schließen noch vorhandener kriegsbedingter Baulücken in der Karolinenstraße, am Judenberg und am Ulrichsplatz
- Fassadengestaltungsprogramm zur Bündelung der Bereiche Farbe/Werbung/Auslagen
- Innenhofbegrünungsprogramm zur Erhöhung der Wohnqualität/Verbesserung des Wohnumfeldes
- Verbesserung der ÖPNV-Erschließung durch Straßenbahnlinienverkehr und ansprechende Gestaltung der Haltezonen

Umgesetzte Maßnahmen

- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 470 „Beiderseits der Maximilianstraße“
- Umfassende Bürgerbeteiligung zum Planungsprozess im Rahmen des Forum Innenstadt Augsburg (FIA)
- Neugestaltung der Gehwegbereiche in der Maximilianstraße und am Ulrichsplatz mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Neuordnung der Außengastronomie in der Maximilianstraße
- Neugestaltung der Straßenbereiche Wintergasse, Dominikanergasse und Heilig-Grab-Gasse
- Neugestaltung der Gehwegbereiche am Hohen Weg
- Sanierung des Schaezlerpalais
- Erarbeitung eines Farbkonzeptes für die Gebäude an der Maximilianstraße
- Wegweisung City-Galerie – Innenstadt

- Umbau und Neugestaltung des Elias-Holl-Platzes mit den umgebenden Straßenbereichen
- Neuordnung der Außengastronomie auf dem Rathausplatz
- Realisierungswettbewerb und darauf aufbauende Planungen zur Neugestaltung der Hallstraße (→ Hallcampus)
- Erarbeitung und Beschluss einer Gestaltungsrichtlinie für die Augsburger Innenstadt zur Regelung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum
- Schließung der Baulücken am Judenberg und am Ulrichsplatz
- Einrichtung der zentralen Bürgerinformation im VG I
- Planungswerkstatt Predigerberg / Römisches Museum
- Sanierung zahlreicher denkmalgeschützter Gebäude in Eigeninitiative



Neugestaltete Wintergasse

Resümee

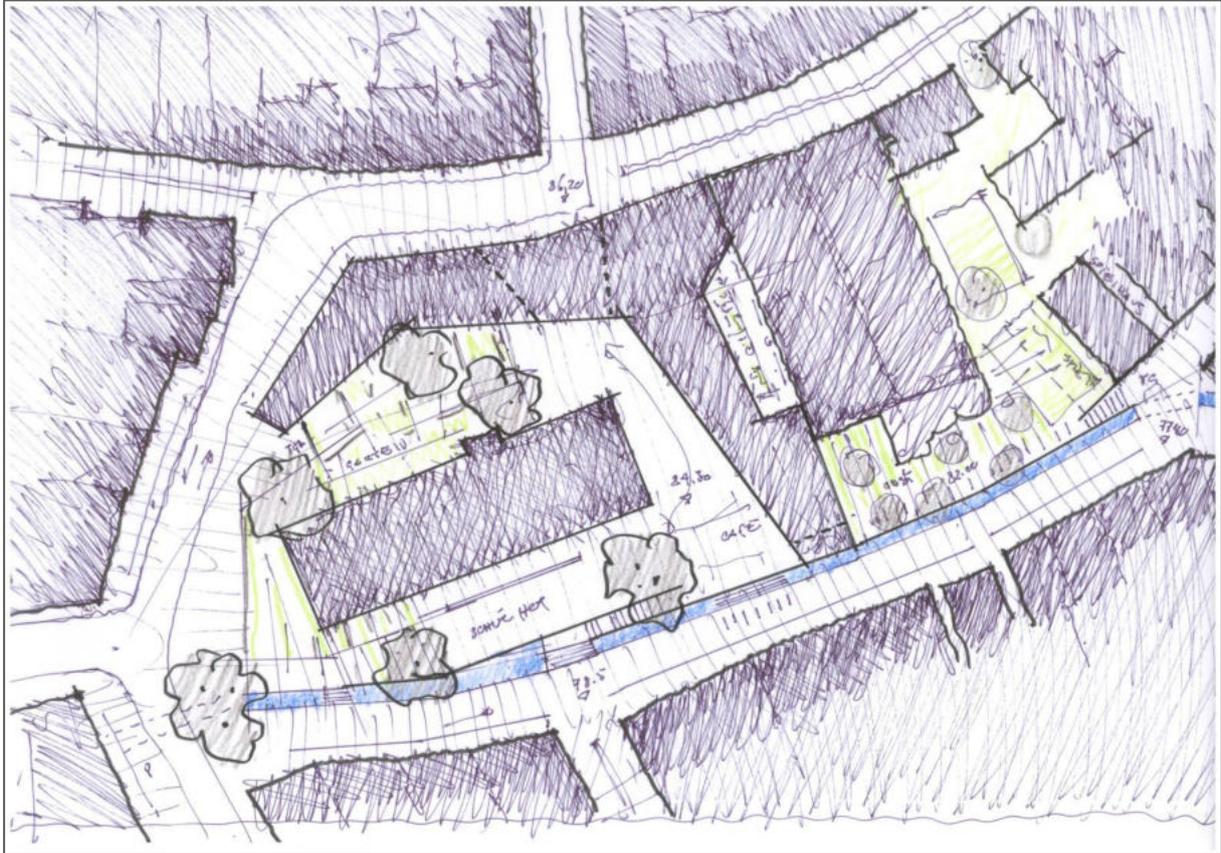
Durch die bereits umgesetzten Maßnahmen hat vor allem der öffentliche Raum erheblich an Attraktivität gewonnen. Städtebauliche Akzente wurden durch die Neugestaltung der Gehwegbereiche in der Maximilianstraße, den Umbau des Elias-Holl-Platzes, der Dominikaner- und Wintergasse, sowie der Sanierung des Schaezlerpalais gesetzt. Die komplette Neuordnung der Außengastronomie trägt wesentlich zu einem hochwertigen Erscheinungsbild bei.

Durch die Definition festgelegter Rahmenbedingungen (Bebauungsplan Nr. 470 „Beiderseits der Maximilianstraße“, Gestaltungsrichtlinie für die Augsburger Innenstadt, Farbkonzept für die Maximilianstraße) kann auch die zukünftige Entwicklung gezielt gesteuert werden.

Einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Gebietes wird die vollständige Neugestaltung der Maximilianstraße leisten. Flankiert werden soll dies durch den notwendigen Umbau der Hallstraße.

Neuordnungsbedarf besteht zudem noch in der Karolinenstraße mit dem Perlachberg und am Moritzplatz.

Einen weiteren Baustein in der Entwicklung des Gebietes stellt das Areal des Römischen Museums mit der danebenliegenden Berufsschule dar.



Skizze zur möglichen Erweiterung des Römischen Museums (Skizze: Löhle+Neubauer, 2014)

Städtebaulich wichtige Maßnahmen im Gebiet konnten in den letzten Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden. Private Maßnahmen unterstützten die insgesamt positive Entwicklung. Durch das geschaffene Planungsrecht kann auch die weitere Entwicklung gesteuert werden.

Einige für den Bereich wichtige Maßnahmen stehen in den nächsten Jahren noch zur Umsetzung an. Diese Vorhaben betreffen nahezu ausschließlich den öffentlichen Raum bzw. öffentliche Gebäude.

7.13. Untersuchungsgebiet Altstadt

In der Augsburger Altstadt gibt es auch Bereiche, in denen Einzelmaßnahmen außerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im Rahmen der Städtebauförderung bezuschusst worden sind.



Das Alte Stadtbad am Leonhardsberg

Beispielhaft ist hier die umfassende Sanierung des Alten Stadtbades am Leonhardsberg zu nennen. Das Gebäude wurde in den Jahren 1902/03 nach Plänen von Fritz Steinhäuser errichtet und stellt ein eindrucksvolles Zeugnis der Architektur der Jahrhundertwende in Augsburg dar.

Ab 1987 wurde der Gebäudekomplex umfangreich saniert, um einen Badbetrieb nach allen zeitgemäßen technischen Anforderungen zu ermöglichen. Damit verbunden waren natürlich auch Kompromisse gegenüber der Denkmalpflege, die dieses Vorhaben zusammen mit der Städtebauförderung unterstützte. Die Wiedereröffnung fand am 28.03.1992 statt.

Mit dieser Maßnahme wurde auch die Aufwertung des Ölhöfles verbunden, die bis jetzt aber noch nicht umgesetzt worden ist.

Auch das Gebäude der ehem. Stadtmetzg weist einen erhöhten Sanierungsbedarf auf, wurde aber aus dem umgebenden Sanierungsgebiet ausgeklammert.

Weitere entwicklungsbedürftige Bereiche im Untersuchungsgebiet sind das Viertel um St. Max, sowie der Lauterlech mit dem Gelände der ehemaligen Augusta-Brauerei.

8. Gesamtbetrachtung der Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt

8.1. Städtebauliche Entwicklung

Das Lech-/Ulrichsviertel und die Jakobervorstadt-Süd

Bei der Enge der Altstadt war es notwendig, die Straßenräume vom fließenden und ruhenden Verkehr zu befreien, um sie Bewohnern und Besuchern als Lebensraum zurückgeben zu können. Die altstadtgerechte Verwendung von einheitlichem Granitpflaster und sparsamer Möblierung gibt dem öffentlichen Raum seine optische Geschlossenheit und städtebauliche Harmonie. Durch den niveaugleichen Ausbau wurde die frühere Trennung zwischen Gehwegen und Fahrbahn aufgehoben. Dies ermöglichte die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen in weiten Teilen der Altstadt.



Aufgedeckte Lechbäche



Ulrichsgasse

Das Gesamtkonzept zur Verkehrsberuhigung im Altstadtbereich bestand dabei im Wesentlichen aus folgenden Komponenten:

- Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen
- Errichtung von Quartiersgaragen für die Anwohner
- Festlegung von Anwohnerparkzonen im öffentlichen Straßenraum
- Intensivierung der Parküberwachung
- Ausschluss weiterer Gaststätten durch einen Bebauungsplan

Diese Maßnahmen haben in ihrer Gesamtheit dazu geführt, die Altstadt vom Parksuchverkehr zu befreien und damit wesentlich zur Verkehrsberuhigung beigetragen.

Zur Wiederbelebung des öffentlichen Raumes gehörte auch die Aufdeckung der aus dem Mittelalter stammenden Lechbäche. Sie sind heute ein besonders charakteristisches Merkmal der Augsburger Altstadt. Neben der unbestrittenen städtebaulichen Belebung durch dieses Element sind die Lechkanäle durchaus in der Lage, das Kleinklima in den begleitenden Straßenräumen positiv zu beeinflussen.

Notwendige Betriebsverlagerungen und die umfangreiche Sanierung der oft denkmalgeschützten Bausubstanz trugen wesentlich zur Verbesserung der Wohnverhältnisse bei. Die Begrünung von Hinterhöfen und Schaffung von sozialer Infrastruktur, wie z.B. Kindergärten, waren weitere Bausteine, durch die sich die Altstadt zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt hat.



Die Wassertürme am Roten Tor

Neben zahlreichen privaten Anwesen wurden auch viele öffentliche Gebäude saniert. Ein herausragendes Beispiel ist das Alte Stadtbad, das nach umfangreichen Sanierungsarbeiten Anfang der 90er Jahre wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden konnte. Ebenso bedeutsam war die Sanierung des Spitalgebäudes beim Roten Tor. Mit der Augsburger Puppenkiste ist hier eine weltweit bekannte Einrichtung untergebracht, die nach dem Umbau neue und heutigen Ansprüchen genügende Räumlichkeiten vorfindet. Gleich daneben erstrahlt nach der Sanierung der Wassertürme mit dem Roten Tor ein einzigartiges historisches Ensemble in neuem Glanz und trägt wesentlich zur Aufwertung dieses Altstadtbereiches bei.

In den historischen Gebäuden rund um den Wollmarkt entwickelte sich als Modellprojekt des experimentellen Wohnungsbaus ein gemischt genutztes Quartier mit Kindertagesstätte, Sozialwohnungen, der Werkstatt der Puppenkiste und der sanierten St. Margareth Kirche.

Insgesamt betrachtet hat das Lech- und Ulrichsviertel durch die Maßnahmen der Stadtsanierung erheblich an städtebaulicher Qualität gewonnen.

Dies beinhaltet natürlich auch die Steigerung der Wohnqualität durch die Sanierung von Gebäuden, die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Vielfalt der Maßnahmen kann hier nicht allumfassend wiedergegeben werden, jedoch fügen sie sich zu einem einheitlichen Bild zusammen, das heute die Augsburger Altstadt ausmacht.

Die Maximilianstraße

Ein zentraler Impuls für die Stadtentwicklung wurde mit der Neugestaltung der Maximilianstraße gesetzt, die das Rückgrat der gesamten Altstadt darstellt. Sie stellt ein beeindruckendes Ensemble dar, dessen kulturhistorische Bedeutung weit über Augsburg und Deutschland hinausreicht. Über die Jahre entwickelte sich hier eine lebendige Gastronomie- und Clubszene, was zu Konflikten mit den übrigen Anliegern führte.



Die nördliche Maximilianstraße nach dem Umbau

Ein Bebauungsplan sichert nun die für die Maximilianstraße typische Nutzungsmischung aus Handel, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistung und einem beachtlichen Wohnanteil. Ergänzend regelt eine Gestaltungsrichtlinie Umfang und Gestaltung von Freischankflächen, Werbung und Warenauslagen.

Im Mittelpunkt der Aufwertung des Straßenzugs stand aber seine bauliche Umgestaltung. Neue, wesentlich verbreiterte Bürgersteige mit hochwertigem Granitbelag laden zum Flanieren oder Besuch eines der zahlreichen Straßencafés ein, die nicht mehr zwischen Gittern und parkenden Autos eingezwängt sind. Der störende Durchgangsverkehr wird durch die neue Verkehrsführung am Königsplatz wirkungsvoll unterbunden. Der Umbau zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich dämpft den verbleibenden Quell- und Zielverkehr zusätzlich, so dass die starke Trennung zwischen Bürgersteig und Fahrbahn zurückgenommen werden konnte. Die Stellplätze im Straßenraum wurden auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert und anstelle der bisherigen Senkrechtparker als wesentlich weniger dominante Längsparker organisiert.

Im Umfeld der eindrucksvollen Renaissance-Prachtbrunnen sollen gestalterische Schwerpunkte gesetzt werden. So soll zum Beispiel rund um den Herkulesbrunnen der Plattenbelag der Fußgängerbereiche über den gesamten Straßenquerschnitt verlegt werden. Der Brunnen stünde somit nicht mehr auf einer isolierten Verkehrsinsel sondern im Zentrum einer neuen Platzfläche.



Die südliche Maximilianstraße mit dem Herkulesbrunnen und dem Schaezlerpalais

Direkt an der Maximilianstraße gelegen beherbergt das Schaezlerpalais die deutsche Barockgalerie. Das Gebäude selber wurde 1770 errichtet und stellt ein herausragendes Bauwerk des Rokoko dar. Mit Hilfe der Städtebauförderung wurde das Gebäude statisch gesichert und der Garten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Mit der begonnenen Neugestaltung der Maximilianstraße und der angrenzenden Bereiche (Dominikanergasse, Wintergasse, Heilig-Grab-Gasse, Hallstraße, Ulrichsplatz und Milchberg) bekommt das Zentrum der Innenstadt eine neue Prägung. Hier greifen bauliche Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, sowie die angepassten verkehrlichen Rahmenbedingungen ineinander, um das übergeordnete Ziel – die Rückgewinnung des öffentlichen Raumes für die Bürger – zu erreichen.

Der Elias-Holl-Platz

Der Elias-Holl-Platz liegt vor der imposanten Ostfassade des Rathauses, von der er lediglich durch die Terrasse des Ratskellers getrennt wird. Die anderen Platzwände werden durch das denkmalgeschützte städtische Verwaltungsgebäude, das Kloster Maria Stern und eine Zeile historischer Bürgerhäuser gebildet. Aufgrund seiner städtebaulichen Lage stellt der Elias-Holl-Platz das Bindeglied zwischen Ober- und Unterstadt, zwischen Maximilianstraße und Lechviertel dar.

Die ohnehin anstehende Sanierung der Oberfläche nahm man zum Anlass, um im Rahmen eines Architektenwettbewerbs Konzepte für eine Neugestaltung des Platzes zu entwickeln. Zielsetzung war die Stärkung des Elias-Holl-Platzes als Erholungsraum und Ort für temporäre kulturelle Veranstaltungen. Der im Vergleich zu anderen Orten in der Innenstadt ruhige Charakter des Platzes sollte dabei gewahrt bleiben.

Nach der Neugestaltung wirkt der Elias-Holl-Platz nun als hochwertige, offene und großzügige Platzfläche vom Rathaus bis zur Raumkante der Sternngasse. Eine neue Freitreppe an der Rathaustrasse stellt den sanften Übergang zwischen den beiden Niveaus her. Die Treppenanlage schafft zudem Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein. Mit einer Rampe entlang der Nordseite des Platzes wird die behindertenfreundliche Erschließung der Rathaustrasse sichergestellt. Zusammen mit dem Aufzug im städtischen Verwaltungsgebäude entstand erstmals ein barrierefreier Weg von der Unter- in die Oberstadt. Die umgebenden Straßen wurden als verkehrsberuhigte Bereiche ebenengleich ausgebaut und führen die Gestaltung der Altstadtgassen fort.



Der Elias-Holl-Platz nach dem Umbau (Foto: Eckhart Matthäus, Wertingen)

Mit der behutsamen Umgestaltung des Elias-Holl-Platzes wurde die erfolgreiche Sanierung der Augsburger Altstadt fortgeführt und ein weiterer positiver Anstoß für private Aufwertungsmaßnahmen in diesem Bereich gesetzt.

8.2. Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes

Von der in den 1970er Jahren beginnenden Stadterneuerung über das 1999 gestartete Programm Soziale Stadt bis hin zu den Stadtumbauprogrammen Ost und West – immer waren Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes ein wichtiger Bestandteil der staatlichen Fördermaßnahmen.

Wohnumfeld und Quartier setzen sich räumlich-funktional aus unterschiedlichen Zonen zusammen, die sich von innen nach außen, vom privaten über den gemeinschaftlichen und halböffentlichen Bereich bis in den öffentlichen Bereich erstrecken.

Der Bereich in fußläufiger Nähe um die Wohnung wird von den unterschiedlichen Nutzergruppen privat, gemeinschaftlich, wie auch öffentlich genutzt. Hier sollten sich die dem Wohnen zugeordneten Funktionen wie Einkaufen, Bildung, Betreuung und Gesundheitsvorsorge befinden. Dazu kommen als Bedarf auch noch Flächen für Erholung, Spiel und Kommunikation.

Von grundlegender Bedeutung ist das Niveau des Wohnumfeldes für die Lebensqualität, die soziale Einbindung in die Nachbarschaft und für die Naherholung. Gerade für wenig mobile Bevölkerungsgruppen spielt sich ein Großteil des täglichen Lebens in der unmittelbaren Umgebung ab. Höhere bauliche Dichten, wie z.B. in der Augsburger Altstadt, erfordern ein Gegengewicht bei der Wertigkeit des Wohnumfeldes.

Der verkehrlichen Situation kam bei Beginn der Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt eine besondere Bedeutung zu. Das Lechviertel war in den 1970er Jahren zum Großparkplatz der Innenstadt geworden. Der Straßenraum wurde von parkenden Autos und vom Parksuchverkehr dominiert. Durch die vorher beschriebenen Maßnahmen im Zusammenspiel mit der Neugestaltung der Straßenräume konnte der Altstadt ein neues Gesicht gegeben werden. Verkehrsberuhigung und Bachaufdeckungen haben großen Anteil daran, dass der öffentliche Raum wieder den Anwohnern zur Nutzung zurückgegeben werden konnte. Straßen und Gassen sind wieder für Fußgänger da. Autos haben nicht mehr den Vorrang, sondern müssen sich den Raum mit Passanten und Radfahrern teilen. Durch den Bau von Anwohnergaragen wurde versucht, auch den ruhenden Verkehr weitgehend aus dem öffentlichen Raum zu nehmen und dort überwiegend nur noch Kurzzeitparkplätze für Kunden der ansässigen Geschäfte anzubieten.

Insgesamt betrachtet hat die großflächige Verkehrsberuhigung in der Augsburger Altstadt zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnsituation geführt. Verbunden mit der Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben wurde der Durchgangsverkehr nahezu gänzlich aus den Wohngebieten verlagert. In Umfragen zeigte sich, dass die Verkehrsberuhigung in der Altstadt von den Bewohnern überwiegend positiv gesehen wird (vgl. auch F. Schaffer, K. Thieme – Altstadtsanierung in Augsburg, 1989).

In einer bereits 1989 veröffentlichten Auswertung von Bewohnerbefragungen wurde deutlich, dass die Bewohner in der Altstadt ihr Quartier in der Ausstattung mit Grünflächen und bezüglich der Freizeitmöglichkeiten überwiegend positiv beurteilen. Defizite wurden nur in den fehlenden Spielmöglichkeiten für Kinder gesehen.

Bereits in einer frühen Phase der Sanierungstätigkeit wurde das Stadtreinigungsdepot in der Spitalgasse 14 verlagert und dort ein öffentlicher Spielplatz und ein Kinderhort eingerichtet. Als weitere Ergänzung der bereits vorhandenen Möglichkeiten wurde in den Folgejahren im Hunoldgraben 27 das Haus für Kinder und Familie errichtet, das auch einen Kindergarten beherbergt. Im Obergeschoss befindet sich die städtische Erziehungsberatungsstelle. Auch in den Nachbargebäuden Hunoldgraben 25 und 31 befinden sich mittlerweile Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

Weitere Spielplätze im Altstadtbereich befinden sich heute unter anderem auch noch in den Wallanlagen am Roten Tor, Im Sack, beim Wämstlergässchen und bei der Jakoberwallbastion.

Auch die Einrichtung und der Betrieb sozialer und kultureller Einrichtungen wurden im Rahmen der Städtebauförderung bezuschusst.

In der Ulrichsgasse wurde der ehemalige Klosterstadel des alten Reichsklosters St. Ulrich und Afra erhalten und aufwändig saniert. Er dient heute einer religiösen Gemeinde als Kirchenraum und Gemeindezentrum.

Eine weitere religiös-soziale Einrichtung wurde mit dem Tagescafé vor dem Ostchor der Barfüßerkirche verwirklicht. Zusammen mit der Neugestaltung des Fischgrabens entstand hier ein Sozialprojekt, das anfänglich von einer evangelischen Ordensgemeinschaft getragen wurde. Heute wird das Café vom Integrationsbetrieb Hotel und Gastronomie (InHoGa GmbH) betrieben, einem Tochterunternehmen der Katholischen Jugendfürsorge der Diözese Augsburg.

In unmittelbarer Nähe, Auf dem Rain 7, konnte das Geburtshaus von Bert Brecht durch die Stadt Augsburg erworben werden. Mit zusätzlichen Räumen für wechselnde Ausstellungen wurde es zur Brecht-Gedenkstätte umgebaut.



Das Brecht-Haus, Auf dem Rain 7

Direkt an der Maximilianstraße gelegen, beherbergt das Schaezlerpalais die deutsche Barockgalerie, und stellt eines der herausragenden Baudenkmäler in diesem Straßenzug dar. Im Zuge umfassender Sanierungsmaßnahmen wurde das Gebäude statisch gesichert und renoviert. Der Barockgarten wurde wieder in seine Ursprungsform zurückgeführt und ist nun auch öffentlich zugänglich.

Das städtische Anwesen Unterer Graben 1 stammt im Kern aus dem 17. Jahrhundert und beherbergte später eine Feilenhauerei. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde von einem privaten Investor mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung zu einem Programmkino mit hohem Anspruch umgebaut. Dabei wurde auch das unmittelbare Umfeld mit einer Freischankfläche und der über zwei Bäche führenden Brücke neu gestaltet.



Das Liliom am Unteren Graben

In der Spitalgasse 3 - 9 wurde im Rahmen der Stadtsanierung das durch die Oberste Baubehörde geförderte Modellvorhaben WAL – Wohnen in allen Lebensphasen umgesetzt. Ziel war die umfassende Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes samt der Neugestaltung des Wollmarkthofes. Das Nutzungskonzept sieht nachbarschaftliches, gemeinschaftsorientiertes Wohnen, zusammen mit einer Kindertagesstätte und der Werkstatt der Augsburger Puppenkiste vor. Eine attraktive Innenhofsituation, ein Café und vielfältige kulturelle Einrichtungen im näheren Umfeld geben den idealen Rahmen ab für aktive Lebensgestaltung in allen Altersgruppen, bieten aber auch Ruhe und Erholungsfunktion.

Über mehrere Jahre wurde das Rote Tor mit den beiden Wassertürmen saniert. Die historisch und technikgeschichtlich äußerst bedeutsame Gebäudegruppe beinhaltet zum einen den südlichen Zugang zur Augsburger Altstadt und mit den Wassertürmen auch ein wichtiges Zeugnis der Versorgung einer Stadt mit fließendem Wasser. Das museale Nutzungskonzept nimmt Rücksicht auf die wertvolle historische Gebäudesubstanz und präsentiert als zentrales Ausstellungsobjekt die Gebäude selber. In den Wassertürmen wurde ein Rundgang mit einer Sammlung eingerichtet, die Informationen zur Versorgung der Stadt Augsburg mit Trink- und Brauchwasser bietet. Bei einem Übergang ins Rote Tor präsentiert sich dem Besucher eine teils interaktive Dauerausstellung zu den historischen Wehranlagen der Stadt Augsburg.

8.3. Veränderungen in der Bewohnerstruktur

Die Veränderungen in der Bewohnerstruktur sollen exemplarisch an drei Kenngrößen veranschaulicht werden. Ausgewählt wurden die Merkmale Einwohnerzahl, Altersgliederung und Haushaltsgröße.

Die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung basiert auf den Zahlen der Volkszählungen 1970 und 1987, sowie auf den Daten des Amtes für Statistik und Stadtforschung.

Der räumliche Bezugsrahmen umfasst das Lech-/Ulrichviertel und die Jakobervorstadt-Süd (Stadtbezirke 1 und 9). Auf die Einbeziehung des Sanierungsgebietes Nr. 13 „Kaisermeile“ wurde verzichtet, da hierzu bei Beginn der Untersuchungen keine Daten erhoben wurden und auch keine Vergleichsdaten vorliegen.

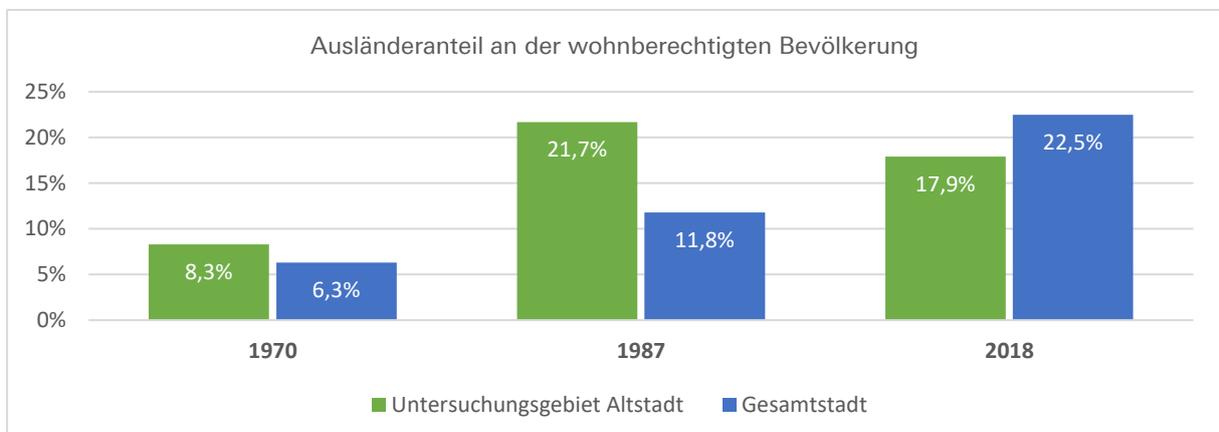
Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl hat in der Gesamtstadt von 1970 bis 2018 stark zugenommen, auch wenn man berücksichtigt, dass es zeitliche Abschnitte mit einer negativen Bewohnerentwicklung gab. Im Untersuchungsgebiet Altstadt war dagegen von 1970 bis 1987 ein deutlicher Rückgang der Bewohnerzahlen zu verzeichnen. Im Zeitraum von 1987 bis 2018 hat die Zahl der Einwohner nur leicht zugenommen, ganz im Gegensatz zum gesamtstädtischen Trend.

	1970		1987		2018
Untersuchungsgebiet Altstadt	9.613	-22,2%	7.476	+2,7%	7.675
Gesamtstadt	211.566	+14,8%	242.819	+22,8%	298.255

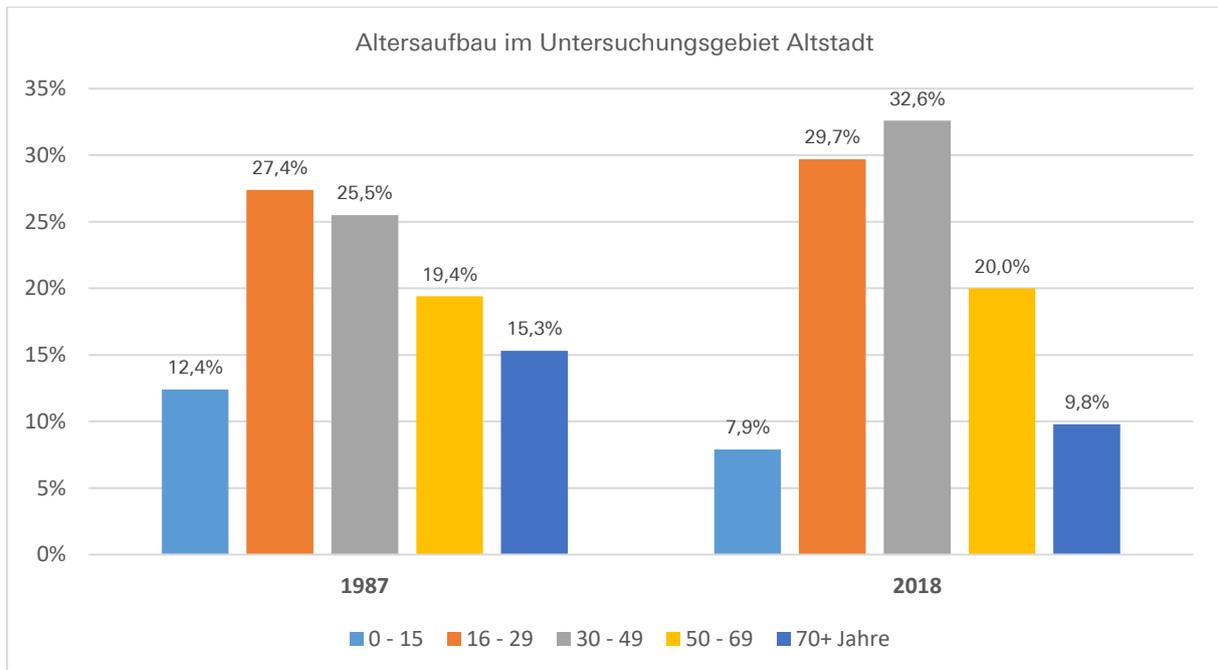
Ausländeranteil

Im Untersuchungsgebiet Altstadt lag der Ausländeranteil zu Beginn der 70er Jahre nur etwas höher als in der Gesamtstadt. Bei der Volkszählung 1987 lag er jedoch im gesamtstädtischen Vergleich annähernd doppelt so hoch. Während der Anteil an Ausländern an der wohnberechtigten Bevölkerung in der Stadt Augsburg weiter stieg, hat er im Untersuchungsgebiet zwischen 1987 und 2018 um rund ein Fünftel abgenommen. Da für 1970 und 1987 keine Angaben zum Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund vorliegen, wurde die Tabelle auf Ausländer (also Bewohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft) beschränkt.

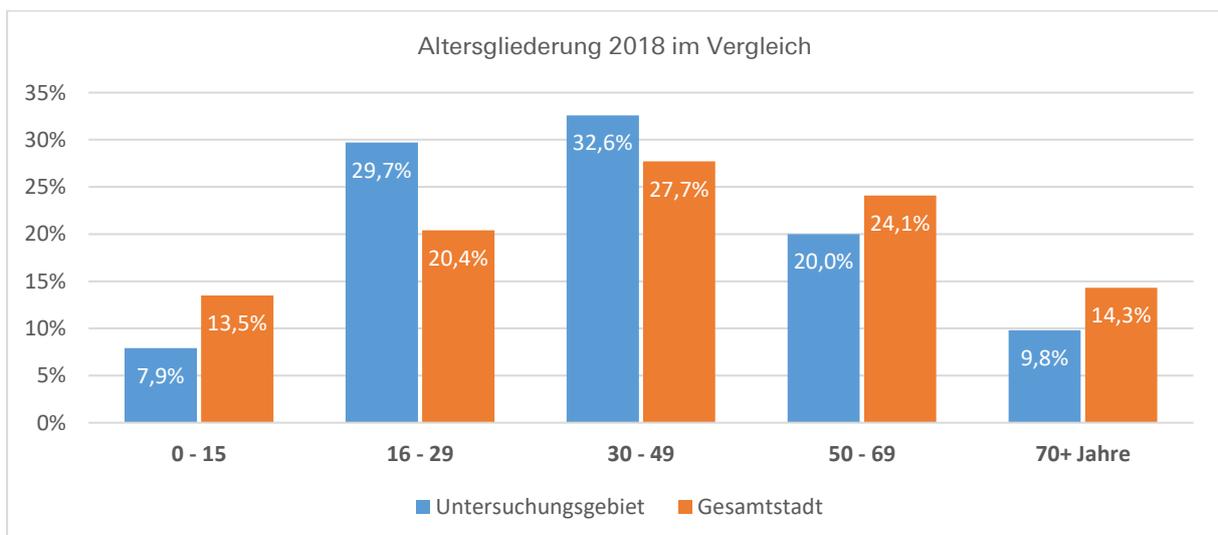


Altersaufbau

Die Veränderungen im Altersaufbau im Untersuchungsgebiet Altstadt lassen sich am markantesten an drei Altersgruppen ablesen. So hat sich der Anteil an Kindern (0 bis 15 Jahre) von 1987 bis 2018 um ein Drittel verringert. Währenddessen nahm der Anteil der 30 bis 49-jährigen markant zu und liegt nun bei einem Drittel der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet. Die Gruppe der älteren Mitbürger (70 Jahre und älter) hat sich im gleichen Zeitraum ebenfalls um ein Drittel reduziert. Und das, obwohl sich im Gebiet mehrere größere Betreuungseinrichtungen für Senioren befinden.

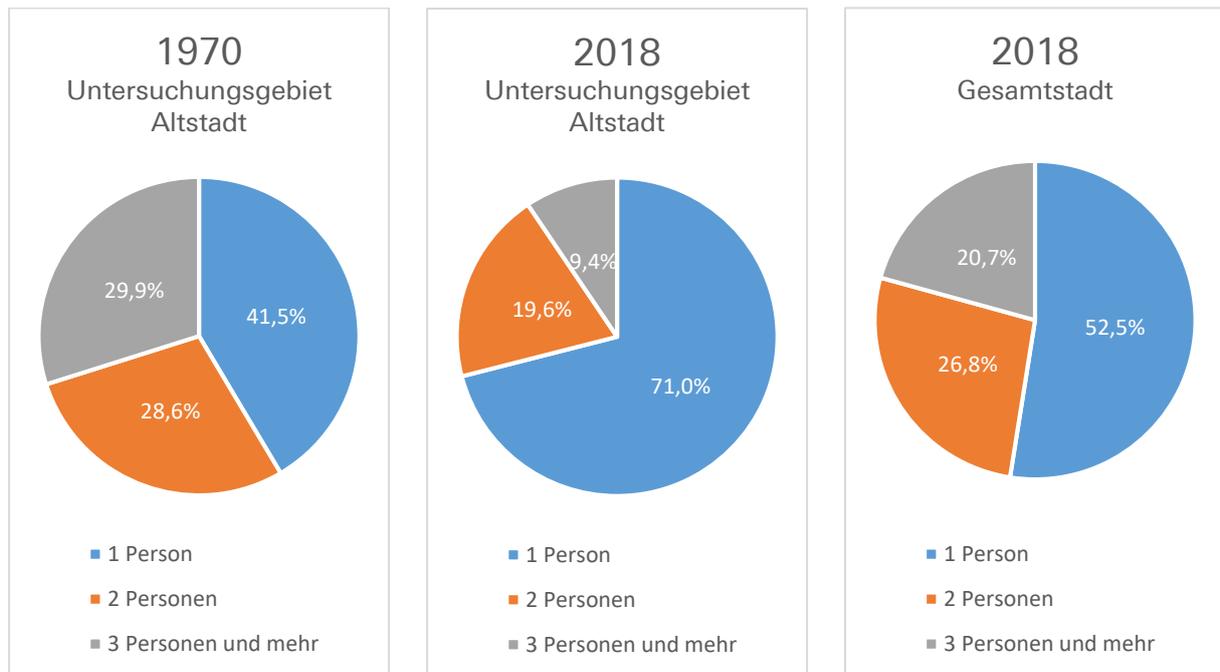


Im aktuellen Vergleich zur Altersstruktur der Gesamtstadt fällt auf, dass der Anteil an Kindern und Bewohnern ab 50 Jahren im Untersuchungsgebiet signifikant niedriger ist. Der Anteil der 16 bis 49-jährigen liegt dagegen in der Gesamtstadt merklich unter dem des Untersuchungsgebietes.



Haushaltsgrößen

Die Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet haben sich seit 1970 grundlegend verändert. So haben z.B. die Einpersonenhaushalte deutlich zugenommen, und machen inzwischen 71% der Haushalte aus. Die Anzahl der Haushalte mit drei und mehr Bewohnern hat dagegen um zwei Drittel abgenommen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat von 2,27 Personen auf 1,47 Personen abgenommen.



Auch im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich der überproportionale Anteil an Singlehaushalten. Hierbei muss man allerdings in Betracht ziehen, dass das Untersuchungsgebiet Altstadt weite Bereiche der Augsburger Innenstadt abdeckt. Für diese Bereiche lag der Anteil an kleinen Haushalten bzw. Einpersonenhaushalten auch in der Vergangenheit über dem städtischen Durchschnitt. In der Gesamtstadt nahm die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,39 Personen im Jahr 1970 auf 1,87 Personen im Jahr 2018 ab.

Auch in der Augsburger Altstadt hat sich gezeigt, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu einer Änderung in der Bewohnerstruktur führen können. Durch die getätigten finanziellen Investitionen ist meistens eine Erhöhung der Mieten unumgänglich. Oftmals führen die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Steigerung der Wohnqualität zur Reduzierung bzw. zum Wegfall von günstigem Wohnraum für einkommensschwache Gruppen. Diese wandern dann in der Regel in andere Stadtquartiere ab.

8.4. Kosten, Finanzierung und wirtschaftliche Auswirkungen

In der nachfolgenden Liste sind die geförderten Maßnahmen enthalten, die die Sanierung und Instandsetzung von privaten und öffentlichen Gebäuden, von Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und Verbesserung der Infrastruktur (Neugestaltung von Straßen und Plätzen, Errichtung von Spielplätzen etc.), und jene Kosten enthalten, die der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen dienen (Planungen, Grunderwerbe usw.).

	Modernisierung Instandsetzung	Wohnumfeld Infrastruktur	Vorbereitende Maßnahmen	Gesamtinvesti- tion im SG
SG 1 Bei St. Ulrich	16.512.292 €	5.985.427 €	1.610.499 €	24.108.218 €
SG 2 Stadtmetzg	19.164.954 €	4.484.571 €	256.051 €	23.905.576 €
SG 3 Pfladergasse	807.841 €	717.551 €	36.448 €	1.561.840 €
SG 4 Hinterer Lech	372.732 €	848.823 €	710.840 €	1.932.395 €
SG 5 Spitalgasse	987.997 €	140.593 €	366.699 €	1.495.289 €
SG 6 Hunoldsgraben	4.636.873 €	4.345.361 €	330.246 €	9.312.480 €
SG 7 Vogelmauer		1.594.931 €	1.128.712 €	2.723.643 €
SG 8 Schwibbogen- gasse	903.299 €	908.469 €	238.056 €	2.049.824 €
SG 9 Mittlerer Lech	481.472 €	5.106.233 €	155.233 €	5.742.338 €
SG 10 Meister-Veits- Gäßchen	1.596.774 €	2.534.417 €	310.405 €	4.441.596 €
SG 11 Kappeneck	809.470 €	503.145 €	1.177.194 €	2.489.809 €
SG 12 Afragäßchen		88.249 €	108.072 €	196.321 €
SG 13 Kaisermeile	1.596.100 €	5.675.119 €	779.046 €	8.050.265 €
INSGESAMT	47.869.804 €	32.932.889 €	7.207.501 €	88.010.194 €

Insgesamt wurden demnach in den Gebieten der Altstadt über 88 Mio. Euro an öffentlichen Mitteln investiert. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass in dieser Liste nur Maßnahmen aufgeführt sind, die über die Städtebauförderung bezuschusst wurden. Darüber hinaus gab es auch etliche Maßnahmen, die allein durch die Stadt Augsburg finanziert worden sind. Diese sind hier nicht aufgeführt. Ein zahlenmäßiger Nachweis kann nach über 40 Jahren Stadtsanierung leider auch nicht mehr lückenlos geführt werden, so dass auf eine Auflistung verzichtet wird.

Von diesen mehr als 88 Mio. Euro Gesamtinvestitionen der öffentlichen Hand hat die Stadt Augsburg letztendlich insgesamt 53.183.998 Euro selber getragen, 32.278.139 Euro kamen als Zuschuss im Rahmen der Städtebauförderung von Bund und Land. 2.548.057 Euro wurden an KAG-Beiträgen der Anlieger in öffentliche Maßnahmen investiert.

Die Kosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt wurden einerseits durch die öffentliche Hand, also durch die Stadt Augsburg, und andererseits von Privaten getragen. Zu den Privaten zählen hierbei auch Eigentümergemeinschaften, Stiftungen, Wohnungsbauunternehmen etc.

Die Summe der privaten Investitionen ist naturgemäß schwer zu ermitteln. Auch ist schwer abgrenzbar, inwieweit diese Investitionen tatsächlich als Folge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen getätigt worden sind.

Einen kleinen Anhaltspunkt bilden die nach §7h Einkommensteuergesetz erteilten Bescheinigungen der Stadt Augsburg. Für Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten kann der Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten des §7h EStG in Anspruch nehmen. Dazu muss ihm die Kommune die aufgewendeten Kosten bestätigen.

Von 1987 bis 2018 wurden in den Sanierungsgebieten der Altstadt 113 Gebäude unter Inanspruchnahme des §7h EStG saniert. Die Stadt Augsburg hat diese Maßnahmen geprüft und hierfür Steuerbescheinigungen in einer Gesamthöhe von 31.145.446 Euro ausgestellt. Aufgrund langjähriger Erfahrungen dürfte diese Summe aber nur einen Bruchteil der privaten Gesamtinvestitionen in der Altstadt ausmachen.

Zweifelsohne haben städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, verbunden mit der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, positive Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Die hohe Anstoß- und Bündelungswirkung der Städtebauförderung auf öffentliche und private Bauinvestitionen wurde in einer Vielzahl von Untersuchungen belegt. Dazu kommt, dass der überwiegende Teil der Bauleistungen von Firmen aus der Kommune oder der unmittelbaren Umgebung erbracht wird. Dies stützt vor allem die regionale Wirtschaftskraft und dabei insbesondere die mittelständischen Betriebe.

Städtebauförderung und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen können somit zu Recht als Wirtschaftsmotor und aktive Arbeitsmarktpolitik bezeichnet werden.

8.5. Offene Maßnahmen

Nach Betrachtung der durchgeführten Vorhaben in den einzelnen Sanierungsgebieten verbleiben in den meisten Gebieten einzelne Maßnahmen, deren Durchführung noch nicht erfolgt ist. Je nach Bedeutung für den Erfolg der städtebaulichen Sanierung im Gebiet wurde in der nachfolgenden Tabelle zwischen vordringlichen und nachrangigen Maßnahmen unterschieden.

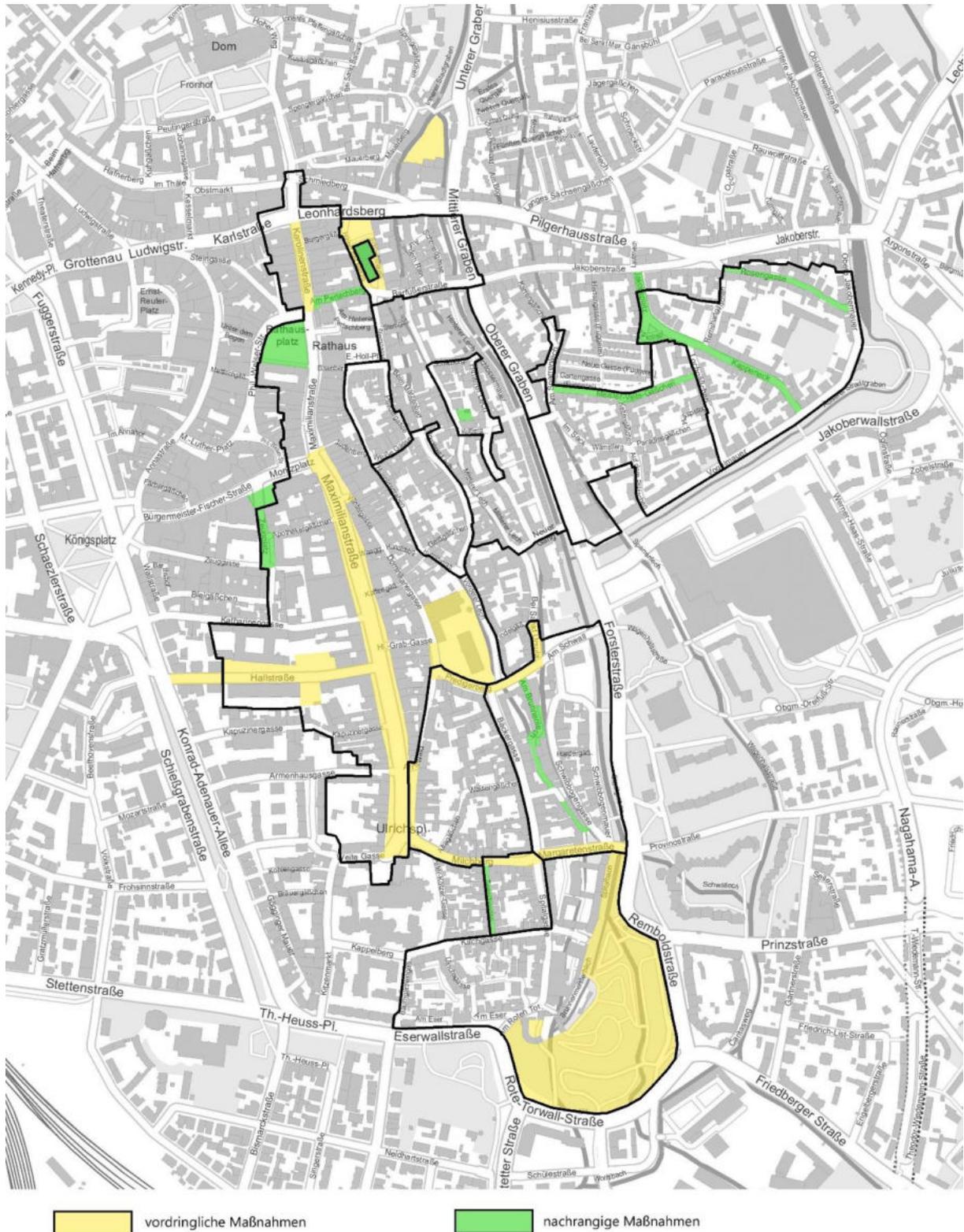
Die nachstehende Liste berücksichtigt nur Maßnahmen, die in den jeweiligen vorbereitenden Untersuchungen bereits konkret benannt worden sind bzw. Bereiche, deren Aufwertung sich die Stadt Augsburg schon in der Vergangenheit zum Ziel gesetzt hat.

Sanierungs- gebiet	Vordringliche Maßnahmen	Nachrangige Maßnahmen
SG 1 Bei St. Ulrich	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Wallanlagen und Freilichtbühne samt Durchgang durch das Rote Tor 	
SG 4 Hinterer Lech		<ul style="list-style-type: none"> • Schließung der Baulücke am Mittleren Lech
SG 5 Spitalgasse	<ul style="list-style-type: none"> • Umbau und Neugestaltung des Milchbergs 	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung der Zwerchgasse
SG 8 Schwibbogen- gasse	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung Predigerberg 	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung der Bereiche Am Brunnenlech und Margaretenstraße
SG 10 Meister-Veits- Gäßchen		<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung Kettengäßchen und Meister-Veits-Gäßchen
SG 11 Kappeneck		<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung Jakobsplatz, Kappeneck und Rosengasse
SG 12 Afragäßchen	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung Predigerberg • Umbau und Neugestaltung des Milchbergs 	

Sanierungs- gebiet	Vordringliche Maßnahmen	Nachrangige Maßnahmen
SG 13 Kaisermeile	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung der Fahrbahnbereiche in der Maximilianstraße • Neugestaltung Ulrichsplatz und Hallstraße • Neugestaltung Karolinenstraße • Umsetzung Gesamtkonzept Römisches Museum am Predigerberg 	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung Perlachberg • Neugestaltung Zeugplatz
UG Altstadt	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung des Ölhöfles beim Alten Stadtbad 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung der Stadtmetzg

Der überwiegende Teil der aufgelisteten Maßnahmen betrifft die Aufwertung des öffentlichen Raums. Natürlich gibt es in den Sanierungsgebieten auch private Gebäude, die noch einer umfassenden Sanierung zugeführt werden sollten. Jedoch ist die Wirkung einer unterbliebenen Gebäudesanierung auf das Gesamtgebiet nicht mit der Bedeutung der Neugestaltung eines Straßenzuges zu vergleichen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum haben positive Ausstrahlungen auch über die Grenzen von Sanierungsgebieten hinaus.

Übersichtsplan der offenen Maßnahmen (ohne Maßstab)



9. Gesamtresümee

Mit den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Augsburger Altstadt wurde unter anderem auch eine Aufwertung des Images in der Wahrnehmung von Innen und Außen angestrebt. Nach über 40 Jahren Sanierungstätigkeit kann man konstatieren, dass dieses Ziel erreicht worden ist.

Die enormen Verbesserungen

- im Wohnungs- und Gebäudebestand,
- im Wohnumfeld,
- in der sozialen und kulturellen Infrastruktur und
- hinsichtlich der Verkehrsberuhigung,

sind heute schon zur Selbstverständlichkeit und zur Normalität in der Altstadt geworden.

Vor allem zeigt sich eine gelungene Verstetigung der Sanierungserfolge im anhaltenden Engagement der Bürgerinnen und Bürger für ihr Quartier, ebenso wie von den dort angesiedelten Vereinen, Gruppierungen und sozialen Einrichtungen.

Der Rückblick auf die letzten 40 Jahre zeigt auch, wieviel Geld von Stadt, Land und Bund – neben der Kreativität und dem finanziellen Engagement der Quartiersbevölkerung – in den Stadtteil geflossen ist, um diese Verbesserungen zu erreichen.

Nichtsdestotrotz gibt es auch noch offene Baustellen in der Altstadt. Dies betrifft vor allem die vorher aufgeführten Maßnahmen, die durch ihre übergreifende Wirkung noch umgesetzt werden sollten.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsgebiete sind jedoch nicht auf unbegrenzte Dauer ausgelegt. Dies hat der Gesetzgeber im zweiten Kapitel des Baugesetzbuches verankert (§142 Abs. 3 BauGB).

Aus diesem Grund wurden nun die durchgeführten Maßnahmen evaluiert und noch offene Maßnahmen aufgelistet. In einem weiteren Schritt werden die bisherigen Zielsetzungen mit den neuen Herausforderungen für die Altstadt abgeglichen und fortgeschrieben.

Auf der Basis dieses Fortschreibungskonzeptes kann dann auch die Entscheidung getroffen werden, in welchem Verfahren und in welchem Umgriff die städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen in der Augsburger Altstadt in Zukunft fortgeführt werden sollen.

10. Quellennachweis und Impressum

Quellennachweis

Architektengemeinschaft Brochno-Ludwig-Weiss, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 1 „Bei St. Ulrich“, Augsburg 1979

LARS consult AG, Augsburg:

Vorentwurf Kulturpark Rotes Tor, Augsburg 2001

Bolkart-Doblhoff-Donner Architekten, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Stadtmetzg“, Augsburg 1981

Walter Bolkart, Architekt, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 3 „Pfladergasse“, Augsburg 1980

Hans Engel, Architekt, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 4 „Hinterer Lech“, Augsburg 1980

Rudolf Brochno, Architekt, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 5 „Spitalgasse“, Augsburg 1980

Richard Hohenner, Architekt, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 6 „Hunoldsgraben“, Augsburg 1980

Architekturbüro Planen+Bauen, Ulf Linke, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 7 „An der Vogelmauer“, Augsburg 1980

Klaus Gerstmayr, Architekt, Augsburg:

Neuordnungskonzepte für die Sanierungsgebiete Nr. 8 „Schwibbogengasse“ und Nr. 12 „Afragäßchen“, Augsburg 1986 und 1990

Stancel + Stancel Architekten, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 9 „Mittlerer Lech“, Augsburg 1989

Erwin Frey, Architekt, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 10 „Meister-Veits-Gäßchen“, Augsburg 1986

Franz Ostermann + Eberhard Wunderle, Architekten, Augsburg:

Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Nr. 11 „Kappeneck“, Augsburg 1987

Büro für Architektur Hans und Stefan Schrammel, Augsburg:

Planungen zur Neugestaltung der „Kaisermeile“, Augsburg 1998 - 2011

Lang + Burkhardt, Verkehrsplanung und Städtebau, München:

Verkehrskonzept „Kaisermeile“, München 1999

Dr. Manfred Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Augsburg:

Standort- und Funktionsanalyse „Kaisermeile“, Augsburg 2000

Universität Augsburg, Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie:

Soziologische Bestandsaufnahme und Trendfeststellung in den Untersuchungsgebieten der Altstadt als Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen, Augsburg 1979 - 1989,

Universität Augsburg, Prof. Dr. Franz Schaffer, Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie (Hrsg.):

Schriftenreihe zur angewandten Sozialgeographie, Nr. 10 „Die Augsburger Altstadt“, Augsburg 1985,

Schriftenreihe zur angewandten Sozialgeographie, Nr. 22 „Altstadtsanierung in Augsburg“, Augsburg 1989,

Schriftenreihe zur angewandten Sozialgeographie, Nr. 41 „Stadterneuerung vor neuen Herausforderungen“, Augsburg 2001

Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung, Statistische Jahresberichte:

Einwohnerzahlen,

Ausländeranteil,

Altersaufbau und -gliederung,

Haushaltsgrößen

Fotos, Pläne und Bilder: Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, soweit nicht anders gekennzeichnet

Impressum

Herausgeber

Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt

Rathausplatz 1, 86150 Augsburg

0821 324-6501

stadtplanung@augzburg.de

www.augszburg.de/stadtplanung

Inhaltliche Bearbeitung

Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt

Herbert Engelhard

Tobias Häberle

Stand: September 2019