

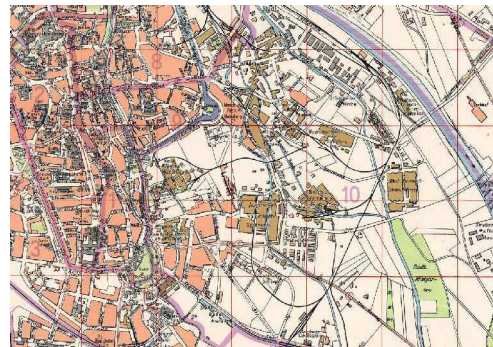
**Paradigmenwechsel für ein neues Stadtteilprofil**

Mit dem Niedergang der Textilindustrie durch den Strukturwandel einer globalisierten Produktionsweise vor gut 30 Jahren übernimmt das Textilviertel ein reiches Erbe, das allerdings den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts in keiner Weise mehr entspricht. Die fordistische Produktionsweise der Textilindustrie und ihrer Zulieferbetriebe im Textilviertel hinterlässt einen räumlichen und auch sozio-ökonomischen Fußabdruck, der isoliert und inselartig ausgeprägt ist und sich extrem von der gewachsenen „europäischen“ Innenstadt Augsburgs abhebt.

In der Übergangsphase bis heute ist es nicht gelungen, die zweifellos großen Potenziale des Textilviertels für eine zukunftsfähige Stadterneuerung zu entfalten. Vor dem Hintergrund des tiefgreifenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels, den wir derzeit erleben gilt es nun, sich dieser Aufgabe zu stellen und den erforderlichen Paradigmenwechsel bei der Stadterneuerung im Textilviertel/Herrenbach einzuleiten.

Um einen nachhaltigen Entwicklungsprozess in Gang zu setzen ist es zunächst zielführend, ein neues Leitbild für das „zurückgelassene“ Stadtviertel sowie differenzierte, in ihren jeweiligen stadtlandschaftlichen Kontext eingebettete Standortprofile für die einzelnen Teilräume zu entwerfen.

Dieses formulierte Stadtteilprofil wird von den Leitgedanken Innovation, Integration und Austausch getragen.



In der Veranstaltung zum Leitbild für ein neues Stadtteilprofil des Textilviertels am 13. Mai 2009 diskutierten interessierte Bürger/innen nach einem Impulsreferat von Frau Prof. Dr. Romeiß-Stracke die, aus dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel möglicherweise resultierenden Konsequenzen und Anforderungen an die Stadterneuerung im Textilviertel.

Die Veränderungsprozesse auf den verschiedenen Ebenen haben große Bedeutung für die Ziele und Strategien der neuen Stadtentwicklungskonzeption und sind im folgenden schlagwortartig zusammengefasst:

**Wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Wandel und mögliche Konsequenzen für die Stadterneuerung im Textilviertel**

**Sozialstruktur:** neue Haushalts- und Familienstrukturen, Frauen-Power, Lebensstile differenzieren sich, mehr alte Menschen, mehr Ausländer...  
**>> könnte für Textilviertel bedeuten** Vielfalt von Wohnformen und Wohnstandards, „gesunde Mischung“ – „sozialer Frieden“, Integration und Stabilität fördern, Service-Wohnen und Selbstversorgung anbieten, funktionierenden öffentlichen Raum sowie integrative und vielseitig nutzbare öffentliche Freiräume gestalten

**Arbeit und Freizeit:** Aufweichung der starren Zeitrhythmen, „Work-Life-Balance“, mehrere Jobs in unterschiedlichen Sektoren, Rückgang an „sicheren/angemessen bezahlten“ Arbeitsplätzen, Durchlässigkeit von Ökonomie und Kultur, lokale Netzwerke ...

**>> könnte für Textilviertel bedeuten** neuer sozio-ökonomischer Mix, Abschied von konventionellen Nutzungskategorien, Flächen, Strukturen, Räume für Projekte zu „Bildung, Arbeit, Wirtschaft im Quartier“ anbieten, Treffpunkte für „Zuhause-Arbeitende“ und wohnungsnah Gesundheits-Angebote bereitstellen

**Einkommen und Konsum:** Schere zwischen arm und reich geht weiter auseinander - aktuell verschärft durch Finanz-/und Wirtschaftskrise, wachsende Exklusion und Abhängigkeit von Transferleistungen, mehrere Einkommen, informelle Ökonomie, „weniger ist mehr“, neue Genusskultur, „Grüne Ökonomie“ und „fairer Handel“, Renaissance des Lokalen....

**>> könnte für Textilviertel bedeuten** lokale Dienstleistungs- und Tausch-Ketten, Renaissance des kleinen Spezialitäten-Ladens, neues Handwerk, „ethnische Ökonomie“, Eigenarbeit, bürgerschaftliches Engagement, „interkulturelle Gärten“, Mietergärten, spontan aneignungsfähige Freiräume, Bachpatenschaften

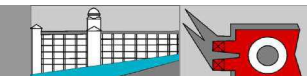
**Bildung:** Informations-Kompetenz, Kreativität, kulturelle Werte, Ästhetik, Spiritualität ...  
**>> könnte für Textilviertel bedeuten** von der „Volkshochschule“ zur Quartiers-Akademie, Kultur als Katalysator für Kreativität und neue Jobs, überregionale Attraktivität durch „aktive Urbanität“ statt Museum, hohe Ansprüche künftiger Bewohner an Gestalt, Architektur und Freiraumqualität

**Natur, Ökologie:** zunehmendes Bewusstsein begrenzter Ressourcen, Anwendung effizienter Energietechnik, gesteigerte Natursehnsucht und Gesundheits-Bewusstsein ...  
**>> könnte für Textilviertel bedeuten** moderne ökologische Bauweise – Minimierung des „ökologischen Fußabdrucks“, Naturerleben mitten in der Stadt, „grüne Inseln“ entfalten und vernetzen, Gesundheitsdienstleistungen anbieten

**Informationstechnologie:** „vierte Kulturtechnik“, Raum- und Zeitsouveränität, weniger Information - mehr Netzwerk, kreative Medienkompetenz ...  
**>> könnte für Textilviertel bedeuten** „international homeshopping“ und Quartiersladen, Local-Blog und Local Services, Bereiche für Ruhe und Kreativität

**Räumliche Mobilität:** Ausweitung der Aktionsräume, Mobilitätsmüdigkeit, „Down-Speeding“, „Grüne Mobilität“, neue Konzepte und Techniken für individuelle Mobilität ...  
**>> könnte für Textilviertel bedeuten** innovatives Mobilitäts-Konzept, gute Anbindung an Innenstadt und Bahnhof (funktional und optisch), interessante interne Mobilität (Sharing, Leasing, Kooperation), Entschärfung der Durchgangsstraßen, eindeutige „Langsam-Fahrzonen“

**Siedlungsstrukturen:** Reurbanisierung und Renaissance der Nähe, Stadtviertel als „Heimat“, wachsende Bedeutung von öffentlichem Raum, Ortsbild, Architektur und Freiräumen ...  
**>> könnte für Textilviertel bedeuten** Attraktivität als innenstadtnaher Wohn- und Arbeitsort, „Landschaft in der Stadt“ mit Bächen, Kanälen, Lechauen, Urbanität des 21. Jahrhunderts, Modell für erfolgreiche Konversion



**Innovation**

Die Bemühungen um die städtebauliche Entwicklung bzw. Neuordnung über Bebauungspläne der letzten 20 Jahre im Textilviertel haben zu unterschiedlich zukunftsfähigen, zum Teil unzureichenden Resultaten geführt. Die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen und Herausforderungen machen deutlich, dass Innovation ein Schlüsselbegriff sein muss. Dies ist im übrigen auch im Programm Stadumbau West/ BauGB inhaltlich durch die Forderung nach „Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen...“ und „Maßnahmen zur Aufhebung städtebaulicher Funktionsverluste...“ intendiert. Welche der Entwicklungsperspektiven letztlich auf das Textilviertel/Herrenbach übertragen und umgesetzt werden können, hängt essentiell von den materiellen Potenzialen ab, unbestritten natürlich wesentlich vom politischen Willen, der Investitionsbereitschaft der Wirtschaftsakteure sowie von Faktoren wie Verwertungsbedingungen und Mitwirkungsbereitschaft der relevanten Grundstückseigentümer, von der aktuellen konjunkturellen Lage, von Bodenpreisen und bestehenden Baurechten.

**Integration**

Eine wesentliche Orientierung der zukünftigen Stadtteilentwicklung liegt im Ziel der Integration im Textilviertel/Herrenbach und zwar im umfassenden Sinne. Integration soll hier sowohl in gesellschaftlicher Hinsicht bezogen auf sozialen Status, Herkunft, Alter, kulturelle Prägung, Lebensweise als auch gleichermaßen räumlich und funktional im Augsburger Stadtgefüge verstanden werden. Eine neue Mischstruktur von Arbeiten, Wohnen, Kultur, Versorgung, Freizeit, Erholung, sozialer Infrastruktur - das meint der Begriff europäische Stadt - soll an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt ein Entwicklungsziel sein. Mit einer solchen Urbanisierungsstrategie werden auch die Herausforderungen der Verkehrswende an eine Struktur von „Stadt der kurzen Wege“ erfüllt. Integration meint auch die Einbindung der Landschaft in das Stadtviertel als Raum für Erholung und Gesundheit sowie als Grünangebot für die Innenstadt und die Nachbarquartiere.

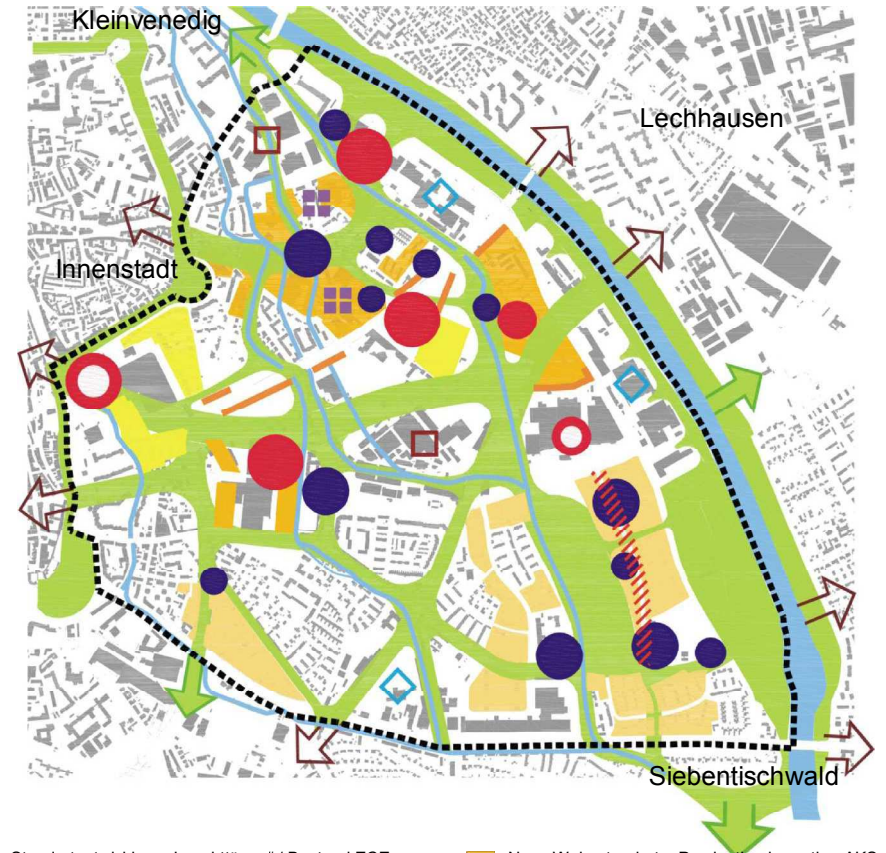
Die Natur-Ressourcen der Kanäle, Bäche und Lechauen bieten sich zur Wiederbelebung durch nutzbare und erlebbare Gestaltung für breite Bevölkerungsschichten wie selbstverständlich an.

**Austausch**

Lagen die Austauschbeziehungen der Textilindustrie als Warenproduzenten im Exporthandel - in dieser Tradition steht auch Osram - und was den Schlachthof betrifft im Wirtschaftsraum Augsburg, so haben sich in den letzten 20 bis 30 Jahren die Austauschbeziehungen des Textilviertels regionalisiert, insbesondere im Fachmarkt- / und Einzelhandelssektor. In Entwicklung steht der Kulturbetrieb mit regionalem Einzugsbereich (Glaspalast, AKS, S'ensemble Theater). Stark verändert hat sich der Wohnsektor von Industrie bezogenen Betriebswohnungen zum freien Wohnungsmarkt. Jüngste gravierende Veränderung markiert die Stadtautobahn Schleifenstraße für den überwiegend überregionalen Transitverkehr. Diese Struktur macht deutlich, welches Umbruch-Szenario das neue Leitbild initiiert, denn es gibt innerhalb des Textilviertels wenige bis gar keine Austauschbeziehungen und für die Augsburger Stadtgesellschaft ist dieses Quartier weitgehend „Niemandland“. Die Zielsetzung der Integration in Siedlungsraum und Stadtgesellschaft, verbunden mit einer innovativen Anpassung an die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen müssen zu neuen Austauschbeziehungen führen, die in spezifischer Weise produktiv sind - also auf den Ebenen Arbeiten, Wohnen, Bildung, Kunst, Kultur, soziale Orte, Naherholung, Gastronomie, Städtetourismus, Freizeit, etc.. Ein solcher „produktiver Austausch“ bezieht sich sowohl auf Region, Stadt und die Wohnquartiere, als auch auf das sozial-räumliche Netzwerk im Textilviertel und Herrenbach/Wolframviertel selbst.

**Die Entwicklungsstrategie für das neue Stadtteilprofil**

„...Raum für Experimente und neue Lebensformen, Kreativität, Kultur, nutzbarer Freiraum und Natur, effizienter Umgang mit Ressourcen, innovative Mobilität, aktive, moderne Urbanität, Modell für gelungene Konversion ...“



- Standortentwicklung „Leuchttürme“ / Bestand ECE, Fabrikschloss
- Soziokulturelle „Kristallisationsorte“ ausbauen & vernetzen
- ▨ „Treffpunktmeile“ Herrenbachstraße gestalten
- Attraktive Freiräume und Grünkorridore entwickeln mit Fuß- /Radwegen u. Angeboten für Erholung, Spiel, Sport sowie Biotopverbund stärken
- Bäche, Kanäle, Lechauen zugänglich und erlebbar gestalten & ökologisch aufwerten
- Schleifenstraße zum attraktiven Stadtraum gestalten
- Neue Wohnstandorte: Proviambachquartier, AKS
- Umstrukturierungspotenzial für innovative Wohn- / und Arbeitsstandorte
- Martini-Gewerbepark, Stadtwerke-Betriebshof weiter entwickeln
- ◇ Langfristperspektive Umstrukturierung zu Wissensstandorten
- Wohngebiete und dazugehörige Freiräume sanieren und aufwerten
- Bestand: neuere Wohnstandorte am Glaspalast / ECE



Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept  
Textilviertel und Herrenbach Augsburg

Planungsgruppe 504  
planwerkstatt karlstetter



SITUATION & TRENDS

- + bisher noch bewahrtes Mosaik verschiedener Freiraumstrukturen mit Identifikationsfunktion für die Quartiere
- + besondere Bedeutung privater Freiräume mit Bezug zu Industriedenkmälern (z.B. Martinipark)
- + Stadtnatur als prägendes Qualitätsmerkmal öffentlicher Freiräume (Lechauen, Stadtbäche, Brachen)
- hohe quantitative und qualitative Verluste identitätsstiftender Freiräume in den vergangenen 20 Jahren
- Freiräume bislang primär als Bauerwartungsland (Flächen ohne Nutzen und Rendite) bewertet und als Resträume erhalten

ZIELE & STRATEGIEN

hohe Wertschätzung für Freiräume als Imagebaustein für Stadtviertel und Gesamtstadt und zentraler weicher Standortfaktor anstreben;

**Konsens in folgenden Prämissen** erreichen:

- Freiräume erfüllen „essentielle“ Daseinsfunktionen. Damit sind sie ein notwendiger Beitrag zu hoher Lebensqualität und wesentlicher Wert bestimmender Faktor eines Standortes.
- Menschen haben verschiedene Freiraumbedürfnisse. Diese können nur durch vielfältige Freiraumangebote befriedigt werden.
- Im zunehmenden Wettbewerb um Einwohner, Investoren und Touristen sind urbane Lebens- und Arbeitsqualitäten mit hoher Freiraumqualität entscheidend.
- Kommune, Wirtschaft und Bevölkerung müssen eine gemeinsame Strategie der Freiraum(vor)sorge entwickeln, um die Lebensqualität der Stadt von morgen zu sichern.
- Stadt-Natur ist als Wert für sich und Erlebenswert für den Stadtmenschen zu respektieren.

marketing ...



... wohnen in bester Lage!

MASSNAHMEN

Wert-Schätzung steigern

1. Informationskampagne starten, für eine aktive Freiraumpolitik werben:
  - Zielgruppe Bewohner: Den Beitrag von Freiräumen und Grün für die Qualität des Lebens und Arbeitens im Viertel und für angrenzende Viertel / City **sichtbar machen; immaterielle Werte** ins Bild setzen
  - Zielgruppe Wirtschaftsakteure / Stadt: Den **ökonomischen Wert** einzelner Freiräume im jeweiligen Viertel untersuchen und vermitteln

Allianzen schmieden

2. Bewohner und Wirtschaftsakteure als aktive Partner für Freiraum(vor)sorge gewinnen
3. Eigeninitiativen auf Wohngebietsebene und freiwillige Zusammenschlüsse privater und öffentlicher Akteure vorbereiten (PPP)
4. „Grünes Forum“ als ständige Einrichtung für Informationsaustausch, Diskussion und Konzeption der Freiraumentwicklung etablieren (lokale Akteure, Stadtverwaltung, Fachleute)

Image bilden - Wert-Schöpfung optimieren

5. Erfolge der aktiven Freiraum(vor)sorge nach innen und außen vermarkten: Grünqualitäten als zentralen Baustein einer gemeinsamen Imagekampagne platzieren; mit Grün für den Wohn- und zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort werben

... in Sachen Grün



DIE ERSTEN SCHRITTE

Wert-Schätzung erreichen

- **Aufgemerkt:** Grün im Viertel ins Bild setzen: gezeichnet, gemalt, gesprayed, gemeißelt, inszeniert, gefilmt, gedruckt, gesungen; mit historischen Bildern Bewusstsein für bereits verlorene Werte schaffen.
- **Öffentlichkeitswirksame Aktionen** machen auf die verschiedenen Freiraumqualitäten aufmerksam: z.B. „Bach-Regatta“ der Modellboote auf den Blauen Adern; „Pfadfinder“ im Quartier- alte und neue Wege entdecken: Landart-Aktionen; Tag der offenen Gartentür im Martinipark)
- **Marktrecherche:** Wie sehen Bewohner, Eigentümer, Investoren, Immobilienwirtschaft den Wert von Grün im Textil- und Herrenbachviertel?

Allianzen schmieden

- „Grünes Forum“ ins Leben rufen

Image bilden - Wert-Schöpfung optimieren

- professionelle Imagekampagne mit Baustein „Grünes Stadtviertel“ in Auftrag geben

Grün ist schön: Räume unter freiem Himmel



WERT STEIGERENDE EFFEKTE

**Spartanburg, South Carolina (USA), Park + Stadtplatz**

– durch die Errichtung des Parks sind in dem Zeitraum von 1983 bis 1993 die Eigentumswerte in dem angrenzenden Geschäftsviertel um 325 % gestiegen.

– die Wohnungsmieten haben sich seit der Realisierung des Parks verdoppelt

**Union Square – New York City (USA), Park**

– für angrenzende Apartments mit Blick in den Park sind höhere Mieten zu zahlen als für Apartments ohne Blick in den Park  
– Eigentumswohnungen in den angrenzenden Gebäuden mit Blick in den Park erzielen 20 % mehr beim Verkauf als Wohnungen ohne Blick in den Park

**Bryant Park – New York City (USA), Park**

– zwei Jahre nachdem der Park eröffnet wurde, sind die Mietaktivitäten in den angrenzenden Straßen um 60 % gestiegen  
– die Mieten der angrenzenden Büroflächen sind seit der Erstellung des Parks um 40 % gestiegen

**Green spaces in London (GB)**

– 1 % Freiraumsteigerung führt zu 0,3 bis 0,5 % Steigerung der Hauspreise  
– je nach Entfernung zu den Grünflächen variieren die Hauspreise zwischen 1 % und 30 %

**Oregon, Salem (USA), Grüngürtel**

– unmittelbar am Grüngürtel angrenzende Flächen sind 1200 Dollar mehr Wert/ha als Flächen die 300 m entfernt zum Grüngürtel liegen

**Washington, Seattle (USA), Grüngürtel**

– die Verkaufspreise für Häuser, die sich in unmittelbarer Nähe des Grüngürtels befinden, liegen 6 % höher als für weiter entfernte Häuser

**Massachusetts (USA), Park**

– ein Haus, das 15 m von dem Park entfernt liegt ist 3000 Dollar mehr Wert als ein Haus was 600 m entfernt vom Park liegt  
(zit. in: Neumann, K., M. Hüls. „Rettungsanker Freiraum“. Stadt + Grün (55) 2006: 29-32.)

Monetäre Effekte

- Einnahmen aus Freiraumnutzungen (z. B. Golfanlage i. d. Stadt, Event, ...)
- Miet- und Pachteinahmen (Immobilien, Freiraum)
- Erhalt + Steigerung der Eigentumswerte (Immobilien + Grundstücke)
- Steigerung der Steuereinnahmen
- Umsatzsteigerung (Handel)

Nicht-monetäre Effekte

- Steigerung der Lebens- und Wohnqualität
- bessere Vermietbarkeit
- Mieterstabilisierung
- Imagegewinn
- Steigerung der Attraktivität für Kunden + Touristen
- Steigerung der Investitionsbereitschaft



In grünen Stadtvierteln leben auch die Armen länger

Florian Rötzer 07.11.2008

Nach einer breit angelegten britischen Studie verringert sich die einkommensabhängige Mortalität, wenn die armen Bevölkerungsschichten in grünen Gebieten wohnen

Reiche und Arme unterscheiden sich nicht zuletzt hinsichtlich der Lebenserwartung und des Krankheitsrisikos. Dass ärmere Menschen früher sterben und stärker unter Krankheiten leiden, hat viele Ursachen. So schlägt sich darin nieder, welchen Arbeiten die Menschen nachgehen, wie sie sich ernähren oder allgemein, welchen Lebensstil sie führen. Nach einer Studie dürfte aber auch eine nicht unerhebliche Rolle spielen, wo die Armen und Reichen wohnen.

<http://www.heise.de/tp/r4/artikel/29/29086/1.html>

