



Ihr neuer Standort

Augsburg - Hochzoll



**Aktives
Stadtteilzentrum
Hochzoll**



Stadt
Augsburg

leben
findet
innen
stadt.de

Hochzoll – Ihr neuer Standort

Hochzoll ist ein Stadtteil der Universitätsstadt Augsburg. Augsburg ist mit rund 267.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Bayern. Im Wirtschaftsraum Augsburg, Stadt Augsburg mit den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, leben ca. 633.000 Einwohner.

Der Stadtteil Hochzoll, im östlichen Stadtgebiet gelegen, hat ca. 20.300 Einwohner und gilt als mittelständisch geprägter Wohn- und Gewerbestandort mit einem außergewöhnlich hohen Naherholungswert. Die durchschnittliche Wohndauer liegt mit über 15 Jahren deutlich über dem Augsburger Mittel, was auf eine hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem Stadtteil schließen lässt. Die Geschäftswelt konzentriert sich auf das zentral liegende Stadtteilzentrum Hochzoll¹ ("Hochzoll-Mitte") sowie das Nahversorgungszentrum Hochzoll-Süd am Zwölf-Apostel-Platz¹.

Vielseitige Erreichbarkeit

Das Stadtteilzentrum Hochzoll erstreckt sich entlang der hochfrequentierten Friedberger Straße und ist mit dem Pkw sehr gut zu erreichen. Darüber hinaus wird Hochzoll über die neu errichtete Straßenbahntrasse der Linie 6 sowie eine bereits vorhandene Straßenbahn im Norden Hochzolls und mehrere Buslinien bestens an das Augsburger Verkehrsnetz angebunden (5 Minuten Takt). Der Bahnhof Hochzoll im Süden des Stadtteilzentrums ist ein wichtiger Haltepunkt für Pendler aus dem Umland sowie von und nach München, Ulm und Ingolstadt. Der Augsburger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Erhöhte Absetzungen im Sanierungsgebiet

Hochzoll-Mitte sowie der Zwölf-Apostel-Platz sind förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gem. § 142 BauGB. Es gelten erhöhte Absetzungsmöglichkeiten bei Instandhaltungsmaßnahmen gem. § 7h Einkommensteuergesetz².

	Hochzoll	Stadt Augsburg
Einwohner (31.12.2009)	20.328	267.121
Altersstruktur (2009)	unter 18: 16,4% über 65: 24,1%	unter 18: 15,3% über 65: 20,5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (31.12.2009)	6.410	89.420
Arbeitslosigkeit (31.12.2009)	698	10.733
Ausländeranteil (31.12.2009)	12,05%	16,00%

Quelle: Strukturatlas der Stadt Augsburg, Augsburg 2010



¹ Gemäß aktuellem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Augsburg.

² Weitere Informationen erhalten Sie vom Stadtteilmanagement Hochzoll

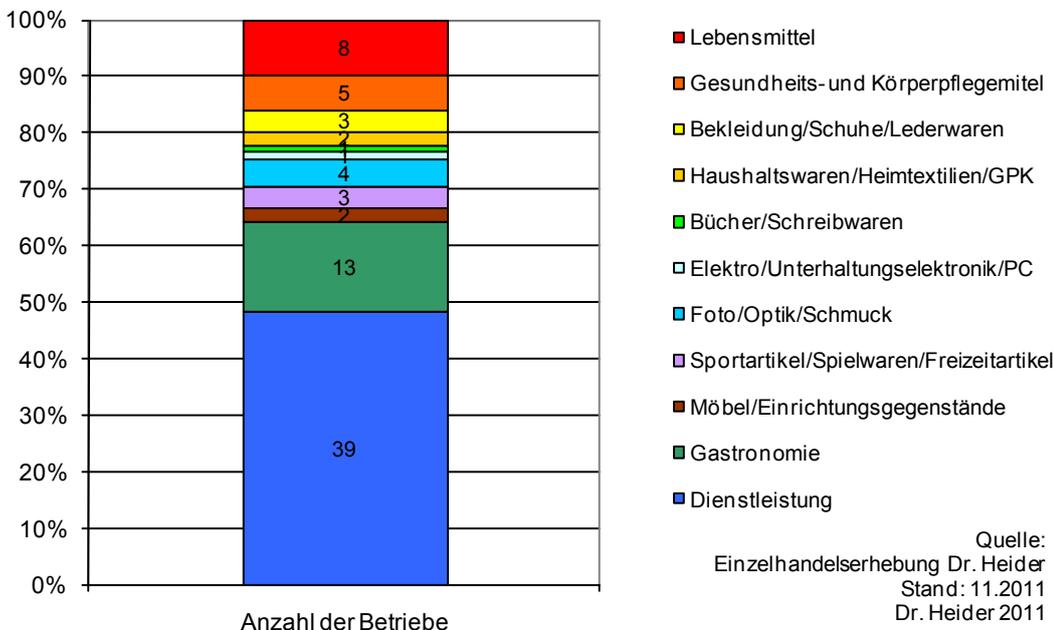
Hochzoll-Mitte bedeutet Vielfalt

Das Stadtteilzentrum Hochzoll erstreckt sich entlang der Friedberger Straße sowie einem Teilbereich der Hochzoller Straße und lebt von seiner Vielfalt: Der Standort beherbergt mit rund 30 Einzelhandelsbetrieben etwa die Hälfte aller Ladengeschäfte Hochzolls mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² (davon etwa 3.500 m² zentrenrelevante Sortimente).³ Alle zentrenrelevanten Hauptsortimente sind vertreten. Einen hohen Anteil weisen dabei die Sortimentsbereiche Lebensmittel und Gesundheits- und Körperpflegemittel, sowie Foto/Optik/Schmuck auf. Über den Einzelhandel hinaus befinden sich allein in Erdgeschosslage rund ein Dutzend Gastronomiebetriebe sowie 36 weitere endverbraucherorientierte gewerbliche Dienstleistungsbetriebe am Standort.

Kennzahlen

Der Einzelhandelsumsatz im Stadtteil Hochzoll liegt bei ca. 29 Mio. €⁴. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex der Stadt Augsburg liegt laut Infas 2010 bei 105,1. Nach einer repräsentativen Umfrage der Universität Augsburg liegt das Haushaltsnettoeinkommen in Hochzoll ca. 5% über dem gesamtstädtischen Wert von 2.500 €, so dass auch der Kaufkraftindex Hochzoll etwas über dem Augsburger Wert liegt. Die Betriebe im Stadtteilzentrum erwirtschaften rund 60% ihres Umsatzes aus dem Stadtteil selbst; rund 40% der Umsätze werden durch Kunden von außerhalb des Stadtteils erbracht; 19% von diesen stammen aus anderen Augsburger Stadtteilen, 21% von außerhalb Augsburgs. Das Einzugsgebiet der Hochzoller Betriebe reicht über den Stadtteil hinaus in die Augsburger Innenstadt, den Stadtteil Spickel/Herrenbach und weitere Stadtteile sowie ins Umland, darunter v.a. die Stadt Friedberg.⁵

**Branchenstruktur Nutzungen im EG
Stadtteilzentrum Hochzoll**



Quelle:

Einzelhandelserhebung Dr. Heider
Stand: 11.2011
Dr. Heider 2011

³ Hochzoll Vorbereitende Untersuchung, Stadt Augsburg, Augsburg 2010.

⁴ Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Augsburg, Teil B (Nah-)Versorgungssituation Einzelhandelsentwicklungskonzeption für die Stadt Augsburg, Teil B (Nah-) Versorgungssituation in der den Stadtteilen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München 2010.

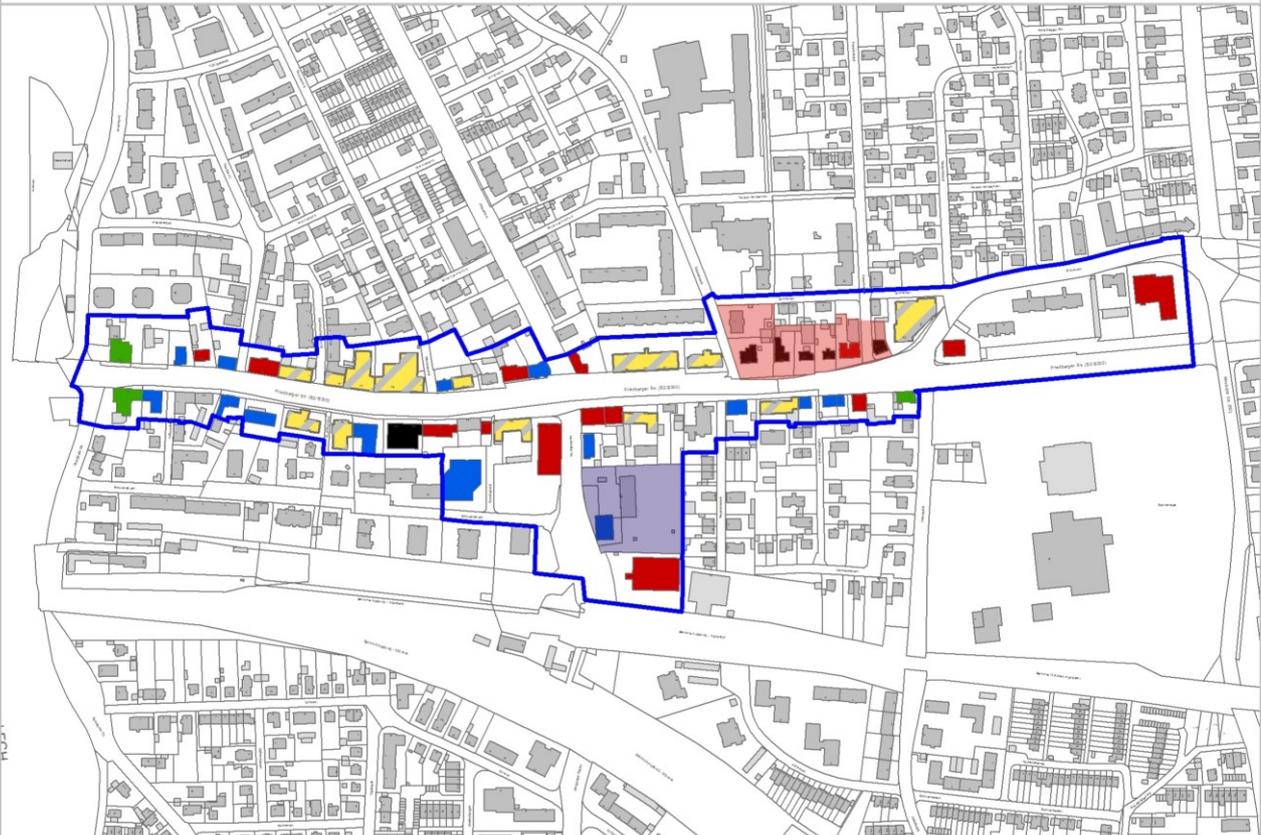
⁵ Hochzoll Vorbereitende Untersuchung, Stadt Augsburg, Augsburg 2010.



Stadtteilzentrum Hochzoll

Stadt Augsburg

HEIDER



Legende

- | | | |
|---|--|--|
|  Stadtteilzentrum Hochzoll | Hauptnutzung im EG |  Gastronomie |
|  Einzelhandel |  Dienstleistung |  Mischnutzung |
|  Erweiterung Lebensmittel-Markt,
Schaffung eines zentralen Platzbereiches |  Leerstand | |
|  'Salzmann-Areal' | | |

0 50 100 200 300 400 Meter

Kartengrundlage: Stadt Augsburg, Quelle: eigene Erhebungen, Stand: Juni 2011.
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2011.



Zukünftige Entwicklung Hochzolls

Die geplante Erweiterung und Arrondierung des bestehenden Lebensmittel Vollsortimenters an der Hochzoller Straße, inklusive der Schaffung eines zentralen Platzbereiches, sowie eine mögliche Entwicklung des 'Salzmann-Areals', werden in naher Zukunft zu einer weiteren Belebung des Standortbereiches Hochzoll-Mitte führen und positive Impulse für den gesamten Stadtteil nach sich ziehen.

Aktives Stadtteilzentrum Hochzoll

Der Einzelhandelsstandort Hochzoll-Mitte stellt im Bewusstsein der Stadt und der Öffentlichkeit den Fokus der Stadtteilentwicklung Hochzolls dar und soll auf Basis breit getragener Entwicklungsziele auch künftig der Hauptstandort des Einzelhandels im Stadtteil bleiben. Entsprechend sieht das vom Stadtrat beschlossene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept eine Stärkung der Einzelhandelsentwicklung in den Sanierungsgebieten Hochzoll-Mitte und Zwölf-Apostel-Platz vor. Standortstärkende Projekte sichern auch künftig den Standort Hochzoll-Mitte. So trägt das im Rahmen des Programms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" umgesetzte Geschäftsstraßenmanagement, welches von

dem von der Stadt beauftragten Stadtteilmanagement Dr. Heider durchgeführt wird, zur Stärkung und weiteren Aktivierung des Stadtteilzentrums, aber auch des Nahversorgungszentrums um den Zwölf-Apostel-Platz bei. Das Investitionsklima und die Rahmenbedingungen für private Investoren und Eigentümer können dadurch erheblich verbessert werden. Im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements ist u.a. die Beratung und Begleitung der Eigentümer und Geschäftsinhaber vorgesehen. Hierbei wird die Unterstützung bei der Vermarktung leerstehender Immobilien genauso angeboten, wie eine in Kooperation mit den Eigentümern angestrebte, qualitative Aufwertung der Nutzungen. Ziel des Geschäftsstraßenmanagements wie auch der vielfältigen Marketingaktivitäten der lokalen Akteure sind die weitere Belebung und die Verbesserung des Images Hochzolls als Einzelhandelsstandort. Neben den vielfältigen marketingwirksamen Aktivitäten in Hochzoll, wie Hochzoller Advent, Lechuferfest, Wochenmarkt und Kunstaktion/Hochzoller Kulturtag steht aktuell die Aktion "Hochzoll blüht auf". Diese wurde heuer erstmals im Juni 2011 erfolgreich durchgeführt und soll ein kontinuierlicher Beitrag für ein freundliches und lebenswertes Hochzoll sein.

Ansprechpartner



Stadtteilmanagement:

Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider
Bismarckstr. 5, 86159 Augsburg
zentren-hochzoll@augsbuurg.de
www.augsburg.de/zentren-hochzoll



IMPRESSUM

Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider

Bismarckstraße 5
86159 Augsburg

Redaktion und Gestaltung:
Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider

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

Kartengrundlage:
Erstellt auf der Grundlage der Digitalen Kartenwerke des Stadtvermessungsamtes Augsburg

Im Auftrag der Stadt Augsburg

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Stand: November 2011