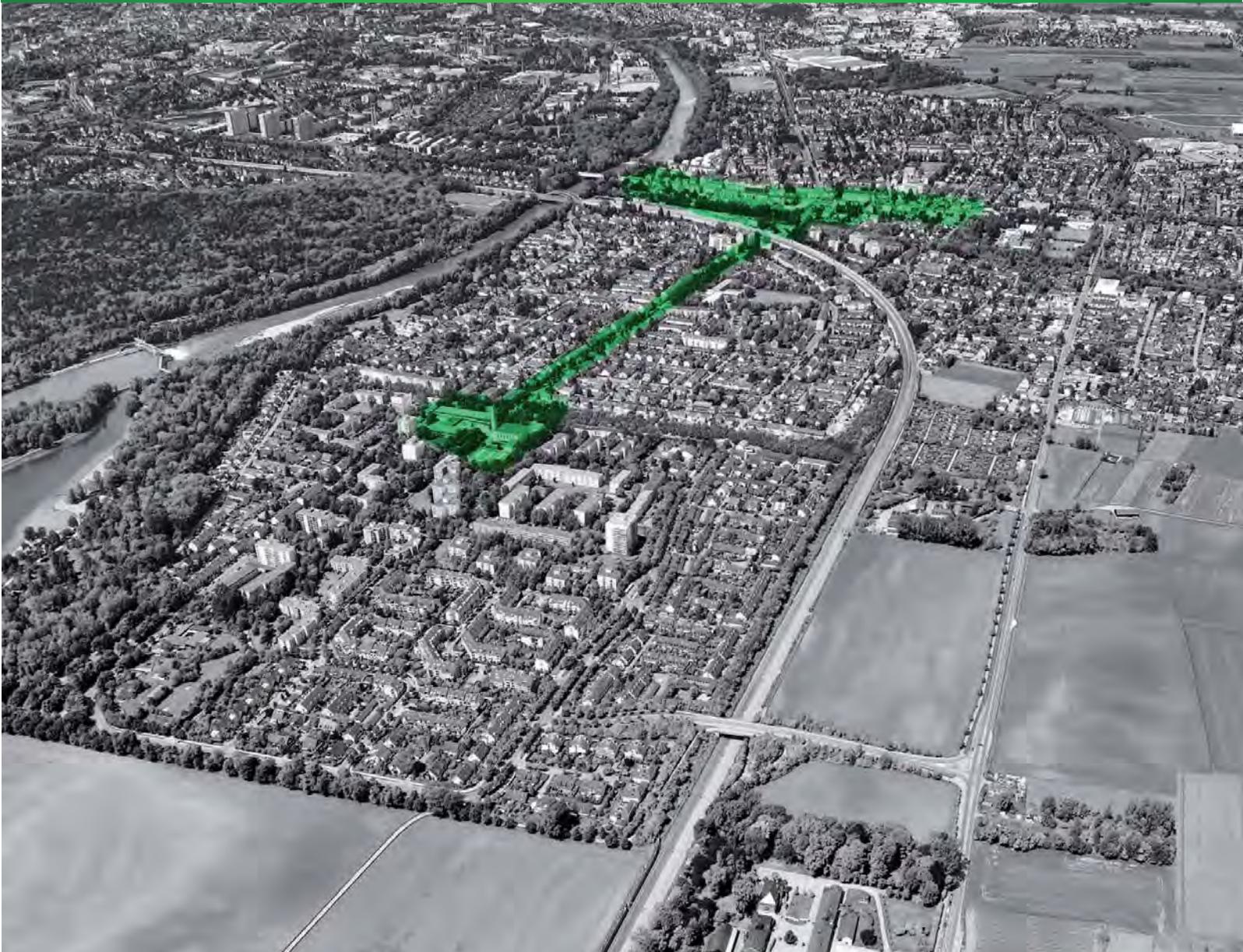


HOCHZOLL

TEIL 02

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



BUND-LÄNDER-STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM
„AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN“



Stadt
Augsburg

HOCHZOLL – TEIL 2: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



IM AUFTRAG
DER STADT
AUGSBURG

15. Oktober 2010

Dr. S. Hafner
Dipl. Ing. C. Meinel
Dipl. Ing. M. Meinel
Dr. R. Popien
Dipl. Ing. S. Quarg

INHALT

INHALT	5
EINLEITENDE BEMERKUNGEN.....	6
1. EINFÜHRUNG UND ZUSAMMENFASSUNG	7
1.3.1. Übergeordnetes Ziel.....	15
1.3.2. Handlungsfelder im Stadtteil.....	15
2. HANDLUNGSFELDER UND TEILZIELE	18
3. HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN	25
4. DETAILLIERTE MASSNAHMEN	52
4.2.1. Teilbereich A1 „Mitte Hochzoll“	52
Telekom-/Postgelände.....	52
4.2.2. Teilraum A1	55
Ergänzende bauliche Entwicklungen.....	55
4.2.3. Teilbereich A2 Friedberger Straße.....	63
4.2.4. Teilbereich A3 „Quartier Grünten-/Salzmann-Friedberger Straße“	67
4.3. Sanierungsgebiet „Zwölf-Apostel-Platz“	70
4.3.1. Städtebauliche und gestalterische Entwicklung und Sanierung des Platzes/Fläche B1.....	70
4.3.2. Baubestand/Vorgelege/Parkplatz-fläche/Fläche B2	72
4.3.3. Öffentlicher Raum südlich des Zwölf-Apostel-Platzes B3	73
4.3.4. Entwicklung Zwölf-Apostel-Platz.....	74
4.4. ANLAGEN FÜR ZENTRENRELEVANTE TEILZIELE	75
4.4.1. Anbindung des Wohnquartiers um die Werdenfelser Straße	75
4.4.2. Aufwertung der Wegebeziehung	77
4.4.3. Radwegführungen/Zugspitzstraße (s. Piktogramm 14)/Neuschwansteinstraße).....	78
5. SANIERUNGSGEBIETE	82
5.1. Vorbemerkungen.....	82
5.2. Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten	82
5.2.1. Wirkung und Vorteile der förmlichen Festlegung	82
5.2.2. Umgriff der Sanierungsgebiete	82
5.2.3. Voraussetzung für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets.....	83
5.2.4. Sanierungsverfahren	89
6. BETEILIGUNGEN	90
6.1. Planungswerkstatt „Ein Verkehrskonzept für Hochzoll“	90
6.2. Planungswerkstatt „Aktive Zentren für Hochzoll“	90
6.3. Beteiligungen nach § 137 und §139 BauGb	90
7. RAHMENPLAN	91
7.1. Schlussfolgerungen/Fazit.....	91
QUELLEN	93

EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit werden Funktions- und Berufsbezeichnungen nicht geschlechterspezifisch getrennt. Es werden die gängigen Begriffe jeweils für beide Geschlechter gemeinsam verwandt wie z. B. Manager statt Manager(in).

Abkürzungen:

Reg. v. Schwaben	Regierung von Schwaben
VU	Vorbereitende Untersuchung
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
BauGB	Baugesetzbuch
VE-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
B 300	Bundesstraße 300
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
Park&Ride	Parkplatzflächen in Verbindung mit dem ÖPNV
Bike&Ride	Radabstellflächen in Verbindung mit dem ÖPNV
StVO	Straßenverkehrsordnung
RAS-L	Richtlinien für die Anlage von Straßen –Linienführung
GUW	Gleichrichterunterwerke (für den Straßenbahnbau)
ADFC	Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V.
CO ² -Werte	Kohlendioxid-Werte
VK	Verkaufsfläche
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
TG	Tiefgarage
Fl.Nr.	Flurnummer
BGF	Bruttogeschossfläche
WG	Wohngebäude
WE	Wohneinheiten
E	Einwohner
1 ha	1 Hektar = 10 000 m ²
Point de vue	„Blickfang“ am Ende eines Weges, einer Straße oder einer Sichtachse
QM	Quartiersmanager
z.B.	zum Beispiel
i.S.	im Sinne
s.	siehe
s.a.	siehe auch
incl.	einschließlich
u.a.	unter anderem
u.w.	und weitere
gem.	gemäß
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
m.E.	meines Erachtens
i.d.R.	in der Regel

INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

1. EINFÜHRUNG UND ZUSAMMENFASSUNG

DER STADTTEIL HOCHZOLL

Der städtebaulich kompakte und siedlungsstrukturell eigenständige Stadtteil zeigt, seit seiner Eingemeindung im Jahr 1913, zwischenzeitlich einen ca. 377 ha großen Siedlungsraum östlich des Lechs, der vor allem nach 1945 eine rasante Entwicklungsphase erlebte.

Historisch nachvollziehbar hat sich Hochzoll von der linearen Verkehrsachse (Friedberger Straße) aus, vor allem nach dem 2. Weltkrieg nach Norden und Süden entwickelt. Die Entwicklung fand stetig statt und wurde zudem gegen Ende der 60iger Jahre durch den städtebaulichen Wettbewerb „Neue Heimat“ südlich der Münchner Straße positiv forciert.

In dem Stadtteil Hochzoll haben sich, bis in die heutigen Tage, primär Wohnstrukturen entwickelt und erhalten. Gewerbeflächen konnten nur partiell an der östlichen Grenze (Meringer Straße-„Stierhof“) entstehen.

Bisher von der als B 300/B2 in Ost-West-Richtung verlaufenden Friedberger Straße dominiert, bildeten sich hier zwei Stadtteilstrukturen heraus, die kurz mit Hochzoll Nord und Hochzoll Süd beschrieben sind. Verstärkt wurde und wird die technische Trennwirkung der Friedberger Straße durch die Bahntrassen Augsburg-München und Augsburg-Ingolstadt, mit einer großzügigen Gesamtunterführung im Westen, einer engen Doppelunterführung am Bahnhof Hochzoll und drei Unterführungen im Osten von Hochzoll, die gemeinsam eine Schleusenwirkung bedingen.

Die innere Stadtteilerschließung wurde bisher mit zwei Buslinien (Nrn. 31 und 26) gegenläufig gesichert, wobei durch Busse einerseits die Innenstadt mit dem Königsplatz angefahren wird und andererseits die Endstation der Tramlinie 1 am Neuen Ostfriedhof nach Norden angebunden ist.

Mit dem langjährigen verkehrspolitischen Entscheidungsprozess, im Rahmen einer gesamtstädtischen ÖPNV-Vernetzung über Straßenbahnen zu den Augsburger Peripherien den Durchgangsverkehr teilweise über P&R-Parkplatzflächen zu Gunsten des ÖPNV zu „brechen“ ergab sich für den Stadtteil Hochzoll eine neue Straßenbahntrasse der Linie 6 zwischen Friedberg-West (Chippenham-Ring) und der Innenstadt Augsburgs.

Parallel haben sich in den letzten Jahren die Einzelhandelsstrukturen innerörtlich „ausgedünnt“. Dafür entstand an der Blücher-/Lechhauser Str. in Friedberg West ein Einzelhandelscluster mit einem groß-

flächigen Lebensmittelvollsortimenter, einem Discounter und einem Drogeriemarkt. Der Kaufkraftabzug schlug sich sehr rasch im nördlichen Hochzoll nieder. Der bisherige Einzelhandel an der Zugspitzstraße wurde zu Gunsten eines größeren Anbieters der gleichen Handelskette, auf Friedberger Flur, aufgegeben.

Im Süden Hochzolls, an der Seefelder Straße, erfuhr ebenso eine Einzelhandelseinrichtung die Aufgabe mit der Argumentation der fehlenden Rentabilität durch den Pächter.

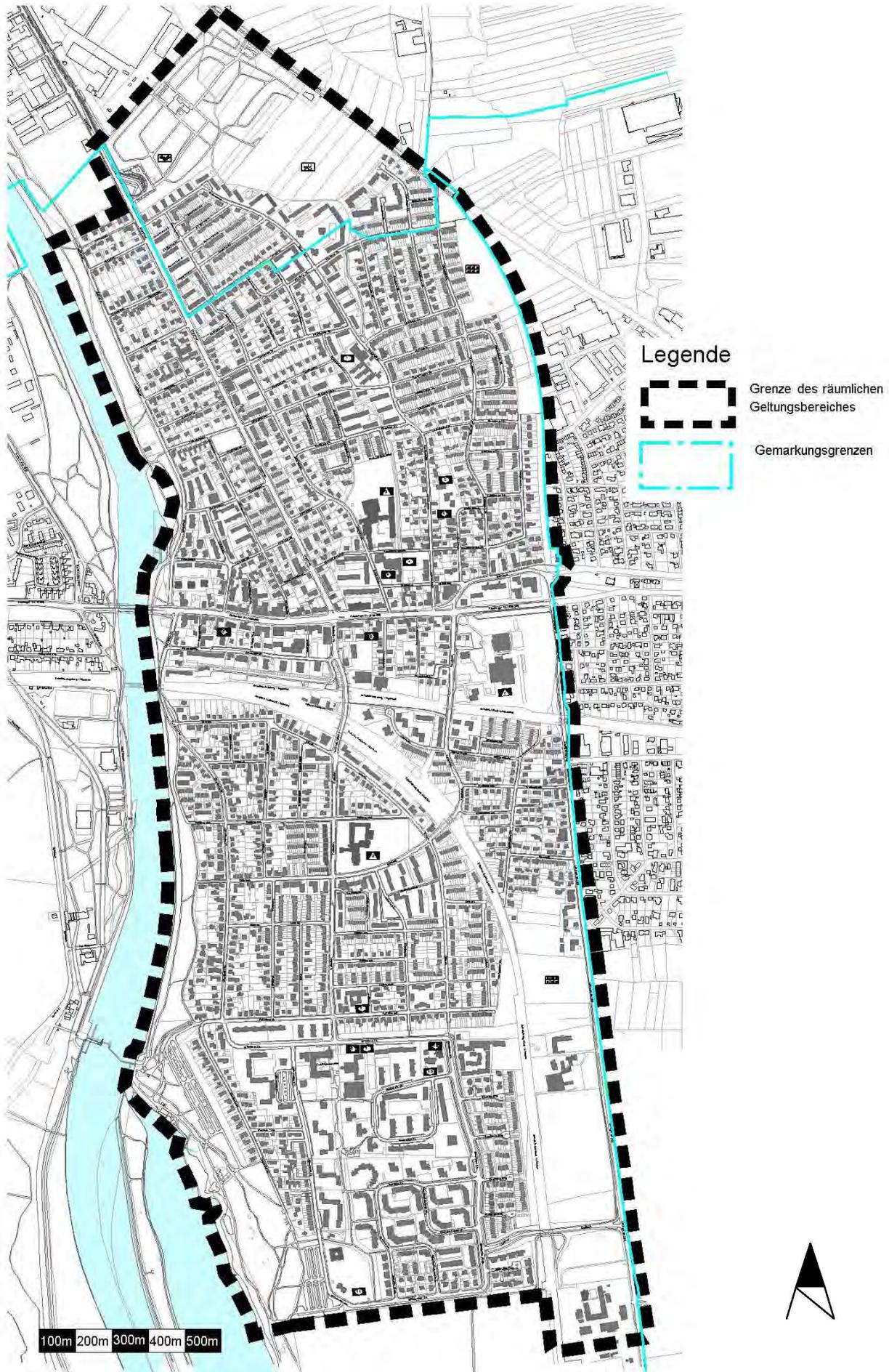
Im Umfeld des Bahnhofs, bei dem bestehenden Einzelhandel mit zu geringen Verkaufsflächen, ohne Platzwirkung und fehlender Attraktivität und ebenso am Zwölf-Apostel-Platz mit schwindender Attraktivität und strukturellen Defiziten besteht ein dringender Handlungsbedarf zur Sicherung des Einzelhandels. Letztlich leiden die Nutzungen an der Friedberger Straße nicht nur unter der Baustelle der Linie 6, sondern schon länger an einer fehlenden gemeinsamen Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung der Stadträume und Revitalisierung des gesamten Umfeldes.

Abgerundet wird die kritisch zu bewertende Situation für Hochzoll durch verkehrstechnische und strukturelle Veränderungen in Abhängigkeit der neuen ÖPNV-Angebote, fehlende durchgängig innerquartierliche Geh- und Radwegenetze und fehlende urbane Plätze zum Verweilen, Ausruhen, Kommunizieren und Einkaufen. Hinzu kommen die städtischen Grundstücke mit historischen Baustrukturen an der Salzmann-/ Friedberger Straße, die einer nachhaltigen Nutzung im Bestand oder in Neubauten zuzuführen sind und sonstigen städtebaulichen, ökologischen, sozioökonomischen und wirtschaftlichen Vernetzungen, die dem Stadtteil fehlen.

Hochzoll von Süden



Karte 01: Umgriff



1.1. AUFGABENSTELLUNG

Unter Berücksichtigung vorstehender stadtteilbekannter Erkenntnisse und einer Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich der Friedberger Straße (Büro für Stadtplanung GbR Meinel-Meinel Hochzoll) und dem Wunsch, den Rückbau der Friedberger Straße nicht nur verkehrstechnisch, durch flankierende Maßnahmen gegen Schleichverkehr und Verkehrsverdrängung zu begleiten, sondern zudem auch städtebaulich, sozial sowie wirtschaftlich zu fördern, beschloss am 18.12.2008 der Stadtrat Augsburg eine flächendeckende Vorbereitende Untersuchung für Hochzoll gem. §141 BauGB in Auftrag zu geben.

Der Auftrag ging an die Arbeitsgemeinschaft Dr. Hafner (Sozialgeographie), Dr. Popien (Wirtschaftsgeographie), C. Meinel (Landschaftsplanung) und M. Meinel sowie S. Quarg (Städtebau).

Die Untersuchungsfläche erfasst den gesamten Stadtteil Hochzoll mit einem Gemarkungsübergreif an der Karwendelstraße im nördlichen Hochzoll, der den Stadtteil Lechhausen betrifft, aber durch den Neuen Ostfriedhof siedlungsstrukturell dem Stadtteil Hochzoll zuzuordnen ist. (s. Karte 01 „Umgriff“)

Mit einer umfangreichen Bestandsaufnahme, einem Stärken-Schwächen-Profil und grundsätzlichen Zielen für den Stadtteil Hochzoll wurde die Vorbereitende Untersuchung (VU) diesem Entwicklungskonzept zugrunde gelegt.

Mit dem Entwicklungskonzept sollen alle Handlungsfelder mit den wichtigsten Maßnahmen die zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes notwendig sind, aufgezeigt werden.

1.2. ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNG (VU)

Lage im Stadtraum, Entwicklung und Siedlungsstrukturen

Der südöstlich im Augsburger Stadtraum gelegene Stadtteil Hochzoll, mit 97jähriger Stadtgeschichte, weist anhand sehr vieler positiver „weicher Standortfaktoren“ (Naherholung am Lech, Vielfalt an sozialen und pädagogischen Angeboten) einen hohen Wohnwert auf. Verstärkt wird dies durch die Anbindung des Stadtteiles an das Bahnnetz Ulm-Augsburg-München und Augsburg-Ingolstadt mittels eines eigenen Haltepunktes. Die kurze Anbindung an die A8 über den Zubringer AIC 25, B2 nach Fürstenfeldbruck und B 300 nach Altbayern sowie ein tangenciales Geh-/Radwegenetz entlang des Lechs, runden die überregionale Bedeutung und die Vernetzungen ab.

Im innerstädtischen Vergleich ist die Stärke gleichzeitig auch die Schwäche, da Hochzoll einerseits als wertvoller Wohnstandort fungiert und andererseits kein gravierendes Gewerbe aufweist (wenig gewerbliche Arbeitsplätze vor Ort) und durch die natürliche Barriere des Lechs und monostrukturierte Nutzungen in Richtung des Nachbarstadtteils Lechhausen, keine integrierte Städtebauvernetzung erfährt. Ansätze von integrierten städtebaulichen Vernetzungen sind nach

Osten in Richtung Friedberg West gegeben (soziale und wirtschaftliche Vernetzungen), wobei im Bereich der Einzelhandelskonzepte die interkommunale Zusammenarbeit zu verbessern ist.

Die ÖPNV-Anbindungen Richtung Kernstadt mit zukünftig zwei Tramlinien (Nrn. 1 und 6) sowie stadtteilinternen Buslinien 30, 31 und 29 dienen zukünftig als Zubringer. Für den überregionalen Busverkehr ist einen Haltepunkt in Hochzoll zu erwähen.

Aus der linearen Ost-West-Siedlungsachse entlang der historischen Wegeverbindung nach Friedberg heraus, haben drei Ereignisse und Faktoren im 20. Jahrhundert den Stadtteil Hochzoll gravierend beeinflusst.

1. Das Forcieren notwendiger Siedlungsentwicklungen im Norden von Hochzoll Anfang der 50iger Jahre, als Folge der Ereignisse aus dem 2. Weltkrieg und den entstehenden Wohnungen und Siedlungsflächen östlich und westlich der Zugspitzstraße.
2. Entgegen der zunehmenden Zentralität der Stadt Augsburg als Kauf- und Arbeitsplatzstandort, einhergehend der vermehrten Motorisierung (einschließlich ÖPNV), entwickelte sich im Bereich der Friedberger Straße eine Angebotssteigerung für Dienstleistungen und Handel.
3. Durch die Vorbereitungen für die Olympischen Sommerspiele in München 1972 wurden die Hochzoller- und Peterhofstraße höhenfrei unter der Bahn geführt und somit das südl. Hochzoll für Siedlungsentwicklungen interessanter. Dies gipfelte in einem städtebaulichen Wettbewerb „Neue Heimat“ südlich der Münchner Straße, der noch heute diesen Teilraum prägt.

Die Siedlungsentwicklung ist seit geraumer Zeit gestoppt, sodass prinzipiell Nachverdichtungen, Revitalisierungen und geringfügige Arrondierungen erfolgen. Drei begrenzte Entwicklungsflächen an der östlichen Peripherie stehen zukünftig noch zur Verfügung.

Der, in seiner Siedlungsdichte primär homogen wirkende Stadtteil zeigt vier Verdichtungszone:

- Umgriff Karwendel-/Füssener Straße
- Umgriff Friedberger Straße und Bahn
- Umgriff Krottenkopfweg
- Umgriff Innsbrucker Straße

Diese zeigen nur (noch) in der Mitte und im äussersten Süden von Hochzoll die notwendigen Vernetzungen und Nutzungsangebote (Grundversorgung).

„Urbane Plätze“ mit Aufenthaltsqualität für Kommunikation, Einkauf und Begegnung sind, mit Ausnahme des Zwölf-Apostel-Platzes (ZwAPI), nicht vorhanden. Öffentliche, grüne und innerquartierliche Freiräume für Rückzug, Naherholung und Regeneration sind ebenfalls nicht gegeben.

Dagegen sind private Rückzugsmöglichkeiten für einen Großteil der Bevölkerung durch mehr oder weniger

große Gärten flächendeckend ersichtlich. Dies gilt auch für den Verdichtungsbereich südlich der Münchner Straße. Hier wurde weitblickend ein Ausgleich durch privates Abstandsgrün geschaffen, aber nicht flächendeckend koordiniert und ist somit nicht effizient nutzbar gemacht.

Die östlichen Siedlungsräume weisen in den Bereichen des verdichteten Wohnungsbaus entlang der Karwendel-, Füssener-, Eibsee-, Alatsee, und partiell Ortlerstraße und letztlich um den Krottenkopfweg, im Gegensatz zu den Verdichtungsflächen südlich der Münchner Straße, kein Distanzgrün auf. Dieses Defizit an Rückzugsmöglichkeiten und Erholung wird durch die erschwerte Erreichbarkeit (Kreuzung verkehrsreicher Straßen) der westlichen Grünzonen am Lech verstärkt.

Hochzoll lebt letztlich von der homogenen, kompakten Siedlungsstruktur im Spannungsbogen mit den tangentialen weitläufigen westlichen Erholungsflächen entlang des Lechs.

Denkmalschutz/Gebäudesubstanz/-schutz

Auffallend ist, dass Hochzoll wenig Gebäude unter Denkmalschutz besitzt. Hier wurde vielleicht etwas großzügig mit der Aufgabe von alter Bausubstanz umgegangen. Der VU sind zudem Bewertungen von Gebäuden zu entnehmen die erhaltenswürdig sind und das Siedlungsbild mit prägen. Der profane Siedlungsbau ist nicht unbedingt reich an nachweislich guter Architektur. Erwähnenswert ist zudem, dass die private Bausubstanz, mit Bauten vor und nach den Weltkriegen, im Tenor sanierungswürdig, aber nicht zwingend zu erneuern ist. Bausubstanz jüngerer Datums (nach dem zweiten Weltkrieg) zeigt sich, bis auf einzelne Beispiele im privaten Geschosswohnungsbau, gepflegt und unter der Ägide der WBG sogar energetisch auf dem neuesten Stand. Städtische Immobilien hingegen zeigen allesamt einen enormen Sanierungsbedarf oder Verfall auf (Salzmannstraße, Einzelgebäude an der Afrabrücke). Im Fazit ist Hochzoll, jenseits der Nutzungsballungen, als gepflegt zu bezeichnen. Defizite im Gesamtbild der Fassaden und Baudetails sind im Umgriff der Friedberger Straße und vor allem auch an dieser Straße zu verzeichnen.

Verkehrsstrukturen/ Wegevernetzungen

Im Rahmen einer Planungswerkstatt mit den Bürgern wurden die Defizite beim MIV, Radverkehr und Gehwegnetz erörtert und Lösungen erarbeitet.

Auffallend ist die Existenz flächendeckender 30iger Zonen in den Stadtteilquartieren. Dies bedingt aber aus der StVO den Verzicht auf eigene Radwege, da hier der Radverkehr mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) mitfließen muss. Diese strenge Auslegung der StVO, die den zwingenden Erhalt sehr großer Straßenraumquerschnitte (Münchener Straße, Nebelhornstraße, Höfatsstraße u.w.) bedingt, lädt eher zum Rasen ein, als dem Radverkehr und MIV ein differenziertes „Miteinander“ zu erlauben.

Straßenbegleitende Radwege sind zudem, bei Straßen mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h, nicht flächendeckend vorhanden (Zugspitz-/Hochzoller Straße) und Geh-/Radwegeverbindungen abseits des MIV nur partiell im Norden und Süden ersichtlich. Ein durchgängiges Radwegenetz ist ansonsten nicht gegeben.

Die Verdrängung des MIV durch die Straßenquerschnittsreduzierung in der Friedberger Straße, bedingt durch den Bau der Linie 6, erfolgte und erfolgt während der momentanen Bauphase und wird durch mobile Einbauten, Ampeln und Verkehrsleitstrukturüberlegungen wohl zukünftig geordnet geführt. 2011 soll dann ein „Integriertes Verkehrsleitsystem“ greifen.

Verkehrsberuhigte Zonen zur Steuerung städtebaulicher Ziele sind in Hochzoll nicht gegeben. Bei zwei Straßen sind Verkehrsberuhigungen (Spielstraßen) ersichtlich. Die Begründung hierfür ergibt sich durch zu geringe Straßenbreiten (Schöneckstraße im Norden und das nördliche Ende der Werdenfelser Straße im Osten Hochzolls).

Zu erwähnen sind noch zahlreiche private Parkplatznutzungen im öffentlichen Straßenraum. Diese Nutzungen sind die Folge von zu kleinen Parzellen, die einen Stellplatz auf Privatgrund nicht zulassen.

Freiraumvernetzungen/Naherholung/Sport und Spiel/Ökologie/Lufthygiene

Die primären öffentlichen Freiräume im Westen von Hochzoll (Lechauen und Kuhsee) sind nicht sofort allen Quartieren erschlossen, da, und hier vor allem im Norden von Hochzoll, die Geh-/Radwegführung in Ost-West-Richtung sehr defizitär ist. Die technische Linie der stark belasteten Zugspitzstraße stellt vor allem für Kinder eine Barriere dar. Zudem ist die Ausweisung von Wegnetzen mit Gleichwertigkeit oder Präferenz der Geh-/Radstrukturen nicht ersichtlich. Hier weist der nördliche Teil von Hochzoll Süd die gleichen Probleme auf. Allein im äußersten Süden ist ein ausreichend flächendeckendes Geh-/Radwegenetz vorhanden (Städtebauwettbewerb).

Ergänzend ist die östl. Tangente zwischen Friedberg West und Hochzoll im Geh-/Radwegeverkehr unterversorgt.

Städtebaulich problematisch ist für die Zukunft die siedlungsstrukturelle Isolation des gesamten Quartiers zwischen der Bahn und der Meringer Straße im Osten von Hochzoll. Das Gebiet um die Werdenfelser Straße besitzt keine Quartiersfreiräume und ist nur über die Peterhofstraße und die Friedberger Straße lapidar mit dem Stadtteil vernetzt. Hier ist ein gravierender Mangel ersichtlich, der zwingend zu mildern ist, zumal eine Einkaufsorientierung in Richtung Friedberg-West über die Meringer Straße hinweg gegeben und dem Stadtteil nicht dienlich ist. Auch hier ist ein Kaufkraftverlust kurz- bis mittelfristig durch eine bessere Anbindung an den Hochzoller Süden zu reduzieren.

Das Defizit an innerörtlichen Freiräumen wurde schon erwähnt. Flächen öffentlicher Nutzung für Sport und Spiel sind adäquat der fehlenden Freiräu-

me ersichtlich und müssen im Rahmen dieser Planung Beachtung finden. Allein die Lechauen, die zudem schwer für östliche Quartiere erreichbar sind, sind für einen Stadtteil von über 20.000 Einwohnern nicht ausreichend. Die herausragende Position schulischer Teil-Freiflächen und öffentlicher Grünrestflächen, im Norden am Holzerweg/Ecke Wessobrunner Weg und im Süden Ortler- Ecke Höfatsstr. könnten kurzfristig in ein Freiflächenkonzept mit eingebunden werden. Südlich der Münchner Straße sind die vielen privaten Freiflächen im Bereich der Geschosswohnungsbauten innerhalb eines Gesamtkonzepts effizienter zu nutzen.

Unorganisierte Sportflächen für Erwachsene sind nur im äußersten Nord-Westen und Süd-Westen (Lechauen) von Hochzoll ersichtlich. Der gesamte Osten Hochzolls ist auch diesbezüglich unterversorgt.

Die Siedlungsdichte und die stringente Verkehrsstruktur bedingen eine extreme Störung des Lebensraumverbundes, der sogar an der stadtteilübergreifenden Grünachse „Lech“ durch hohe Frequentierung leidet. Zudem kommt es durch permanente Nachverdichtung und Beseitigung notwendiger privater Freiflächen zu negativer Beeinträchtigung des Kleinklimas. Das Fehlen von innerörtlichen Grünflächen erschwert die Artenvielfalt und fehlt bei den baubetonten, nitrophytischen, vom Menschen stark benutzten Grünflächen.

Die Durchlüftung weiter Siedlungsteile ist mangelhaft. Dies wird durch Baumgruppierungen noch zusätzlich erschwert. Zu erwähnen sind die vielen kleinen Hausbrände und die daraus resultierenden Luftbelastungen. Die Luft- und Aufenthaltsqualität im Umgriff der Friedberger Straße ist als extrem belastet zu werten.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Insgesamt verfügt Hochzoll über eine Vielfalt und ein enges Netz an sozialer Infrastruktur. Im Bereich von Einrichtungen zur Betreuung für Kinder und Jugendliche gibt es in Hochzoll-Nord zwei Kindergärten, einer davon mit Kinderkrippe. Zudem sind zwei Horteinrichtungen vorhanden. Eine Mittagsbetreuung besteht in der Werner-von-Siemens-Grund- und Hauptschule. Hochzoll-Süd verfügt über drei Kindergärten. Einem Kindergarten ist ein Hort und eine Krippe angeschlossen, einem weiteren ein Kinderhort und dem dritten Kindergarten eine Kinderkrippe. Eine Mittagsbetreuung gibt es am Rudolf-Diesel-Gymnasium und an der Volksschule Hochzoll-Süd besteht eine Mittags- und Nachmittagsbetreuung. Im Kindergartenbereich herrscht in Hochzoll Vollversorgung. Auch der Hortbereich ist weitestgehend abgedeckt, Eine Unterversorgung herrscht im Krippenbereich.

Spezialisierte Einrichtungen sind die Kinder-, Jugend- und Familienhilfe Hochzoll sowie das Evangelische Kinder- und Jugendhilfezentrum. Sie sind im Stadtteil nach Aussage der Experten gut verankert. Im Bereich der Schulbildung verfügt Hochzoll-Nord über eine Grund- und Hauptschule sowie die Pankratiuschule

Süd, in Hochzoll-Süd bestehen eine Volksschule und ein Gymnasium.

Weniger gut ausgestattet ist das Untersuchungsgebiet mit Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkten für Jugendliche. Es existiert lediglich ein Jugendzentrum im Süden von Hochzoll-Süd.

Zudem fehlen Anlaufpunkte für Menschen mit Migrationshintergrund, die oftmals wenig in die deutsche Gesellschaft bzw. in den Stadtteil integriert sind.

Auch im Bereich der Infrastruktur für Senioren sind Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd gut ausgestattet: beide Bezirke verfügen über eine Sozialstation und in Hochzoll-Süd gibt es eine Seniorenwohnanlage mit Wohnpflege sowie ein Hospiz.

Zudem gibt es jeweils in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd zwei Kirchengemeinden, die neben Gottesdiensten auch Familien-, Senioren-, Kinder- und Jugendarbeit sowie vielfach soziale Dienste anbieten.

Neben den Kirchen stellt der Bürgertreff Hochzoll im Holzer Bau eine weitere wichtige soziale Einrichtung im Untersuchungsgebiet dar. Er dient als Stadtteiltreffpunkt, Kulturzentrum und Volkshochschule in Augsburg Hochzoll und hat sich seit seiner Eröffnung vor ca. drei Jahren bereits sehr gut etabliert.

Abgerundet wird das engmaschige Netz an sozialer Infrastruktur im Stadtteil durch rund 100 Vereine und Verbände aus den Bereichen Sport, Kultur, Soziales, Wirtschaft und Ökologie.

Evang. Kindergarten St. Matthäus



Kath. Kinderheim an der Hlg.-Geist- Kirche



Wirtschaftsgeographische Analyse

Im Stadtteil Hochzoll gehen Angebotslücken im Discounterbereich, im qualifizierten Lebensmittelbereich und bei zentrenrelevanten Non-Food-Branchen mit entsprechenden Kaufkraftabflüssen in andere Augsburger Stadtteile bzw. nach Friedberg einher. Im Dienstleistungsbereich besteht ein quantitativ und qualitativ insgesamt ausreichendes Angebot an hausorientierten Dienstleistungen incl. Gesundheitswesen, während in der Tagesgastronomie deutliche Attraktivitätsdefizite zu verzeichnen sind.

Die in Hochzoll ansässigen Unternehmer sehen sich mit einer Reihe von besonderen Standortproblemen konfrontiert.

In zwei wesentlichen Standortfaktoren weist das Stadtteilzentrum Hochzoll Mitte (Friedberger Str./Hochzoller Str.) erhebliche Mängel auf: Parkmöglichkeiten sowie Gestaltung/ Ambiente.

Die derzeit im Zuge des Neubaus der Straßenbahnlinie 6 durchgeführten Maßnahmen zum Umbau der Friedberger Straße, verbunden mit einer Reduzierung des überörtlichen Durchgangsverkehrs, bieten eine große Chance zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums. Mit der verbesserten Gestaltung des Straßenraumes durch die öffentliche Hand sollen auch die privaten Immobilieneigentümer zu – dringend notwendigen – baulichen Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Ladenlokale motiviert werden. Solche Anstrengungen sind jedoch erst vereinzelt erkennbar. Die Zurückhaltung privater Investitionen wird mit der weiteren unzureichenden Parkplatzsituation in und an der Friedberger Straße begründet. Auf zwei ungenutzten Flächen – dem Gelände Salzmann-/Friedberger Str. sowie dem "Telekom/Post-Gelände" in Nachbarschaft zum Vollsortimenter an der Hochzoller Str. – bestehen gute Chancen zur Etablierung zentraler, das Stadtteilzentrum stärkenden Nutzungen.

Eine Entwicklung des 750 m langen Straßenabschnittes der Friedberger Str. zu einer durchgängigen "Einkaufsmeile" für den Stadtteil Hochzoll ist nicht darstellbar.

Der Verbleib des heute an der zentralen Kreuzung Hochzoller-/Friedberger Straße ansässigen Drogeriemarktes ist, angesichts der dort beschränkten Verkaufsfläche und fehlender Parkmöglichkeiten vor der Immobilie, nicht gesichert, v.a. nachdem das Unternehmen eine neue Filiale im Nahversorgungszentrum Friedberg West eröffnet hat.

Dem Erhalt des Magneteten „Drogeriefachmarkt“ an einem geeigneten Stadtort innerhalb des Stadtteilzentrums Hochzoll ist oberste Priorität einzuräumen.

Am Westeingang der Friedberger Straße bestehen nach der Verkehrsreduzierung gute Chancen, die beiden Gastronomieimmobilien (eine davon mit besonderen historischen Qualitäten) mit ihrer besonderen Lage (Blick auf Lechuferwiesen) zu attraktiven und kommerziell erfolgreichen Treffpunkten aufzuwerten.

Große Chancen zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Hochzoll bestehen in der Inwertsetzung des "Telekom/Post-Geländes" in Zusammenhang mit der benachbarten Fläche des Baukomplexes Vollsorti-

menter/Ärztelhaus. Hier besteht zunächst die Möglichkeit, die zentrale Lebensmittelmarktimmobilie zu modernisieren und auf eine den heutigen Kundenansprüchen angemessene Verkaufsfläche zu erweitern. Das Gelände bietet gute Möglichkeiten zur Unterbringung der für eine solche Nutzung notwendigen Zahl von Parkmöglichkeiten, von denen auch die Betriebe im Umfeld profitieren können.

Darüberhinaus ist das Gelände auch zur Aufnahme zeitgemäßer, qualitätsorientierter Fachmärkte der Branchen Textilien sowie Drogeriewaren geeignet. Nicht zuletzt bietet das "Telekom/Post-Gelände" die Chance, die Defizite der Tagesgastronomie abzubauen sowie einen städtebaulich attraktiven Platz incl. Marktfläche zu gestalten und damit den vielfach beklagten Mangel an Treffpunktmöglichkeiten im Stadtteilzentrum zu beheben.

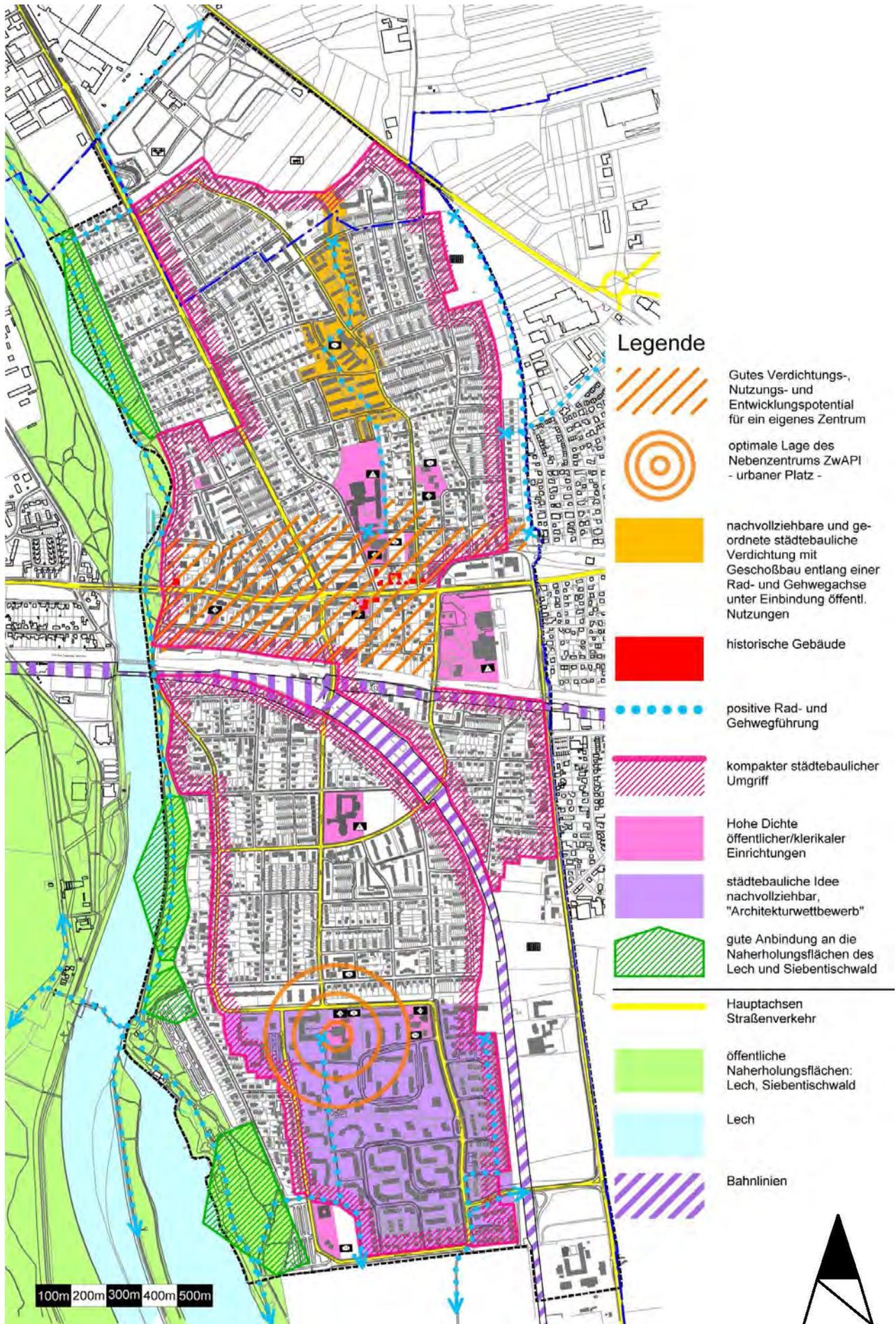
Gerade bei einer Aufwertung des Stadtteilzentrums Hochzoll Mitte ergibt sich auch für das in Hochzoll-Süd gelegene Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz Handlungsbedarf zur Steigerung seiner Attraktivität. Hier stehen die gestalterische Aufwertung des Platzes und die weitere Entschärfung von Unsicherheitsgefühlen im Vordergrund.

Die Haushaltsbefragung zeigt sehr hohe Anteile des Zu-Fuß- und Fahrrad-Verkehrs sowie des ÖPNV bei den entsprechend erreichbaren Einkaufsstandorten auf. Eine Verbesserung dieser Wegebeziehungen nicht nur zum, sondern gerade auch innerhalb des Stadtteilzentrums (v.a. im zentralen Kreuzungsbereich Friedberger/Hochzoller/Zugspitzstr.) sollte Priorität vor einer möglichst reibungslosen Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs erhalten.

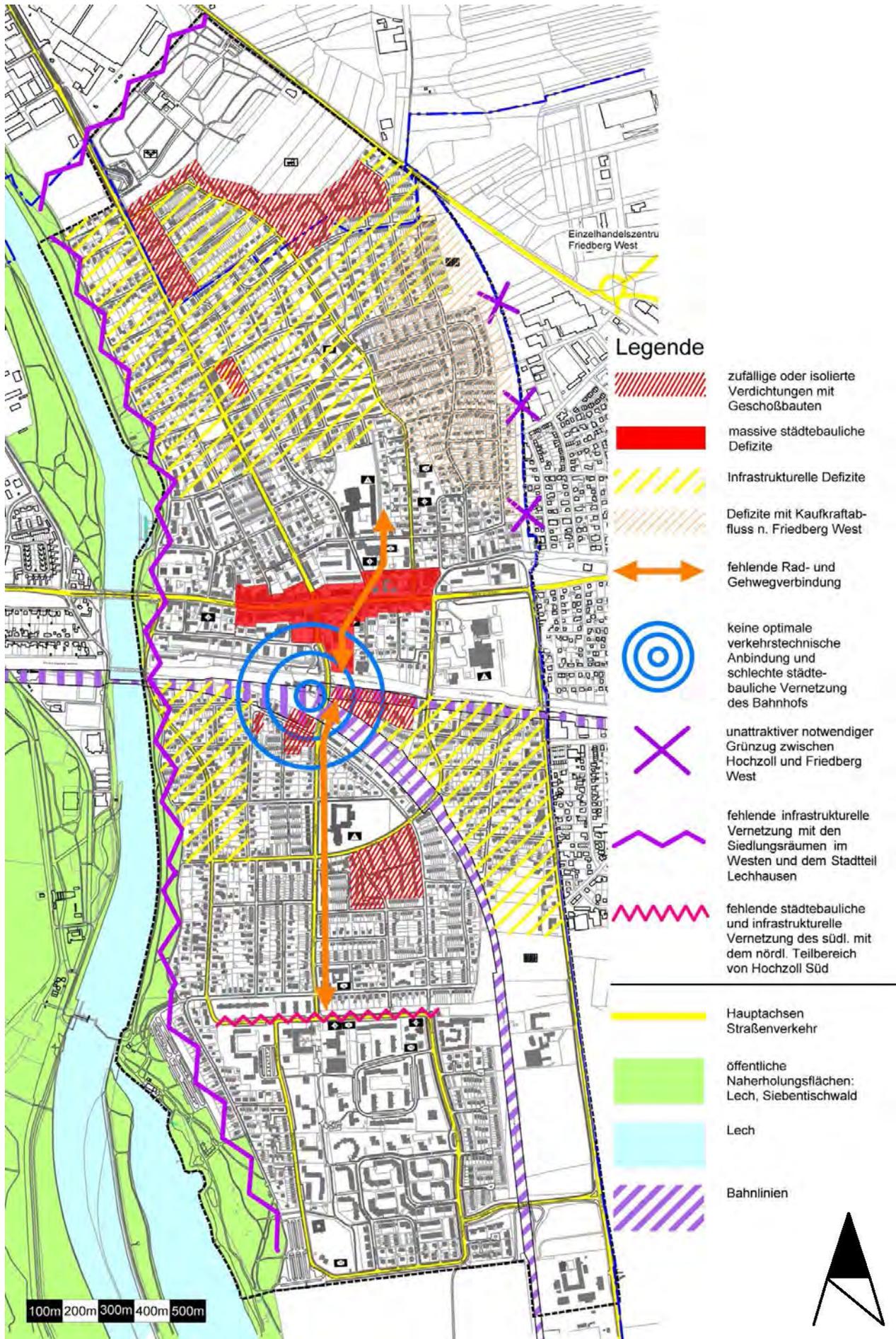
Vordringlichste Aufgaben zur Stärkung des Stadtteilzentrums Hochzoll Mitte sind die Optimierung des Angebotes bzw. des Branchenmix sowie ein Leerstandsmanagement in Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern, eine Gestaltungsoffensive und schließlich ein kooperatives, von Gewerbetreibenden, engagierten Bürgern und Trägern sozialkultureller Nutzungen gemeinsam getragenes Stadtteilmarketing – mit den beiden Zielen einer Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteil als auch einer verstärkten Kaufkraftbindung vor Ort. Zur Koordinierung dieser vielfältigen Aufgaben sollte ein Quartiersmanagement eingesetzt werden.

Siehe Karten 02 Stärken und 03 Schwächen

Karte 02: Stärken



Karte 03: Schwächen



1.3. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ZUSAMMENFASSUNG

Für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) geht man davon aus, dass in Städten, Stadtteilen und Stadtteilbereichen, durch zentrale Räume, der soziale Zusammenhalt, die ökologische Verträglichkeit, ökonomische Tragfähigkeit und kulturelle Innovation unserer Siedlungsweise entschieden wird. Die zentralen Siedlungsbereiche sind vielfältige Orte für Wirtschaft und Kultur, Orte zum Arbeiten und Wohnen, für Versorgung und Freizeit. Sie sind weiterhin Identifikationsorte der Gesellschaft und Kristallisationspunkte für das Alltagsleben.

In dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sind die Erkenntnisse der Vorbereitenden Untersuchung (VU) so umzusetzen, dass ein Leitfaden für ein übergeordnetes Ziel für den Stadtteil Hochzoll systematisch „abgearbeitet“ werden kann.

Das Gesamtkonzept ist nachstehend kompakt zusammengefasst. Im Rahmen von Tabellen sind weitere Vertiefungen erarbeitet, deren wichtigsten Maßnahmen detailliert beschrieben sind. Letztlich ergeben sich für zwei Teilbereiche vorgeschlagene Sanierungsgebiete die unter Punkt 5. erfasst und begründet werden.

In dem beiliegende Rahmenplan wird der Text planlich umgesetzt.

Konzeption des ISEK:

- Übergeordnetes Ziel für Hochzoll.
- Handlungsfelder zum Erreichen des übergeordneten Ziels
- Handlungsfelder mit Einzelzielen.
- Maßnahmen zum Abarbeiten der Einzelziele.
- Detaillierung von Maßnahmen die Priorität besitzen.
- Ausweisung und Darstellung von Sanierungsgebieten.
- Fazit der Bürgerbeteiligungen in Bezug auf das Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.
- Rahmenplan mit Erläuterungen.

1.3.1. Übergeordnetes Ziel

„Der Stadtteil Hochzoll ist gemeinsam mit der Bewohnerschaft als attraktiver Wohnstandort zu erhalten und zu stärken.“

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteil Hochzolls erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltig

keit. Wirtschaftliche und soziale Ansprüche an den Stadtraum sollen mit ökologischen Funktionen in Einklang gebracht werden. Hierzu müssen insbesondere die Nahversorgung, die soziale Infrastruktur, die Mobilität im Quartier und die Naherholungsmöglichkeiten gesichert und ausgebaut werden. Durch die Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums an der Friedberger Straße und die Ertüchtigung des Nebenzentrums am Zwölf-Apostel-Platz soll Versorgungssicherheit gewährleistet und die Identität Hochzolls gestärkt werden.

Die Partizipation der Bewohner und wichtiger Stadtteilakteure stellt eine wichtige Grundlage in der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen dar.

1.3.2. Handlungsfelder im Stadtteil

Unter Berücksichtigung des formulierten übergeordneten Ziels für den Stadtteil Hochzoll ist es notwendig die wichtigen Handlungsfelder zu definieren, die ordnend diverse Teilziele und umzusetzende Maßnahmen für einem bestimmten Zeitraum bedingen. Dieser Zeitraum ist mit 4 bis maximal 8 Jahren zu verifizieren um zeitnah messbare Erfolge zu erhalten.

Folgende Handlungsfelder sind für den Stadtteil Hochzoll zu benennen:

1. Zentren, Städtebauliche Infrastruktur
2. Nahversorgung
3. Mobilität
4. Soziokulturelle Infrastruktur und Zusammenleben
5. Öffentlicher Raum, Freiräume und Grün
6. Nachverdichtung und Erweiterungen

1.3.2.1. Handlungsfeld: Zentren, Städtebauliche Infrastruktur

Die Friedberger Straße und die Hochzoller Straße bis zum Bahnhof Hochzoll bilden schon heute einen städtebaulichen Nutzungsraum mit Dienstleistungs- und Handelsstrukturen, jedoch ohne Ordnung und Aufenthaltsqualität. Durch unbebaute Flächen östlich der Hochzoller Straße, dem sog. „Telekom-Gelände“ besteht nun die Möglichkeit einer Zentrumsbildung mit Ausstrahlung auf das gesamte Umfeld. Die Zentrumsplanung mit Platzbildung, unter Berücksichtigung und Integration von Nachbargrundstücken, ermöglicht eine Zentrumsentwicklung mit einem Einzelhandel von 1.700 VK und Einzelläden in ergänzendem Nutzungsmix, ein Cafe und einem Platzangebot für multifunktionale Angebote, wie Parken zum Einkaufen, Verweilen und temporäre Flächenbelegungen für Feste oder Aktionen. Mit der ergänzenden Fläche des sog. „Postareals“ besteht zudem, zu gegebener Zeit, die Möglichkeit einer Flächenergänzung für einen Wochenmarkt, Rückzugsangebote für Bür-

ger und Kommunikation unter Großgrün evtl. mit einer Außengastronomie.

Die Positionierung eines stadtteilprägenden Symbols (Stele, Maibaum, Brunnen etc.) ist hier dann möglich. Bauliche Ergänzungen zum „Fassen“ des Raumes auf dem Einzelhandelsgelände gegenüber (Norma), eine TG unter dem Telekom-Grundstück und ein genehmigter P&R-Parkplatz an der Bahn runden die Nutzungen ab. Notwendige Wegeführungen nach Osten und Norden sollen das Zentrum „Hochzoll Mitte“ mit dem Umfeld vernetzen.

Das Nebenzentrum am Zwölf-Apostel-Platz hingegen weist heute noch vitale Zentren-Strukturen auf, die trotz privaten Engagements mittelfristig nicht mehr Bestand haben müssen. Die Erschließung ist, nach Aufgabe der Tramachse über den Zwölf-Apostel-Platz, nun neu zu ordnen und der Platz zu sanieren. Hier besteht durch ein Anheben der Erschließungszone die Chance, den gesamten Platz auf einer Ebene neu zu gestalten, das Vorfeld der Kirche neu zu ordnen und die Nutzungen im Freiraum zu bündeln. Mit moderner Gestaltung, partiellen Erweiterungen oder Umnutzungen kann hier eine Ertüchtigung für die nächsten 25 Jahre erfolgen. Zudem ist der ruhende Verkehr neu zu ordnen und die optische Aussenwirkung des Ensembles zu verbessern.

1.3.2.2. Handlungsfeld: Nahversorgung

Die Maßnahmen zur Stärkung und Ertüchtigung der beiden Zentren "Hochzoll Mitte" (Stadtteilzentrum) und "Zwölf-Apostel-Platz" (Nebenzentrum in Hochzoll Süd) sind nicht zuletzt dem Ziel der Sicherstellung einer wohnortnahen, an Prinzipien der Nachhaltigkeit orientierten Nahversorgung geschuldet. Je besser die für Einzelhandel und Dienstleistungen wichtigen Attraktivitätsfaktoren der Hochzoller Zentren (Erreichbarkeit, Angebotsmix und Gestaltung) an die Ansprüche der Kunden angepasst werden, desto weniger besteht für die Hochzoller Bürger eine Veranlassung, ihren Bedarf außerhalb des Stadtteils zu besorgen.

Von der Vielzahl der zur Stärkung der Zentren notwendigen Koordinierungs- und Marketingaufgaben (Quartiersmanagement in Zusammenarbeit mit beruflichen Bürgern und lokalen Institutionen) wird der Sicherstellung zeitgemäßer Formate der Nahversorgung (u.a. Lebensmittel- und Drogeriemarkt), der Schaffung attraktiver Treffpunkte der Tagesgastronomie sowie einer Gestaltungsoffensive eine besondere Bedeutung beigemessen.

In Hochzoll Nord werden nach dem Rückzug kleinflächiger Lebensmittler vielfach Forderungen laut, in diesem Stadtteil ein Nahversorgungszentrum, mindestens einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu installieren. Ein solches Ziel ist angesichts der gegebenen Zentrenstrukturen in Hochzoll und Umgebung (Nahversorgungszentrum Friedberg West) nicht realisierbar. Für eine mögliche Entwicklung des ehemaligen "Tengelmann"-Standortes an der Zugspitzstr. zu einem Standort der Basis-Nahversorgung stellt die entsprechend in Wert gesetzte Ladengruppe an der Höfats-/Trettach-Str. in Hochzoll Süd ein Vorbild dar.

Zur Verbesserung der Versorgung von Senioren steht weniger die Förderung betriebswirtschaftlich riskanter mobiler bzw. dezentraler Konzepte im Vordergrund, sondern vielmehr die Verbesserung der Wege von noch mobilen Senioren zu den wichtigen Nahversorgungszielen, zu denen auch und v.a. die preisorientierten Discounter gehören.

Eine wichtige Voraussetzung für einen wirkungsvollen Einsatz der stadtteilbezogenen Entwicklungsinstrumente ist ihre Einbindung in das städtische Einzelhandelskonzept, welches der fortschreitenden Ansiedlung von zentrenrelevanten Branchen an nicht integrierten, wohnortfernen und mit dem ÖPNV nur schlecht erreichbaren Standorten Einhalt gebieten soll.

1.3.2.3. Handlungsfeld: Mobilität

Hochzoll leidet unter dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) zweier Bundesstraßen, der Friedberger Straße (B 300/B 2) und Meringer Straße (B 2). Mit dem Bau der Linie 6 bedingt der partielle Rückbau der Friedberger Straße zwischen der Afra-Brücke und der Meringer Straße eine Neuorientierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV). Mit den Bürgern Hochzolls wurde in einem Verkehrsforum festgelegt, dass zeitnah eine Umwidmung beider Bundesstraßen zu priorisieren ist.

Hierdurch besteht die Möglichkeit des partiellen Rückbaus der Meringer Straße und in Folge eine Reduzierung des Schleichverkehrs für den Hochzoller Süden. Zudem erwartet man hierdurch generell eine Verkehrsreduzierung für Hochzoll. Der Norden Hochzolls soll kurzfristig eine Vielzahl an mobiler Umbauten, Ergänzungen und Festlegungen erhalten, um auch hier rasch dem potentiellen Schleichverkehr zu begegnen. Die Verkehrsbelastungen in der Zugspitz- und Blücherstraße sind gestiegen. Hier ist neuen Belastungen zu begegnen und nach Inbetriebnahme der Linie 6 nach neuen Verkehrsmessungen angemessen zu reagieren.

Hochzoll weist nur in den westlichen Lechauen ein durchgängiges Geh- und Radwegenetz auf. Innerörtlich ist eine Nord-Süd-Achse (Holzerweg partiell) zwischen der Füssener Str. und der Neuschwansteinstr. ersichtlich. Südlich der Münchner Straße ist das gesamte Quartier mit Geschosswohnungsbau flächendeckend mit Geh- und Radwegen versehen.

Die Wegefragmente sind zu ergänzen und schlüssig durch Hochzoll zu führen. Zudem werden 6 Wegeführungen für Räder in Ost-Westrichtung aufgezeigt. Verkehrsberuhigungen von 4 Teilabschnitten der Grünten-, Neuschwanstein-, Oberstauffener- und Wendelsteinstraße und ein tangenciales Geh-/Radwegenetz im Osten von Hochzoll runden das Wege- und Verkehrsberuhigungskonzept ab.

Eine längst überfällige Radwegeausweisung in der südlichen Zugspitzstraße und Hochzoller Str. ist ebenso erfasst wie eine Geh-/Radwegeanbindung der Werdenfelser Straße unter der Bahn an den Süden von Hochzoll.

1.3.2.4. Handlungsfeld: Soziokulturelle Infrastruktur und Zusammenleben

Die Angebote für Senioren sind derzeit in Hochzoll ausreichend. Dem demographischen Wandel ist jedoch vorsorgend Rechnung zu tragen. Altersgerechte Maßnahmen sind bei allen Planungen zu berücksichtigen: Es ist auf Barrierefreiheit, behindertengerechtes Bauen und ausreichende Sitzmöglichkeiten im Stadtgebiet zu achten. Zudem sollten wohnortnahe Treffmöglichkeiten für Senioren geschaffen werden. Defizite herrschen im Bereich der Kleinkindbetreuung. Das Angebot der Kinderkrippen ist nicht ausreichend. Zudem fehlt es an flexiblen Öffnungszeiten der Kindertagesstätten (Ferien, Morgen- und Abendstunden). Das größte Defizit in der infrastrukturellen Versorgung liegt bei den Angeboten für Jugendliche. Das Jugendzentrum Lehmbau kann nicht alle Kinder und Jugendliche Hochzoll erreichen. Es ist dringend erforderlich, neue Angebote zu schaffen. Sinnvoll ist die Errichtung eines Jugendzentrums bzw. eines Jugendkulturcafés an der Friedbergerstraße auf städtischen Grund. Dies belebt auch das neue Stadtteilzentrum. Die Standortalternative am Alten Bahnhof wird von Experten als wenig geeignet beschrieben, da er fern der Aktionsräume der Jugendlichen liegt.

1.3.2.5. Handlungsfeld: Öffentlicher Raum, Freiräume

Mit Ausnahme der Kirchenplätze zeigt alleinig der Zwölf-Apostel-Platz die Anforderungen an einen „Städtischen Platz“. Dies bedeutet, dass ein „Urbaner Platz“ durch Raumwände, ausreichende Fläche, akzentuiertes Grün, Verweilqualität und ansprechende Einkaufsmöglichkeiten mit Parkraum geprägt wird. „Der Platz“ steht als Solitär in räumlicher „Spannung“ zum Straßenraum (Zwölf-Apostel-Platz), kann aber auch mit diesem korrespondieren wenn er im Straßenraum integriert ist (zukünftig Hochzoll Mitte). Sonstige Freiflächen für Erholung und Sport unterliegen nicht diesen strengen Vorgaben, sollten aber trotzdem Raumstrukturqualitäten punktuell oder linear aufweisen, um wahrgenommen und akzeptiert zu werden.

Zufälliges Restgrün als Alibigrün ist hiermit nicht gemeint.

So liegen die Möglichkeiten für Platzbildungen primär im Bereich des Zentrums „Hochzoll Mitte“ an der Hochzoller Straße und am Zwölf-Apostel-Platz. Eine weitere Platzbildung ist im Quartier „Salzmann/Friedberger Straße“ zu ermöglichen und evtl. in den Entwicklungsflächen „Nord-Ost“ oder „Ost“ (s. Rahmenplan) denkbar. Bei evtl. Aufgabe des leerstehenden Einzelhandelsgebäudes an der Zugspitz-/Tannheimer Straße ist, statt einem Wohnungsbau, ein grüner Platz mit ergänzenden Angeboten denkbar. Weiterhin ist der „introvertierte“ Spiel- und Sportplatz an der Peissenbergstraße im Hochzoller Norden zur Zugspitzstraße hin erlebbar und „eingebunden“ zu

gestalten. Hier sind gezielt Ruheplätze denkbar. Der Süden Hochzolls wiederum lebt von dem Zwölf-Apostel-Platz, der zeitgemäß neu zu gestalten ist.

1.3.2.6. Nachverdichtungen, Grün und Entwicklungen

Dem Nachhaltigkeitsgedanken sind alle Maßnahmen und baulichen Entwicklungen zu unterwerfen.

So spricht die Landschaftsplanung von „Trittsteinbiotopen“ oder „Korridorbiotopen“ im Hochzoller Norden und Mitte Hochzoll, die allesamt sehr störanfällig sind, das Kleinklima prägen und durch lineare Barrieren keinerlei Verbund haben. Auch der zusammenhängende Grünzug am Lech ist durch die rege Nutzung störanfällig für Biotopverbunde. Der Süden Hochzolls partizipiert bei der Ökologiebetrachtung von den offenen Vernetzungen nach Süden und Westen sowie von großen zusammenhängenden privaten Quartiersgrünstrukturen.

Für die Ökologie und das Kleinklima in Hochzoll ist somit einerseits prinzipiell darauf zu achten die privaten Quartiersgrünstrukturen, die vor allem im Bereich der alten Linienpläne erfasst sind, stringent zu erhalten. Dies setzt voraus, dass der Nachverdichtung, in zweiter Reihe liberal (25 m Regelung) und in dritter Reihe sehr streng begegnet wird. Sinnvoller erscheint es die Entwicklungsflächen im Hochzoller Osten nachhaltig und maßvoll im Sinne dieses ISEK zu nutzen.

Weiterhin sind die vorhandenen Straßenbegleitgrünstrukturen weitestgehend zu sichern bzw. mehrfach zu ersetzen. Wo möglich sind private Flächen, die noch nicht bebaut sind, öffentlich zu sichern und gegebenenfalls grünstrukturiert zu erhalten.

Die drei Entwicklungsflächen im Osten von Hochzoll bieten die Chance das enorme Defizit an öffentlichem Grün, über die momentanen monostrukturierten Landwirtschaftsflächen hinaus, dem östlichen Hochzoller Siedlungsraum zugute kommen zu lassen.

Zudem liegen hier Chancen für Ergänzungsnutzungen, die im **Entwicklungsbereich Nord-Ost** (s. Rahmenplan) evtl. einen strittigen Kinderspielbereich erübrigen oder als Entlastungerschließung zur Blücherstraße, von der Karwendelstraße aus, der Waxenstein- und Füssener Straße dienen kann.

Mit der **Entwicklungsfläche Ost** (s. Rahmenplan) sind Ergänzungswohnbauflächen entwickelbar um einerseits den Siedlungsdruck auf den Bestand (Nachverdichtungen) zu nehmen und andererseits besonderen Wohnformen in der Umweltstadt Augsburg zu ermöglichen.

Letztlich sollte bei der **Entwicklungsfläche Süd-Ost** (s. Rahmenplan) die Möglichkeit ergriffen werden zumindest für Gewerbetreibende aus Hochzoll eine Gewerbefläche anbieten zu können (Keinen Einzelhandel) und fehlende Sport- und Freizeitflächen zu ermöglichen bzw. ergänzend der Schrebergartenkultur zu dienen.

2. HANDLUNGSFELDER UND TEILZIELE

Mit der Formulierung der 6 wichtigsten Handlungsfelder und deren näheren Erläuterung werden in Folge die jeweiligen Teilziele den Handlungsfeldern zugeordnet. Die Teilziele sind z. T. klar einem Handlungsfeld zuzuordnen, könnten aber auch teilweise einem anderen Handlungsfeld dienen.

Als Beispiel sei hier „Das Herausarbeiten der Unverwechselbarkeit der Zentren und deren Plätze“ erwähnt.

Dieses Teilziel gehört ebenso zu den Freiräumen, wie den Öffentlichen Räumen sowie zu der Soziokulturellen Infrastruktur und dem Zusammenleben.

Die Zuordnung erfolgt bewusst unter „Zentren“ um deren Stärkung und Belebungen zu dokumentieren. Gerade aber auch die Überschneidungsmengen der Teilziele und später der Maßnahmen lassen die engen Vernetzungen und Synergien, die in dem ISEK vorhanden sind, zu Tage treten.

2.1. HANDLUNGSFELD: ZENTREN / STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR

Teilziele:

- Entwicklung und Sicherung von klar strukturierten und funktionalen Zentren mit urbanen Plätzen und Gestaltungen mit Verweilqualität und Begegnungsangeboten.
- Anspruchsvolle Gestaltung der Räume und der Architektur im Bereich der Zentren.
- Vernetzen der Teilräume „Friedberger Straße und „Bahnhofsumfeld“ zum Zentrum „Hochzoll Mitte“.
- Aufwerten des Nebenzentrums „Zwölf-Apostel-Platz.
- Neuordnung und Gestaltung Rewe/Telekom/Post-Gelände als attraktives Nahversorgungszentrum.
- Gestaltungsoffensive im Zuge des Umbaus der Friedberger Straße.
- Angemessene Nachverdichtung an der Friedberger Straße bei Baulücken, Fehlentwicklungen und Grundstücksbrachen.
- Nutzungsfestlegung für das Quartier zwischen den Kirchen St. Matthäus und Hlg. Geist (Quartier Salzmann- / Friedberger Straße).
- Förderung und Sicherung der zu erhalten bedachten Gebäude gemäß VU.
- Integration und Aufwertung Denkmalgeschützte Gebäude.
- Gesamtkonzept für raumprägende Gebäude und Ensemble
- Herausarbeiten der Unverwechselbarkeit der Zentren und deren Plätze.
- Leerstandbeseitigung und Forcierung von Sanierungen.

2.2. HANDLUNGSFELD: NAHVERSORGUNG

Teilziele:

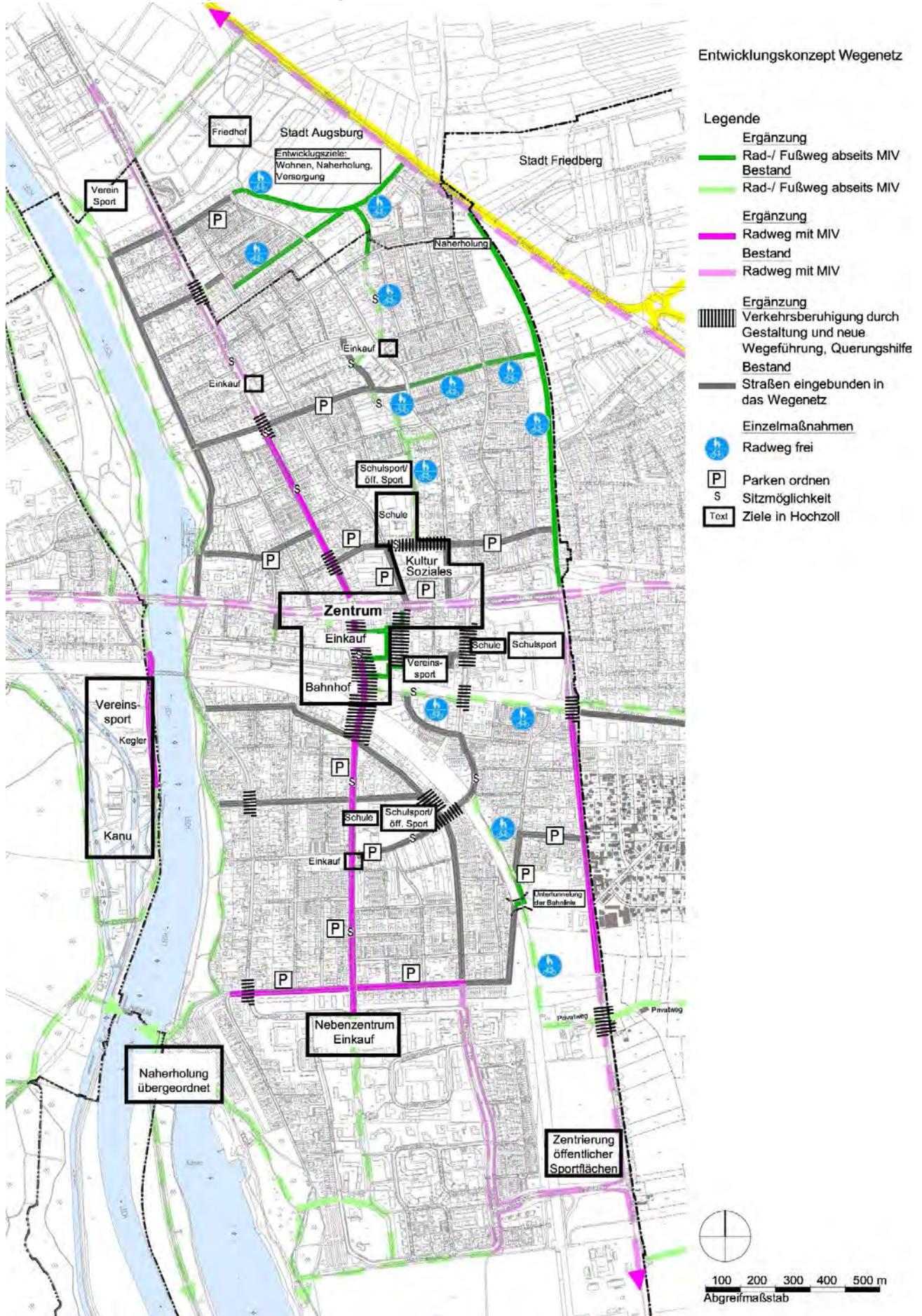
- Sicherstellung wohnortnaher Nahversorgung.
- Verbesserung der Versorgungssituation in Hochzoll Nord.
- Sicherung der Nahversorgung von weniger mobilen Senioren.
- Flankierende städtebauliche Maßnahmen um bestimmte Nutzungen zu sichern und zu fördern.
- Entwicklung von Gastronomie - Hotellerie – Treffpunkten.
- Aufbau Quartiersmanagement / Standortmarketing für die Zentren.

2.3. HANDLUNGSFELD: MOBILITÄT

Teilziele:

- Vernetzung der Zentren mit einem durchgehenden Geh-/Radweg in Nord-Süd-Richtung.
- Ausbau straßenbegleitender Radwege und Geh-/Radwegvernetzung mit angrenzenden Quartieren.
- Optimierung der MIV-Verkehrsanbindung der Zentren mit einem Parkraummanagement.
- Sicherung und Mehrung zentrennaher Parkplatzangebote (Tiefgeschossbereich) im Bereich von städtebaulichen Verdichtungszonen.
- Prüfung und Umsetzung der Anregungen aus dem Verkehrsforum nach Prioritätenliste.
- Erhöhung der Nutzungsakzeptanz von Geh-/Radwegen.
- Reduzierung bzw. Verhinderung des Durchgangsverkehrs in Hochzoll.
- Verkehrsstrukturelle und optische Vernetzung der Plätze, grünen oder urbanen Flächen und Zentren.
- Wegenetze verbessern i.S. einer durchgängigen Barrierefreiheit und einer verbesserten Orientierung insbesondere bei den Wegen in die sowie innerhalb der Zentren.
- Städtebauliches Anbinden des Siedlungsraumes zwischen der Bahn und Meringer Straße an den Süden Hochzolls.
- Ergänzende Geh- und Radwegachsen in Ost-West-Richtung als Wege-Optimierung.
- Notwendige tangentielle östliche Radwegeachse in der Verlängerung der Meringer Straße.
- Verkehrsanbindungen der Entwicklungsflächen Ost an den Bestand.
- Verbesserte fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Erholungsräume.
- Schaffung von Fahrrad-Abstellmöglichkeiten in den Zentren.

Karte 04: Entwicklungskonzept Wegenetz



2.4. HANDLUNGSFELD: SOZIOKULTURELLE INFRASTRUKTUR UND ZUSAMMENLEBEN

Teilziele:

- Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche
- Einrichtungen für Jugendliche schaffen, vor allem in Hochzoll-Nord bzw. an der Friedberger Straße.
- Jugendarbeit verstärken, insbesondere Jugendliche mit Migrationshintergrund einbinden.
- Kinderbetreuung weiter verbessern.
- Migrationsarbeit verstärken, um die Integration von Bewohnern mit Migrationshintergrund zu erleichtern.
- Intensivierung der quartiersbezogenen, aufsuchenden sozialen Arbeit, um Menschen mit sozialen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten besser zu betreuen.
- Angebot für Senioren sichern und ausbauen.
- Betreuung von sozial ausgegrenzten Menschen und Familien intensivieren.
- Kulturelle Angebote ausbauen und Kulturarbeit verstärken.
- Koordination der sozialen Einrichtungen verstärken und mit bürgerschaftlichen Engagement verzahnen.
- Öffentlichkeitsarbeit zu Angeboten und Aktivitäten im sozialen und kulturellen Bereich verstärken.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und dessen „Nutzbarkeit“ durch Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene, Familien und Senioren (dabei geschlechtsspezifische Aspekte berücksichtigen).
- Möblierung im Stadtquartier verbessern (für Senioren und behinderte Menschen).
- Nachbarschaftliche Netzwerkbildung unterstützen.
- Abbau von mentalen Barrieren, wie Förderung des Zusammenlebens der unterschiedlichen Ethnien im Quartier und Überwinden des „Lager-Denkens“ (im Sinne „Wir“ von Hochzoll Nord und „Wir“ von Hochzoll Süd) mit einer Stärkung der „Mitte Hochzolls“.
- Förderung der Stadtteil-Identität.
- Teilhabe am Stadtteileben und Mitgestaltungsmöglichkeiten, vor allem bei der Neugestaltung der Zentren ausbauen und stärken, insbesondere Kinder und Jugendliche in die Beteiligungsprozesse einbeziehen.
- Geschichtliches Bewusstsein fördern und stärken.
- Wahrnehmbarkeit von Hochzoll verbessern.
- Etablierung neuer Wohnformen.

2.5. HANDLUNGSFELD: ÖFFENTLICHER RAUM UND FREIRÄUME

Teilziele:

- Schaffung von prägnanten Freiräumen und urbanen Plätzen im Norden Hochzolls und südlich der Bahntrasse sowie im Umgriff von Schulen und Kirchen, um die Orientierung und Identifikation mit dem Siedlungsraum zu erhöhen.
- Einbinden der Kirchenensemble in ein städtebauliches Gesamtkonzept.
- Schrittweises Sanieren des Innenhofes der Werner v. Siemens Grund- und Hauptschule zu Gunsten eines modernen Schulplatzes mit Aufenthaltsqualität
- Stärkung des Bewusstseins für die Unverwechselbarkeit der einzelnen Schulen und Kirchen mit ihrem Umfeld.
- Aufwertung wegebegleitender Grünflächen für die Öffentlichkeit.
- Ergänzung öffentlicher Naherholungsflächen.
- Schaffung von Kommunikationsräumen mit verstärktem Bezug zu den Wohnquartieren.
- Aufwertung der Freianlagen im Geschosswohnungsbau für alle Altersgruppen, besonders Kinder und Senioren.
- Angebot der öffentlichen Sportflächen für Gesamt- Hochzoll erhöhen.
- Schaffung attraktiver Außenflächen für die Gastronomie.

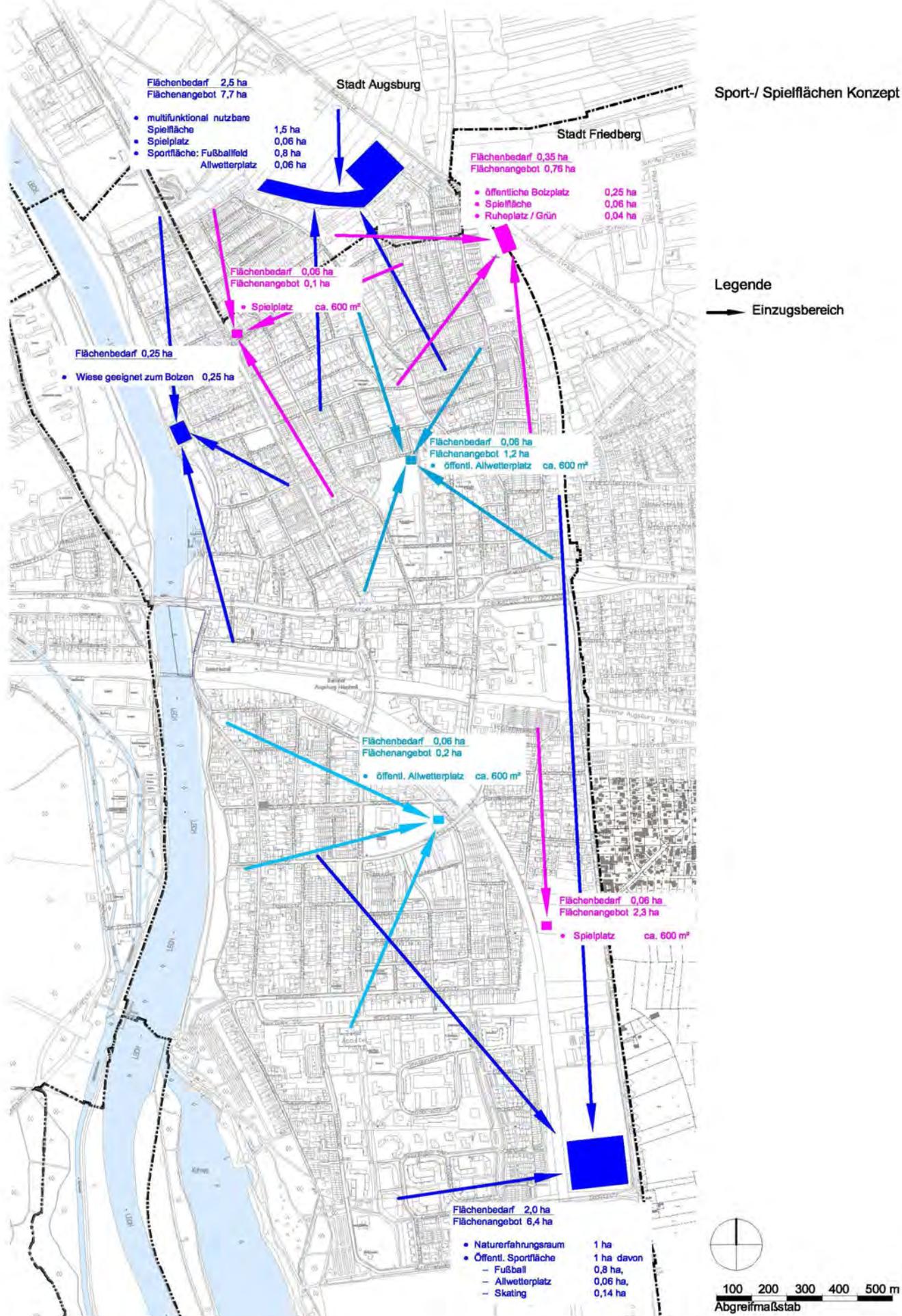
2.6. HANDLUNGSFELD: NACHVERDICHTUNG, GRÜN UND ERWEITERUNGEN

Teilziele:

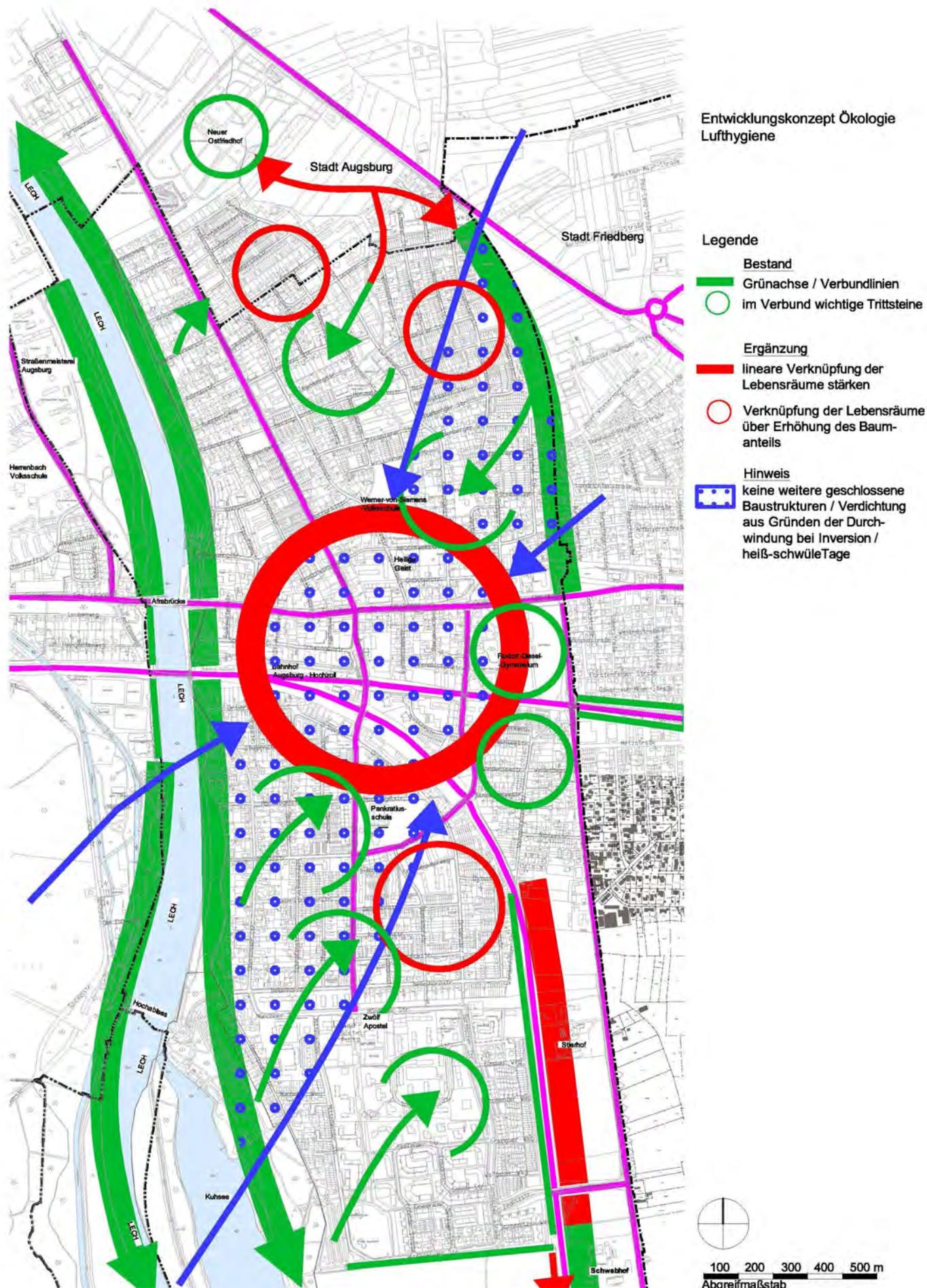
- Sichern innerörtlicher privater und öffentlicher Grünstrukturen.
- Stärkung und Ergänzung der vorhandenen ökologischen Ressourcen.
- Erhaltung und Optimierung des endogenen* Anteils zur Aufrechterhaltung der Lufthygiene.
* von innen heraus
- Neuordnung und evtl. Nachverdichtung auf Grundstücken und Gebäuden in Zentrallagen.
- Städtebauliche Entwicklungen an der Peripherie (Nordost, Ost und Süd-Ost).

Den oben beschriebenen Handlungsfeldern und Teilzielen folgen im nächsten Abschnitt entsprechende Maßnahmenvorschläge.

Karte 05: Sport- und Spielflächenkonzept



Karte 06: „Ökologie Lufthygiene“



3. HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN

3.1. HANDLUNGSFELD: ZENTREN / STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR						
Einzelmaßnahme	Beschreibung	Verantwortlich	Priorität			Kosten*
		zuständig und betroffen	hoch	mittel	niedrig	*ca. und grob ohne Sparten, ohne Planung, Bruttosummen
Vorbemerkung: <ul style="list-style-type: none"> Abkürzungen sind im Vorspann dieses Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) erläutert. Alle Kostenschätzungen sind Ca-Summen und dienen der überschlägigen Bewertung. Sie sind nicht durchgehend erfassbar sowie, in Abhängigkeit der Wertigkeiten, weiterhin zu klären. 						
Neugestaltung des Nebenzentrums „Zwölf-Apostel-Platz“ i.S. des Rahmeplans. (s. auch 4.3..1)	Anhebung des Platzvorgeleges auf das Niveau des Bestandplatzes mit Barrierefreiheit, optische Aufwertung des Platzes (evtl. Zwölf-Apostel-Thema). Prüfung der baulichen Erweiterung des Magnetbetriebes (Einzelhandel). Aufwertung der Zugänge und Neuordnung der Parkplätze. Neues Lichtkonzept zur Entschärfung von Angsträumen. Auslobung eines Städtebaulichen Ideenwettbewerbs.	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt, Hochbauamt, Tiefbauamt, Amt für Grünordnung, Grundeigner, Interessengemeinschaft Zwölf-Apostel-Platz, QM Hochzoll	X			560 000 €
Entwicklung des Zentrums „Hochzoll Mitte“ auf dem Post- / Telekom-Gelände i.S. des Rahmeplans. (s. auch 4.2..1)	Erweiterung des Bestands auf dem „REWE-Gelände“ mit Platzbildung, TG und Flächen für öffentliche Nutzungen und Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt). Erhalt der bisherigen Postgebäudes. Evtl. Umnutzung und Modernisierung, bzw. hochwertiger Ersatz. Sicherung durch einen Bebauungsplan.	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Liegenschaftsamt, Amt für Grünordnung, Grundeigner, Investorenplanungen.	X			320 000 €
Aufwertung der Parkplatzfläche „NORMA“ mit Schaffung einer Raumkante an der Hochzoller Straße. (s. auch 4.2.2.1)	Evtl. Überbauen der Bestandsparkplatzflächen mit einem Drogeriemarkt im OG und/oder Zusatzparkplatzflächen. Aufwertung des Zentrums „Hochzoll Mitte“.	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt. Grundeigner und Pächter.		X		870 000 €
Neugestaltung der Hochzoller Str. mit Umgriff. (s. Rahmenplan)	<ul style="list-style-type: none"> Westl. Hangkante an der Hochzoller Straße mit neuer Treppe. P&R-Fläche mit neuem begrünten Platz. (s. Piktogramm) 	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt. Tiefbauamt und Amt f. Grünordnung und ein Quartiersmanagement.	X			

	<p>gramm 02)</p> <ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Belichtung und Optik, sowie Taubenschutz für die Unterführungen. 					
Neuordnung und Neugestaltung des Umgriffs des Zwölf-Apostel-Platzes.	Neuordnung und Neugestaltung des Sporthallengenzugangs des DJK Hochzoll. Aufwertung des Zugangs.	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt. DJK Hochzoll und Amt für Grünordnung.		X		
Städtebauliche Vernetzung des Umgriffs der Friedberger- und Hochzoller Str.	<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung der Passage an der Brückenapotheke mit neuem Belag und Verbesserung der Belichtung und Optik. Gemeinsame Formensprache und Gestaltung (Belichtung, Sitzmöglichkeiten und sonstiges Mobiliar). Wegevernetzungen mit angrenzenden Quartieren. Nach Osten Anbindung der Flächen des TSG Hochzoll mit der Hochzoller Str. und nach Norden Verbindung „Telekom-Gelände mit der Friedberger Straße. Ergänzen der straßenbegleitenden Radwege an der Zugspitz- und Hochzoller Straße. 	Stadt Augsburg Stadtplanungamt, Grundeigner, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt, Amt für Grünordnung und primär ein Quartiersmanagement.		X		
			X	X		
Städtebauliche Entwicklung der städt. und einer privaten Brachfläche Friedberger Straße 143-149 Ecke Salzmannstraße (Quartier „Salzmann-/Friedberger Straße) im Sinne der Feinuntersuchung aus dem Jahre 2008. (s.auch Punkt 4.2.4).	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des Bestandes Friedberger Straße 143 aus dem 19. Jahrhundert und des Feuerwehrgerätehauses aus dem Jahre 1908 mit entsprechenden Nutzungen. Schaffung einer öffentlichen Freifläche als Kommunikationsbereich, Gastronomische Freifläche unter Erhalt des Großgrünbestandes. Abrundung des östlichen Quartierbereichs mit einer Straßenrandbebauung (max. 3 Geschosse) in Flucht der Bestände entlang der Friedberger Straße. Berücksichtigung einer öffentlichen Nord-Süd- 	Stadt Augsburg Stadtplanungamt, Tiefbauamt, Liegenschaftsamt und Tiefbauamt sowie alle Ämter, die für jeweilige Nutzungsüberlegungen notwendig sind. Einbinden des privaten Grundeigners Friedberger Straße 149.	X			

	Wegeführung durch das Quartier.					
Städtebauliches Aufwerten der Nutzungsverdichtungen an der Karwendel-/Jochbergstraße und Höfats-/Trettachstraße. (s. Fotos 19/20/21)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belagswechsel im Straßenraum. ▪ Partielles Borddielenabsenken für Parkplatzflächen und behindertengerechte Erschließungen. ▪ Verbesserung der Beleuchtung und Sitzgelegenheiten. ▪ Einbau von Grün. 	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Amt für Grünordnung.		X		
Städtebauliche Würdigung des „Alten Bahnhofs“ in „Hochzoll Mitte“. (s. auch 4.2.2.4)	Sicherung und Erhalt des Historischen Bahnhofs. Förderung von Investitionen folgender Nutzungen: Soziale, kulturelle bzw. künstlerische, pädagogische oder gastronomische Nutzungen unter Einbezug der Freiflächen als Dauer- oder temporäre Nutzungen.	Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Grundeigner und Investoren sowie ein Quartiersmanagement		X		
Bauliches Betonen von wichtigen stadträumlichen Baukanten im Bereich der Stadtteilzufahrten, ergo im Bereich des westlichen „Tors“ nach Hochzoll im Lech und an der Hochzoller-/Friedberger Straße.	Sichern und Aufwerten der wichtigen Bestandsbauten „Gasthof Stern“ und „Altes Wohnhochhaus“ auf der Südseite der Friedberger Straße durch Freistellen von Blickbehinderungen, optisches Aufwerten sowie Nutzungsoptimierung. Baulicher Lückenschluss der wichtigsten Stadtteilprägenden Straßenkante im Bereich des Zentrums „Hochzoll Mitte“ mit mind. 3 Vollgeschossen und angemessenen Nutzungsmix.	Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Grundeigner und allen relevanten Ämtern im Bedarfsfall.		X		
Mehrgenerationen-Wohnen im Stadtteil	Siehe: Wohnprojekt „Amaryllis“ in Bonn mit Mehrgenerationenprojekt auf den Entwicklungsflächen Nord-Ost oder Ost.	WBG, AGS, Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt und Private Investoren		X		

3.2. HANDLUNGSFELD: NAHVERSORGUNG						
Einzelmaßnahme	Beschreibung	Verantwortlich	Priorität			Kosten*
		zuständig und betroffen	hoch	mittel	niedrig	*ca. und grob ohne Sparten, ohne Planung, Bruttosummen
Sicherung und Erweiterung des bestehenden Einzelhandels an der Hochzoller Straße mit Inwertsetzung des „Telekom-/Postgeländes für die Nahversorgung.	Modernisierung und Erweiterung der Lebensmittelmarktimmoblie, wegen Nicht-Gefährdung Zwölf-Apostel: Erweiterung auf max. 1 700 m ² Verkaufsfläche. Verbesserung der Parkmöglichkeiten, Schaffung einzelner zeitgemäßer Ladenlokale u.a. für Textilien, attraktiver Tagesgastromie als neuer, zentraler Kommunikations-Treffpunkt und Ansiedlung eines zeitgemäßen Drogeriefachmarktes. Anspruchsvolle Gestaltung und Flächenangebote für temporäre Märkte.	Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Wirtschaftsreferat, Hochbauamt, Grundeigner, QM Hochzoll. Offiziell beteiligtes Stadtteilgremium.	X			
Revitalisierung der Immobilie Zugspitzstraße Nr. 68 des ehemaligen Supermarktes im Norden Hochzolls.	Umnutzung der Immobilie Tannheimer-/Zugspitzstraße des ehemaligen Supermarktes als Kombinationsstandort Bäckerei/Metzgerei incl. Tagesgastronomie nach dem Vorbild Höfats-/Trettachstraße. <u>Städtebauliche Alternativlösung mittels Bebauungsplan:</u> Aufgabe des Baubestandes mit Begrünung der Fläche in Kombination mit einer kleinen Bäckerei und Metzgerei oder einer Gastronomie.	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt Grundeigner und Quartiersmanagement für Hochzoll	X			

Einzelmaßnahme	Beschreibung	Verantwortlich	Priorität			Kosten*
			hoch	mittel	niedrig	
		zuständig und betroffen	hoch	mittel	niedrig	*ca. und grob ohne Sparten, ohne Planung, Bruttosummen
Gestaltungsoffensive nach dem Umbau der Friedberger Str.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wieder-Inwertsetzung gastronomischer Einrichtungen am Westeingang der Friedberger Str. mit attraktiven Blickbeziehungen. ▪ Weitere Aufwertung der Außengastronomie und des öffentlichen Raumes des Standortumfeldes ▪ Nutzungsspezifische Problemlösung der Immobilie im Kreuzungsbereich Hochzoller-/ Friedberger Straße (s. auch „Zentren“) mit Vorbau von Läden bzw. Kaschierung der unattraktiven Fassade mit robuster Bepflanzung (Wein/Efeu) ▪ Fassadenprogramm ▪ Müllhäuschen-Programm 	Stadt Augsburg, Ehrenamtliche Bürger, Fachliche Steuerungsgruppe, Stadtplanungsamt und Quartiersmanagement. Jeweils verantwortliche Ämter.	X			
Nutzungsüberlegungen für das Quartier Salzmann/ Friedberger Straße.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung des Bestandes Friedberger Straße 143 aus dem 19. Jahrhundert für soziale und/oder pädagogische Einrichtungen. Nutzung des Feuerwehrgerätehauses aus dem Jahre 1908 für kulturelle Nutzungen. ▪ Gastronomische, Beherbergungs- oder soziale Nutzungen bzw. Prüfung als potentieller Standort für eine Drogeriemarkt mit max. 1000 m² VK. 	Stadt Augsburg und private Investoren, Quartiersmanagement, Stadtplanungsamt, und sonst. Ämter in Abhängigkeit der Aufgabenstellung.	X			

Einzelmaßnahme	Beschreibung	Verantwortlich	Priorität			Kosten*
			hoch	mittel	niedrig	
		zuständig und betroffen	hoch	mittel	niedrig	*ca. und grob ohne Sparten, ohne Planung, Bruttosummen
Bed& Breakfast (Hotel, Pension) im Nahbereich der Friedberger Straße.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Friedberger Str. Fl. Nr. 3014/6 neben dem Gasthof Stern. ▪ Friedberger Str. mit Fl. Nr. 3003/12 an der Watzmannstraße ▪ Innerhalb des Quartiers „Salzmann-/Friedberger Straße“. 	Stadt Augsburg und private Investoren, Quartiersmanagement, Stadtplanungsamt, und relevante Ämter in Abhängigkeit der Aufgabenstellung.	X			
Aufbau Quartiersmanagement und Standortmarketing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenbringen von Immobilieneigentümern mit geeigneten, den Branchenmix komplettierenden Händlern und Dienstleistern sowie erweiterungswilligen Betrieben. ▪ aktive Akquise attraktiver Anbieter der Branchen Qualitäts-Backwaren, Qualitäts-Fleischwaren, Biomarkt/Reformwaren, Blumen, Buchhandel, Telekommunikation, Kaffeeröster-„Mini“-Warenhaus, Weingeschäft, Bekleidung für junge Familien/Schuhe, Sanitäts-haus – auch durch Ansprechen von Betrieben in Abseitslagen. ▪ Motivierung/Beratung von Immobilieneigentümer zur Anpassung der Gewerbeimmobilien an Ansprüche zeitgemäßer Betriebe (Flächenschnitt, Aufteilung von zu großen Ladenflächen, attraktive Außengestaltung, Barrierefreiheit, Entfernung abgenutzter Außenmöblierungen etc.). ▪ Verhinderung weiterer Ansiedlung von Negativ- 	Stadt Augsburg, Ehrenamtliche Bürger, Fachliche Steuerungsgruppe, Stadtplanungsamt und Quartiersmanagement. Jeweils verantwortliche Ämter.	X			

<p>Kooperatives Stadtteilmarketing.</p>	<p>nutzungen wie Spielhallen und alkoholgeprägte Kneipen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Leerstandsmanagement: Minderung der negativen Wirkungen leerstehender Ladenlokale durch Organisation von Zwischenutzungen. ▪ Gemeinschaftsanzeigen Printmedien, gemeinsame Aktionen wie saisonbezogene Veranstaltungen, Servicewochen. ▪ imagebildende sowie identitätsstiftende Maßnahmen wie Durchführung von Stadtteilfeiern, Hofmärkte der Bewohnerschaft. ▪ branchenübergreifende Kooperationen, Weitergabe Gestaltungs-Know-How. ▪ temporäre Schaffung einheitlich gestalteter Einkaufsumgebung Hochzoll Mitte; z.B. Fotokunst, adventliche Kerzenstimmung, Osterschmuck etc. in allen Schaufenstern. ▪ verstärkte Verknüpfung kommerzieller und sozialkultureller Nutzungen/Aktivitäten. ▪ Kunstwettbewerb für Hochzoller Künstler zur Gestaltung des Grünenplatzes. ▪ Broschüren, allgemeines Informationsmaterial ▪ Zentrale Informationsplattform in Web und Print, getragen von den Vereinen und Initiativen. ▪ Zentrale mehrsprachige Informationstafel in den Zentren aufbauen, die künstlerisch und/oder von Kindern gestaltet ist, und die von den Initiativen, Vereinen und Einrichtungen bestückt wird. ▪ Holzer Bau als Informationsbörse; Angebote des Holzer Baus besser 		<p>X</p>			
---	--	--	----------	--	--	--

	<p>kommunizieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfassen eines Stadtteilkompasses „Soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen“ in Hochzoll (auch mehrsprachig). ▪ Stadtteilzeitung. ▪ Dekoration der Zentren zu jährlichen besonderen Ereignissen oder wichtiger Daten. ▪ „Rama-Dama“-Aktion in Zusammenarbeit mit der Stadt, Eigentümern und Unternehmern (Umfassende Reinigung, Entfernung/Austausch von abstoßenden Werbeanlagen und Straßenmöblierungen, Beseitigung von Sichtbehinderungen aller Art. ▪ Bepflanzungen: Neuanlage bzw. verbesserte Pflege/Pfanzpatenschaften im öffentlichen Raum. 					
<p>Legalisieren und Ausbauen der Verbindung von Hochzoll Nord zum Einzelhandel in Friedberg West</p>	<p>Vergrößern der Durchfahrt in das Quartier Friedberg West und befestigen des Verbindungsweges nach der Kontrolle des Kaufverhaltens mit dem neuen Zentrum „Hochzoll Mitte“ (s. Rahmenplan).</p>	<p>Stadt Augsburg, Stadt Friedberg, Grundeigner, Tiefbauamt und Stadtplanungsamt, Amt für Grünordnung</p>		X		

3.3. HANDLUNGSFELD: MOBILITÄT						
Einzelmaßnahme	Beschreibung	Verantwortlich	Priorität			Kosten*
			hoch	mittel	niedrig	
		zuständig und betroffen	hoch	mittel	niedrig	*ca. und grob ohne Sparten, ohne Planung, Bruttosummen
Umsetzung zentrenrelevanter Verkehrsmaßnahmen des Bürgerforums (Verkehr).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwidmung der B 2 und B 300 mit Rückbau der Meringer Str. für ein tangenciales Radwegenetz im Osten und notwendige Umbauten zur Schleichverkehrsreduzierung im Süden von Hochzoll. ▪ Innerquartierliche Straßeneinbauten und Querungshilfen. ▪ Lösung für das Einbinden der Watzmannstr. in die Blücherstraße. mit Schallschutzmaßnahmen an der Blücherstraße. 	Stadt Augsburg Tiefbauamt und Stadtplanungsamt	X			Siehe Verkehrsforum mit Kostenspezifizierung
LKW-Durchfahrtsverbot auch für Hochzoll-Süd	Durchfahrtsverbot-Beschilderung für den Umgriff der Ortler-, Trettach- und Oberländer Straße.	Stadt Augsburg Tiefbauamt		X		
Durchgängige Radwegeverbindungen innerörtlich in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung. (s. auch Rahmenplan, s. 4.2.2.5, 4.4.2 und 4.4.3)	<p>Nord-Süd-Radweg als Lückenschluss von der Füssener Straße bis zum Zwölf-Apostel-Platz (ZwaPI).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilspernung der Oberstauferer Straße zwischen Herzogenstand- und Tegelbergstraße. ▪ Radwegeverbindungen zwischen dem Zentrum „Hochzoll Mitte“ und der Friedberger Straße. ▪ Radwegemarkierungen im Bereich der Hochzoller Str., dem Hochzoller Bahnhofsbereich und Trettachstr. im Verkehrsfluß (alternativ: Ortlerstraße) und Münchner Straße . 	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt und Tiefbauamt, Amt für Grünordnung.		X		110 000 €

<p>Querungshilfen im Bereich des MIV zur Verknüpfung der Radwegeachsen sowie barrierefreier Zugang zu den Wegen. (s. Fotos 26-28 im Anhang)</p>	<p><u>Zugspitzstraße und Karwendelstraße</u></p> <p>Absenken von Borddielen allgemein und Setzen von einer ergänzenden Fußgängerinsel an der Peißenbergstraße/Zugspitzstr. zu den bushaltestellenbedingten Inseln (S. Pläne Zugspitzstraße/Radwege und Bus). Ansonsten sind alle Inseln nutzbar. (Foto 26)</p>					36 000 €
	<p><u>Trettachstraße und Oberländer Straße</u></p> <p>Absenken von Borddielen. Allgemein in den 30-iger-Zonen sind keine Querungshilfen notwendig, wenn die Einmündungen für Radfahrer besser kenntlich gemacht werden (z. B. eine Kennung auf dem Asphalt oder „Vorsicht Geh-/Radwegkreuzung“).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peterhofstraße auf Höhe Kalkbrennerweg (Schulweg) (Foto 27). ▪ Peterhofstr. auf Höhe der Bahnlinie Augsburg-München (Foto 28). ▪ Meringer Str. nach Umwidmung auf Höhe des Stierhofes. 			X		18 000 €
<p>Knotenpunkt Blücherstraße - Wagensteinstraße</p>	<p>Erstellen einer Lichtsignalanlage. Eigene Links- und Rechtsabbiegespuren sind nicht notwendig um den Verkehrsfluß nicht zu beschleunigen (Signalanlage).</p>		X			80 000 €
<p>Sicherstellen der ÖPNV-Anbindung aller Einzelhandelszentren</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Busanbindung Linie 26 neu über die Zugspitzstraße ist so lange zu gewährleisten, bis die Linie 1 zum Bahnhof Hochzoll geführt wird. ▪ Eine ÖPNV-Anbindung der Einzelhandelsflächen in Friedberg West ist zu prüfen. 	<p>Stadt Augsburg, Stadtwerke Augsburg Verkehr, Tiefbauamt.</p>	X			
<p>Radweg in der Meringer Straße</p>	<p>Beidseitig Radwege nach der Umwidmung der Meringerstraße, ca. 800 m.</p> <p>a) Abmarkung Fahrspur b) Verbreiterung Gehweg wie beim westl. Bestand.</p>	<p>Land Bayern, Stadt Friedberg Stadt Augsburg Tiefbauamt</p>				<p>a) 80 000 € b) 310 000 €</p>

Radweg in der Zugspitzstraße (s. auch 4.4.3.2)	Radwegverlängerung Ost ab Eibsee bis Friedberger Straße und West ab Thannheimer Straße bis Friedberger Straße. ca. gesamt 2 000 lfm a) abgemarkt b) Gehwegverbreiterung	Stadt Augsburg bei a) bei b) Betroffene Grundeigner, Stadt Augsburg Tiefbauamt	X			a) 180 000 € b) 310 000 €
Verbesserung der Belichtung an Wegen und Plätzen	Nachrüsten von einheitlichen Kandelabern gemäß Friedberger Straße. ▪ Holzerweg bis Füssener Straße ▪ ZwaPl – Mittenwalder Str. ▪ sonst. Wege und Plätze	Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Tiefbauamt		X		32 000 € 24 000 €
Radfahren stärken Leihräder am Bhf	Bereitstellen von Leihrädern, evtl. am alten Bahnhof in Verbindung mit einem Stadtteilbüro oder anderen Nutzungen im „Alten Bahnhof“.	QM, DB AG, Stadt Augsburg		X		Sponsoring
Parkraumverbesserungen im Umgriff der Friedberger Str.	▪ Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen im Ost- und Westbereich der Zugspitzstr. bis auf Höhe Unterspergstr. ▪ Einheitliche Kennzeichnung von öffentlichen und halböffentlichen Parkplatzflächen.	Stadt Augsburg, Tiefbauamt	X			1 500 €

3.4. HANDLUNGSFELD: SOZIO-KULTURELLE INFRASTRUKTUR UND ZUSAMMENLEBEN						
Einzelmaßnahme	Beschreibung	Verantwortlich	Priorität			Kosten*
		zuständig und betroffen	hoch	mittel	niedrig	*ca. und grob ohne Sparten, ohne Planung, Bruttosummen
Café für Jugendliche einrichten.	Die Einrichtungen sollten weitgehend selbst verwaltet sein, mit pädagogischer Betreuung durch lokale Träger oder „kommerziell“ mit pädagogisch orientiertem Pächter realisiert werden. Maßnahme ist im Kontext eines gesamtstädtischen	Stadt Augsburg Grundeigner Private oder öffentliche Trägerschaft	X			

	<p>Konzepts einer Kinder- und Jugendarbeit zu betrachten.</p> <p>Folgende Standorte sind vorstellbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartier Salzmann-/Friedberger Straße ▪ „Alter Bahnhof“ Hochzoll ▪ Ehemaliges Lichtspielhaus/Teppichmarkt in der Karwendelstraße. ▪ Das ehem. Pfadfinderheim an der Zugspitzstr. ist als Jugendcafé zu prüfen. 					
Kulturcafé (Musik, Kino, Konzerte) schaffen	Errichtung der Einrichtung in den Zentren ist anzustreben.	Stadt Augsburg, private Investoren Quartiersmanagement		X		
Jugendzentrum für Hochzoll Nord einrichten	Prüfen, ob ein Jugendzentrum in Hochzoll Nord finanzierbar ist; prüfen, ob das ehemalige Pfadfinderheim an der Zugspitzstraße ein sinnvoller Standort wäre. Maßnahme ist im Kontext eines gesamtstädtischen Konzepts einer Kinder- und Jugendarbeit zu betrachten.	Stadt Augsburg, Private oder öffentliche Trägerschaften	X			
Second-Handladen mit Tauschbörse	An das Jugendzentrum bzw. an das Jugendcafé einen Second-Hand-Laden, eine Tauschbörse angliedern.	Stadt Augsburg Quartiersmanagement (QM) Private Initiativen			X	
Angebote für Jugendliche schaffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spezielle Angebote schaffen, um Jugendliche mit Migrationshintergrund zu erreichen. ▪ Spezielle Angebot für Mädchen schaffen („geschützte Räume“). <p>Maßnahmen sind im Kontext eines gesamtstädtischen Konzepts einer Kinder- und Jugendarbeit zu betrachten.</p>	Stadt Augsburg, Stadtjugendring Trägerschaften und Institutionen		X		

<p>Kinder und Jugendliche in die Stadtteilentwicklung einbeziehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kinder- und Jugendstadtteilparlamente installieren ▪ Stadtteilerkundungen mit Jugendlichen durchführen ▪ Jugendstadtplan mit Jugendlichen erarbeiten. ▪ Projekt „Bewegungslandkarte“ initiieren ▪ Spielmobil und Ferienprogramm zu Stadtteilgestaltung nutzen ▪ Maßnahmen sind im Kontext eines gesamtstädtischen Konzepts einer Kinder- und Jugendarbeit zu betrachten und mit der Kriminalpolizeiinspektion zur Kriminalprävention im Städtebau zu vernetzen. 	<p>Stadt Augsburg, Kreisjugendring, Trägerschaften und Institutionen, Kriminalpolizeiinspektion</p>				
<p>Kinderbetreuung weiter verbessern</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Krippenbetreuung erweitern. ▪ Für ausreichende Kinderbetreuung in den Ferienzeiten für Kinder sorgen. 	<p>Stadt Augsburg Private, öffentliche und kirchliche Trägerschaften, ehrenamtl. Engagement</p>		X		
<p>Angebote für Senioren sichern und ausbauen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Treffmöglichkeiten weiter ausbauen (evtl. in der Hermann-Sohnle-Siedlung, im Holzer Bau, auch in den Kirchen oder in einen neu geschaffenen Bewohnertreff); auf dezentrale Strukturen achten, so dass Wege zwischen Wohnort und Treffpunkt gering sind. ▪ Treffmöglichkeiten auch bewerben. ▪ Für eventuelle Neubebauung südl. des Neuen Ostfriedhofs Konzepte für Mehrgenerationenwohnen bzw. „(Betreutes) Wohnen im Alter zu Hause“ einplanen. ▪ „Shuttle-Bus“ für Einkaufsfahrten u.a. zum Discounter auf ehrenamtlicher Basis. 	<p>Private, öffentliche und kirchliche Trägerschaften und Institutionen, ehrenamtliches Engagement</p>		X		

<p>Migrationsarbeit verstärken und Angebote für Migranten ausbauen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufsuchende Sozialarbeit“ durch Sozialarbeiter einrichten, der den spezifischen kulturellen Hintergrund der Migrantenmilieus kennt. ▪ Personelle Unterstützung schon bestehender Einrichtungen, um Migrantenarbeit auszubauen (z.B. Jugendzentrum). ▪ „Interkulturelle Gärten“ als Freiflächenangebote für die Bewohner (mit und ohne Migrationshintergrund) aus dem Geschoswohnungsbau schaffen, prüfen, ob Standort auf der Entwicklungsfläche Nord-Ost sinnvoll ist. <p>Maßnahmen sind im Kontext eines gesamtstädtischen Konzepts für die Soziale Arbeit zu betrachten.</p>	<p>Stadt Augsburg, öffentliche und kirchliche Institutionen</p>	<p>X</p>			
<p>Betreuung von sozial ausgegrenzten Menschen und Familien intensivieren</p>	<p>Aufsuchende Sozialarbeit in Quartieren mit hohem Transfereinkommensbezug.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Niedrigschwelligen Bewohnertreff einrichten (z.B. in einer Erdgeschosswohnung in einem Quartier des Sozialen Wohnungsbaus) in Hochzoll-Nord und Hochzoll-Süd; mögliche Funktionen: Beratung, Kommunikation und Treffmöglichkeiten. 	<p>Stadt Augsburg, öffentliche und kirchliche Träger</p>	<p>X</p>			
<p>Kulturelle Angebote ausbauen und Kulturarbeit verstärken</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Künstler-Ateliers, -Workstätten und Ausstellungsräume schaffen, mögliche Standorte: Alter Bahnhof, Altes Feuerwehrgerätehaus an der Grünenstraße, früheres Lichtspielhaus an der Karwendelstraße. ▪ Angebote des Holzer-Baus verstärkt kommunizieren. <p>Maßnahmen sind im Kontext eines gesamtstädtischen Kulturkonzepts zu betrachten.</p>	<p>Institutionen, Vereine und Privatengagement. Unterstützung seitens der Stadt Augsburg</p>	<p>X</p>			<p>Niederschwelliges Herrichten der Bausubstanz mit Eigenleistungen, und Förderung.</p>

Stadtteilgremium auch für soziale und kulturelle Belange	Parallel zu einem offiziellen Gremium für Städtebau, Grünordnung und Wirtschaft zur Förderung und Koordination von sozialen und kulturellen Belangen.	QM, Vertreter der Stadt Augsburg, Fachleute aus Hochzoll und Bürger	X			Ehrenamtliche Tätigkeit mit jährlicher Würdigung.
Vernetzung der sozialen Institutionen intensivieren und mit bürgerschaftlichen Engagement verzahnen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „Runder Tisch“ mit allen Vertretern von sozialen Institutionen, auch mit Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, der Jugendarbeit sowie der Kriminalpolizeiinspektion, des Behindertenbeirats (Verbindliche umsetzungsorientierte Vernetzung). ▪ Dialog zu einer altersgerechten Stadtteilentwicklung etablieren. ▪ Regelmäßige Besuche der Institutionen untereinander. 	Stadt Augsburg Lokale Institutionen und Personen, Kriminalpolizeiinspektion, Behindertenbeirat		X		
Interkulturelle Woche in den Zentren einrichten	Lesungen, Markt, Tauschbörse, Gedankenaustausch mit den Kirchen. Veranstaltungen in den Zentren.	QM und private Investoren, bzw. ehrenamtliches Engagement		X		
Sozialpaten für Senioren und Jugendliche einrichten	Siehe Modelle im Schulbereich, Ausdehnen auf die Alltags- und Freizeitgestaltung mit Freiwilligen und gemeinsame Aktivitäten in und um die Zentren (Malen, Vorlesen, miteinander einkaufen, miteinander die neuen Verkehrsmittel benutzen, etc.).	Fachleute und engagierte Bürger	X			Ehrenamtliche Tätigkeit mit jährlicher Würdigung
Öffentlichkeitsarbeit für soziale Einrichtungen und soziales Angebot verstärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Broschüren, allgemeines Informationsmaterial ▪ Zentrale Informationsplattform in Web und Print, getragen von den Vereinen und Initiativen. ▪ Zentrale mehrsprachige Informationstafel in den Zentren aufbauen, die künstlerisch und oder von Kindern gestaltet ist, und die von den Initiativen, Vereinen und Einrichtungen bestückt wird. ▪ Holzer Bau als Informationsbörse; Angebote des Holzer Baus besser kommunizieren. 	Stadt Augsburg Lokale Institutionen und Trägerschaften Evtl. Quartiersmanagement	X			

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfassen eines Stadtteilkompasses „Soziale, kulturelle und Sporteinrichtungen“ in Hochzoll (auch mehrsprachig). ▪ Stadtteilzeitung ▪ Angebote der Kinderbetreuung verstärkt kommunizieren. 					
Öffentlichkeitsarbeit für Neubürger	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Infomaterial für Neubürger, zur Stärkung des „Wir-Gefühls“ unter Einbezug von Beiträgen verschiedener Hochzoller Bürger, die fachlich und sachlich etwas beitragen möchten. ▪ Hierdurch Stärken des „Einkaufens vor Ort“ 			X		
Zusammenleben und stadtteilbezogene Identität stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holzer Bau als informellen Bewohner-Treffpunkt verstärkt in das Bewusstsein der Bewohner rücken (z.B. Freitags-Café) (siehe Öffentlichkeitsarbeit). ▪ Dialog mit der Hermann-Sohnle Siedlung zur verstärkten Öffnung für den Stadtteil Hochzoll Süd suchen. ▪ „Gesunder Frühstückstreff“ von deutschen und nichtdeutschen bzw. russlanddeutschen Müttern. ▪ Gemeinsame Kommunikationsforen für einen Dialog zwischen Jung und Alt, z.B. im Holzer Bau schaffen bzw. Sommerfest am Lechufer unter verschiedenen Mottos „Begegnung zwischen Jung und Alt“ oder „Fest der Kulturen“ ▪ Hochzoller Preis für Engagement im Zusammenleben der Generationen einführen ▪ Projekte im öffentlichen Raum mit Bürgern umsetzen (z.B. Neugestaltung Bolzplatz mit Kindern und Jugendlichen) ▪ Tafeln mit geschichtli- 	Quartiersmanagement (QM), Stadtteilgremium und institutionelle und private Initiativen.		X		

	<p>chem Hintergrund an historischen Gebäuden anbringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ An zentralen Plätzen bzw. an den neuen Zentren Geschichte Hochzoll auf künstlerisch gestalteten Stelen darstellen ▪ An den Zufahrten nach Hochzoll künstlerisch gestaltete Fassungen „Willkommen in Hochzoll“ anbringen. 					
--	---	--	--	--	--	--

3.5. HANDLUNGSFELD: ÖFFENTLICHER RAUM UND FREIRÄUME						
Einzelmaßnahme	Beschreibung	Verantwortlich	Priorität			Kosten*
		zuständig und betroffen	hoch	mittel	niedrig	*ca. und grob ohne Sparten, ohne Planung, Bruttosummen
Schaffung von urbanen Plätzen und Freiräumen (s. auch Rahmenplan)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Zentrumsgeanke wird durch „Räumliches Fassen der Bauräume“ definiert und unterstützt, da eine räumliche Abgrenzung Geborgenheit und Verweilempfinden schafft. Die Zentren sind somit mit räumlich gefassten Plätzen zu versehen, bzw. bei dem Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz zu optimieren. Diese Voraussetzungen sind auch dort zu gewährleisten, wo bestehende Freiräume existieren oder entwickelt werden können. ▪ Räumliches Schließen des Hlg.-Geist-Quartiers nach Süden entlang der Grünenstraße. (Rahmenplan Fläche 3) ▪ Freihalten von Blickbezügen zur Kirche Hlg. Geist von der Friedberger Str. aus, zur Kirche St. Mathäus vom Zentrum „Hochzoll Mitte“ aus und in Richtung Kirche Zwölf- 	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt, Amt für Grünordnung.	X			

	<p>Apostel.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Schulingangshofes der Werner v. Siemens-Schule unter Berücksichtigung des neu zu geordneten Holzerbaus und evtl. teilweiser Öffnung dieses Raumes zu Gunsten der Bürgerschaft. 					
Freiraumkonzept flächendeckend für Hochzoll	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeiten eines Freiflächenkonzeptes für Gesamthochzoll unter Einbezug von privaten Freiflächen im Geschosswohnungsbau. ▪ Prüfung und Sicherung noch vorhandener innerquartierlicher Freiflächen als Grundlage für Ökologie und Kleinklima. ▪ Aufbau eines durchgängigen Grünkonzeptes an der östlichen Peripherie und innerörtlich. ▪ Erhalt der Altgrünbestände innerhalb der Zentrenbereiche, bzw. deren angemessener Ersatz. ▪ Freiflächenentwicklung für Veranstaltungen und Kommunikationsflächen, Gastronomie mit öffentl. WC im Außenbereich. ▪ Erlass einer entsprechenden Satzung zur Sicherung des Konzeptes 	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt, Amt für Grünordnung.	X			
Temporäre öffentliche Nutzung von innerörtlichen Schulsportflächen für Kinder und Jugendliche.	<p>Abtrennbarer Bereich der Schulsportflächen mit temporär gemischter Nutzung unter der Obhut der Stadt Augsburg mit Hartplatz oder Rasenspielfeld. z. B. Verbesserung der Ferienangebote „Tschamp“, Turniere, Wettbewerbe etc.</p>	Stadt Augsburg mit dem Stadtplanungsamt, Schulreferat, Liegenschaftsamt, Amt für Grünordnung und Hochbauamt.		X		
Sonstige Freiräume und Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Aufwertung der Grünfläche an der Peißenberg-/Zugspitzstraße in Richtung Zugspitzstraße und Bushaltestelle. ▪ Städtebauliche Lösung, über die Nutzung hinaus, für das frühere „Tengel- 	Stadt Augsburg Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt, Amt für Grünordnung.				

	<p>mann – Grundstück“(s. Skizze Anhang) mit der Weiternutzung des Bestandes oder als Grünfläche mit den beschriebenen Nutzungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umnutzen der öffentlichen Grünfläche Ortler-/Höfatsstraße für Spiel, Verweilen und Kommunikation. ▪ Freistellen einer Grünfläche auf der Ostseite des öffentlichen P&R-Parkplatzes am Bahnhof für eine urbane Gestaltung und Nutzung für die Öffentlichkeit. ▪ Bei der Sanierung des sozialen Wohnungsbaus südlich des Zwölf-Apostel-Platz und an der Karwendelstraße die Freiflächen gem. Freiflächengesamtkonzept umgestalten und auf alle Altersgruppen achten. ▪ Förderung der Eigeninitiative der Anlieger durch Wettbewerbe. <p><u>Stadtteilbezogene Ergänzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemein öffentlich zugängliche Sportflächen, wie: Rasen-Fußballfeld, Allwetterplatz für Ballspiele sowie naturbetonter Erlebnisraum für Jugendliche (BMX-Bahn); für den Osten und die Mitte Hochzoll mit guter Aufsicht an der Meringer Straße (Entwicklungsfläche Süd-Ost). ▪ Quartiersnahe Ergänzung: Teile der Schulsportanlagen für die Öffentlichkeit z. B. ab 17:00 Uhr zugänglich machen und Allwetterplätze für Ballspiele anbieten; Trennung zwischen Schulflächen und öffentlich zugänglichen Flächen mit Zaun(s. Rahmenplan) ▪ Bolzfläche in den Grünanlagen zum Lech im Be- 			X		
--	---	--	--	---	--	--

	reich von Hochzoll Nord zusätzlich.					
<p>Stärkung und Ergänzung der vorhandenen ökologischen Ressourcen und Erhaltung und Optimierung des endogenen* Anteils zur Aufrechterhaltung der Lufthygiene.</p> <p>* von innen heraus</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der öffentlichen Straßenraum-Durchgrünungen im Bereich der Zentren und ihrer Umgriffe, bei Verkehrsberuhigungen, und im Bereich der Entwicklungsflächen im Osten von Hochzoll. ▪ Freiwilliger Rückbau von Anliegerstraßen in verkehrsberuhigte Straßen bei Kostenübernahme durch die Anlieger. Hierdurch ist auch eine Nachdurchgrünung möglich. Dies kann in einem Freiflächen und Gesamtgrünkonzept für den Stadtteil mit aufgenommen werden. ▪ Verstärkte Unterstützung privater Bemühungen, das Lebensraumangebot und -qualität für Wildtiere in Hochzoll zu verbessern. ▪ Optimierung der Flächen entlang der Bahn und an der nördlichen Gemarkungsgrenze zu Friedberg mit Anbindung an den Friedhof-Ost. ▪ Generelle Erhöhung des Baumanteils sowohl auf privaten Flächen wie innerhalb der Straßenräume (wie vorstehend). ▪ Förderung der Dachbegrünung bei Flachdachbauten und Flachdachgaragen. Flachdächer sollten nur zulässig sein, wenn ein extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. ▪ Keine weiteren geschlossenen Baustrukturen im Bereich wichtiger Windrichtungen zur Entlastung bei Inversionslagen und heiß-schwülen Tagen (S. Entwicklungskonzept Ökologie und Lufthygiene). 	<p>Stadt Augsburg Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt, Amt für Grünordnung.</p>	X			

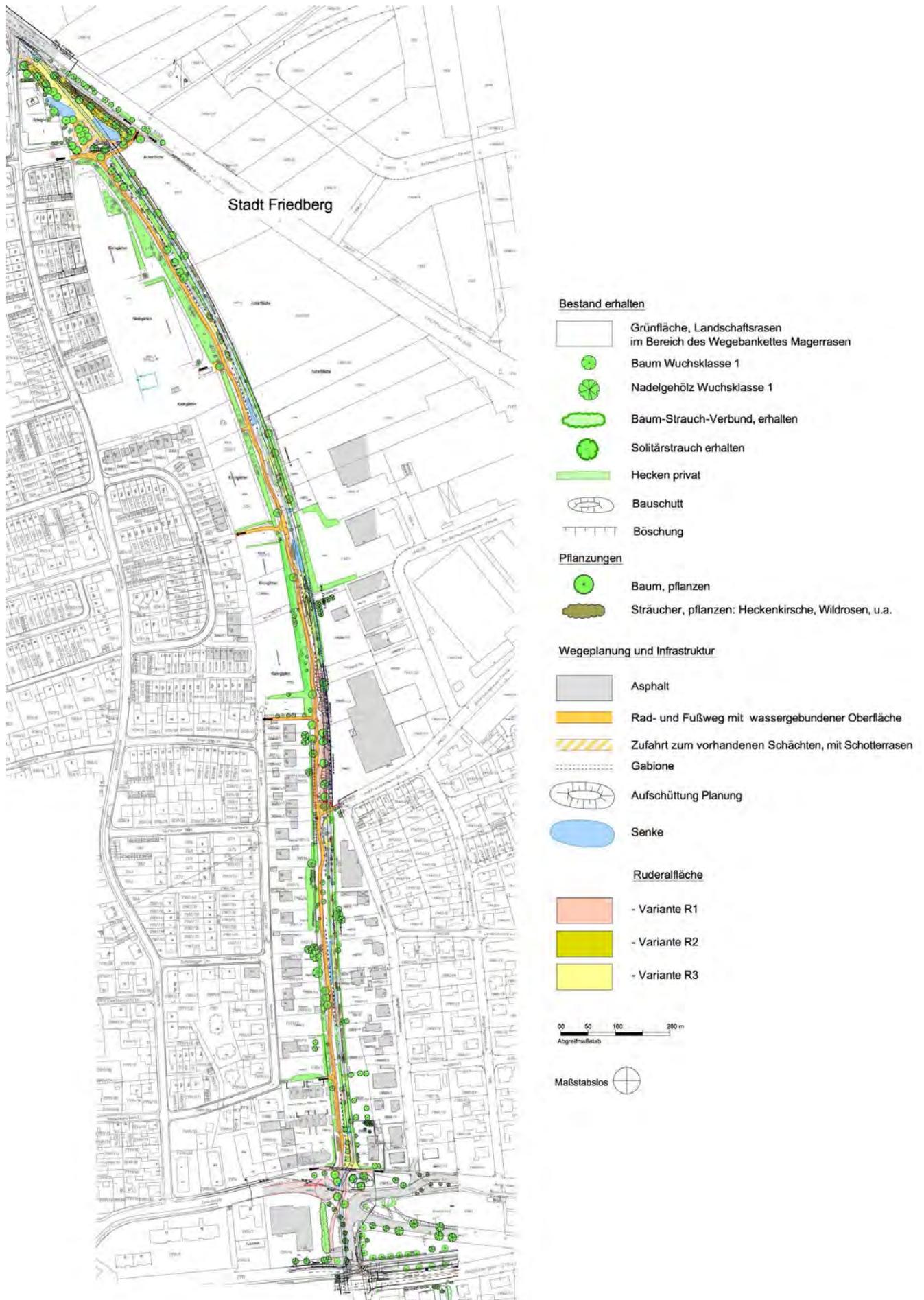
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reaktivieren der Privatflächen für die Naherholung im südlichen Ballungsraum um die Innsbrucker Mittenwalderstraße. ▪ Verbot der Nachverdichtung in diesem Verdichtungsraum. ▪ Sicherung der Innerquartierlichen Grünflächen für das Kleinklima in Gesamthochzoll. ▪ Überprüfung des gesamten Siedlungsraumes, wo unter ökologischen und kleinklimatischen Gesichtspunkten, strukturelle Nachverdichtungen mit Hausgruppen oder Geschossbauten noch denkbar sind. 					
<p>Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Jugendliche im öffentlichen Raum</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Treffpunkte für Jugendliche (evtl. in Form von offenen Pavillons) errichten, die die unkomplizierte Versorgung mit Essen und Trinken (z.B. Kioskautomaten) ermöglichen und die nicht in Konkurrenz mit anderen Nutzungen stehen (Kinderspielplatz, Freiflächen im Geschosswohnungsbau). ▪ „Mobiler Jugendbus“ als Treffpunkt und Stützpunkt der Freiraumnutzung. ▪ Plätze vor den Schulen gestalterisch verbessern ▪ Jugendspielplatz „12er“ verbessern. ▪ Offene Pavillions (Überdachung, Windschutz, Licht) an unkritischen Orten schaffen. ▪ Treffpunkte speziell für und mit Mädchen konzipieren. ▪ Teilbereich der Kleingartenanlage an der Waxensteinstraße als Spielplatz mit Tischtennisplatten und Bouleplatz gestalten. ▪ Ungenutzte Flächen temporär für Ballspiele und 	<p>Stadt Augsburg, Kreisjugendring, öffentliche, private und soziale Einrichtungen, Vereine und Verbände</p>	<p>X</p>			

	Lichtstelen an der Afra-brücke, im Nahbereich Hochzoller-/Friedberger Straße und bei dem Grüntenplatz (s. Rahmenplan)					
Verbesserung der Belichtung an Wegen und Plätzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachrüsten von einheitl. Kandelabern gem. Friedberger Straße ▪ Holzerweg bis Füssener Straße ▪ ZwAPI – Mittenwalder Str. sonst. Wege und Plätze ▪ Barrierefreiheit im öffentlichen Raum schaffen 		X			24 000 €
Spielplatzangebote verbessern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Hochzoll Nord neue Spielplätze schaffen ▪ Ausstattung von vorhandenen Spielplätzen verbessern 	Stadt Augsburg Amt für Grünordnung und Grundeigner.		X		
Öffentliche Dienstleistungen und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Installation von Infosäulen an der Peripherie und in Bereichen wichtiger Verdichtungszonen (s. auch Rahmenplan). ▪ Stadtteilstadtplan mit stadtteiltypischen Kennungen. ▪ Open Air Aktivitäten in den Zentren. ▪ "Public Viewing"/ Open air-Kino, Bürgerfest, 100 Jahre Hochzoll. ▪ Denkmalgeschützte Gebäude kenntlich machen. ▪ Eine Würdigung der wichtigen Gebäude durch Flyer, Ortsplan oder kleine Tafeln forciern. ▪ Vorsehen von identitätsstiftenden Symbolen (Stelen, Brunnen, Maibaum oder Denkmal etc). ▪ „Willkommen in Hochzoll“ oder „100 Jahre Hochzoll“ anbringen (z.B. zur 100 Jahrfeier) 	Quartiersmanager (QM), Gremien, Geschäftsleute. Für den Denkmalschutz die öffentliche Hand.	X			

3.6. HANDLUNGSFELD: NACHVERDICHTUNGEN, GRÜN UND ERWEITERUNGEN						
Einzelmaßnahme	Beschreibung	Verantwortlich	Priorität			Kosten*
		zuständig und betroffen	hoch	mittel	niedrig	*ca. und grob ohne Sparten, ohne Planung, Bruttosummen
<p>Einhalt bei der baulichen Nachverdichtung durch Stärkung und Ergänzung der vorhandenen ökologischen Ressourcen und Erhaltung und Optimierung des endogenen* Anteils zur weiteren Aufrechterhaltung der Lufthygiene. * von innen heraus</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsequentes Einhalten bestehender verbindlicher Bauleitplanungen zur Sicherung der privaten innerquartierlichen Grünflächen. ▪ Maximierung der öffentlichen Grünflächen mit Stärkung der öffentlichen Straßenraum-Durchgrünungen im Bereich der Zentren und ihrer Umgriffe, bei Verkehrsberuhigungen, und im Bereich der Entwicklungsflächen im Osten von Hochzoll. ▪ Verstärkte Unterstützung privater Bemühungen, das Lebensraumangebot und -qualität für Wildtiere in Hochzoll zu verbessern. ▪ Optimierung und Maximieren der Freiflächen entlang der Bahn und an der nördlichen Gemarkungsgrenze zu Friedberg mit Anbindung an den Friedhof-Ost. ▪ Generelle Erhöhung des Baumanteils sowohl auf privaten Flächen wie innerhalb der Straßenräume (wie vorstehend). ▪ Keine weiteren geschlossenen Baustrukturen im Bereich wichtiger Windrichtungen zur Entlastung bei Inversionslagen und heiß-schwülen Tagen (S. Entwicklungskonzept Ökologie und Lufthygiene). ▪ Reaktivieren der Privatflächen für die Naherholung im südlichen Ballungsraum um die Inns- 	Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Amt für Grünordnung, Tiefbauamt , Grundeigner.		X		
				X		

	<p>brucker Mittenwalderstr.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbot der Nachverdichtung in diesem Verdichtungsraum. ▪ Sicherung der Innerquartierlichen Grünflächen für das Kleinklima in Gesamthochzoll. 					
<p>Städtebauliche Entwicklungen und Erweiterungen an der östlichen Peripherie Hochzolls.</p>	<p>Mit der anstehenden Umwidmung der Meringer Straße und dem Bau der östlichen Geh-Radweg-Tangente zwischen Friedberg-West und Hochzoll wird es sinnvoll und möglich sein, die östlichen Entwicklungsgebiete aus mehreren Gründen in das Integrierte Entwicklungskonzept mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch gezielte Maßnahmen und Flächenangebote, wie im Entwicklungsgebiet Nord-Ost (Freifläche südlich des Neuen Ostfriedhofs), Naherholungsflächen für den Verdichtungsraum Nord-Ost (Karwendelstr./Füssener Str.) zu schaffen. Aber auch potente Interessen der Stadt Augsburg und Dritter mit einfließen zu lassen. ▪ Durch neues Wohnflächenangebot im Bereich Entwicklungsgebiet Ost den Bereich der Meringer Str. aufzuwerten, neue Wohnbauflächen auszuweisen und dieses Gebiet an die Zentren Süd und Mitte anzubinden = Kaufkraftmehrung. ▪ Mit der Entwicklungsfläche Süd-Ost für Betriebe vor Ort ein Gewerbeangebot schaffen und öffentliche Grünflächen im Osten sichern. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die Integration eines zusätzlichen Schrebergartenbereiches auf dieser Entwicklungsfläche prüfen. 					

Karte 07: Wegtangente Ost (Verlängerung Meringer Straße)



4. DETAILLIERTE MASSNAHMEN

4.1. BEGRÜNDUNG

Mit einer Detaillierung der Maßnahmen, die der Aufgabenstellung „Stärkung und Entwicklung von Zentren für Hochzoll“ dienen, ist die Planung konzeptionell und praxisnah nachvollziehbar und umsetzbar.

Das Zentrum „Hochzoll Mitte“ an der Hochzoller Straße einschließlich des Bahnhofumfeldes, der Friedberger Straße und dem Quartier „Salzmann-/Friedberger Straße ist schlüssig begrenzbar und sollte in einem eigenen Sanierungsgebiet seinen Niederschlag finden.

Das Nebenzentrum „Zwölf-Apostel-Platz“ wiederum ist primär den heutigen Ansprüchen gemäß zu „ertüchtigen“. Die Erschließung ist zu optimieren.

Hier liegt es nahe den Umgriff der Zwölf-Apostel-Kirche und den Umgriff der Sporthalle des DJK Hochzoll mit zu behandeln. Somit werden die Maßnahmen detailliert erfasst die dieser Aufgabe gerecht werden. Auch hier sollte ein zweites Sanierungsgebiet die Planung sichern und forcieren.

4.2. ZENTRUM „HOCHZOLL MITTE“

Bestehend aus: Friedberger Straße und Hochzoller Straße.



Foto 01: Einzelhandel



Foto 02: Telekomgelände



Foto 03: Postgelände



Foto 04: Telekomgelände

4.2.1. Teilbereich A1 „Mitte Hochzoll“ Telekom-/Postgelände

Der Teilraum „Telekom-/Postgelände“ erfasst den Umgriff der Hochzoller Straße zwischen der Friedberger Straße im Norden und der Bahntrasse im Süden, die östliche Grenze des Telekomgrundstücks im Osten und der westlichen Grenze der Trauchgaustraße im Westen.

Alleinig in diesem Teilraum ist die Entwicklung eines Zentrumsplatzes denkbar und umsetzbar. In dieser Entwicklungsplanung sind vier Handlungsströme als Einzelmaßnahmen erfasst.

- Erweiterung des bestehenden Nahversorgers (max. 1700 VK Fl. Nr. 2997/73) (s. **Foto 1**).
- Städtebauliche Ergänzung zum Einzelhandel mit Dienstleistung und Handel auf dem ehemaligen Telekom –Gelände (Fl. Nr. 2997/4) (s. **Foto 2 und 4**).
- Städtebauliche Abrundung des Quartiers mit einem „Platz“ für Markt, Feste, Veranstaltungen

und Begegnungen auf dem Postgelände und Einbeziehung des Postgebäudes (Fl. Nrn 2997/74 und/75) (s. Foto 3).

d. Städtebauliche Aufwertung der Hochzoller Str.

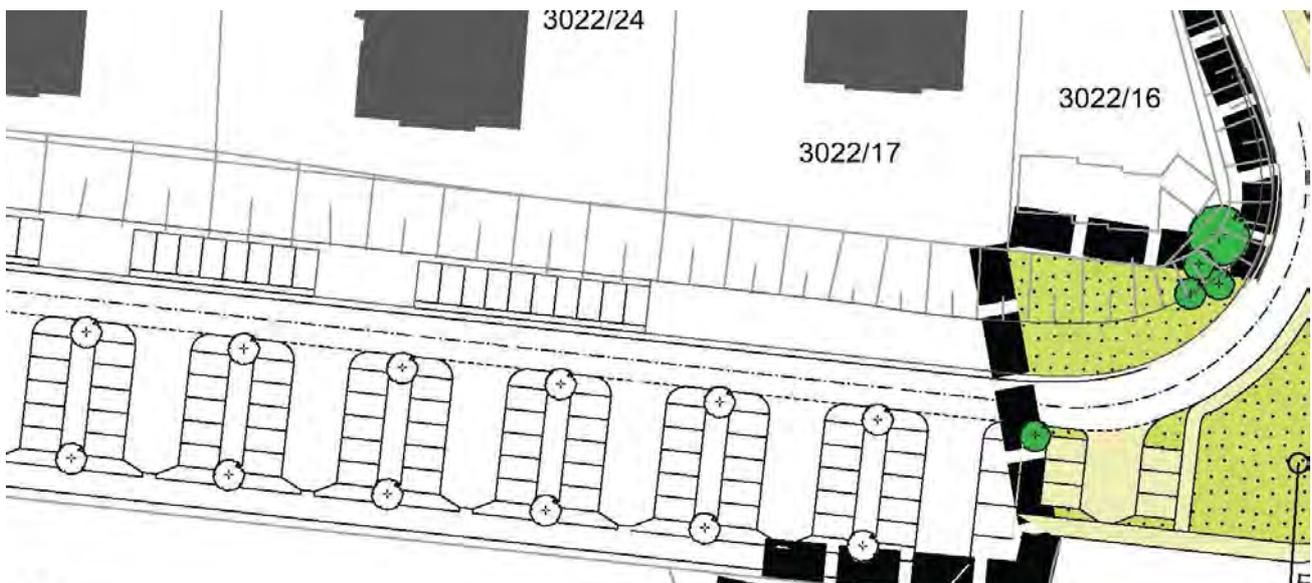
Realisierung/Siehe Rahmenplan

Der Eigentümer der Fl. Nr. 2997/4 beabsichtigt konkret den bestehenden Einzelhandel zu erweitern. Die wichtigsten Eckpunkte für eine erfolgreiche Zentrenentwicklung sind parallel zu dieser Planung entwickelt worden und fanden Eingang in die Planung des erweiterten Einzelhandels. Die Planung ist im Rahmenplan dargestellt und konzeptionell ersichtlich. Die Planungsentwicklung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung der Stadt Augsburg. Die Reg. v. Schwaben wurde über die Planung informiert.

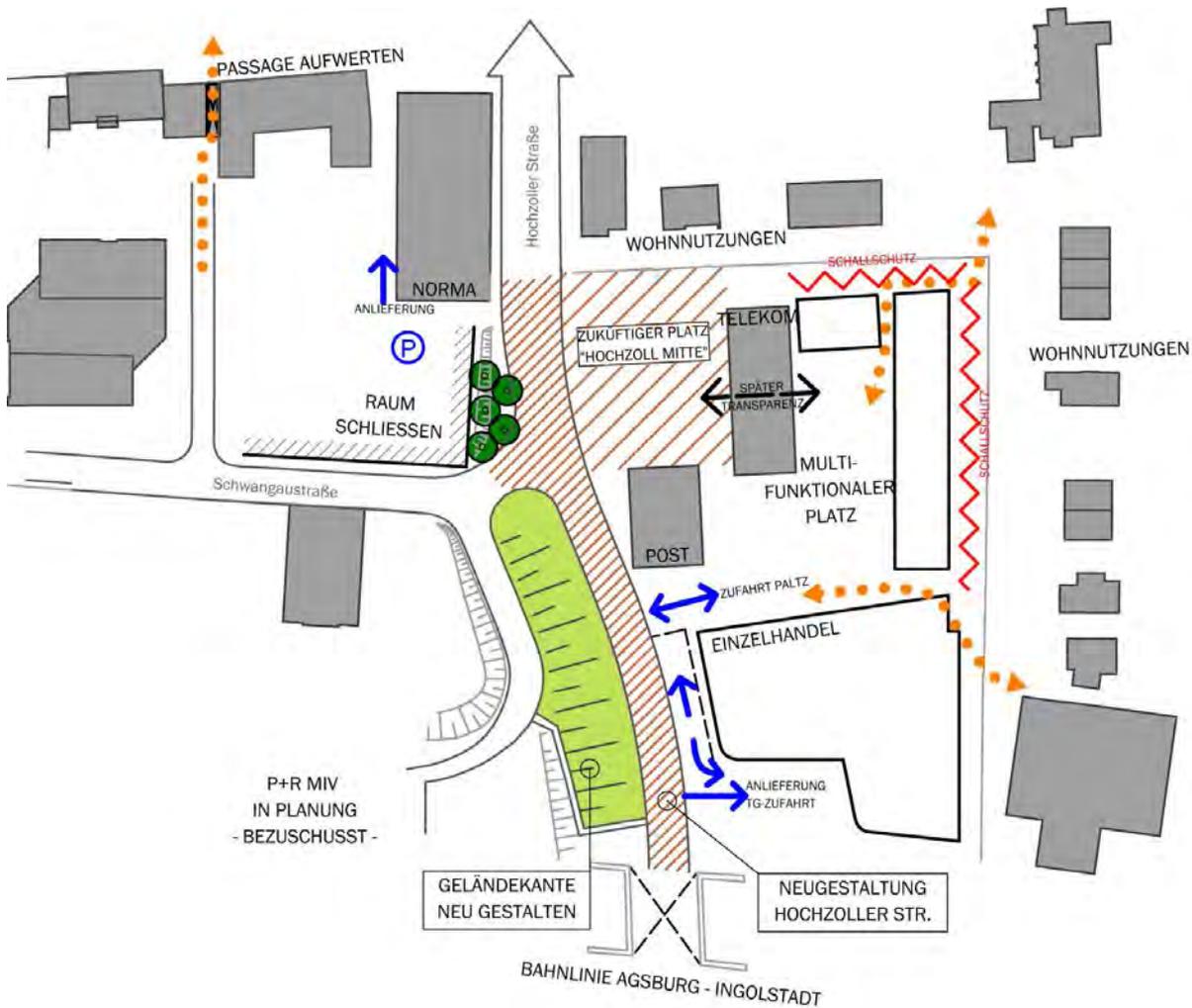
Planungsvorgaben

- Die Erweiterung hat sich an einer Gesamtlösung zu orientieren. Hierzu sind die Nachbargrundstücke des momentanen Einzelhandels, das „Telekomgelände“ und das „Postgelände“ in die Planung zu integrieren.
- Es ist eine Platzstruktur zu schaffen, die einerseits alle Funktionen für die Nutzungen unterstützt aber auch Verweilqualitäten aufweisen muss.
- Öffentliche Nutzungen, wie Flächen für Feste, Märkte, evtl. ein Maibau etc. sind in diesem Zentrum zu sichern.
- Die Geh-/Radwegebeziehungen nach Norden und Osten sind zu entwickeln, um das Zentrum mit dem Umfeld zu vernetzen.
- Es ist hierbei ein Lösung zu suchen, die in Entwicklungsabschnitten realisiert werden kann.
- Die Hochzoller Straße ist in der Planung mit zu integrieren.

Piktogramm 01 / Vorgaben: Park & Ride-Parkplatz „Hochzoll Mitte“



Piktogramm 02: Vorgaben und Restriktionen „Hochzoll Mitte“



Restriktionen

- Die Gemengelage mit Wohnstrukturen im Umgriff ist immissionsrechtlich zu beachten.
- Das erwähnte technische Telekomgebäude, über einen Zeitraum von 5-20 Jahre noch bestehend (in Abhängigkeit der Technikentwicklung), ist in die Planung zu integrieren.
- Die Anlieferung ist in Ihrer bisherigen Position zu belassen, um optisch gering in Erscheinung zu treten.
- Die Hochzoller Straße darf nicht zum Rangieren genutzt werden.
- Die Höhendifferenz des Bestandes (ca. 1,10 m über Erschließungsstraße) ist zu berücksichtigen und intelligent für die TG-Zufahrt mit zu nutzen.
- Das bestehende Postgebäude ist städtebaulich richtig positioniert und ist zu erhalten bzw. an gleicher Stelle anspruchsvoll zu ersetzen.
- Die Grundstücke der Fl. Nr. 2997/74 und/75 mit dem Postbestandsgebäude befinden sich im Eigentum Dritter.

Schlussfolgerungen

Die schrittweise Realisierung des Zentrums „Hochzoll Mitte“ ist mit einem Einzelhandel mit max. 1 700 VK und ergänzenden Ladenstrukturen, einem vitalen multifunktionalen Platz und neuen Geh-/Radwegeverbindungen sinnvoll und absehbar. Flankierende Maßnahmen, wie in Folge beschrieben, sind hierauf abzustimmen und umzusetzen. Die Sicherung der städtebaulichen Kriterien für dieses Gebiet hat über einen Bebauungsplan zu erfolgen. Es erscheint sinnvoll, dass das Gesamtkonzept im Rahmen eines Bebauungsplanes auch auf den Fl. Nrn. 2997/74 und/75 gesichert wird.

Zeitraum

In Abhängigkeit der Expansions- und Entwicklungsbereitschaft des privaten Investors ist eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsidee im Sommer 2011 mittels eines Bebauungsplanes denkbar. Der Zeitraum für das Bebauungsverfahren ist im günstigsten Fall bis zur frühzeitigen Zulässigkeit nach § 33 Abs. 1 BauGB bis Juni/Juli 2011 zu benennen. Ein Umbau des Bestandes und Neubau er-

gänzender Strukturen incl. Außenanlagen sind dann frühestens bis 2012 möglich.

Die ergänzende Entwicklung auf den früheren Flächen der Post hingegen wird von der Vermarktbarkeit der Flächen abhängen und somit durch die Stadt Augsburg evtl. steuerbar sein. Ein seriöser Entwicklungs- und Realisierungstermin ist nicht benennbar. Trotzdem ist der Erwerb der Flächen durch die Stadt Augsburg oder durch Dritte, die sich der Planungsidee unterwerfen, zu forcieren.

Kosten

Kosten Flächen **a** und **b** (ohne facility management)

Planungskosten:

Kosten im Zuge der Integrierten Planung anteilig (konzeptionell) brutto ca. 3 500,00 €

Realisierungskosten:

Kosten für Grunderwerb und Realisierung fallen nicht an.

Kosten Flächen **a**, **b**, und **c** (Bebauungsplan)

Planungskosten

Kosten gesamt brutto ca. 13 000,00 €

Kosten Fläche **c**

Entwicklungskosten:

Kosten Konzept bei den Flächen **a** und **b** enthalten

Kosten Freianlagen alle LPH

pauschal ca. 30 000,00 €

Realisierungskosten:

(ohne Sparten und facility management)

Marktplatz mit techn. Einrichtungen, Möblierung, Grün mit Belag

pauschal brutto ca. 320 000,00 €

Alle vorstehenden Kosten sind evtl. bezuschussbar und der Grunderwerb ist jeweils nicht enthalten.

Sofortmaßnahmen:

Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 636 vom 17.12.1971 für den Teilbereich der vorstehenden Flurnummern mit Veränderungssperre und Aufstellungsbeschluss im Sinne dieses Integrierten Entwicklungskonzeptes Hochzoll.

4.2.2. Teilraum A1 Ergänzende bauliche Entwicklungen

- Räumliches Fassen des Straßenraumes und zukünftigen Platzes auf dem „Norma-Gelände“.
- Städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes der Hochzoller Straße.

- Neugestaltung der Hangkante an der Hochzoller Straße.
- Park & Ride- und Bike & Ride- Anlagen am Bahnhof Hochzoll.
- „Alter Bahnhof“ Hochzoll

4.2.2.1. Räumliches Fassen des Straßenraumes und zukünftigen Platzes auf dem Norma-Gelände/Fl. Nr. 3022/21

Realisierung/Siehe Rahmenplan

„Hochzoll Mitte“ mit dem Telekom-/Postgelände kann nur im Kontext mit flankierenden städtebaulichen Maßnahmen dem Zentrumsgedanken und vitalen Ansprüchen an Begegnung, Kommunikation und Verweilen gerecht werden. Eine wichtige Position nimmt hier das Grundstück der Fl. Nr. 3022/21 mit einem Einzelhandelsbestand (NORMA) ein (s. Foto 05 u. 06). Davon abgesehen, dass der bestehende eingeschossige Einzelhandelskubus einerseits straßenraumabgewandt zur Friedberger Straße zu situiert ist und andererseits in Proportion und Lage dem städtebaulichen Gesamtduktus nicht gerecht wird zeigt sich der Stadtraum auf dem südlichen Teil des Grundstückes „ausgeräumt“. Profane Stellplatzflächen mit Alibigrün und Leitplankenabgrenzungen bedingen keine Raumwirkung. Der Raum verliert sich im Umgriff durch zufällige Gebäudekanten.

Die Hochzoller Straße, sowie der zukünftige Marktplatz kommen erst dann räumlich zur Geltung, wenn entlang der Hochzoller Straße ein Baukante entsteht. Die momentane Einzelhandelsnutzung scheint noch weit über ein Jahrzehnt gesichert. Das übergeordnete städtebauliche Ziel einer prägnanten Betonung der Friedberger/Hochzoller Kreuzung durch eine anspruchsvolle mehrgeschossige Architektur ist somit nicht rasch zu erreichen. Der Raumkantengedanke gegenüber dem neuen Marktplatz hingegen erscheint kurzfristig realisierbar. Die Zielaussage - Raumkanten zu schaffen - ist verkehrsstrukturell sinnvoll, privat vermarktbar und somit finanzierbar.

Der Bau eines größeren Drogeriemarktes mit ergänzenden Parkplatzflächen im Obergeschoss als „Parkplatzüberbau“ erscheint möglich.

Piktogramm 03





Foto 05 und 6: Parkplatz Norma



Vorgaben

Erhalt des bestehenden Parkplatzes mit geringen Eingriffen. Berücksichtigung des Anlieferverkehrs. Freistellen des Einzelhandels, durch Beibehalten der Zufahrten.

Restriktionen

- Einzige Zufahrtsmöglichkeit von Westen mit Rampe und Verlust von 7 erdgeschossigen Stellplätzen.
- Temporäre Beeinträchtigung der bestehenden Parkplätze.
- Langfristiger Pachtvertrag für die heutige Nutzung.

Schlussfolgerungen

Der Einzelhandel in der Friedberger Straße und das Telekom-/Postgelände können durch ein ergänzen-

des Angebot auf der NORMA-Fläche abgerundet werden. Ein Drogeriemarkt in erhabener Position ist, nach wirtschaftlichen Fachaussagen, darstellbar. Es sind die notwendigen Stellplätze als Parkdeck mit anzubieten.

Das Nettogelände zeigt die profilierteste verkehrsstrukturelle Position im Bereich von „Hochzoll Mitte“ und erfährt durch TG-Stellplätze sowie oberirdische Stellplätze auf dem Telekomgelände eine Entlastung. (s. Piktogramm 03).

Der Bau eines Drogeriemarktes in Leichtbauweise und einer ansprechenden Parkplatzebene mit ca. 25 Stellplätzen mit Markt und ca. 50 Stpl ohne Drogeriemarkt wäre ein ergänzendes und angemessenes Angebot mit gleichzeitiger Raumwirkung. Dies setzt aber zwingend eine anspruchsvolle Architektur voraus. Diese Nutzungsebene müsste oberhalb der bestehenden Stellplätze deckungsgleich errichtet werden.

Kosten

Bei einer BGF von 1650 m² mit Zuschlag für:
Auf- und Abfahrt, Treppen und Verkleidung EG
1650 m² a 530,00 €
brutto ca. 990 000,00 €

Sofortmaßnahmen

- Gespräche mit dem Grundeigner und Pächter.
- Ergänzende Grünmaßnahmen vorab mit Ersatz eines eingehenden Baumes, Maßnahmen zur Hochzoller Str. (Siehe Verkehrskonzepte).

4.2.2.2. Städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes der Hochzoller Straße

Im Zuge der Entwicklung „Hochzoll Mitte“, der Inbetriebnahme der Linie 6 und der Umsetzung diverser Sanierungsmaßnahmen nimmt die Neugestaltung der Hochzoller Straße zwischen der Einmündung Friedberger Straße und beider Bahnhofunterführungen eine gravierende Rolle ein.

Mit der Neuordnung des „Telekomgeländes“ mit Ausweisung eines multifunktionalen Platzes muss die Neugestaltung der Hochzoller Straße mit in Angriff genommen werden. Unter Berücksichtigung einer evtl. späteren Verlängerung der Straßenbahnlinie 1, zumindest bis zum Hochzoller Bahnhof, sind entweder sofort, mit geringen Mitteln, die Radwege im Bestand optisch geltend zu machen, oder die Geh-/Radweg der Trambahn-Endausbauplanung anzugleichen. Die Ausweisung von beidseitigen Radwegen ist nicht nur für das Erreichen des Bahnhofs Hochzoll sondern auch für ungehinderte Geh- und Radbewegungen notwendig. Weiterhin ist zum notwendigen Rangieren für die Anlieferung des neuen größeren Einzelhandels eine eigene Rangierspur, parallel zur Hochzoller Straße, in einer gemeinsamen Gestaltung zu entwickeln. Letztlich ist die „abgetragene“ Hangkante auf der Westseite der Hochzoller Str. einer Neugestaltung zuzuführen.

Vorgaben:

StVO, RAS-L und privatrechtliche Belange (Siehe auch Anlieferung „Mitte Hochzoll“).

Restriktionen

Einfahrten für die oberirdischen Parkplätze „Hochzoll Mitte“, die Anlieferungszone des Einzelhandels, die bestehende Einfahrt zum Postgelände, die Einfahrt „Norma“, sonst. private Einfahrten und die Einmündung Neuschwangaustr.

Radwegeführung

Eine Radwegeführung ist nur zwischen der Friedberger Straße und der Bike & Ride-Anlage (südlich der Bahnunterführung Augsburg- Ingolstadt) möglich. Zum Bau des Radweges muss im nördlichen Bereich der Hochzoller Straße der westliche Bordstein umgebaut werden.

Der südliche Bereich der Hochzoller Straße befindet sich in der Tempo-30-Zone, dort dürfen laut StVO keine parallel zur Fahrbahn verlaufenden Radwege und Radfahrstreifen ausgewiesen werden. Andererseits ist es in begründeten Fällen, und nur partiell, möglich ausnahmsweise einen Radweg eigens anzubieten, wenn die Kennungsschilder sehr eng gesetzt sind.

Dies ist in dem Abschnitt bis zur Park&Ride-Anlage denkbar (**Piktogramme 04a und 4b**).

Andienung durch die neue Buslinienführung

Bis zur Realisierung der Tramtrasse der Linie 1 in der Hochzoller Straße ist alternativ vorab eine Buslinienführung in beide Richtungen vorgesehen. Diese neue Buslinienführung 29 verkehrt von Hochzoll-Süd über Hochzoll-Mitte zum Neuen Ostfriedhof und der Straßenbahndienststelle Neuer Ostfriedhof der Linie 1. In den Hauptzeiten fährt die Buslinie im 10-Minuten-Takt.

Die neuen Haltestellen:Umsteigeknoten Friedberger Straße – Zugspitzstraße/Hochzoller Straße

Im Bereich der neuen Haltestellen am Hochzoller Bahnhof und nördlich der Friedberger Straße in der Zugspitzstraße wird der Radfahrstreifen für 18 m unterbrochen. Der Radfahrer kann warten bis der Bus weiterfährt oder verkehrsbedingt überholen. Diese Maßnahme entspricht den Empfehlungen des ADFC und den Richtlinien für Radwege. (Siehe Radwegeführung „Zugspitzstraße“).

Fußgängerquerungshilfen und sonstige Gestaltungen

Zu den installierten mobilen Fußgängerquerungshilfen am Bahnhof Hochzoll sollte im Bereich des Hauptzugangs zum neuen Einkaufszentrum und unmittelbar nördlich der Einmündung Schwangastraße ein zusätzliche Querungshilfe in der Hochzoller Straße installiert werden. Die Querungshilfe an der Schwangastraße ist nicht mobil einzubauen. (Optische Gestaltungen s. Kosten).

Neugestaltung Geländekante Hochzoller Straße

Im Zuge des Neubaus der unterirdischen GÜW im Bereich der Geländekante zwischen der Hochzoller Straße und der westl. gelegenen Auffahrt zu den Park & Ride-Anlagen (**s. Piktogramm 01**) an der Bahntrasse wurde ein Großteil des westlichen Hangs gerodet und massiv abgegraben. Da die Leistungen Bestandteil des Neubaus der Linie 6 sind ist der Hang, finanziert, zeitnah neu aufzubauen.

Es liegt nahe, die neu angedachte Treppenanlage in Verlängerung des neuen Hauptzugangs zum Zentrumsplatz mit zu errichten. Zudem ist die Gestaltung im Kontext mit einem Umbau der Hochzoller Straße zu realisieren (**s. Rahmenplan**).

Umbaukosten Hochzoller Straße
 Straßenmarkierung **ca. 4 200,00 € brutto**

Fußgängerquerungsinsel u. Bordsteinanpassung:
 pauschal zusammengefasst
ca. 27.000,00 € brutto

Neuer Plattenbelag der Gehwege bis zur nördl.
 Unterführung gem. Vorgabe Friedberger Str.:

Entfernung Altbelag und Unterbau
 Kandelaber (s. Friedberger Str.)
 Möblierung 3 Bänke/Papierkörbe
ca.190 000,00 € brutto

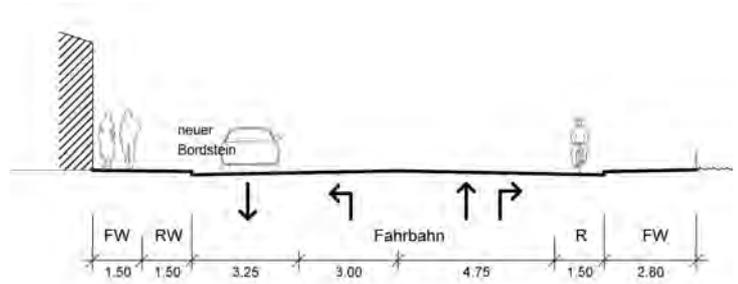
Optisches Aufwerten der Unterführungen
 und Taubenschutz
 gesamt pausch **ca. 9 500,00 € brutto**

Der Bau der Haltestellenanlagen ist nicht in der Kal-
 kulation enthalten.

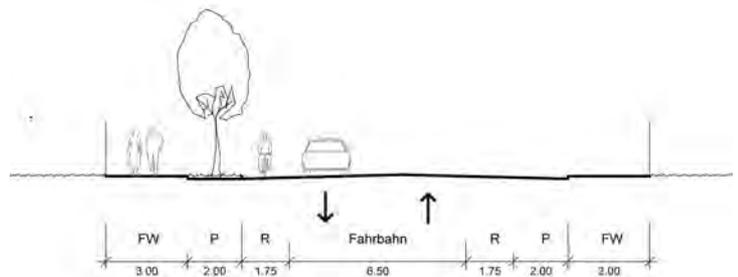
Sofortmaßnahme

Es ist, vor den anstehenden Umbaumaßnahmen,
 prinzipiell zu klären ob der Straßenquerschnitt zeit-
 nah für den Endausbau der Linie 1 verändert wird
 oder der momentane Querschnitt nur für die Radfah-
 rer ertüchtigt wird. In Abhängigkeit der Neuentwick-
 lung des Zentrums sollte die Hochzoller Straße un-
 bedingt zum Umbau kommen.

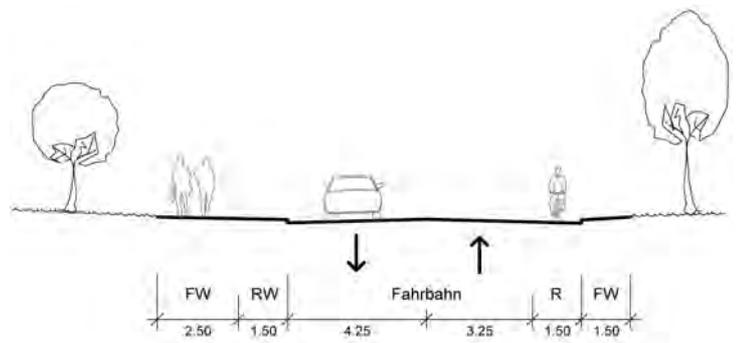
Zwischenzeitlich Planungsausarbeitung:



Piktogramm 04: allgemeiner Straßenquerschnitt Zugspitzstraße



Piktogramm 04a: Straßenquerschnitt Hochzoller Straße bei Hs.Nr. 3



Piktogramm 04b: Straßenquerschnitt Hochzoller Str. bei Hs.Nr. 9

4.2.2.3. Hochzoll Bahnhof/Park & Ride und Bike & Ride am Bahnhof Hochzoll

Park & Ride-Anlage Bahnhof Hochzoll

Realisierung

Das Umfeld des Bahnhofes ist derzeit von „mit dem Pkw kommenden“ Bahnkunden sehr stark belastet. Auf der derzeit nicht ausgebauten Fläche zwischen der Bahnlinie Ingolstadt–Augsburg und der Wohnbebauung Schwangastraße ist eine P&R-Anlage mit 210–220 Pkw-Stellplätzen geplant (s. **Rahmenplan**). Ergänzend ist im Rahmenplan, als Entrée zu den P&R-Plätzen, und zu Lasten weniger Stellplätze, ein begrünter Platz vorgesehen um die gesamte Anlage städtebaulich aufzuwerten.

Die Anlage muss aus Verpflichtungserklärungen zur Deutschen Bahn im Jahre 2010 noch erstellt werden. Im Finanzhaushalt 2010 sind die Ausbaukosten berücksichtigt (s.a. **Piktogramm 01**).

Bike & Ride-Anlage Bahnhof Hochzoll

Realisierung

Die Anzahl der mit dem Fahrrad kommenden Bahnkunden hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Die dadurch notwendig gewordene neue Bike & Ride-Anlage mit 250 Radstellplätzen wurde im Jahr 2007/08 erstellt. Zudem wurden in beiden Bahnunterführungen und südlich der Bahnlinie Augsburg - München Radabstellanlagen vorgesehen. Eine erneute Auslastungserhebung erfolgte im Mai 2010. (s. **Foto 07**)



Foto 07: Fahrradabstellflächen Bahnhof Hochzoll

Neu überdachte Bike & Ride-Anlage

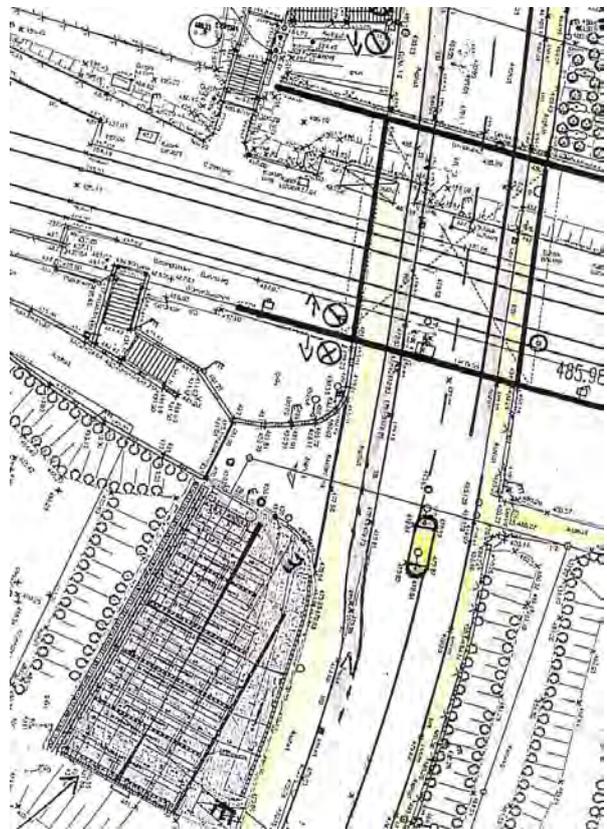
- 250 Radstellplätze:
- 95 % Auslastung (gilt als voll ausgelastet)
- 10 willkürlich abgestellte Räder

Radabstellanlagen in beiden Bahnunterführungen

- 46 Radstellplätze
- 100 % Auslastung
- 11 willkürlich abgestellte Räder

Radabstellanlage südlich der Bahnlinie Augsburg-München

- 25 Radstellplätze
- 100 % Auslastung
- 12 willkürlich abgestellte Räder



Grundriss: Lageplan Bike&Ride Bestand mit Radwegemarkierung

Restriktionen

Radstellplätze werden prinzipiell bis max. 80 – 100 m im Umkreis des Bahnsteiges angenommen. Zudem sollten sie überdacht sein.

Westlich der Hochzoller Straße sind die Hangbewegungen ausgereizt und können keinen weiteren Stellplätze aufnehmen.

Die Flächen des „Alten Bahnhofs“ sind zu weit entfernt, um angenommen zu werden.

Auf der Südseite des Bahnsteigs Augsburg–München befindet sich auf Bahngrund ein Kioskcontainer, der mittelfristig Bestand haben wird.

Piktogramm 05



Schlussfolgerung

Die gesamte Bike & Ride-Anlage am Bahnhof Hochzoll umfasst 321 Radstellplätze. Die Anlage ist zu 100 % ausgelastet und 33 Räder sind willkürlich abgestellt. Mittelfristig muss diese Anlage nochmals um mindestens 60 Radstellplätze ausgebaut werden. Es kommen hierzu zwei Standorte in Frage:

- Zwischen den Unterführungen auf der Ostseite der Hochzoller Straße.
- Südlich der südlichen Unterführung auf der Ostseite der Trettachstraße.

Ein dritter angedachter Standort auf der Ebene des „Alten Bahnhofs“ wurde in den letzten Jahren diskutiert. Mit der Erfahrung eines alten Stellplatzes auf halber Höhe und dessen fehlender Auslastung ist das Annehmen von weiterer Radstellfläche auf der Höhe des Bahnhofes abzulehnen.

In beiden Fällen ist nur eine Senkrechtaufstellung direkt vom Gehweg aus denkbar. Dies wiederum setzt ein Abgraben und Abfangen des Hanges voraus.

Diese Fläche zwischen den Unterführungen ist in der Lage ca. 50 Fahrräder aufzunehmen. (**s. Piktogramm 05**). Für die südliche Fläche, südlich der Unterführung, können 30 Fahrräder nachgewiesen werden.

Kosten

Lösung „Zwischen den Unterführungen“ mit Dach
Pauschal brutto 135 000,00

Lösung „Östl. der Trettachstraße“ mit Dach
Pauschal brutto 75 000,00

4.2.2.4. „Alter Bahnhof“ Hochzoll

Realisierung

Auf der Fl. Nr. 3035/12 erstreckt sich das alte Bahnhofsgelände mit dem eigentlichen Bahnhofsgelände und teilweise leer stehenden Nebengebäuden.

Das Bahnhofsgelände, im Eigentum privater Investoren weist in den Obergeschossen noch Wohnnutzungen auf und steht im EG leer. Nachdem der „Alte Bahnhof“ gem. VU erhaltenswürdig ist sollte eine langfristige immissionsgerechte Nutzung angestrebt werden und der Bau für den Stadtteil Hochzoll langfristig gesichert werden (**s. Fotos 08 und 08 a**).



Foto 08: Vorplatz Alter Bahnhof



Foto 08a: Altes Bahnhofsgebäude

Restriktionen

Durch die abseitige Lage und den Höhenunterschied von ca. 15 m gegenüber der Hochzoller Straße sowie der alleinigen Zufahrt und Erschließung zur Hochzoller Str. und zwischen den Unterführungen des Bahnhofs Hochzoll über eine Rampe ist eine Vermarktung kaum möglich. Eine evtl. öfftl. Nutzung bedingt die Akzeptanz diverser Dienstbarkeiten zu Gunsten der DB AG für Wartungen, und sonstigen Nutzungen in techn. Bauten.

Schlussfolgerungen

Gemäß früherer Nutzungen mit Gaststätte und Ausenbewirtung erstreckt sich die Nutzungsfläche nach Osten mit altem Großgrün und teilweisen Nebengebäuden und geht in den Hang zur Hochzoller Str. über. Dieser Teilbereich erscheint für eine Gastronomienutzung ideal, erfordert aber ein schlüssiges Konzept das primär keine Wohnnutzungen zulässt.

Private Vereinsnutzungen:

- ÖPNV - Vereine
- Eisenbahnvereine
- Modellbauvereine etc.

Öffentliche Nutzungen sind auch mit Cafe oder Biergarten denkbar, wenn sie Publikumsverkehr bedingen. Zudem ist dann hier eine öffentliche WC-Anlage einzurichten. Denkbar sind folgende Nutzungen:

- Stadtteilmuseum (mit privatem Engagement)
- Bahnmuseum (dto.)
- Öffentliche Einrichtung für Hochzoller Künstler (auch privat denkbar).
- Bürgerbüro
- Stadtteilbücherei/150 hist. Bücher sind vorhanden

Kosten:

Nicht verifizierbar.

4.2.2.5. Ergänzende Geh- und Radwegführungen: Vernetzung der neuen Mitte mit der Friedberger Straße

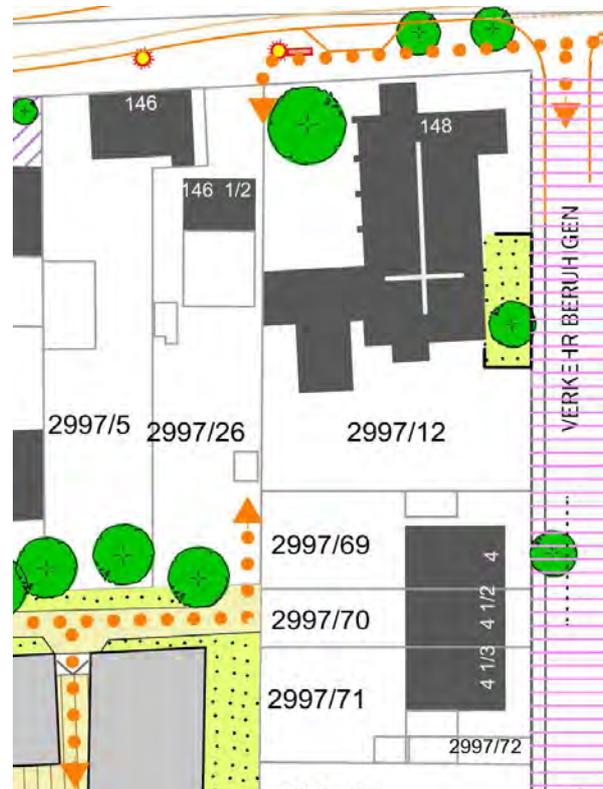
Die eingeleitete Entwicklung im Bereich des „Telekomgeländes“ setzt zwingend neue Wegebezüge voraus, die das „gefangene Gelände“ in Richtung Norden und Osten vernetzen.

Zudem sind die Wegebeziehungen in ein Gesamt-Geh- und Radnetz einzubinden.

Realisierung

Die Nordtrasse (**Piktogramm 06**) mit Anbindung der Friedberger Straße wird Bestandteil einer schon teilweise bestehenden Nord-Süd-Wegeachse, die zu gegebener Zeit über den Hlg-Geist-Platz und an St. Matthäus vorbei führen soll und das Zentrum anbindet. Hierzu besteht die Überlegung, dass mit einem evtl. anstehenden Verkauf der Fl. Nr. 2997/26 partiell bis zum Grundstück St. Matthäus an den Ostgrenze entlang ein 3 m breiter Geh- und Radweg letztlich über die Hofffläche St. Matthäus zur Wendelsteinstraße geführt wird oder entlang der Ostgrenze selbiger Flurnummer bis zu Friedberger Straße durchgehend eine Wegführung entstehen kann. In diesem Fall ist die Fl. Nr. 2997/5 in die Grundstücksüberlegungen mit einzubinden.

Piktogramm 06: mögliche Wegeverbindung entlang Kirche St. Matthäus



Restriktionen

Privateigentum mit Verhandlungen.
Im Falle einer „Kleinen Wegeführung“ über die Parkplatzfläche von St. Matthäus ist die Dienstbarkeit über St. Matthäus nicht selbstverständlich, zumal hier notwendiger Parkraum zu sichern ist.
Höhendifferenz: ca. 1,2 m sind zu berücksichtigen.

Schlussfolgerungen:

Städtebaulich ist der „Durchstich“ zur Friedberger Straße zu präferieren, um die klare Wegeverbindung zur Friedberger Str. und weiter in Richtung Hlg.-Geist-Kirche zu gewährleisten. Erst mit dieser Anbindung und einer weiteren Wegeverbindung ist die Effizienz des neuen Einzelhandelszentrum mit all seinen Multifunktionen gewährleistet. Ein positiver Nebeneffekt ist die Freistellung von St. Matthäus mit Eingangsbereich und Höfchen. Die Sicherung des Vorkaufsrechtes seitens der Stadt Augsburg zum Erwerb der Fläche für die Wegeführung ist durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gewährleistet.

Kosten

- Grunderwerb der Teilfläche mit einem evtl. 2 m Grünstreifen und Verwertung der Restfläche.
- Keine Kostenannahmen.
- Herrichten und Freistellen der Fläche für die Errichtung eines Geh-/Radweges mit Grünstreifen in wassergebundener Ausführung (3m breit).
- Pauschal mit Grün und NK brutto **ca. 85 000,00 €**

4.2.2.6. Vernetzung der neuen Mitte mit den Quartieren im Osten

Realisierung

Die östliche Anbindung diverser Wohnquartiere (**Piktogramm 07**) über das Grundstück der TSG Hochzoll setzt primär eine kompatible Lösung voraus, die von der Fläche des „Telekom-Gelände“ zu dem Gelände der TSG führt. Hierbei sind Interessen Dritter zu beachten.

Über eine gebäudeinterne Passage, im Rahmen der Gesamtlösung „Einzelhandel“, kann dies erreicht werden. Hier ist der Höhenunterschied von notwendigen 1,2 m mit zu lösen.

Die Zustimmung der Dienstbarkeit einer öffentlichen oder halböffentlichen Nutzung des internen Erschließungsweges der TSG Hochzoll ist frühzeitig zu klären. Somit können die Wendelsteinstraße und der Kalkbrennerweg und vor allem das Rudolf-Diesel-Gymnasium erreicht werden.

Restriktionen

- Wegeführung über Privatfläche mit notwendiger Dienstbarkeit.
- Höhendifferenz von ca. 1,2 m.

Schlussfolgerungen

Im Rahmen der Feinplanung für den großflächigen Einzelhandel ist diese Anbindung über eine gebäudeinterne Passage zu klären. Allein eine Rampe sichert den barrierefreien Übergang bei 1,2 m Höhenunterschied.

Diese Wegeverbindung muss sehr großzügig sein und attraktiv ausgestattet werden. Um einen evtl. Durchgangsverkehr Wendelsteinstr./Kalkbrennerweg zu verhindern, sollte ein Weg mit 4m Breite erstellt werden, der für Einsatzfahrzeuge mit einem mobilen Poller bestückt wird (**s. Foto 09**).

Kosten

Öffentlicher Gehweg zwischen Neubau Einzelhandel und Kalkbrennerweg.

Kosten Weg: ca. brutto **55 000 €**
Beleuchtung: ca. brutto **9 000 €**



Foto 09: öffentlicher Gehweg TSG-Gelände

Piktogramm 07: mögliche Wegeverbindung nach Osten



4.2.3. Teilbereich A2 Friedberger Straße

Vorgaben

Mit dem Bau der Linie 6 durch die Friedberger Straße wurde der Straßenquerschnitt dieser Durchgangssachse (B 300 und B2) auf je 3,75 m i.d.R. und 6,10 m Querschnitt als Tramtrasse reduziert. Der Umbau der Straße ist im Winter 2010 abgeschlossen. Hier besteht die Chance und die Notwendigkeit eine vitale Einkaufsstraße zu entwickeln. Alleine eine Verbesserung des Mobiliars mit Laternen, Bänken und Radständern reichen nicht aus, diesem notwendigen Ziel näher zu kommen. Städtebauliche Verbesserungen der Rahmenbedingungen und primär optische, sozialgeographische und wirtschaftsgeographische Überlegungen sind gefragt.

Die städtebaulich integrierte Lage der Friedberger Straße ist mit der Verkehrsanbindung des Zentrums Augsburg über die Linie 6 und indirekt über eine neue Buslinie 29 durch die Zugspitzstraße zur Endstation der Linie 1 und über den Bahnhof Hochzoll in Richtung Hochzoll Süd gegeben. Somit ist hierbei auch das Zentrum „Hochzoll Mitte“ erfasst. Weiterhin bestehen die Buslinien 30 und 31 (bisher 31), die aus dem Süden Hochzolls mit Anbindung des Nebenzentrums Zwölf-Apostel-Platz die Höfatsstraße und Karwendelstraße bedienen und ebenfalls bei der Linie 1 am Neuen Ostfriedhof enden.

4.2.3.1. Revitalisierung von Leerständen

Im beiliegenden Rahmenplan sind die momentanen Leerstände (Stand 2010) übernommen. Auffällig ist, dass eine Konzentration an Leerständen jeweils im westlichen und östlichen Randbereich der Nutzungskonzentrationen in der Friedberger Straße zu finden sind nämlich der Friedberger Str. 124/126, Friedberger Straße 115, Friedberger Straße 151 ½ und Rückgebäude 151 sowie das gesamte Quartier Friedberger Str. 143 –149 das eigens behandelt wird. Alle sonstigen Leerstände wurden zwischenzeitlich durch Nutzungsausdehnung, ein Billigverkauf NKD und kleine Dienstleistungen beseitigt.

Folgende Leerstände sind zu erwähnen und gemäß der Maßnahmenüberlegungen zu revitalisieren:



Foto 10/Haus Nr. 124/126 Friedberger Straße



Foto 11/Haus Nr. 115 Friedberger Straße



Foto 13/ Nebengebäude 151 Friedberger Straße



Foto 12/Haus Nr. 151 1/2 Friedberger Straße

Das Rückraumgebäude des Anwesens 151 Friedberger Straße hat geschichtlich als Veranstaltungssaal einer historischen Gaststätte fungiert und später als Lichtspielhaus gedient. Das Gebäude verfällt zusehens und wird auch als Müllplatz im Bereich von Treppen und Nischen missbraucht.

Denkbare Nutzungen sind:

- Jugendcafé /Jugendeinrichtungen
- Sozialpädagogische Einrichtung für Kinder
- Gastronomie

Zeitraum

Die Leerstandbeseitigungen aufgelisteter Anwesen sollten zeitnah behoben werden.

Kosten

Kosten werden nur für das historisch interessante Rückraumgebäude an der Friedberger-/Karwendelstrasse erfasst, da hier evtl. öffentliches Interesse an der Nutzung bestehen kann.

Rückraumgebäude Haus Nr. 151

Eine Grobschätzung für die Generalsanierung ohne Nutzungsspezifische Kosten, mit Nebenkosten ergibt:

pauschal brutto 470 000,00 €

4.2.3.2. Aufwertung der Straßenraumbauung

Alleinig die gestalterische Optimierung des Straßenraumes ist nicht ausreichend, um einer optischen Beeinträchtigung eines Straßenzuges entgegenzuwirken. Gemäß VU ist eine visuelle Beeinträchtigung der Straßenrandbebauung der Friedberger Straße nicht so gravierend vorhanden, dass von Verfall gesprochen werden kann, vielmehr geht ein visueller Verlust mit Leerständen einher. An den Fassaden haben die Feinstäube und Abgase eine optische Beeinträchtigung beschleunigt. Zudem wird offensichtlich, dass durch die Straßenraum-Veränderung und neuen Belagsanschlüsse an Baubestände die Sockelausbildungen, Lichtschächte etc. teilweise gravierende Mängel offenbaren und den Gesamteindruck dieses Straßenzuges beeinträchtigen können.

Im Rahmen eines Fassadengestaltungswettbewerbes kann ein Anreiz geschaffen werden, die jeweiligen Anwesen optisch aufzuwerten. Zudem ist ein Fassadenprogramm innerhalb des Sanierungsgebietes aufzulegen.

Bepflanzungen und das Anbringen von Klettergerüsten für Pflanzen sind zu fördern, Müllbehälter sind einzuhausen. Auch hier kann ein Programm aufgelegt werden.

Werbeanlagen sind auf Effizienz und Optik zu überprüfen. Eine Vereinheitlichung trägt zur Beruhigung des Straßenraumes und zur Einschränkung von Werbewildwuchs bei (Matratzen-Großhandel mit aggressiver Werbung, s. Foto 14).



Foto 14: Siehe Werbung

4.2.3.3. Ergänzende Neugestaltung des Grüntenplatzes „Peterhof“

Der gesamte Grüntenplatz wurde durch den Neubau der Linie 6 neu geordnet, öffentliche Flächen von den Privatflächen optisch abgesetzt, neue Parkplätze definiert und Großgrün akzentuiert positioniert. Eine zentrale Teilfläche des Platzes ist für einen Brunnen oder für künstlerische Gestaltungen vorbereitet (s. Foto 15)

Realisierung

Im Zuge eines eingeladenen Ideen- und Realisierungswettbewerbes, primär für Hochzoller Künstler, sollte diese Platzfläche einladend dem Aufenthalt und der Begegnung dienen.



Foto 15: Grüntenplatz – freie Fläche

Hierzu sind Bearbeitungskosten und Preise vorzusehen und finanziell rasch zu sichern. Als Initialprojekt für einen gehobenen kreativen Anspruch an den öffentlichen Raum sind neben der Realisierung des Ersten Preises auch die Ergebnisse medial zu transportieren.

Zeitraum

Umgehend nach der Sicherung entsprechender Fördermittel im Jahre 2011.

Kosten Wettbewerb

pauschal brutto 25 000,00 €

Teilweise Finanzierung unter Mithilfe von Hochzoller Geschäftsleuten und Spenden.

4.2.3.4. Gestaltung Tramhaltestellen

Zur Steigerung der optischen Aufwertung und Unverwechselbarkeit des Zentrums „Hochzoll Mitte“ ist die Idee einer kreativen bürgerschaftlichen Gruppierung aufzugreifen.

Realisierung

Mind. eine Tramhaltestelle ist mittels Farb- und Lichtillumination umzugestalten.

Federführend sind die Stadtwerke „ÖPNV“ beizuschalten und das Projekt sollte im Fördertopf berücksichtigt werden.

Zeitraum

Umgehend mit der Fertigstellung der Linie 6.

Kosten

Kostenneutral .

Finanzierung und Realisierung durch die Stadtwerke Augsburg und privates Engagement.

4.2.3.5. Standortmarketing

Alle Maßnahmen, vor allem bei sozialen und wirtschaftlichen Belangen sowie grundrechtlichen Belangen müssen „vor Ort“ über eine Anlaufstelle (Quartiersmanagement) erfasst, bewertet und geregelt werden. Über das Quartiersmanagement ist eine Zusammenführung der Akteure aus den verschiedenen Bereichen der Kommunalpolitik, Verwaltung, der Wirtschaft, und der lokalen Vereine und Institutionen und Betroffener gegeben. Die Zielsetzung ist die Integration der Bürgerschaft in den Planungs- und Umsetzungsprozess.

Drei Kernstrukturen prägen diese Vorgehensweise:

- Quartiersmanager
Aufgaben: Steuerung des Gesamtprozesses, eröffnen von Fördermöglichkeiten vor Ort.
- Zentrenbüro (Quartiersbüro) mit Besprechungsbereich. Büro und Ausstellungsflächen .
- Der Quartiersfonds, als Fördertopf, um kurzfristige und kleinteilige Maßnahmen im Stadtviertel finanzieren zu können (Verschönerungsaktionen, Hoffeste, Sitzgelegenheiten). Über die Verteilung dieser Gelder sollte eine Bürgergruppierung aus örtlichen Vereinen und Institutionen und jeweiligen Anwohnern unter Leitung des Quartiersmanagements entscheiden.

Realisierung

Zur Optimierung der baulichräumlichen und investiven Zielsetzung erscheint es sinnvoll, ein Management für beide Sanierungsgebiete zu installieren, wobei das ehrenamtliche Engagement der Interessengemeinschaft Zwölf-Apostel-Platz zu würdigen und in dem Management zu integrieren ist.

Ein Quartiersmanager sollte vor Ort über den Zeitraum von mind. 4 Jahren eine Räumlichkeit mit Besprechungsbereich, Büro und Ausstellungsflächen erhalten. Mit der Aufnahme Hochzolls in dem Bundesländer Förderprogramm „Aktive Stadt und Stadtteilmittelpunkte“ ist ein Entscheidungsgremium aus politischen, städtischen und bürgerschaftlichen Vertretern zu bilden.

Zeitraum

Es ist davon auszugehen, dass das Quartiersmanagement (evtl. im Alten Bahnhof, einem leer stehenden Laden in Friedberger Straße oder im Holzerbau) im Jahre 2011 gebildet wird.

Entwicklungsstrategien

Der gesamte Prozess des Quartiersmanagement ist von der Vertrauensentwicklung eines offenen und fairen Entwicklungsprozesses getragen, der das „Wir“ in den Vordergrund bringt.

Besondere Bedeutung haben hierbei die Grundeigentümer, die von Anfang an von dem „Mehrwert“ aller Aktivitäten zu überzeugen sind.

Alle erfassten Maßnahmen des Maßnahmenkataloges sind, je nach Wertigkeit und Entwicklungsgrad, abzuarbeiten. Präferenz bei allen Aktionen haben Maßnahmen, die dem Ziel der Entwicklung und Stärkung von Zentren dienen.

4.2.4. Teilbereich A3 „Quartier Grünten-/Salzmann- Friedberger Straße“

4.2.4.1. Sicherung einer Nutzfläche für eine betreute Jugendeinrichtung und Nutzung des Gesamtareals

Vorgaben

In Hochzoll besteht ein Defizit an Einrichtungen für Jugendliche für Freizeit, Begegnung und Kommunikation. Ein Jugendkulturcafé kann diesen Mangel zum Teil ausgleichen. Organisation und Trägerschaft einer derartigen Einrichtung sind noch zu klären.

Das Quartier zwischen dem Anwesen Friedberger Str. 151, Friedberger Straße und Salzmannstr. mit einem Teilbereich an der Grüntenstraße mit den Fl. Nrn. 2999/11 -/15 sowie 2999/20 und 2999/154 die, bis auf die Fl. Nr. 2999/14, in städtischem Eigentum ist, erscheint für eine Einrichtung für Jugendliche deshalb ideal geeignet.

In Gemengelage, Erschließung, Positionierung im Nahbereich der Schulen und Sozialeinrichtungen ist das Eckgebäude (Salzmann-/Friedberger Straße/1. Schule Hochzolls) deshalb, in der Suche nach einem Standort, priorisiert worden (Sanierungskosten zwischen ca. 600 000,00 bis 700 000,00 € brutto je nach Eigenleistungen).

Ein zweiter Standort auf der Fl. Nr. 2999/22 an der Karwendelstraße (Vormals Lichtspielhaus und Teppichmarkt) wäre in Lage und Nutzbarkeit auch geeignet. Dieses Anwesen befindet sich aber in privater Hand mit keiner Neigung zum angemessenen Verkauf oder Verpachtung (Sanierungskosten ca. 460 000,00 € brutto)

Ein dritter Standort im „Alten Bahnhof Hochzoll“ wird aus städtebaulicher und immissionsrechtlicher Sicht, bei Aufgabe bestehender Wohnstrukturen, als denkbar erachtet, aber aus sozialpädagogischer Sicht durch die Alleinlage als nicht integriert und schwer kontrollierbar angesehen (Aussage Stadtjugendring). Zudem befindet sich der Alte Bahnhof im Eigentum einer Investorengruppe und bedingt auf Grund baulicher Mängel eine Sanierung in einer Größenordnung von ca. 350 000,00 € brutto für ein Jugendcafé.

Der vierte Standort an der Zugspitzstraße Nr. 84 (vormals Pfadfinderheim) im Eigentum der WBG befindet sich sehr weit entfernt von den Schulen und sonstigen Sozialeinrichtungen (Sanierungskosten ca.

330 000,00 € brutto). Alle Schätzungen sind grob, ohne Einrichtungen und Außenanlagen und ohne Nebenkosten.

Das besagte Quartier „Salzmann-/Friedberger Straße“ hingegen steht leer und muss einer Verwendung zugeführt werden. Hierzu wurde im Jahre 2008 eine städtebauliche Feinuntersuchung in Auftrag gegeben die im Jahre 2009 durch den Stadtrat verabschiedet wurde.

Die städtebauliche Ordnung für das Quartier liegt in vier Alternativstrukturen vor und hat als Grundlage für die Weiterentwicklungen zu dienen.

Realisierung

Es liegt ein inoffizielles Nutzungskonzept vor, das von dem Erhalt des Eckgebäudes an der Salzmannstraße/Friedberger Straße (1. Schule Hochzolls und weitere soziale Einrichtungen – siehe Feinuntersuchung) ausgeht und diesen Standort für ein „Jugendcafé“ präferiert.

In der Variante 01 der Feinuntersuchung ist der Erhalt dieses Baus berücksichtigt (s. auch Rahmenplan).

Der Erhalt der ersten Schule Hochzolls wird aus historischer Sicht zudem durch die Evang. Gemeinde St. Matthäus (erster Gebetsraum der evang. Kirche in Hochzoll) und einzelner Institutionen gefordert.

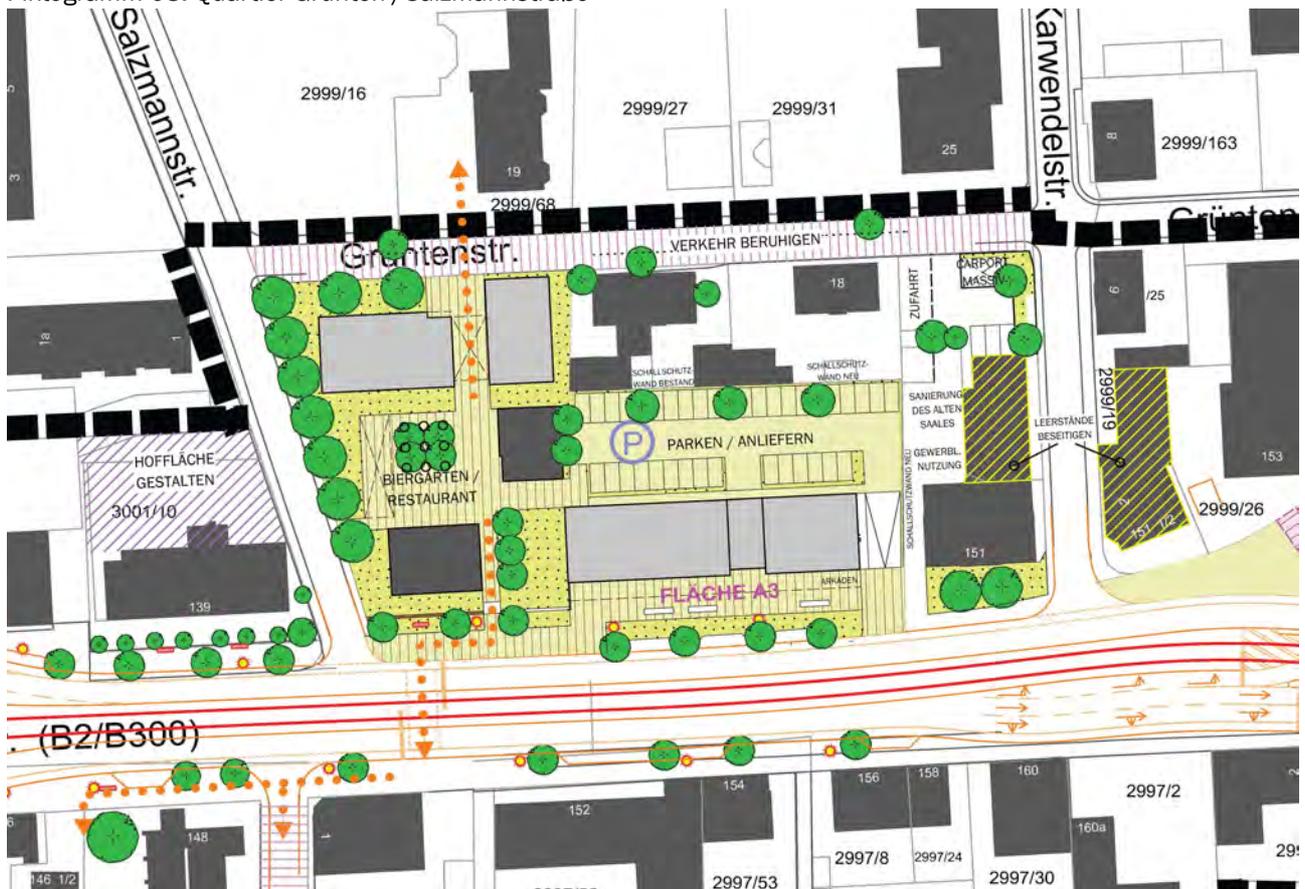
Aus städtebaulicher Sicht ist ein „stadträumlicher Bruch“ in Höhe und Ausformung für diese Fläche an der Friedberger Straße vertretbar (Siehe Variante der Rahmenplanung), zumal ein sinnvolle Nutzung mit Trägerschaft vorhanden ist.

Ausschlaggebend für das Gesamtquartier ist die Gesamtentwicklung im Kontext der Friedberger Straße, die sich, an der Feinuntersuchung orientierend, auf eine Straßenrandbebauung an der Friedberger Str. und einen Raumabschluss des Quartiers „Hlg. Geist an der Grüntenstraße bezieht.

Entsprechende Verhandlungen seitens der Stadt Augsburg laufen zur Zeit mit Interessenten für eine Teilfläche von 700 m² für eine soziale Einrichtung und für eine private Schule auf dem Gesamtareal an der Friedberger Straße, evtl. unter Erhalt des besagten Eckgebäudes. (s. **Piktogramm 08**)

Sollte die Sicherung einer Jugendeinrichtung im alten Schulbestand, aufgrund einer anderen Gesamtnutzung, nicht möglich sein ist eine Alternativlösung im direkten Umgriff dringend anzustreben.

Piktogramm 08: Quartier Grünten-/Salzmannstraße



Zeitraum

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Jahre 2010 bis 2011 eine angemessene Vermarktung obiger Grundstücke im städtebaulichen Kontext mit dem Umgriff und der Sicherung einer vorgetragenen Jugendeinrichtung ergeben kann, ohne eine förderschädliche Entwicklung einzuleiten.

Kosten

Unter Berücksichtigung evtl. Eigenleistungen Dritter und Spenden ist bei einer Investitionssumme von ca. 600 000,00 € der Erhalt , Ausbau Gebäude und Außenanlagen zu beziffern. Die Bereitstellung des Grundstücks durch die Stadt Augsburg ist hierbei Voraussetzung.

Ein einfacher Neubau ist, unter Ausschluss von Eigenleistungen und Spenden, etwas höher anzusetzen.

4.2.4.2. Flankierende Maßnahmen zur Revitalisierung des Sanierungsteilraums Salzmann-/Friedberger Str.

Vorgaben

Unter Berücksichtigung der besagten Feinuntersuchung sind angrenzende Bestandsnutzungen zu integrieren. Der Sanierungsteilraum Grünen-/Salzmann- und Friedberger Straße nimmt hierbei eine Schlüsselfunktion ein. Quartiersgröße und Lage an der Friedberger Straße prägt letztlich den östlichen Bereich der Zentrumsachse Hochzolls. Eine wirtschaftliche Stärkung der „Hochzoll Mitte“ um das „Telekom – Gelände“ bedingt den Verzicht auf eine weitere Nutzungsverdichtung von Ladenstrukturen auf dem Quartier „Salzmann-/Friedberger Straße“. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes hingegen wird seitens der Wirtschaftsgeographie bis zu einer max. VK von 1000 m² befürwortet.

Der östliche Bereich der Friedberger Straße wird zudem durch die Kirche St. Matthäus und frühere starke Grünstrukturen, die ersetzt werden, geprägt. Hinzu kommt hier eine „Sozial-Kultur-Achse“ mit den Kirchen St. Matthäus, Hlg. Geist, Schulzentrum Nord, und dem „Bürgertreff Hochzoll“ im Holzerbau. Diese Fakten sind bei der Nutzung des Quartiers „Salzmann-/Friedberger Straße“ zu beachten.

Realisierung

Eine sozial-kulturelle Stärkung des Gesamtquartiers „Friedberger Straße Ost“ mit Bildung eines gut begrünten urbanen Platzes, einer Jugendeinrichtung, Kirchenkonforme Nutzungen und soziale, pädagogische oder sonst. kulturelle Einrichtungen sind zu präferieren.

Hierdurch kann der städtebaulich geforderte Raumabschluss für das Hlg. Geist-Quartier gegeben sein, eine Vernetzung mit den Kirchen gesichert und angrenzenden Wohnstrukturen genüge getan werden.

Eine Verkehrsberuhigung der Grünenstraße (**s. Foto 16**) zwischen der Karwendel- und Salzmannstraße erscheint angemessen und sinnvoll, um die Vernetzung mit dem Hlg. Geist-Platz zu unterstützen und zu optimieren.

Zeitraum

2010–2014 sollte dieser Entwicklungsprozess baulich eingeleitet sein. Ein Abschluss ist für eine Zeitspanne von max. 8 Jahren ist denkbar.

Kosten

Flankierende Maßnahmen betreffen primär die Grünenstraße und sind pauschal mit

brutto ca. 12 000,00 €

für die Verkehrsberuhigung anzusetzen.



Foto 16: Blick in die Grünenstraße

4.3. Sanierungsgebiet „Zwölf-Apostel-Platz

4.3.1. Städtebauliche und gestalterische Entwicklung und Sanierung des Platzes/Fläche B1

Anhand der Stärken-Schwächen-Analyse und der daraus folgenden Begründung wird offensichtlich, dass der städtebauliche Ursprungsgedanke des vitalen urbanen Platzes mit Orientierung nach Osten zu dem kreuzenden ÖPNV (Tram) und flankierenden Geh- und Radwegführungen nach 40 Jahren ohne ÖPNV - Haltestelle räumliche und funktionale Defizite bedingt, die „geheilt“ werden müssen.

Zusätzlich erfüllen die Nebenzugänge optisch und funktional nicht die wichtige Aufgabe der flankierenden Erschließung des Platzes, da sie früher nur als Zugänge zu den Parkplätzen und zu der Anlieferungszone gedacht waren.

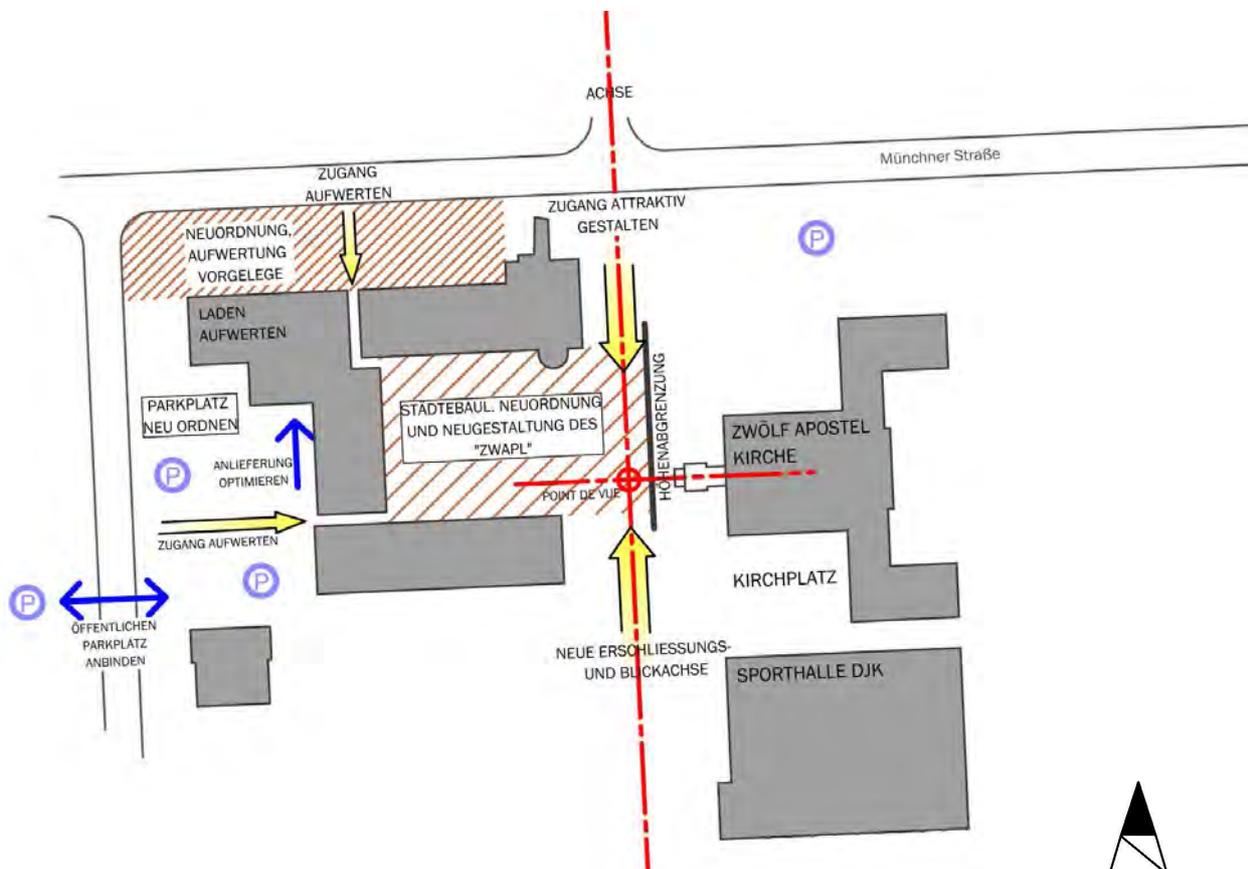
Die Erschließungen sind somit so zu führen, dass der Zwölf-Apostel-Platz von allen Richtungen leicht erreichbar ist und die Platzwirkung großzügiger die tangierende östliche Erschließungsachse integriert.

Realisierung

Der vorliegende städtebauliche Entwicklungsgedanke basiert auf zwei Grundüberlegungen:

- Der urbane Platz und die Kirche wirken „zufällig“ aufgereiht an der Wegeachse Nord-Süd. Es besteht somit kein Sicht- und Wegebezug in Richtung Platz und Kirche. Dies kann mit einem Orientierungspunkt als Stele, Turmbauwerk, Box oder sogar einem punktuellen Brunnen „gebrochen“ werden. Es kommt zu einer mentalen „Umlenkung“ des Geh- und Radverkehrs. Mit dem „Point de Vue“ in der Blickachse der Trettachstraße und südl. Gehwegachse werden zudem die Zugänge gewürdigt.
- Nachdem von Süden kommend das gleiche Bestandsniveau wie auf dem Platz zu finden ist, liegt es nahe, den Zwölf-Apostel-Platz auf die Gehwegachse im Niveau auszudehnen und eine klare Abgrenzung durch den Höhenunterschied von ca. 55 cm gegenüber dem Kirchvorplatz zu erreichen. Hierdurch entfallen die südlichen Treppenanlagen und Rampen. Die öffentliche Fläche wirkt ruhiger und homogener in der Platzausbildung. Der Hauptzugang zur Sporthalle der TSG Hochzoll gewinnt Platz und Fläche und der Zwölf-Apostel-Platz „neu“ ist klar dem südlichen Niveau des Gesamtquartiers zugeordnet (s. auch Rahmenplan).

Piktogramm 08: Vorgaben und Restriktionen „Zwölf-Apostel-Platz“



Begründung

Nachdem, wie erwähnt, der ÖPNV (Tram) nicht mehr den Platz zentral tangieren wird, ist das Konzept dahingehend zu ändern, dass einerseits die Nebenzugänge als wichtige Nebenerschließungen aufgebaut werden und andererseits der Raumcharakter einer nordöstlichen Orientierung gerecht wird (Haupterschließung) ohne die wichtige Süderschließung in das Quartier abzuwerten.

Als grundlegende Änderung ist der Umgang mit Höhendifferenzen zu erwähnen. Dieser ist neu zu gewichten. So sollte, von Süden kommend, der öffentliche Gehweg nicht mehr über Stufen auf das Niveau der Kirche gesenkt werden, um anschließend wieder auf das frühere Niveau, das auch der Zentralplatz aufweist, über eine Rampe und Treppe zu erreichen. Gleichzeitig ist der bisherige kleine Höhenversatz zur Münchner Str. im Norden nun konsequent mit einer Treppenanlage und Rampen darzustellen. Der Platz hat sich in Richtung Erschließungsachse erhaben auszudehnen, um alle Funktionen (Markt, Verweilen, Rückzug, Kommunikation und Einkaufen) auf einer Ebene zu gewährleisten.

Es kommt zudem zu klaren Nutzungsflächen und Räumen, ohne die Transparenz zu vernachlässigen. Es entsteht ein tieferliegender Kirchbereich mit Zugang, Eingangsbereich mit Sitzzone und einem introvertierten Kirchplatz, der durch Grün und einen Geländeversatz gehalten wird. Der „Neue Marktplatz“ Zwölf-Apostel-Platz gewinnt an Format und ist anspruchsvoll zu gestalten (**s. Rahmenplan**).

Restriktionen

- Restfläche Nord-Ost zur Münchner Straße (erhaben) muss belebt werden (Café), da ansonsten hier kein Entreé zum Platz entsteht.
- Die klaren Höhendifferenzen sind gleichzeitig auch Hürden für Senioren. Hier sind Rampen (behindertengerecht) und großzügige Stufen, ausreichend Geländer oder auch eine Sitzgelegenheit dazwischen unabdingbar.
- Die Bestandsbäume sind in den Höhenstrukturen schwer zu integrieren. Hier sind abgesenkte oder erhabene Pflanzlösungen zu suchen.
- Die Produktion von Backwaren an der nordöstlichen Ecke ist entwicklungshemmend. Mittelfristig ist eine Produktionsverlagerung innerhalb Hochzolls (eventuell an der Meringer Straße), unter Ausdehnung des Cafés, anzusteuern.

Schlussfolgerungen

Den tatsächlichen Entwicklungen entsprechend ist das Nebenzentrum „Zwölf-Apostel-Platz“ für die nächsten 25 Jahre bis 30 Jahre zu ertüchtigen. Neben optischen Verbesserungen ist der Platz neu zu begrenzen und die vielen Treppenanlagen zu reduzieren. Ein Blickfang in der Achse des Kirchzugangs und den Erschließungsachsen ist zu schaffen. Der „Neue Marktplatz“ ist von Grund auf mit der Interessengemeinschaft Zwölf-Apostel-Platz zu überlegen und im

Rahmen eines Städtebaulichen Wettbewerbs umzusetzen. Bürgerwünsche sind zu integrieren. Der Wochenmarkt hat einen festen Standort zu erhalten und kann dann auf eine zu schaffende techn. Infrastruktur zurückgreifen. Ein Weihnachtsmarkt oder weitere Veranstaltungen können sich hier weiter entwickeln. Grün ist funktional auf dem Platz einzusetzen und der Ausgleich zwischen Ruhe und Bewegung sowie Einkauf mit Werbung ist in ein Gleichgewicht zu bringen. Die Kirchzone wird beruhigter, ohne ausgeschlossen zu wirken.

Zeitraum

Nachdem der Zwölf-Apostel-Platz als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden soll, hat sich der Umbau dieses schönen urbanen Raumes innerhalb der nächsten 4 Jahre und spätestens der nächsten 8 Jahre zu ergeben.

Das Kernstück des „Neuen Marktplatzes“ ist mit Hilfe staatlicher Bezuschussung ab 2011 zu entwickeln und spätestens bis 2014 umzusetzen. Diese Veränderungen betreffen städtische Flächen. Inwieweit eine Aufwertung der Nord-Ost-Ecke des Bestandes mit privaten Veränderungen bezuschusst realisierbar sind, ist rasch zu prüfen, da ein anspruchsvolles Café an dieser Stelle als Blickfang und Auftakt belebend wirkt.

Kosten

Platzumbau u. Neugestaltung/Planung bezuschusst.

Kosten mit Abriss von Beständen, Umsetzen etc. und eine anspruchsvolle Neugestaltung, Grün und Mobiliar mit Blickfang

230,00 €/m² brutto = ca. 2 800 m² x 230,00 €/m²=
brutto ca. 560 000,00 €

4.3.2. Baubestand/Vorgelege/Parkplatzfläche/Fläche B2

Der Baubestand ist, dem Alter entsprechend, als gepflegt zu bezeichnen. Die Formensprache spiegelt das Baujahr und die Bautechniken der 60iger/70iger Jahre wieder. Bauphysikalische Belange wie Außen-dämmung, Fensteraufwertung oder techn. Aufrüstungen sind privatrechtlich zu lösen und auf Förderfähigkeit zu prüfen.

Das gesamte private Vorgelege auf der nördlichen und westl. Seite lässt letztlich keinen Schluss zu, dass es sich bei dem Bauwerk von außen betrachtet um ein Zentrumsquartier handelt. Hier ist ein Umdenken zu unterstützen und dieser private Bereich aufzuwerten.

Realisierung

Die **Nördl. Anlieferzone (s. Foto 18)** parallel zur Münchner Str. ist in der Gestaltung und der Transparenz zur Hauptstraße einerseits nicht werbewirksam und andererseits nicht transparent für die Erschließung. Der nördl. Durchgang zum Zwölf-Apostel-Platz war ursprünglich intern konzipiert worden. Um eine zusätzliche Erschließung des Platzes von der Münchner Straße und Bushaltestelle aus zu erreichen, ist eine Wegeverbindung Münchner Str.–Durchgang zu schaffen. Inwieweit die rückwärtigen Zugänge zu gewerblichen Strukturen im Obergeschoss und zu einer Arztpraxis im EG eine fußläufige Erschließungsaufwertung benötigen, ist mit den Eigentümern zu klären. Fahrradstände könnten integriert werden und neue Bodenbeläge den Kontext zum Hauptplatz herstellen. Zusätzliche Stellplätze auf Privatflächen zu Gunsten der Eigentümer scheinen sinnvoll, sind aber abzustimmen.

Der **Nordzugang** ist, wie erwähnt, an den Straßenraum anzubinden. Der Durchgang selbst ist verhältnismäßig schmal und bedarf einer optischen Aufwertung mit neuen Bodenbelag im Duktus des Hauptplatzes, eine Aufhellung der Wände und eine sehr gute Belichtung.

Der **Westzugang (s. Foto 17)** zum Zwölf-Apostel-Platz war und ist primär als Zugang zu und von den zugeordneten Parkplätzen im Westen ausgewiesen. Es ist zwar eine TG- Abfahrtsbedingte Mauer als Leitwand vorhanden, aber der Parkplatzraum verliert sich nach allen Seiten und erscheint ungeordnet. Der Zugang zum Platz an der südwestlichen Ecke der Parkplatzfläche ist zufällig und muss durch eine prägnante Leitwand aufgewertet werden.

Parkplatzflächen West

Im Zuge einer neuen Gestaltung des Marktplatzes kann die Parkplatzfläche mit dem Zugang von Westen durch einer Wegeführung durch Belag, Beleuchtung und evtl. Mobiliar dieser wichtige Nebenzugang seiner tatsächlichen Wertigkeit gerecht werden. Der gesamte Parkplatz ist neu zu ordnen, die Anlieferzone zu definieren, der Zugang West entlang der TG- Abfahrt mit einer höheren Leitwand und Pergola optisch zu überhöhen, der Parkplatz mit neuen Belägen zu

sanieren und mit eingebauten Flächenmarkierungen eine Ordnung herzustellen. Weiterhin ist die Anlieferungszone optisch geschickt gegenüber dem Parkplatzraum abzugrenzen. Evtl. gewerbliche Erweiterungen in Richtung Parkplatzflächen sind zu prüfen.

Der Laden an der nordwestlichen Gebäudeecke mit Orientierung zum Parkplatzraum verliert sich in der Zuordnung und Wertigkeit. Dies sollte durch die Aufwertung der gesamten Vorgartenzone zu mildern sein.

Die Raumwirkung mit Großgrün ist zu erhöhen und die Beleuchtung ansprechend zu erneuern.

Die Vielzahl der Maßnahmen bedingen evtl. den Verlust an Stellflächen, die evtl. direkt befahren entlang der Mittenwalder Str. (Privatgrund) zu ersetzen sind und so gleichzeitig den Laden sichtbar machen.



Foto 17: Parkplatzfläche/zufälliger Durchgang

Foto18: Parkplatzfläche Zwölf-Apostel-Platz



Restriktionen

Die zu behandelnden Flächen liegen teilweise im privaten Bereich. Maßnahmen sollten immer in Zusammenarbeit mit den Eigentümern erfolgen und der Aufwertung des Quartiers dienen. Hier ist ein gängiges Konzept zu entwickeln und über ein Quartiersmanagement transparent zu transportieren.

Die Ausweisung eines öffentlichen Gehweges zum nördlichen Durchgang erfolgt auf privatem Grund. Hier sind die Konditionen rasch zu klären.

Schlussfolgerungen

Ein rascher Umbau der Privatflächen ist evtl. nicht möglich. Es ist primär darauf Wert zu legen, zu vermitteln, dass die Außenfassaden mit Vorgelege mit dazu beitragen die Werbung für den Zwölf-Apostel-Platz zu verbessern, und dass der nördliche Zugang ein wichtiger Zubringer von Nordwesten werden sollte. Zudem sind ausreichend Fahrrad-Abstellflächen im gesamten Quartier zu installieren. Die Neuordnung des Parkplatzes (auch auf Privatfläche) ist unabdingbar und die Anlieferung des Einzelhandels auf Praktikabilität abzuklopfen. Der Westzugang ist über die Parkplatzfläche kenntlich zu machen. Dies funktioniert am besten mit einer Leitwand mit eventueller Pergola. Die öffentliche Stellplatzfläche westl. der Mittenwalder Straße ist optisch und funktional besser an den Zwölf-Apostel-Platz anzubinden (**s. Rahmenplan**).

Zeitraum

Die direkte Anbindung des nördlichen Durchgangs mit der Münchner Straße sollte mit der Neuentwicklung des Platzes einhergehen und in den kommenden 4 Jahren abzuwickeln sein. Alle sonstigen Maßnahmen, die hier realisierbar erscheinen, sind in den kommenden 8 Jahren abzuschließen.

Kosten

Neuer Plattenbelag (befahrbar) für die Zugangs- und Anlieferzone
ca. 700 m² a 83,00€ **brutto = ca. 60 000,00 €**

Neuordnung mit visueller und funktionaler Aufwertung der westl. Parkplatzfläche.
pauschal geschätzt mit Aufwertung des Westzugangs und Mobiliar und Grün **brutto = ca. 280 000,00 €**

Halböffentlicher Zugang von Norden vom Platz mit Mobiliar **pauschal brutto = ca. 6 500,00 €**

4.3.3. Öffentlicher Raum südlich des Zwölf-Apostel-Platzes B3

Durch den notwendigen Umbau und die Neugestaltung des Zwölf-Apostel-Platzes ist der öffentliche Raum südlich hiervon (vormals Vorbehaltsfläche für den ÖPNV) der Planung des Nebenzentrums „Zwölf-Apostel-Platz“ unterworfen.

Realisierung

Der öffentliche Grünzug mit Wegen, Sitzgelegenheiten und öffentl. Spielplatz sollte im Zuge einer Neuentwicklung des Zwölf-Apostel-Platzes höhengleich aufgeschüttet, unter Berücksichtigung der Bestandsbäume (Pflanzsenke etc.) mit einem neuen Gehweg, einer Freifläche für den Haupteingang der Sporthalle TSG Hochzoll und Ergänzungsgrün mit Sitzmöglichkeiten versehen werden. Im neuen Sanierungsgebiet „B“ gelegen sind die Kosten einer Bezuschussung zu unterwerfen.

Zwingend notwendig ist der Höhenangleich an den Marktplatz, und dem Freistellen des Haupteingangs der Sporthalle. Inwieweit ein Erhalt des Spielplatzes möglich und sinnvoll ist, kann hierbei geklärt werden. Das Grün ist auf den notwendigen Erhalt zu prüfen und die dargestellte Sichtachse freizustellen. Eine Infosäule, die gestaltungsgleich, flächendeckend im gesamten Stadtteil installiert werden sollte, kann die Sichtachse nach Süden begrenzen.

Restriktionen

Durch das Anheben des Geländes in Richtung Zwölf-Apostel-Platz entstehen zwei Probleme:

- Gegenüber dem tiefer liegenden Kirchplatz ist eine Böschung zu realisieren. Diese ist auf öffentl. Grund zu erbringen und entsprechend zu begrünen.
- Die Bestandsbäume wurden höhengleich mit der Wegführung eingebracht. Mit dem Anheben des Weges sind, bis zu ca. 55 cm Höhendifferenz intelligente Lösungen zu suchen, die den Baumbestand sichern, aber auch gleichzeitig den höheren Weg bedienen (Pflanzgrube, Gitterroste etc.). Dies betrifft ausschließlich die 4 Bäume im Achsialbereich der öffentlichen Fläche.

Schlussfolgerungen

Der südliche „Zubringer“ aus dem gewachsenen Wohnquartier heraus ist „aus einem Guss“ mit dem neuen Zwölf-Apostel-Platz zu gestalten. Gerade die höhengleiche Nutzung der besagten Flächen bindet den merkantilen Platz an den südlichen Bestand, wo er auch beheimatet ist, an. In der Orientierung hingegen öffnet sich der Platz eher nach Nordosten zu den Verkehrsflächen und Wohnstrukturen zwischen Höfatsstraße und Münchner Straße. In der Gesamtbeurteilung der Freiflächen wird gerade durch das Anheben des südlichen „Zubringers“ der Kirchplatz stärker abgegrenzt. Der Aufwand der Änderungen ist, im Sinne einer Reduzierung versiegelter Flächen im

öffentlichen Raum (hier: Beseitigung von diversen Schwarzdecken), vertretbar. Eine angemessene Auslichtung der Großgrünstrukturen wertet den öffentlichen Raum auf.

Der Hauptzugangsbereich zur Sporthalle des DJK Hochzoll ist momentan dem sportlichen Anspruch und der städtebaulichen Erneuerung entsprechend nicht angemessen. Der Eingang liegt versteckt und hat kaum einen Bezug zum öffentlichen Gehweg und eine untergeordnete Fahrerschließung über den Kirchplatz, die auch weiterhin gewährleistet sein muss. Der Aufwand der Neugestaltung ist auf das Notwendigsten zu reduzieren um dem Gesamteindruck gerecht zu werden.

Zeitraum

In der engen Verflechtung mit dem Zwölf-Apostel-Platz ist von einem Zeitraum von 4 Jahren auszugehen, in dem alle dargestellten Flächen unter B3 (s. Rahmenplan) mit umgestaltet werden sollten. Planung 2011 und Ausführung 2011 –2014.

Kosten

Öffentliche Flächen:

Entfernen und Entsorgen des Bestandes, Neuanlegen des Geländes mit Wegen, Mobiliar, Belichtung, Grün etc.

Ca. 1750 m² a 105,00 € **brutto ca. 185 000,00 €**

Private Flächen DJK Hochzoll

Entfernen von Grün, alten Wegbelägen, Umbau mit neuer Gestaltung, Mobiliar, Licht, Grün etc.

pauschal **brutto ca. 35 000,00 €**

4.3.4. Entwicklung Zwölf-Apostel-Platz

Seit geraumer Zeit existiert der Verein „Interessengemeinschaft Zwölf-Apostel-Platz“, der sich primär aus Gewerbetreibenden vor Ort und ehrenamtlichen Helfern (Mitglieder FC Hochzoll) zusammensetzt.

Ziel und Aufgabe ist die Sicherung und Entwicklung des Standortes „Zwölf-Apostel-Platz“.

Aus der VU wird ersichtlich, dass diese Interessengemeinschaft gute Arbeit erbracht hat, aber auf Dauer dieses hohe Niveau nicht durchhalten kann. Weiterhin positiv schlägt zu Buche, dass ein enger persönlicher Bezug zu dem Zentrum besteht – sprich – eine enge soziale Verwurzelung mit Hochzoll gegeben ist.

Aus dem Maßnahmenkatalog ist zu entnehmen, dass bei städtebaulicher Aufwertung des Zwölf-Apostel-Platz eine Vielzahl an flankierenden Maßnahmen notwendig erscheinen:

Wirtschaftsgeographische Belange:

- Sicherung der bestehenden Angebote, die einen vitalen Branchenmix bedeuten
- Errichten einer Infosäule zum Bestücken durch die Vereine und Institutionen

- Schaffung umfassender Fahrradabstellmöglichkeiten

Sozialgeographische Belange:

- Café mit kulturellem Angebot und Kommunikationsbereich in den Zentren.
- Eine seniorengerechtere Möblierung mit Sitzmöglichkeiten und Barrierefreiheit.
- Platzgestaltung, die den Bedürfnissen vieler Nutzer entspricht (Kinder, Jugendliche, Senioren, Behinderte).

Aus dem Städtebau der VU ist ersichtlich:

- Eine Unverwechselbarkeit von Einrichtungen und Plätzen.
- Ein durchgängiges Gestaltungsprinzip.
- Klare Orientierungen und großzügige Raumwirkungen.
- Optisches und funktionales Anbinden des westlichen öffentlichen Bestandparkplatzes an der Mittenwalder Straße an den westlichen Zugang des Zwölf-Apostel-Platzes.

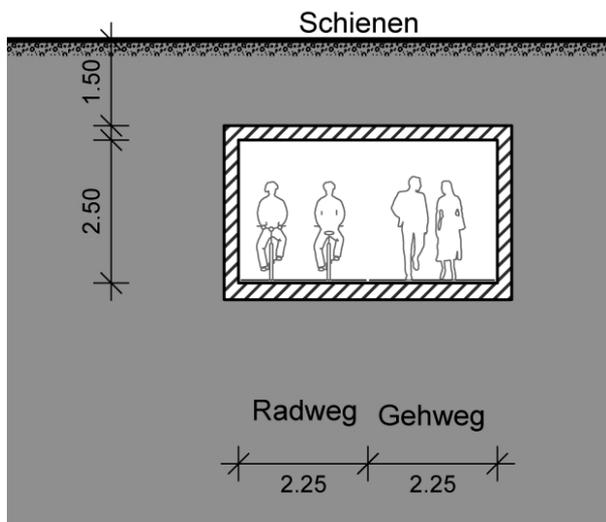
Ansonsten ist auf den Maßnahmenkatalog für die Bereiche des Zwölf-Apostel-Platzes zu verweisen.

4.4. ANLAGEN FÜR ZENTRENRELEVANTE TEILZIELE

4.4.1. Anbindung des Wohnquartiers um die Werdenfelser Straße

Anbindung des Wohngebietes (s. Piktogramm 10)

Eine zusätzliche Rad- und Fußwegeanbindung von der Werdenfelser Straße zur Nebelhorn-, Münchner- und Garmischer Straße ist für die Integration dieses Stadtteil-Quartiers zwingend zu fordern. Hierfür ist der Bau einer 4,5 m breiten Bahnunterführung notwendig. (s. **Piktogramm 09**) Der weitere Weg führt durch ein Wäldchen östlich der Oytalstraße. Dieser ist großzügig mit separatem 2,5 m breitem Rad- und 2,5 m breitem Fußweg mit Mittelstreifen und Beleuchtung auszustatten. Hierbei sind eine soziale Kontrolle und die Aufenthaltsfunktion zu berücksichtigen.



Piktogramm 09: Querschnitt Bahnunterführung

Östliche Münchner Straße

Dieser Straßenabschnitt verfügt über einen 21 m breiten Grünstreifen. In diesem Grünstreifen ist der o. g. Rad- und Fußweg großzügig als separater 2,5 m breiter Rad- und 2,5 m breiter Fußweg mit Mittelstreifen und Beleuchtung bis zum Zwölf-Apostel-Platz weiterzuführen (s. **Piktogramm 11**)

Aufenthaltsmöglichkeiten sind hierbei einzubauen. Durch die bestehenden Lichtzeichenanlagen an den Knoten Garmischer Straße–Münchner Straße und Münchner Straße–Trettachstraße ist der geplante Rad- und Fußweg gut in den vorhandenen Verkehrsgegebenheiten eingebunden.

Für das Wäldchen östlich der Oytalstraße und die östliche Münchner Straße ist, unter Berücksichtigung der sozialen Kontrolle, ein Grünflächenentwicklungs- und Pflegekonzept zu erstellen (s. **Fotos 19 und 19a**)

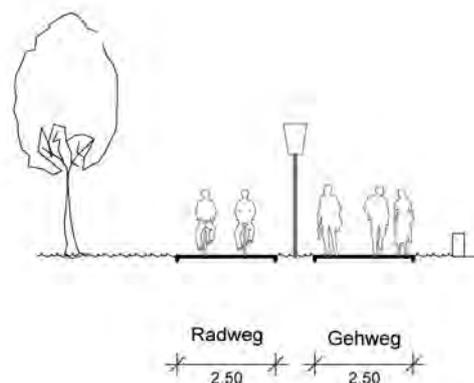
Diese Wegeverbindung stellt eine große Aufwertung des gesamten bestehenden und geplanten Wohngebietes dar.

Vorraussetzung hierfür ist, dass die Tempo-30-Zone in der gesamten Garmischer Straße und der östlichen Münchner Straße zurückgenommen wird. Der 9 m Straßenquerschnitt mit großzügiger beidseitiger Doppelallee und beidseitigem 5 m breitem Fußweg mit „Radfahrer frei“ entspricht nicht den StVO-Kriterien einer Tempo-30-Zone. Zudem führt die noch bestehende Radwegemarkierung für Radfahrer und Fußgänger zur Verwirrung. Überall darf der Radfahrer fahren, auf der Straße, auf dem ehemaligen noch markierten Radweg und dem ehemaligen Fußweg. Senioren aus dem Sohnlestift haben sich darüber schon mehrmals beklagt und fühlen sich verunsichert. Die StVO sieht alternativ für diese Straßenabschnitte eine 30 km/h Einzelbeschilderung als Möglichkeit vor.

Piktogramm10: geplante Rad- und Fußwegeverbindung zwischen ZwAPI und Werdenfelser Straße



Piktogramm 11: Regelquerschnitt getrennter Rad- und Fußgängerweg



Baukosten Wegeverbindung

Rad- und Fußwegeanbindung:	169.000,- € netto
Bahnunterführung:	600.000,- € netto
Beleuchtung:	70.000,- € netto

Die Kosten für die Grünflächenentwicklung und die gestalterische Aufwertung mit Sitzgelegenheiten sowie die gesamte restliche Erschließung des Wohnbaugebietes sind in der Kalkulation nicht enthalten.

Sollte man sich gegen diese Lösung aussprechen besteht eine zweite komfortable weitere Radwegführung über die Nebelhornstraße. Diese wird exemplarisch im Rahmenplan dargestellt und kann ohne großen Aufwand in der 30-Zone mitfließen, da die Nebelhornstraße sehr breit ausgebaut ist und den Radverkehr ohne weiteres mit aufnehmen kann.

Der Vorteil dieser Lösung liegt auch in der direkten Anbindung des Hochablasses über die Verlängerung.

Das Problem der sehr breiten Straßenquerschnitte der Münchner Straße ist aber auf jeden Fall zu lösen, da der gesamte MIV sich generell nicht an die vorgeschriebene Geschwindigkeit hält. Hier greift evtl. eine Sonderregelung in STVO bei der bei sehr enger Schilderstellung auch ein abmarkierter Radweg ausnahmsweise zulässig ist. Dies ist zu begründen und erscheint im Fall der Münchner Straße sogar lebensnotwendig, da der Kindergarten „Auferstehungskirche“ direkt angrenzt und ein Schutzgeländer braucht um die Kinder vor dem schnellen MIV zu schützen. Zudem ist es, laut Aussage von Eltern, zu sehr ernsthaften Konflikten mit den Radlern mit Anhängern gekommen, da die Rücksichtnahme bei der breiten Straße wohl eher gering ist.



Foto 19 Östl. Münchner Straße mit Blick nach Westen



Foto 19a Westl. Münchner Straße mit Blick nach Westen

4.4.2. Aufwertung der Wegebeziehung

Friedberger Straße – Heilig-Geist Kirche – Otto-Holzer-Weg – Ev. Kinderheim – Kath. Kindergarten – Neubaugebiet südlich Neuer Ostfriedhof

Der gesamte ca. 3 m breite Weg sollte als Fußweg mit Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ ausgeschildert werden. Die nachfolgenden Verbesserungsmaßnahmen können auch als Einzelmaßnahmen nacheinander erstellt werden.

Der Heilig-Geist Kirchplatz ist über die Neuschwansteinstraße mit dem Otto-Holzer-Weg zu verbinden. Hierbei sollte die Neuschwansteinstraße zwischen der Salzmannstraße und dem Otto-Holzer-Weg in einen 6 m breiten gemeinsamen Rad- und Gehweg umgebaut werden. Somit wäre der Eingangsbereich des Otto-Holzer-Weg an der Werner-v.Siemens-Schule aufgewertet. Im Bereich der Schule hat der Weg inkl. Grünzug eine Gesamtbreite von ca. 10 m. Hier ist der Aufenthaltswert durch Freischneidung von Plätzen und die Erstellung von Sitzgelegenheiten zu verbessern.

Der Otto-Holzer-Weg mündet in den Wessobrunner Weg. Hier wäre der Fußweg mit einer Breite von 3 m auszubauen.

Die Einmündungsbereiche Pfrontener Straße und Herzogstandstraße sollten jeweils durch eine Aufpflasterung zu kennzeichnen sein.

Der südliche Bereich der Oberstaufenstraße ist unbedingt für den Kfz-Verkehr zu unterbrechen. Die 5 m breite Straße kann als gemeinsamer Rad- und Gehweg genutzt werden. Hierdurch würde das angrenzende Ev. Kinderheim und der Kath. Kindergarten aufgewertet. (s. **Piktogramm 12**)

Die Wegequerung an der Karwendelstraße wird durch eine bestehende Fußgängerschutzampel gesichert. Die beidseitigen Einmündungsbereiche sind gestalterisch aufzuwerten.

Im Wegeabschnitt zwischen Karwendelstraße und Füssener Str. ist der Aufenthaltswert durch Sitzgruppen zu verbessern.

An der Füssener Straße endet momentan der öffentliche Weg wobei der Eingangsbereich auch gestalterisch aufzuwerten ist. Als Verbindung zum geplanten Neubaugebiet südlich des „Neuen Ostfriedhofs“ könnte über den bestehenden Privatweg ein öffentliches Gehrecht oder ein mindestens 3 m breiter Rad- und Gehweg erworben werden (s. **Piktogramm 16**).

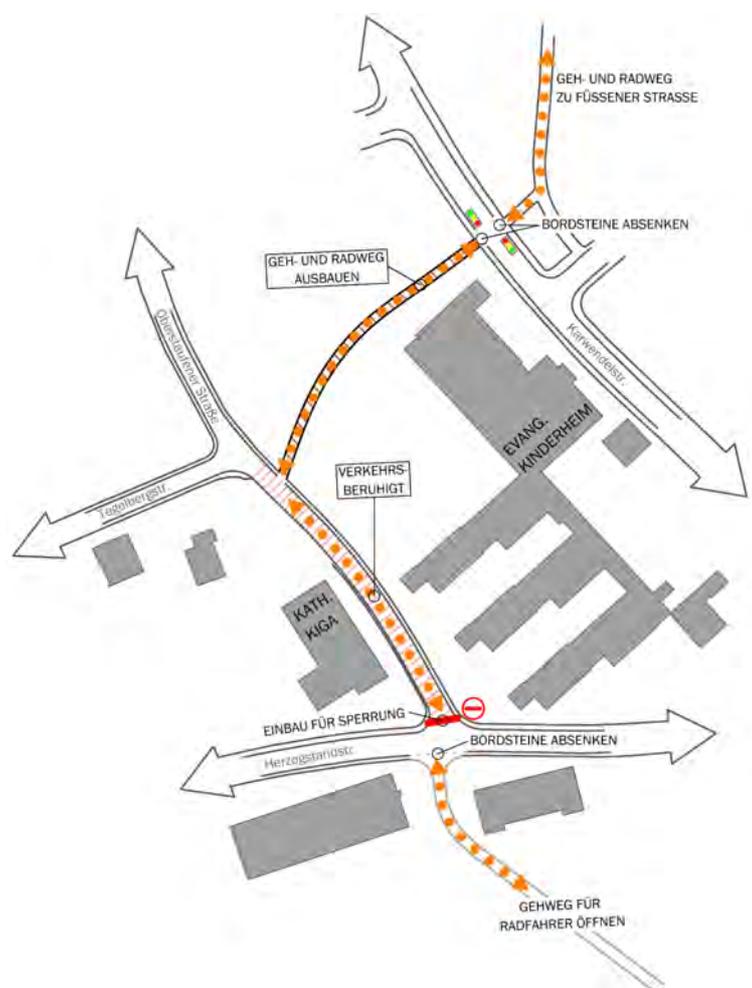
Für die Maßnahme Otto-Holzer-Weg und der Wegeabschnitt zwischen Karwendelstraße und Füssener Straße ist unter Berücksichtigung einer sozialen Kontrolle ein Grünflächenentwicklungs- und Pflegekonzept zu erstellen.

Baukosten :

Umbau Neuschwansteinstraße	70.000,- € netto
Umbau Wessobrunner Weg	8.000,- € netto
Aufpflasterung Pfrontener Straße	9.000,- € netto
Aufpflasterung Herzogstandstraße	9.000,- € netto
Unterbrechung Oberstaufenstraße	1.500,- € netto

Die Kosten für die gestalterische Aufwertung mit Sitzgelegenheiten und die Grünflächenentwicklung sind in der Kalkulation nicht enthalten.

Piktogramm 12: Verkehrsberuhigung Oberstaufenstraße



4.4.3. Radwegführungen / Zugspitzstraße (s. Piktogramm 14) / Neuschwansteinstraße

4.4.3.1. Vorgaben:

Verlängerung der Straßenbahnlinie 1

Die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie 1, als Bestandteil der Mobilitätsdrehscheibe, kann im Bereich der Zugspitzstraße nicht auf einem eigenen Gleiskörper geführt werden (s. Planungswerkstatt „Verkehr“). Die Stadt Augsburg müsste hierdurch die fehlenden Zuschüsse vom Staat übernehmen. Zudem ist das Fahrgastaufkommen im Bereich dieser Verlängerung vergleichsweise gering. Kurzfristig übernimmt die Buslinie 29 den Streckenabschnitt „Neuer Ostfriedhof-Bahnhof Hochzoll“.

Andienung durch die neue Buslinienführung

Die Buslinienführung ist in beide Richtungen vorgesehen. Diese neue Buslinie 29 verkehrt von Hochzoll-Süd über Hochzoll-Mitte zum Neuen Ostfriedhof und der Straßenbahnhaltstelle Neuer Ostfriedhof der Linie 1. In den Hauptzeiten verkehrt die Buslinie im 10-Minuten-Takt.

Die Haltestellen:

- Umsteigeknoten Friedberger Straße–Zugspitzstraße/Hochzoller Straße
- Einmündung Zugspitzstraße–Penzbergstraße
- Einmündung Zugspitzstraße–Eibseestraße
- Endstation der Straßenbahnlinie 1 Neuer Ostfriedhof

Die Haltestelle Friedberger Straße–Zugspitzstraße/Hochzoller Straße befindet sich außerhalb des geplanten Radfahrstreifens.

Im Bereich der Haltestellen Penzbergstraße wird jeweils der Radfahrstreifen unterbrochen. Der Radfahrer hat die Möglichkeit hinter dem haltenden Bus zu warten, bis der Bus weiterfährt, oder verkehrsbedingt zu überholen. Diese Maßnahme entspricht den Empfehlungen des ADFC und den Richtlinien für Radwege.

Im Bereich der Haltestellen Eibseestraße verlaufen die bestehenden Radwege jeweils hinter den Grünstreifen. Somit werden die Haltestellen nicht tangiert.

Fußgängerquerungshilfen

Zur sicheren Überquerung der Fahrbahn an den Bushaltestellen bei der Eibseestraße und der Penzbergstraße wird je eine 2,5 m breite Fußgängerquerungshilfe eingebaut.

4.4.3.2. Radwegelückenschluss Zugspitzstraße

Der Lückenschluss verläuft zwischen der Friedberger Straße und der Eibseestraße. Nördlich der Eibseestraße ist ein Radweg in beide Richtungen bereits vorhanden.

Geplant ist ein beidseitiger 1,75 m breiter Radfahrstreifen.

Durch den Fahrbahnregelquerschnitt von 12 m mit einer neu verkehrenden Buslinie und einem beidseitigen Parkbedürfnis der Anwohner kommt ein Radfahrstreifen in Betracht. Die Vorteile:

- Durch den 25 cm Breitstrich, der den Radfahrstreifen von der Fahrbahn abtrennt, und die aufgebrachten Radpiktogramme ist der Radfahrstreifen für alle Verkehrsteilnehmer eindeutig erkennbar. Eine Roteinfärbung des Radfahrstreifens kommt nur zur Verdeutlichung von neuralgischen Punkten in Betracht.
- Radfahrer auf einem Radweg hinter parkenden Fahrzeugen werden von abbiegenden Kraftfahrern oft kaum wahrgenommen. Im Gegensatz zu Radfahrern auf Radfahrstreifen; diese sind für Abbiegende immer präsent neben der Fahrspur. Untersuchungen von Unfallstatistiken haben dies eindeutig belegt.
- Der Parkplatzbedarf ist weiter in ausreichendem Maße vorhanden.

Mittelfristige Ergänzung

Im Kreuzungsbereich Friedberger Straße ist bei der Zugspitzstraße Hausnummer 6 ein 1 m breiter Streifen (ca. 30 m²) zu erwerben. Hierdurch kann die Radwegführung in Richtung Friedberger Straße um ca. 50 m vervollständigt werden.

Parkplatzbilanz

Abschnitt zwischen Friedberger Straße und Hochgratstraße:

Parkmöglichkeiten:

Bestand: 31 Planung: 19 plus 5 Taxistellplätze
tatsächlicher Bedarf: 17

Abschnitt zwischen Hochgratstraße und Herzogstandstraße:

Parkmöglichkeiten

Bestand: 79 Planung: 62
tatsächlicher Bedarf: 36

Abschnitt zwischen Herzogstandstraße und Eibseestraße:

Parkmöglichkeiten

Bestand: 64 Planung: 60
tatsächlicher Bedarf: 12

Bedarfserhebung vom 06.05.2010

4.4.3.3. Radweg „Neuschwansteinstraße,,

Zwischen der Maria-Alber-Straße – Grünten – Neuschwanstein – Untersbergstraße – Lechuferwege“. Damit die Kreuzung Zugspitzstraße/Neuschwansteinstraße sicher überquert werden kann, ist in der Zugspitzstraße beidseitig der Neuschwansteinstraße eine 2,5 m breite Fußgänger- Radfahrerquerungshilfe vorzusehen. (s. auch Radwege „Ost-West“ Weg Nr. 4)

Baukosten Zugspitzstraße

Straßenmarkierung: netto **19 800,00 €**

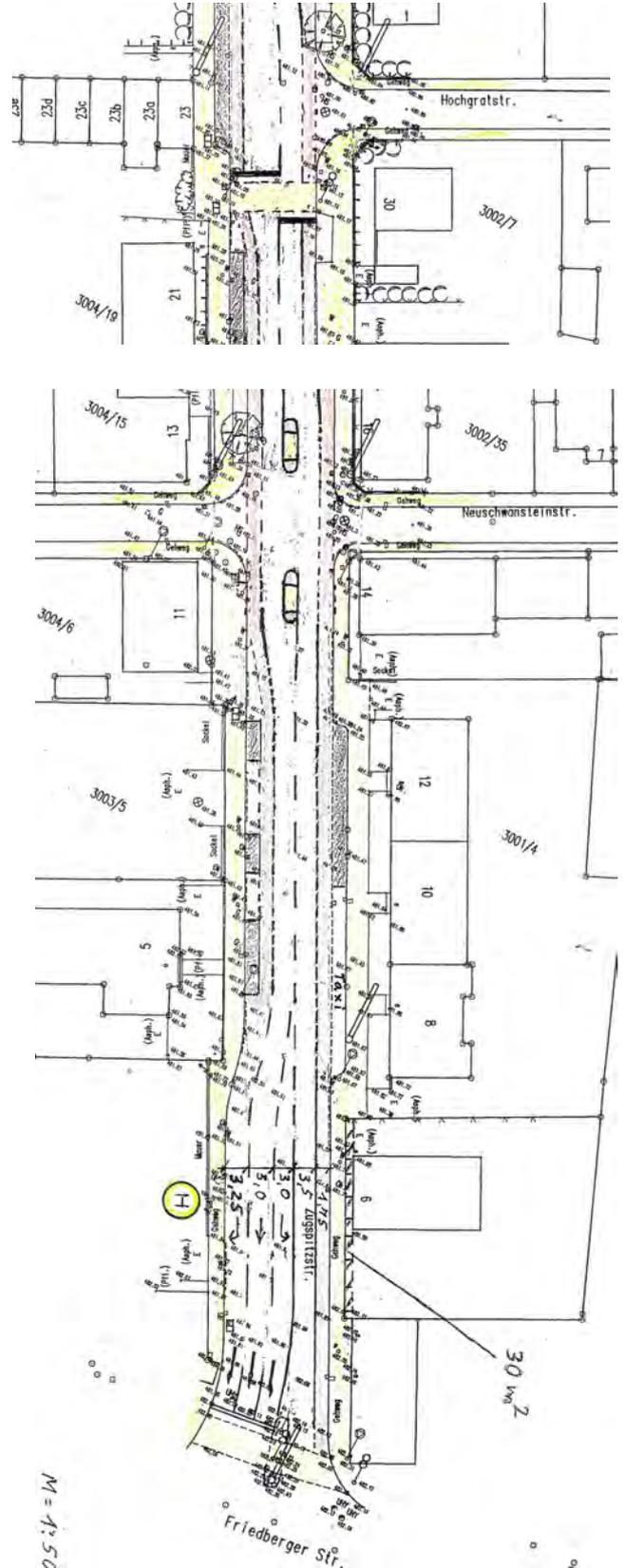
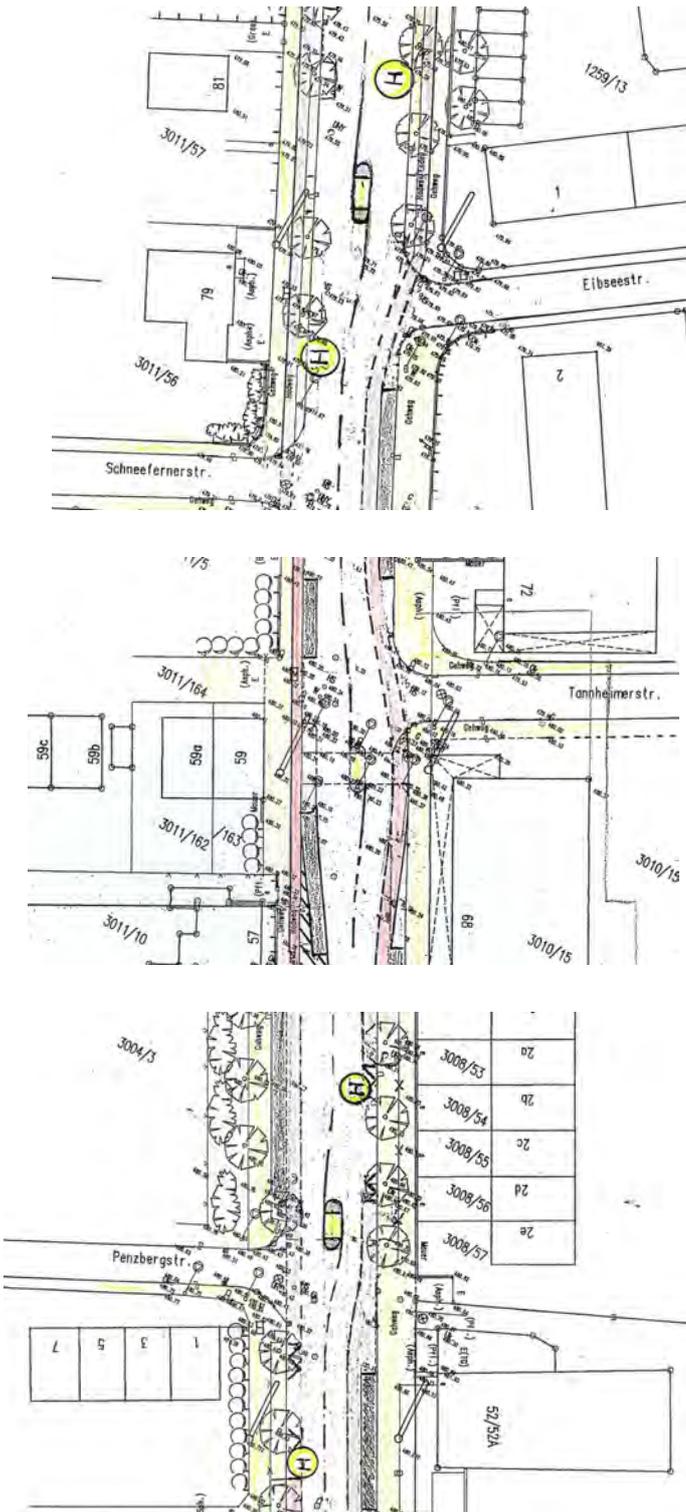
Fußgängerquerungshilfe

34 000,00 €

Bordsteinanpassung: netto

Der Bau der Haltestellenanlagen und eine eventuelle Vervollständigung der Allee sind in der Kalkulation nicht enthalten. Die Baukosten der Haltestellen müssen von den Stadtwerken getragen werden.

Piktogramm 13 und 14: Radwege entlang der Zugspitzstraße



Anlage zu den Maßnahmen

Foto 20: Zugspitzstraße Nr. 68/vormals Tengelmann



Piktogramm 15: Alternative 3 nach Abbruch des Bestandes



Foto 20a: Einzelhandel Füssener Straße Nr. 20



Piktogramm 16: Wegerweiterung nördl. Füssener Straße

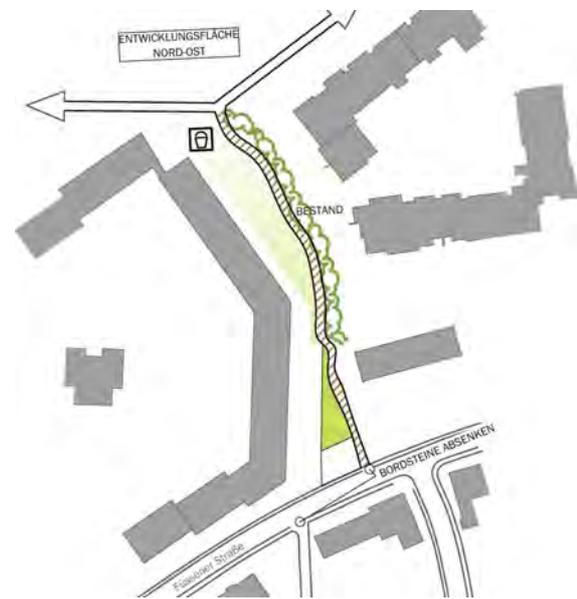


Foto 22: Wegführung Nr. 2 - Blick in den Eigentümerweg



Foto 21: Läden Höfats-/Trettachstraße

Foto 23: Wegeföhrung Nr. 3 – Blick in die Herzogstandstraße



Foto 25: Werdenfelser Straße/Untertunnelung DB



Foto 24: Wegeföhrung Nr. 4 – Neuschwansteinstraße



Foto 27: zukünftige Querungshilfe Peißenberg-/Zugspitzstraße



Foto 26: zukünftige Querungshilfe Eibsee-/Zugspitzstraße



Foto 28: zukünft. Querungshilfe Neuschwanstein-/Zugspitzstraße



5. SANIERUNGSGEBIETE

5.1. Vorbemerkungen

Im Rahmen der vorstehenden Teilzielen ergeben sich Überschneidungsmengen von Maßnahmen, die wie folgt zu verifizieren sind:

- Im Bereich des gesamten Abschnittes der Friedberger Straße zwischen den Afrabrücke im Westen und Meringer Straße im Osten und den vorhandenen Nutzungen im Umgriff sind städtebauliche Defizite ersichtlich, die im östlichen Bereich der Friedberger Straße, im Nahbereich der Kirche St. Matthäus, den Flächen an der Salzmannstraße/Friedberger Straße im städtischen Eigentum und am Grüntenplatz eine Bündelung erfahren.
- Im gesamten Umgriff des Bahnhofes und dem kurzen Straßenstück der Hochzoller Straße wird durch verfügbare und entwickelbare Grundstücke das gesamte Maßnahmenpaket focussiert und bedingt die Ausweisung eines Zentrums.
- Der vitale aber sanierungsbedürftige Zwölf-Apostel-Platz mit Umgriff und Vorgelege der Kirche Zwölf-Apostel zeigt kompakt einen kurzfristigen Handlungsbedarf.

Um die notwendigen Maßnahmen in einem übersichtbaren Zeitraum umsetzen zu können und um vor allem eingeleitete Entwicklungen auf dem Telekomgelände und auf den städtischen Grundstücken nördlich der östlichen Friedberger Straße gem. § 1 Abs. 3 BauGB rechtzeitig in die notwendigen Bahnen zu lenken bedarf es des Instrumentariums des Sanierungsrechtes gem. §§ 136 ff BauGB.

Gemäß § 142 Abs. 1 werden deshalb die Flächen als Sanierungsgebiete vorgeschlagen, die die größten Schnittmengen an notwendigen Maßnahmen aufweisen.

Folgende Gebiete sind vorzuschlagen:

Sanierungsgebiet A „Hochzoll Mitte“

Sanierungsgebiet B „Zwölf-Apostel-Platz“

Die Sanierungsgebiete „A“ (Hochzoll Mitte) und „B“ (Zwölf-Apostel-Platz) sind die Grundlage und rechtliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Stadtteils Hochzoll mit dem Zentrum „Hochzoll Mitte“ an der Hochzoller- und Friedberger Straße und dem Nebenzentrum „Zwölf-Apostel-Platz“ an der Münchner Straße. Auf dieser Basis können Entwicklungen gesichert, gefördert und umgesetzt werden.

5.2. Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

5.2.1. Wirkung und Vorteile der förmlichen Festlegung

- Mit Erlass der Sanierungssatzung kann im Sanierungsgebiet die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen beginnen, deren Grundlage die städtebauliche Planung ist. Hierbei übernimmt die Stadt eine gesteigerte Verantwortung für den Ablauf der Maßnahmen, vor allem die Verpflichtung zur zügigen Durchführung.
- Die Sanierungssatzung ist in der Regel Grundlage für die Förderung nach dem Städtebauförderungsprogramm
- Eröffnung der Möglichkeiten im Rahmen der Vorschriften des besonderen Städtebaurechts (vg. §§ 136 bis 164b BauGB; je nach Verfahrensart ohne die §§ 152 bis 156a).
- Der Stadt steht innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, mittels einer separaten Satzung, ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach §24 BauGB zu.
- Im Sanierungsgebiet gibt es bestimmte Abgaben und Auslagenbefreiungen sowie steuerliche Erleichterungen, entsprechend den „Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)“.

5.2.2. Umgriff der Sanierungsgebiete

Der Umgriff der förmlich festzulegenden Sanierungsgebiete ist aus den Plänen StK17, 18 und 19 zu entnehmen. Die gesamte Fläche beträgt ca. 12,5 ha, wobei ca. 11 ha auf das Hauptzentrum Hochzoll Mitte und ca. 1,5 ha auf das Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz entfallen.

5.2.3. Voraussetzung für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt nach § 136 BauGB folgendes voraus:

1. Den Nachweis städtebaulicher Missstände zu deren Behebung das Gebiet durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert

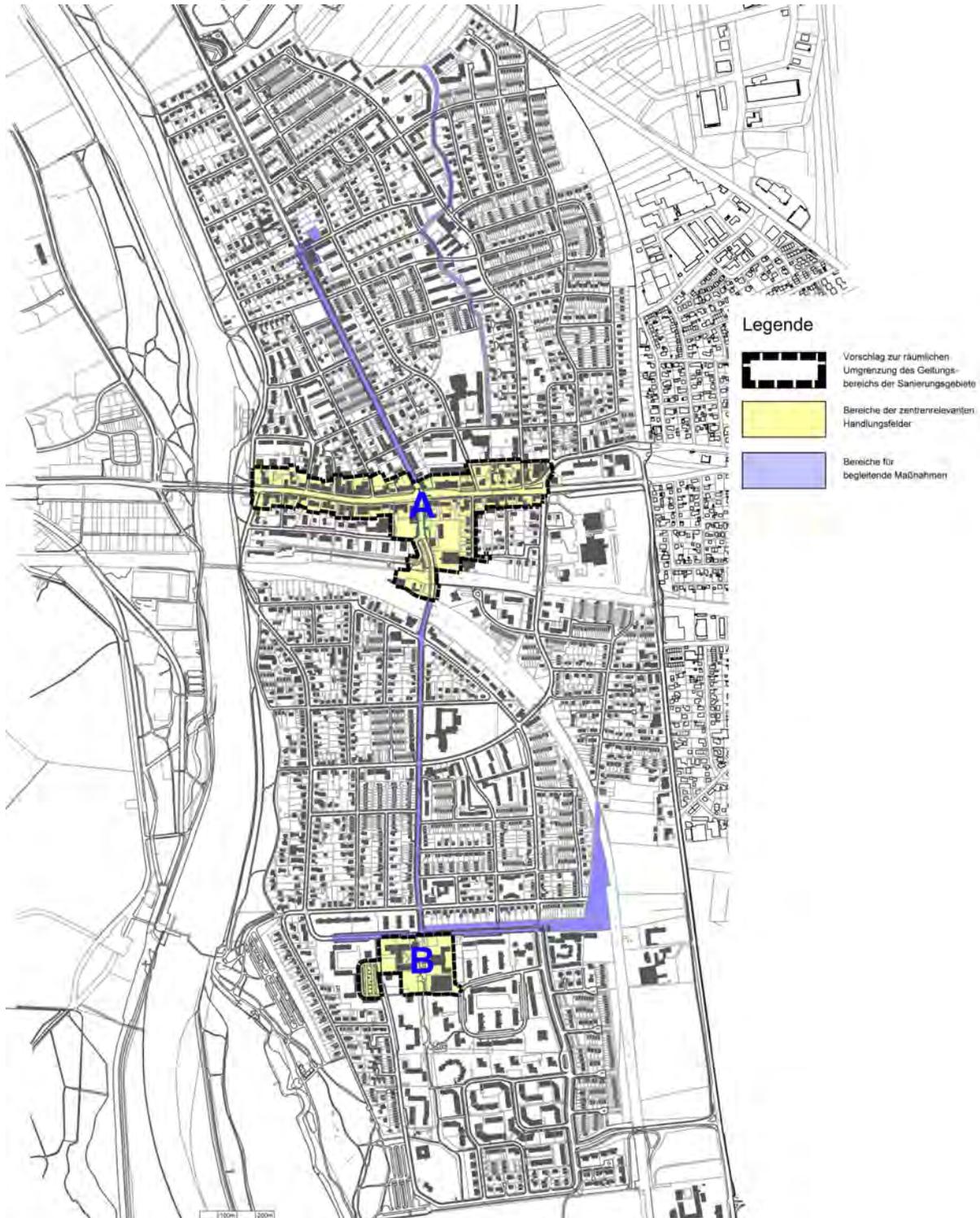
oder gestaltet werden soll (§ 136, Abs. 2). Ob städtebauliche Missstände vorliegen, wird nach § 136, Abs. 3 beurteilt.

2. Das öffentliche Interesse an der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136, Abs. 1).

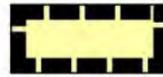
3. Die Bedienung des Wohls der Allgemeinheit (§ 136, Abs. 4).

Karte StK17:

Übersicht Sanierungsgebiete A (Hochzoll Mitte) und B (Zwölf-Apostel-Platz)



Karte StK18:
Sanierungsgebiet A – Hochzoll Mitte



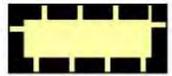
Vorschlag zur räumlichen
Umgrenzung des Geltungsbereichs
der Sanierungsgebiete

10m 20m 30m 40m

M 1:2000



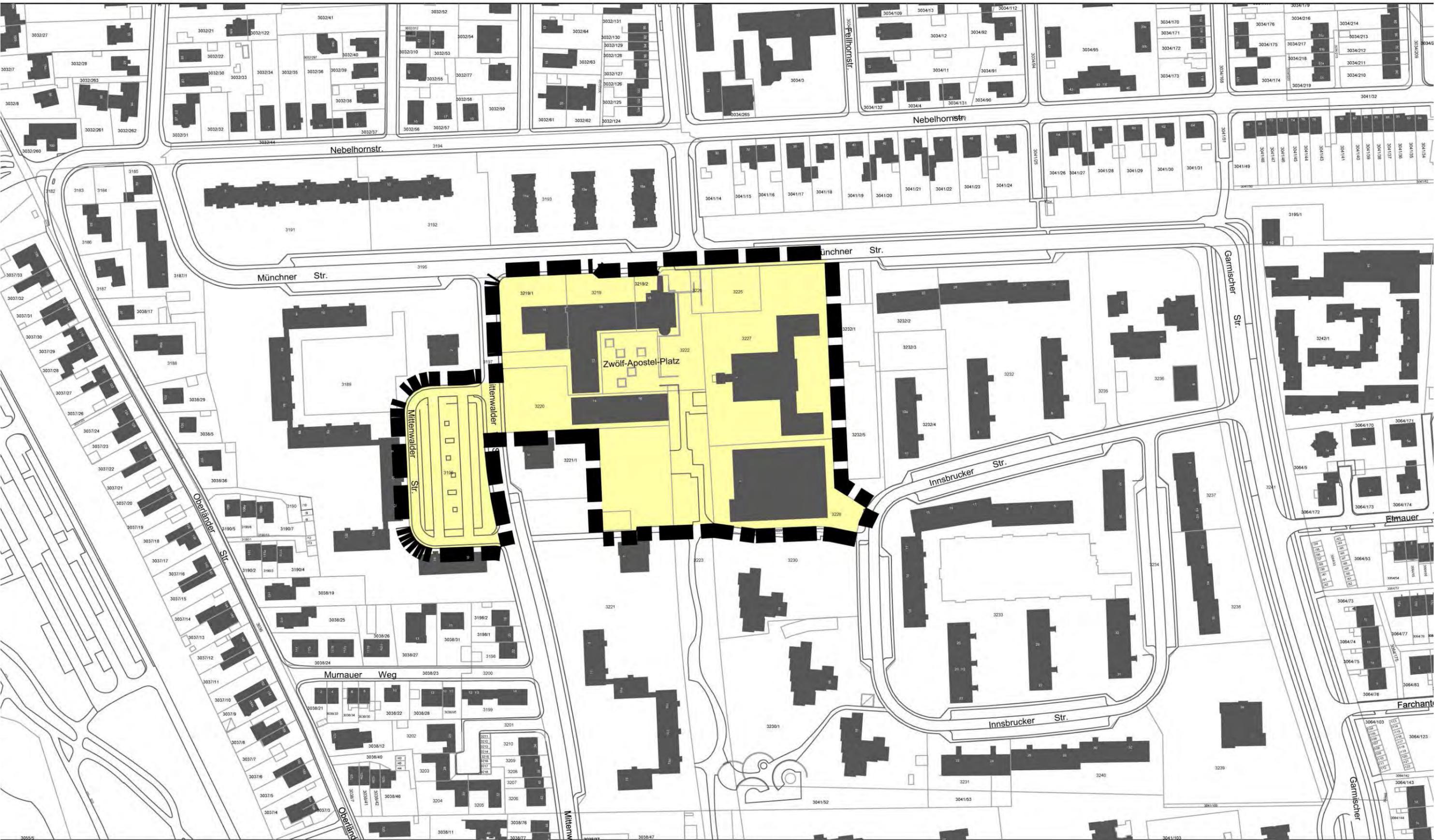
Karte StK19:
Sanierungsgebiet B – Zwölf-Apostel-Platz



Vorschlag zur räumlichen
Umgrenzung des Geltungsbereichs
der Sanierungsgebiete

10m 20m 30m 40m

M 1:2000



5.2.3.1. Sanierungsgebiet A „Mitte Hochzoll“

Zu 1. Städtebauliche Missstände:

- Unzulässige dB(A)-Werte bei über 39.000 Fahrzeugbewegungen/24 h in der Friedberger Straße bedingen unzulässige CO² und Feinstaubbelastungen für sämtliche Anrainer entlang dieser B 300 und B2. Die dB(A) Werte entsprechen den Werten von Gewerbegebieten mit über 70 dB(A).
- Die Ansprüche, die Handel und Dienstleistungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen an ein Stadtteilzentrum stellen, werden im Bereich Friedberger/Hochzoller Straße seit geraumer Zeit nicht erfüllt. Dies hat unterschiedliche Gründe, die zusammengefasst durch den massiv angestiegenen MIV, Konkurrenz auf der „Grünen Wiese“, geändertem Einkaufsverhalten und Angebotserwartungen, Konkurrenzdruck, fehlende Pflege der Gebäude und Grundstücke durch Grundeigner und primär der städtebaulich-räumlich fehlenden Qualität dieses Straßenraumes gezollt sind. Zudem fehlt auch häufig die soziale Verbundenheit mit der Geschäftsstraße Friedberger Straße, da die Eigentümer der Gebäude nicht in Augsburg leben.
- Die wenigen identitätsstiftenden historischen Bausubstanzen verfallen (Quartier Salzmannstraße und Hochzoller Bahnhof), da einerseits keine Modernisierungen vorgenommen wurden und andererseits die Rahmenbedingungen durch Umweltbelastungen durch den MIV gravierend sind.
- Der Erneuerungsfaktor ist minimal.
- Aus der vorliegenden VU wird ersichtlich, dass zudem das Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr nicht ausreicht.
- Die Anzahl an Leerständen wächst stetig.
- Vitale Einrichtungen kommen städtebaulich nicht zur Geltung oder sind verbaut.
- Urbane Platzstrukturen, um dem kulturellen Leben und gesellschaftlichen Anspruch an Begegnung und Verweilen innerhalb dieser historischen Nutzungsverdichtung gerecht zu werden, fehlen.
- Wegevernetzungen sind fragmentarisch vorhanden, Entwicklungen werden isoliert durchgeführt und zu keiner Zeit koordiniert.
- Städtebauliche Orientierungshilfen sind nicht ersichtlich.
- Die Anbindung der Hauptachse der Friedberger Straße über die Hochzoller Straße zum Bahnhof Hochzoll ist räumlich und in der Gestaltung zufällig und aus der Nutzung heraus geprägt. Ein übergeordneter städtebaulicher Gedanke zur Anbindung des Bahnhofs an die Nutzungsbereiche ist nicht ersichtlich.
- Die MIV-Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen wie Einzelhandelsmagneten, Kirchen, öffentliche Ge-

bäude und Schulen ist eingeschränkt und teilweise höchst gefährlich.

- Radwege fehlen teilweise in der Zugspitzstraße und generell in der Hochzoller Straße.
- Sichtachsen fehlen zur Gänze und „Rückzugsflächen“ (Grünflächen oder kleine Platzstrukturen) sind letztlich nicht vorhanden.

Die Aufenthaltsqualität ist nicht nur in der Friedberger Straße sondern auch in deren Umfeld nicht vorhanden.

Zu 2. Öffentliches Interesse:

Die sozial- und wirtschaftsgeographischen Untersuchungen zeigen, dass das Areal Friedberger/Hochzoller Straße kein vitales Stadtteilzentrum darstellt. Der Einzelhandelsbesatz weist Lücken auf, die Aufenthaltsqualität ist gering und die Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten für die Bevölkerung sind sehr eingeschränkt. Die Friedberger/Hochzoller Straße stellt keine soziale Mitte dar. Zudem ist die ökologische Situation durch Feinstaub, CO₂-Emissionen und hohen dB(A)-Werten belastet.

Das Interesse der Öffentlichkeit an einer Verbesserung der Qualität des Stadtteilzentrums ist groß und ist in der letzten Zeit noch gewachsen. Hierzu trug der Bau der Linie 6 und die Reduzierung der Durchfahrtsbreite der Friedberger Straße und die Aussicht auf eine eventuelle Umwidmung der Friedberger Straße als B 300 und B2 und neue private Aktivitäten im Bereich des Telekomgeländes bei. Der Umbau der Friedberger Straße ist zudem mit Angst vor Schleichverkehr in der Bevölkerung belastet. Die Neuordnung des gesamten Verkehrs in Hochzoll ist für die Bevölkerung von großem Interesse.

Seitens des Einzelhandels besteht ein hoher Handlungsdruck, eventuell auch gemeinsam nach neuen Lösungen zu suchen.

Die Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung werden sehr gut besucht. Insgesamt sind die Erwartungen hoch und die Hoffnung groß, rasch eine Verbesserung an der Friedberger-/Hochzoller Straße herbeizuführen.

Zu 3. Wohl der Allgemeinheit

Die Allgemeinwohldienlichkeit ist dezidiert in der VU nachgewiesen (Einkaufsmöglichkeiten, soziale Komponenten, etc.).

Karte StK20:
Lärmbelastung



5.2.3.2. Sanierungsgebiet B „Zwölf-Apostel-Platz“

Zu 1. Städtebauliche Missstände

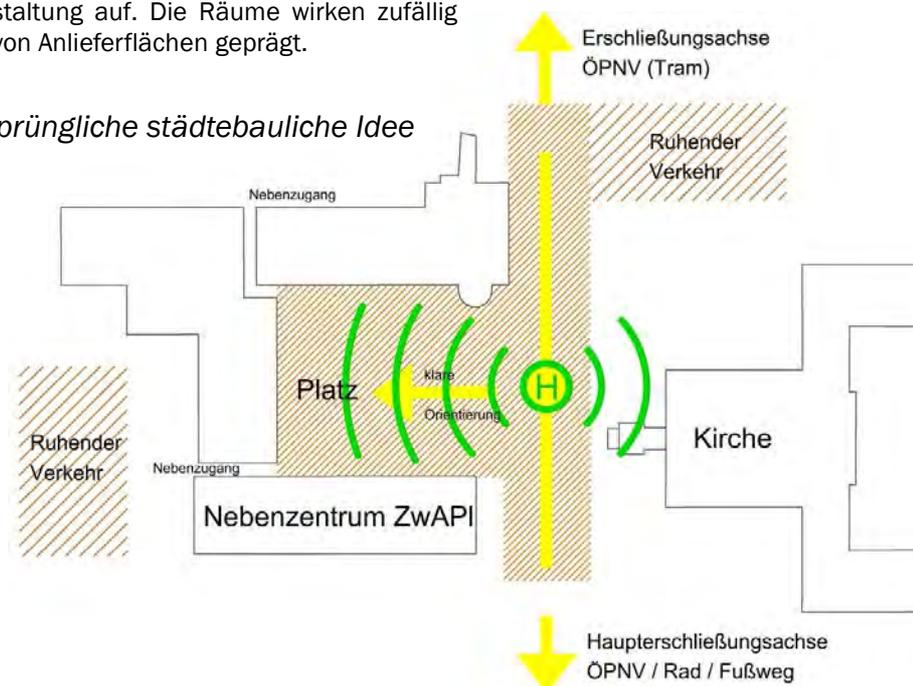
Das „Nebenzentrum Zwölf-Apostel-Platz“, südlich der Münchner Straße, ist gemäß VU durch privates Engagement zwar ein vitales und funktionierendes Quartierszentrum, zeigt aber verkehrstechnische und optische Missstände, die mittelfristig diese Vitalität bremsen und langfristig gefährden.

Ersichtlich wird der verkehrstechnische Missstand primär durch die ursprüngliche Intension im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes gegenüber der heutigen tatsächlichen Erschließung (Siehe Skizze StK21).

Nachdem im Rahmen der Verkehrsforen mit den Bürgern ein Aufrechterhalten der Trampspur über den Zwölf-Apostel-Platz nicht mehr erwünscht ist und der Stadtrat diesen Wunsch zustimmend zur Kenntnis genommen hat ist davon auszugehen, dass der Ursprungsgedanke der Erschließung nicht mehr möglich ist.

- Somit sind die Nebenzugänge zum Platz zu schmal, deren Erschließung unübersichtlich oder nicht vorhanden und die Belichtung unangemessen.
- Die Haupteerschließung ist eher zufällig und nicht zwingend.
- Der vitale und reizvolle Wochenmarkt der 2 mal wöchentlich besteht erhöht zwar die Auffindbarkeit durch die Position im Bereich der früheren Erschießungsachse, versperrt hierbei aber den Hauptzugang zum Platz.
- Die Platzwände sind sauber und gepflegt aber optisch nicht zeitgemäß und bieten keinen Blickfang.
- Das Vorgelege der platzbildenden Bauten weist keine Gestaltung auf. Die Räume wirken zufällig und sind von Anlieferflächen geprägt.

StK21: Ursprüngliche städtebauliche Idee



- Die Weitwirkung und Unverwechselbarkeit des urbanen Platzes ist von außen nicht erlebbar.
- Der Platz ist in Gestaltung und Höhenabwicklung einerseits nicht zeitgemäß und andererseits ohne Verweilcharakter.
- Ein Gestaltungsduktus ist nicht erkennbar. Freiflächen für Geschäfte fehlen bzw. sind nicht koordiniert.

Zu 2. Öffentliches Interesse

Der Zwölf-Apostel-Platz stellt ein wirtschaftlich vitales Nebenzentrum dar, das von der Bevölkerung der umliegenden Quartiere gut angenommen wird. Das öffentliche Interesse besteht somit einerseits im Erhalt und dem Ausbau der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote als wohnortnahe Nahversorgung. Andererseits soll die städtebauliche Qualität verbessert werden: die vorhandene Introvertiertheit des Zentrums sollte in einem öffentlichen Interesse intelligent gebrochen und die Außenwirkung des Platzes gestärkt werden. Das Zentrum ist für die Zukunft wettbewerbsfähig zu machen. Die Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Bei einer Stärkung der Hochzoller Mitte ist es notwendig, auch eine Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Zwölf-Apostel-Platzes zu erreichen, um nicht gegenüber der Hochzoller Mitte an Attraktivität zu verlieren.

Zu 3. Wohl der Allgemeinheit

Auch bei diesem Sanierungsgebiet B wird in der Voruntersuchung das Wohl der Allgemeinheit, ähnlich dem Sanierungsgebiet A, nachgewiesen.

5.2.4. Sanierungsverfahren

Die Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten oder umfassenden Verfahrens wird durch die vorliegenden Voraussetzungen innerhalb der festzulegenden Sanierungsgebiete bestimmt, demnach gibt es für die Stadt kein Wahlrecht (§142, Abs. 4 BauGB). Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§152 bis 156a BauGB sind auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Um Störende Fehlentwicklungen wie z.B. eine Spielhalle in sensibler Umgebung vermeiden zu können ist ein Genehmigungsvorbehalt nach § 182 Abs. 4 i.V. mit § 144 Abs. 1 BauGB für beide Sanierungsgebiete vorzusehen.

Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Das vereinfachte Verfahren kommt nach § 142, Abs. 4 BauGB zur Anwendung, wenn die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Hierbei kann die Genehmigungspflicht nach §144 BauGB (oder nur der Abs. 1 und/oder 2.) ausgeschlossen werden.

Anwendung des umfassenden Verfahrens

Das umfassende Verfahren kommt zur Anwendung, wenn z.B.

1. durch die Sanierung größere Werterhöhungen auf den Grundstücken zu erwarten sind, die zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme, abgeschöpft werden müssen.
2. die Baustruktur im Sanierungsgebiet tiefgreifend geändert werden soll.
3. durch die städtebauliche Erneuerung des Sanierungsgebietes eine Bodenordnung erforderlich wird.
4. durch die Kontrolle der Grundstückspreise die vorschriftsmäßige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erleichtert wird.

Begründung der Verfahrenswahl

Innerhalb der festzulegenden Sanierungsgebiete in Hochzoll kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung, da keine wesentlichen Werterhöhungen der Grundstücke zu erwarten sind. Auch sind keine tiefgreifenden Eingriffe in die Baustruktur vorgesehen. Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden werden gemeinsam mit Eigentümern über Wettbewerbe und Anreizprojekte durchgeführt. Einzelne Bodenordnungsmaßnahmen sollen einvernehmlich mit den Eigentümern, durch städtebauliche Verträge, durchgeführt werden. Somit kommen die Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB voraussichtlich nicht zur Anwendung.

6. BETEILIGUNGEN

6.1. Planungswerkstatt „Ein Verkehrskonzept für Hochzoll“

Mit den Auftaktveranstaltungen am 24. und 26.11.08 wurden die Bürger Hochzolls über das Projekt durch das beauftragte Büro *Urbanes Wohnen e.V.* informiert.

Mit Arbeitskreisen „Bestandsaufnahme“, „Lösungsansätze“ und „Beschlussfassungen“, jeweils ganztägig, wurden Lösungen mit gewählten Delegierten aus der Bürgerschaft für den Motorisierten Individualverkehr (MIV), Öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV) und für Rad- und Fußwege entwickelt. Hierbei konnten schon Erkenntnisse über die Friedberger Straße und den Städtebau mit Freiräumen und sozialer Infrastruktur gewonnen werden.

Die Ergebnisse wurden dem Stadtrat im Herbst 2009 vorgestellt und seitens des Stadtrates der Stadt Augsburg befürwortet. Sie haben Ihren Niederschlag in der VU erhalten und wurden innerhalb des ISEK-Konzeptes mit den Maßnahmen abgebildet, die der Aufgabenstellung „Förderung und Entwicklung von Stadtteilzentren für Hochzoll“ entsprechen.

6.2. Planungswerkstatt „Aktive Zentren für Hochzoll“

Auf der Basis der Vorinformationen zum Städtebau aus der Planungswerkstatt „Verkehr“ wurde im Herbst 2009 die entsprechende Planungswerkstatt „Aktive Zentren für Hochzoll“ in einer Auftaktveranstaltung gebildet. Auch hier führte und moderierte das Münchner Büro *„Urbanes Wohnen e.V.“* sämtliche Veranstaltungen.

Am 27. Februar 2010 wurde in einer ganztägigen städtebaulichen Planungswerkstatt das bisherige Informationsmaterial vertieft. Mit den getrennt agierenden Arbeitsgruppen „Soziale Infrastruktur“, „Lokale Wirtschaft“ und mit der erwähnten Planungswerkstatt „Städtebau und Freiraum“ konnten die Erkenntnisse der VU bestätigt und abgerundet werden. Zwei zusätzliche Arbeitsgruppen in eigenen Veranstaltungen mit Kindern und Jugendlichen öffneten den Blick für soziale Brennpunkte und Wünsche sowie Anregungen aus einem gänzlich anderem Blickwinkel. Die fünf getrennten Veranstaltungen haben eine Fülle von Zielen und Maßnahmen aus der Bürgerschaft erbracht die gesammelt ihren Niederschlag in dem Maßnahmenkatalog des ISEK gefunden haben.

Die Bürgerschaft wurde letztmalig am 05. Juli 2010 über die Vorbereitende Untersuchung und das Entwicklungskonzept informiert. Hier hatten die interessierten Bürger die Möglichkeit mit Fragen und Anregungen nochmals aktiv zu werden. Die Veranstaltung diente der Vorbereitung einer weiteren Beteiligung nach § 137 und § 139 BauGB.

Im Focus des Interesses standen:

- Einbeziehen aller Bevölkerungsgruppen und Berücksichtigung der Belange von Kindern und Jugendlichen
- Einzelhandelsangebot und Gastronomie
- Konzept und Realisierung der Zentren: Post-Telekom-Gelände und Quartier Salzmannstraße
- Bäume im Stadtteil

Zudem wurde offensichtlich, dass die Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten den Bürgern nach wie vor ein großes Anliegen ist.

6.3. Beteiligungen nach § 137 und §139 BauGB

Mit der Anhörung der Betroffenen (Bürger) in Folge der Abschlussveranstaltung vom 05.07.2010 wurde in dem Zeitraum 05.07.2010 mit 06.08.2010 die Vorbereitende Untersuchung (VU) sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) im Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg ausgelegt. Im Parallelverfahren nach § 4a Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) i.S. des § 4 Abs. 2 BauGB, gemäß § 139 Abs. 2 BauGB um Stellungnahmen gebeten.

Die gesamten Stellungnahmen und Anregungen wurden i. S. des § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen, in der VU dokumentiert und, wo angemessen und nötig, im Text des ISEK berücksichtigt.



Abschlussveranstaltung /Foto Urbanes Wohnen e.V.

7. RAHMENPLAN

7.1. Schlussfolgerungen/Fazit

Der gesamte Komplex der Vorbereitenden Untersuchung (VU), der Stärken-Schwächen-Bilanz, der Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmenfestlegungen ist von dem Bewusstsein geprägt, sich über Fachuntersuchungen dem eigentlichen Ziel „Zentren für Hochzoll“ zu nähern.

Bei ca. 21 000 Einwohnern in diesem Stadtteil, mit den erwähnten fehlenden städtebaulichen „Verzahnungen“ mit Nachbarstadtteilen und fehlenden städtebaulichen Vernetzungen nach Osten und Süden, da die politische Grenze nach Friedberg nicht überwunden ist und im Süden die freie Landschaft anschließt, sind vitale eigene Zentren aus städtebaulicher, soziologischer und wirtschaftlicher Sicht für die funktionierende Stadtgesellschaft im Stadtrandbereich notwendig.

Erschwerend kommt hinzu, dass in der historischen Entwicklung von Hochzoll kein städtebaulicher Kernbereich entstehen konnte, obwohl sehr früh ein Bahnhof entstand. Diese Folgen sind noch heute nachvollziehbar, da die Friedberger Straße und Bahnrassen eher „trennend“ als „verbindend“ wirken. Hochzoll ist eben erst knapp 100 Jahre im Stadtverbund der Stadt Augsburg und zeigt die linearen Verkehrsstrukturen, die diesen Stadtraum beherrschten und noch beherrschen. Die Siedlungsentwicklung in die Fläche ist einerseits an den damaligen Textilstandort Augsburg und seine Arbeiter gebunden und andererseits an die Weltkriege gekoppelt, da anschließend massiver Wohnlandbedarf bestand. Dies hielt bis Ende der 70iger Jahre an. Prägend für diesen Stadtteil ist zudem die Tatsache, dass ein größeres gewerbliches Flächenangebot nie entstehen konnten weil das Angebot an verwertbaren Flächen bei diesem schmalen Siedlungsraum nicht vorhanden war und der wertvolle Landschaftsraum dies auch nicht zuließ.

Hochzoll ist heute ein primärer Wohnstandort mit einem hohen Prozentsatz an Pendlern nach München und Augsburg. Ansonsten spielt der landschaftliche Freizeitwert eine hervorragende Rolle und stärkt somit wiederum diesen Wohnstandort.

Gute Wohnstandorte benötigen ein ausreichendes Angebot an Einkaufsmöglichkeit vor Ort. Ansonsten wird die Kaufkraft abgezogen, da der Erwartungshorizont an ausreichende Einzelhandelsangebote per MIV noch hoch ist. Erschwerend kommt hinzu, dass mit dem Kaufverhalten „Einkaufen unter einem Dach“ entsprechende Angebote präferiert werden, die rasch und bequem zu erreichen sind. Dies ist auch der hohen Mobilität gezollt.

Mit dem politischen Ziel, den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) zu stärken und gegenüber dem MIV zu präferieren, ist ein Umdenkungsprozess in vollem Gange.

Die tradierten Muster der Mobilität über den MIV sind nur dann zu verringern, wenn gleichzeitig der ÖPNV weitestgehend gleichwertig funktioniert und das Geh- und Radwegenetz schlüssig durchgehend nutzbar ist.

Mit einem gewachsenen und funktionierenden Gemeingefüge ist die Bereitschaft zur Mitarbeit und Wahrung der Bausubstanz gut ausgeprägt.

Dies ist nur in Ansätzen in Hochzoll erlebbar und wird im Laufe der vorliegenden Studie offensichtlich:

1. Die Lechauen mit dem hohen Freizeitwert und überregionalen Wege- und Radwegeverbindungen werden unisono angenommen und sehr geschätzt. Man ist sich der Güte dieses Landschaftsbestandteiles bewusst.
2. Der Ostfriedhof ist mit seiner integrierten Lage und Introvertiertheit angenommen und identitätsfördernd.
3. Der Zwölf-Apostel-Platz mit seinen südlichen großzügigen Wohnstrukturen und wertvollen Wegeverbindungen wird von der Bevölkerung, die dort wohnt, geschätzt. Für Dritte ist die räumliche Unübersichtlichkeit manchmal kritisch zu bewerten.
4. Der Bahnanschluss nach München, Ingolstadt oder Augsburg wird flächendeckend als notwendig und wertvoll angesehen. Ebenso werden die raschen Verkehrsverbindungen nach Norden zur A 8, nach Osten nach Friedberg und Westen in die Stadt Augsburg positiv gesehen.
5. Letztlich bilden die vier Kirchengemeinden, drei Schulen und drei Sportvereine das pädagogische und soziale Herz dieses Stadtteils und sind dementsprechend für einen Großteil der Bevölkerung sehr wertvoll.

Auffällig ist, dass die Faktoren: Arbeit und Wirtschaft, stadträumliches Vergnügen (Ausgehen, Bummeln, Shoppen, Essen gehen und Unterhalten werden) entweder als nicht vorhanden oder als mangelhaft gesehen werden.

Die Dominanz des privaten Raumes gegenüber dem frei zugänglichen privaten und öffentlichen Raum prägt zudem das Freizeitverhalten und das urbane Milieu. Maximal Straßenfeste erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Ansonsten ist die Bereitschaft der öffentlichen Kommunikation und des öffentlichen Feierns auf einen bestimmten Kreis gesellschaftsaktiver Personen beschränkt. Zum Feiern bevorzugt man den eigenen Garten oder im Geschosswohnungsbau eigens abgegrenzte Flächen im offenen privaten Raum oder, wenn möglich, den eigenen Schrebergarten.

Im Fazit dieser Studie setzen die Handlungsfelder und Teilziele und letztlich die Maßnahmen bei den Aussagen und Folgen der als mangelhaft gesehenen Faktoren an.

Dass hierzu städtebauliche Aufwertungen (Plätze, Freiräume, hochwertige Freizeitangebote oder Restaurants oder innerstädtische akzeptierte Spiel- und Sportangebote) notwendig sind ist ein Teil der verbesserten Entwicklung.

Ein wesentlicher Anteil ist der Abbau des sozialen Abgrenzungsbedürfnisses, der stadträumlichen Barrieren in den Köpfen und der Aufbau einer Identifikation mit dem heimatlichen Umfeld.

Die vorliegende Studie kann mit den einzuleitenden Maßnahmen, die teilweise gefördert werden können, nur Anstoß sein. Die Realisierung des Zentrums „Hochzoll Mitte“ und der Umbau des Nebenzentrums „Zwölf-Apostel-Platz“ sind ein Mosaikstein auf dem Weg zu einem vitalen städtischen Umfeld, das der Jugend und den Senioren gerecht wird.

Es ist weiterhin ein Mosaikstein, mit Hilfe eines Quartiermanagers den Maßnahmenkatalog zu nutzen und Projekte zu initiieren.

Man hat hierzu 4 Jahre, nach Aufnahme in dem Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Zeit. Mit einer Evaluation des bis dahin Erreichten, wird seitens der Reg. von Schwaben zu entscheiden sein, ob das Förderprogramm noch weitere 4 Jahre verlängert wird.

Nach gesamt 8 Jahren ist die Fördermöglichkeit erschöpft. In diesem Zeitraum müssen die geförderten Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Aktiver Stadt- und Ortsteilzentren“ realisiert sein. Zudem ist zu erwarten, dass große flankierende Maßnahmen, wie die Bebauung in dem Quartier „Salzmann-/Grünten- Friedberger Straße abgeschlossen sind, die wichtigsten Wegenetze erbracht sind sowie der isolierte Teilraum zwischen Meringer Straße und Bahn mittels einer Unterführung an den südlichen Stadtteil und den Zwölf-Apostel-Platz angebunden ist. Es ist zu hoffen, dass in diesem Zeitraum auch eine Lösung für das Grundstück an der Zugspitzstraße (vormals Tengelmann) gefunden wird.

Sollte es gelingen, in dem vorgegeben Zeitrahmen die wichtigsten Maßnahmen zu realisieren und die weiteren vielfältigen Ideen mit den Akteuren vor Ort zu verfolgen, haben die Hochzoller Zentren alle Chancen, eine neue Attraktivität zu entwickeln.

Augsburg 15. Oktober 2010

Quellen

- ❖ Stadtplanungsämter Augsburg/Friedberg
- ❖ Amt für Statistik, Augsburg: Statistisches Jahrbuch der Stadt Augsburg von 2009, Strukturatlas von 2008
- ❖ Liegenschaftsamt Augsburg
- ❖ Tiefbauamt Augsburg
- ❖ Stadtarchiv Augsburg
- ❖ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmäler
- ❖ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Einzeldenkmäler
- ❖ Gemeindedaten 2009
- ❖ Regionalplan Region 9
- ❖ LEP Bayern
- ❖ LEW Augsburg
- ❖ Stadtwerke Energie
- ❖ Stadtwerke Wasser
- ❖ Augsburger Verkehrsverbund (AVV)
- ❖ Eigene Ermittlungen und Recherchen

Basierend auf „Hochzoll – Teil 1: Vorbereitende Untersuchung“

HOCHZOLL – TEIL 2: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Augsburg 15.10.2010

Landschaftsplanung: Frau Dipl. Ing. C. Meinel
Sozialgeographie: Dr. S. Hafner, Dr. A. von Streit
Städtebau: Herr Dipl. Ing. M. Meinel
Herr Dipl. Ing. S. Quarg
Wirtschaftsgeographie: Dr. R. Popien

Mitarbeit: Frau Dipl. Ing. R. Colcher, Frau Dipl. Ing. B. Sterz

Bürgerwerkstatt: Büro „Urbanes Wohnen e.V. vertreten durch Dipl. Ing. Architekt Weber-Ebnet
Moderation:

verantwortlich zeichnet: S. Quarg Architekt / Stadtplaner