



Stadt
Augsburg

Städtebauförderung
in Schwaben

Modernisierung
alter Gebäude
im Rahmen der
Stadtsanierung



Vorwort

Liebe Augsburg^{er} und Augsburg^{erinnen}, liebe Gäste und Besucher der Stadt,

„Kümmert Euch um Eure Denkmäler und Ihr werdet nicht nötig haben, sie wieder herzustellen“ schreibt John Ruskin in seinem Buch 'Die sieben Leuchter der Baukunst' bereits im Jahr 1849 in London. Er wollte damit ins Bewußtsein rücken, daß ein altes Haus nicht einfach ein toter Gegenstand ist, sondern einem Organismus vergleichbar, der sich stets wandelt, neuen Bedürfnissen und Gegebenheiten anpaßt und der vor allen Dingen regelmässig und immer wieder Instandsetzung und Pflege benötigt – oder, wie wir heute sagen würden: Sanierung.

Ein altes Haus, das über einen langen Zeitraum hinweg vernachlässigt wird, muß abgerissen und durch ein neues ersetzt werden. Bauwerke dauern nicht ewig und früher oder später muß so auch Raum für neue Architektur, und für neue Bauformen geschaffen werden. Besondere Zeugnisse der Geschichte sollten jedoch – so sieht es unsere Gesellschaft heute – vor dem Verfall bewahrt werden und uns mit unserer Vergangenheit verbinden. Baudenkmäler sollen dabei nicht nur an frühere Jahrhunderte erinnern, sondern sich als lebendige Elemente in unser modernes Leben integrieren.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen setzte sich die Stadt-sanierung in Augsburg zum Ziel, die alten, zum Großteil unter Denkmalschutz stehenden Bürger- und Handwerkerhäuser in der Altstadt wiederzugewinnen und als Wohnraum zu sanieren, der den heutigen Ansprüchen gerecht wird. Die Charakteristik des alten Lechviertels mit seinen engen Gassen, Bachläufen und seinem vielfältigen Leben sollte dabei erhalten und neu geschaffen werden. Mit Hilfe der Mittel und Instrumente der Städtebauförderung konnte so das mittelalterliche Handwerkerquartier zwischen Maximilianstraße und Textilviertel als Wohnviertel wiederbelebt und attraktiv gemacht werden. Im Sinne John Ruskins „kümmerte“ man sich um die alten und denkmalgeschützten Häuser und bewahrte so ein Stück Augsburg^{er} Geschichte vor dem Verfall.

Die Sanierung der Augsburg^{er} Altstadt setzt sich aus vielen Einzelmaßnahmen zusammen und wurde in erheblichem Umfang von den Besitzern der verschiedenen Häuser und Anwesen mitgetragen. Ein besonderer Dank sei hier deshalb vor allen Dingen all den Eigentümerinnen und Eigentümern in der Altstadt ausgesprochen, die sich oft mit großem persönlichen und finanziellen Einsatz der Sanierung ihrer alten Häuser widmeten und sich von der Begeisterung für den Erhalt des Alten, von Bau- und Ausstattungsdetails, bis hin zum Putz und zu Bodenbelägen, anstecken ließen und Mehraufwand und Mehrkosten nicht scheuten, um, wo es möglich war, Altes auch für die Allgemeinheit wieder lebendig werden zu lassen.

Karl Demharter

Dr. Karl Demharter
Stadtbaurath



Einführung

Das Augsburger Lechviertel war seit dem Mittelalter das Wohn- und Handwerkerquartier der Stadt. An den zahlreichen Bachläufen reihten sich die verschiedenen Betriebe, wie Weber, Färber, Kürschner, Schmiede und viele mehr aneinander.

Im Rahmen der Stadtsanierung in Augsburg wurde dieses alte Handwerkerquartier – mit erheblichen Mitteln aus den Programmen der Städtebauförderung – in den letzten 20 Jahren umfassend instandgesetzt. Das Ziel war dabei, die Augsburger Altstadt zu einem lebendigen, innenstadtnahen Wohn- und Lebensbereich werden zu lassen.

Die Sanierung eines alten Hauses, besonders wenn den Auflagen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden soll, lässt sich oft wirtschaftlich nicht mit einem entsprechenden Neubau vergleichen: Die Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz kommt in der Regel teurer als die Erstellung des gleichen Wohnraumes in einem Neubaugebiet. Die Stadtsanierung in Augsburg hat sich daher in der Altstadt vorrangig zum Ziel gesetzt, durch die Zuschüsse aus der Städtebauförderung die Sanierung der großteils unter Denkmalschutz oder unter Ensembleschutz stehenden Bürgerhäuser zu ermöglichen. Besonders für junge Familien, welche die Häuser selbst bewohnen sind die öffentlichen Finanzhilfen dabei oft ein entscheidender Faktor, der eine Sanierung erst ermöglicht.

Aus diesem Grunde war und ist die Bezuschussung der Sanierung denkmalgeschützter Häuser in der

Augsburger Altstadt einer der Hauptbestandteile der Augsburger Stadtsanierung.

Die Modernisierung denkmalgeschützter Häuser in Augsburg wird auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgewickelt.



Darin wird zunächst ein Maßnahmen- und Zeitplan, zusammen mit einer Kostenschätzung nach Gewerken zu Grunde gelegt. Von Bedeutung für die Bezuschussung ist daneben ein Nutzungskonzept, welches vom Eigentümer vorgelegt wird. Im allgemeinen wird nur Mietwohnungsbau oder eigen genutzter Wohnraum gefördert, wobei die Bereitschaft des Bauherren, Wohnungen für einen gewissen Zeitraum im Mietpreis zu binden, besonders berücksichtigt wird.

Als Entscheidungsgrundlage für Eigentümer – oder für interessierte Käufer städtischer Häuser

– wird von Seiten der Stadtsanierung eine Vorplanung und Kostenschätzung als sogenannte „Modernisierungsuntersuchung“ in gewissen Fällen kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Durchführung weiterer Planungen und der Baumaßnahmen sind dann, auch bei Bezuschussung, Sache des jeweiligen Eigentümers.

Die Förderung einzelner Gebäude wird, bevor dem Eigentümer eine Zusage gemacht werden kann, mit der zuschussgebenden Stelle, der Regierung von Schwaben vorbesprochen. Wenn von dort ein grundsätzliches Einverständnis für die Maßnahme signalisiert wird, kann die Modernisierungsvereinbarung als bindender Vertrag zwischen Stadt Augsburg und Eigentümer unterzeichnet werden.

Je nach Höhe der bereitgestellten Mittel entscheiden über die Bezuschussung die politischen Gremien, der Bauausschuß, beziehungsweise der Stadtrat.

Die Augsburger Modernisierungsvereinbarungen erkennen auch Eigenleistungen des Bauherren als Teil des einzubringenden Eigenkapitals an und fördern so Eigeninitiative und Engagement. Allerdings wird die Beauftragung eines Architekten in jedem Falle zur Bedingung gemacht, damit das Baugenehmigungsverfahren, die Kostenkontrolle und die Bauabwicklung unter fachmännischer Leitung gewährleistet sind.

In der neuen Organisation der Bauverwaltung werden die bezuschussten Objekte auch im Baugenehmigungsverfahren durch die Sanierungsabteilung betreut. Dies hat, im Sinne einer bürger-

nahen Verwaltung, für den Eigentümer den Vorteil, daß die Sanierungsabteilung als generelle Ansprechstelle zur Verfügung steht und dort alle relevanten Absprachen mit anderen Behörden, besonders auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde für den Bauherren gebündelt werden. Die direkten, bürgerfreundlichen Abwicklungen der oft komplizierten Vorgänge und Absprachen in den verschiedenen Verwaltungsstellen für die Bauherren einfacher und transparenter zu gestalten ist auch für die Zukunft ein Ziel der Sanierungsabteilung der Stadt Augsburg.

Die vorliegende kleine Broschüre stellt einen Querschnitt der durch die Augsburger Stadtsanierung geförderten Gebäude in der Altstadt vor und zeigt, was durch die Zusammenarbeit von Eigentümern, Baufachleuten, Verwaltung und Zuschußgebern möglich geworden ist. Die ausgewählten Beispiele möchten, stellvertretend auch für andere, das Geleistete würdigen und gleichzeitig auch als Anregung für weitere Sanierungsmaßnahmen in der Zukunft dienen.

Hunoldsgraben 31 und 33: saniert
Hunoldsgraben 35: Beispiel für das Aussehen weiter Teile der Altstadt vor der Sanierung

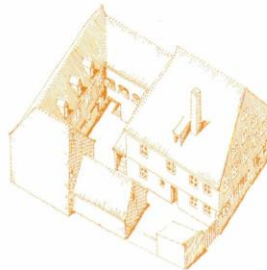


1 Kirchgasse 8

Die kleine Hausgruppe Kirchgasse 8 dürfte aus der Zeit um 1480 stammen. Hier wurden in zwei Abschnitten Vorder- und Rückgebäude saniert, insbesondere die spätgotischen Bauteile. Diese Gebäudegruppe ist vom früheren Stadtheimpfleger Robert Pfaud in dem Buch über Augsburgs Bürgerhäuser als typische Bauform der damaligen Zeit ausführlich beschrieben worden. Das fast abbruchreife Gebäude wurde von der Stadt an den Architekten Gerstmayr verkauft, der es denkmalgerecht sanierte.



Wohnambiente im Rückgebäude



Alt- und Neuzustand des Anwesens Kirchgasse 8
Ansichten von Fassade, Innenhof
und Ausstattungsdetails
Zeichnung von Robert Pfaud



Kirchgasse 8: Im Rückgebäude

2 Baumgärtleingäßchen 5

Hier haben die Eigentümer ein altes Gebäude aus der Zeit um 1650 sowohl denkmalpflegerisch als auch ökologisch orientiert saniert. An ökologischen Besonderheiten wurden eingebaut: eine Brennwert-Heizungsanlage sowie eine Wasserversorgungseinrichtung, die Niederschlagswasser für Zwecke der Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung verwendet.



Baumgärtleingäßchen 5, Heizanlage

3 Kirchgasse 13 und 15

Diese beiden Gebäude, stehen für viele andere Gebäude aus ähnlicher Bauzeit, weil hier die Eigentümer in überaus mühseliger, langdauernder Selbsthilfe die Gebäude sanieren konnten. Immer wieder auftauchende Schwierigkeiten in der Sanierung, die nicht selten unterschiedliche Auffassungen hervortreten ließen, konnten letztlich im Einvernehmen mit allen Beteiligten gelöst werden. Die straßenabgewandte Seite wurde mit einigen Balkonen und Dachanschnitten als Kompromiß versehen. Von dort aus besteht ein sehr schöner Ausblick auf den grünen Innenhof im Spitalgassenblock, wo vorher in nur wenigen Metern Abstand ein tristes Gebäude des ehemaligen Straßenreinigungsdepots gestanden hatte.



Kirchgasse 15, Rückseite



Kirchgasse 13, Dachausbau

4 Saurengreinswinkel 10

Die drei aus frühester Besiedlungszeit des Klosterbereichs Ulrich und Afra stammenden Anwesen Saurengreinswinkel 8, 10 und 12 wurden von der Stadt an private Eigentümer verkauft. Besonders eindrucksvoll ist die Sanierung des Anwesens Saurengreinswinkel 10. Es handelt sich um eines der Zinshäuser (Mietshäuser), die im Kellerbereich von Webern benutzt wurden und im oberen Bereich Wohnungen mit verschiedenen Eingängen hatten. Hier ist besonders erwähnenswert die „Himmelsleiter“, die die oberen Stockwerke in einer durch alle Stockwerke führenden Weise erschließt, wobei sie auf beiden Seiten von Holzbohlenwänden begrenzt wird. Auch die Wohnung im Erdgeschoß verdient Beachtung. Insgesamt ist dieses Anwesen ein gelungenes Beispiel denkmalpflegerisch orientierter Sanierung, die allen heutigen Wohnanforderungen gerecht wird.



Saurengreinswinkel 10



Saurengreinswinkel 3

5 Saurengreinswinkel 3

Erwähnt werden soll noch die Sanierung des schmalsten Gebäudes in Augsburg durch den Eigentümer und Architekten Klaus Gerstmayr. Die Breite des Hauses beträgt an der Schmalseite nur 2,80 Meter. Die Sanierung war möglich, weil der Architekt alle sanitären Einrichtungen in einen kleinen über die Stockwerke gehenden Anbau (Rucksack) aus Holz unterbrachte.



Saurengreinswinkel 3

6 Zwerchgasse 9 und 11

Die beiden nah aneinanderstehenden Gebäude mit einheitlichem Hof stammen aus der Zeit um 1520. Sie waren dem Verfall schon sehr nahe. In den Jahren 1983 – 87 wurde das Anwesen Zwerchgasse 9 in überaus sorgfältiger Weise mit viel persönlichem Aufwand saniert.

Die Sanierung des Nachbaranwesens Zwerchgasse 11 folgte in den letzten Jahren, nachdem eine hier notwendige Enteignung eines Eigentümers stattgefunden hatte, der sich über Jahrzehnte um das Gebäude nicht gekümmert hatte. Ein ruinöser Zustand konnte hier ohne Abbruch durch Sanierung des Bestands behoben werden.



Zwerchgasse 9 und 11, alter und neuer Zustand

7 Spitalgasse 18

Dieses in privatem Eigentum stehende Anwesen mit 2 Geschossen und Dach, erbaut in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts, wurde von Privat erworben und durch einen erfahrenen Architekten saniert.

Beachtlich sind besonders eine ausgebaute Wohnung im Dachgeschoß mit Dachgarten, reich ornamentierte Decken sowie Beschläge von Türen und Fenstern im ersten Stock.



Spitalgasse 18, alter und neuer Zustand



Spitalgasse 18, Dachwohnung und Blick in die Eingangshalle





Weißer Gasse, rückwärtige Ansicht

8 Weißer Gasse 10 und Vorderer Lech 2

Hier handelt es sich um zwei zusammengebaute Anwesen mit fünf Stockwerken, die aus der Zeit um 1500 stammen. Die Eigentümer konnten hier 7 öffentlich geförderte Wohneinheiten entstehen lassen. Eine weitere Wohnung im Dachbereich hat eine Dachterrasse von der aus ein beeindruckender Blick auf die Altstadt möglich ist. Die Sanierung dieses Anwesens warf erhebliche statische Schwierigkeiten auf, nicht zuletzt im Treppenhausbereich und im Zusammenhang mit einem einzubauenden Aufzug.



Blick in die Weißer Gasse, neu und alt

9 Kapitelhof und Hinter der Metzger

Ein altes Wirtschaftsgebäude des Domkapitels, im Kern aus der Zeit um 1580, war bereits in den 20er Jahren zu einem Wohngebäude umgebaut worden. Das ruinös anmutende Gebäude konnte nach langer Diskussion erhalten und von der WBG im sozialen Wohnungsbau in Verbindung mit Städtebauförderungsmaßnahmen modernisiert werden. Dabei wurden 18 Sozialwohnungen geschaffen. Bei damals geschätzten 140 % von Neubaukosten für die Modernisierung (es wurden nachher ungefähr 120 %), stand hier bei einem städtischen Gebäude die Grundsatfrage Abbruch oder Erhaltung zur Diskussion, die zugunsten des Erhalts entschieden wurde.



Hinter der Metzger



Kapitelhof

10 Schmiedgasse 18 und 20, („Betten Huber“)

Als die ersten in Augsburg im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung nach Städtebauförderungsrecht modernisierten Anwesen sollen die benachbarten Gebäude Schmiedgasse 18 und 20 erwähnt werden. Hier ist es gelungen, die Eigentümer zu einer der ersten durchgreifenden Modernisierungen zu bewegen.

Bei der Sanierung dieser Häuser ergaben sich besondere Hindernisse, weil sie zum Teil auf der alten Stadtmauer, die 1560 im oberen Teil geschleift worden war, zum Teil direkt in angeschwemmtem Boden gründeten, was erhebliche statische Probleme aufwarf.

Gegenüber wurde durch die gleichen Eigentümer im sozialen Wohnungsbau ein Neubau von zwei Häusern errichtet, der einem Nachbau eines an dieser Stelle dominierenden, aber statisch nicht mehr haltbaren Gebäudes entsprach.



Schmiedgasse 18 und 20, alter und neuer Zustand



Handwerkerweg



Schmiedgasse 15, Dachhausbau



Schmiedgasse 11

11 Schmiedgasse 11 und 15, Auf dem Rain 6

Der Eigentümer eines aus drei Gebäuden bestehenden Komplexes an den erwähnten Straßen, konnte zusammen mit dem Architekten den Komplex sehr gut sanieren. Besonders bemerkenswert ist der erhaltene innere Turm sowie ein sehr großer Dachbereich im Anwesen Schmiedgasse 11. Im Erdgeschoß an der Schmiedgasse wurden mit einer Handbuchbindelei (Tradition an dieser Stelle) sowie einer Gold- und Silberschmiede an der Straße Auf dem Rain zwei Handwerksbetriebe untergebracht, die auch Bedeutung im Zusammenhang mit dem von der Handwerkskammer eingerichteten „Handwerkerweg“ durch Alt-Augsburg haben.



Auf dem Rain 6, alter und neuer Zustand



Auf dem Rain 6, Goldschmiede
Zustand 1995



Im Saek 3 a

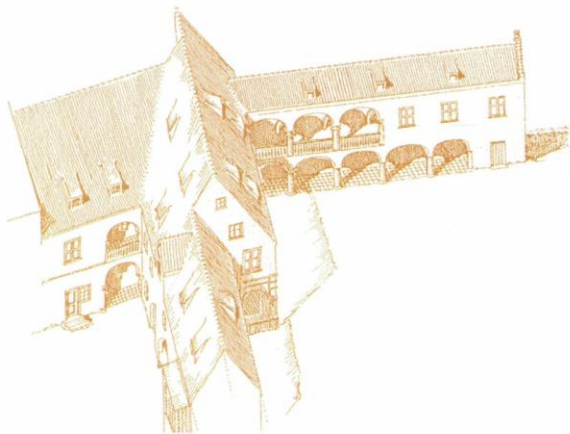


12 *Im Sack 3 a*

Bei diesem ebenfalls im Buch „Das Bürgerhaus in Augsburg“ von Pfaud beschriebenen Anwesen handelt es sich um ein Gartengrundstück, das erst durch zwei Tore von der Straße erreicht werden kann. Besonderheit in diesem mit schönem Garten versehenen Gebäude ist hier ein über zwei Stockwerke gehender Arkadenaufbau im Seitengebäude. Teile des Gebäudekomplexes sind bereits im sogenannten „Schießlerplan“ von 1602 dargestellt. Der „Kilianplan“ von 1626 zeigt schon die vollständige Anlage. Mit viel Selbsthilfe hat hier das Ehepaar Schieneis mit dem Ehemann als Architekten die Sanierung dieses Gebäudes in denkmalpflegerisch sehr guter Weise zum Abschluß gebracht.



Im Sack 3 a, Innenhofrenovierung



Lochgäßchen 17

13 *Lochgäßchen 16 und Häspegäßchen 6 sowie Lochgäßchen 17*

In der Jakobervorstadt wurden drei Gebäude aus der Zeit des 16. Jahrhunderts von zwei verschiedenen Eigentümern hervorragend saniert. Beachtlich ist die Erschließung des Anwesens Lochgäßchen 16 über eine Außentreppe.



Lochgäßchen 16



Lochgäßchen 16

Nachwort

Mit dem vorliegenden Heft wird besonders gelungene Gebäudemodernisierung gezeigt, die bei den Sanierungszielen immer im Vordergrund stehen muß – wobei sie andererseits nur einen Teilaspekt der Stadterneuerung darstellt. Gebäudemodernisierung als eigenes Thema der Augsburger Stadtansanierung zu dokumentieren ist sehr wohl berechtigt, da seit Beginn der Sanierung in Augsburg gleichzeitig Ganzheitlichkeit und Nachhaltigkeit sowie der Konfliktausgleich zwischen den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Teilzielen angestrebt wurde.

Ist es an sich schon volkswirtschaftlich und ökologisch äußerst effektiv, die historischen Stadtgebiete zu nutzen und zu bewohnen, so schaffen die begleitenden Maßnahmen wie die Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Freiräume mit den Bachaufdeckungen oder die Sanierung der öffentlichen Einrichtungen wie des Stadtbades und des Bürgerzentrums Kreßlesmühle, wichtige Voraussetzungen, daß sich sozial vielseitige Bevölkerungsstrukturen entwickeln konnten.

Ohne die gemeinsamen Städtebauförderungsmittel von Bund und Land und ohne den Anteil der Stadt wäre die Innenstadtentwicklung so, wie wir sie heute erleben und nutzen können, nicht möglich gewesen; dies trifft nicht nur für Augsburg, sondern für fast alle Städte Schwabens zu.

Künftig wird, in einer Zeit der knappen Kassen, der Einsatz der Mittel wohl noch sorgfältiger zu

steuern, werden harte Prioritäten zu setzen und werden Sparsamkeit und Einfachheit bei den verschiedenen Maßnahmen – ohne Qualitätsverlust – zu verlangen sein. Auch wird es erforderlich, die Altstädte durch flankierende Entscheidungen der Gemeinden zu stärken, damit die privaten Investitionen nicht „den Weg auf die grüne Wiese“ gehen und damit die Selbstheilungskräfte durch Interesse an den Altstädten wieder mehr aufleben.

Das Schlagwort aus dem Jahr 1973 ist immer noch aktuell: „Rettet unsere Städte – jetzt!“

Regierung von Schwaben
Sachgebiet Städtebau

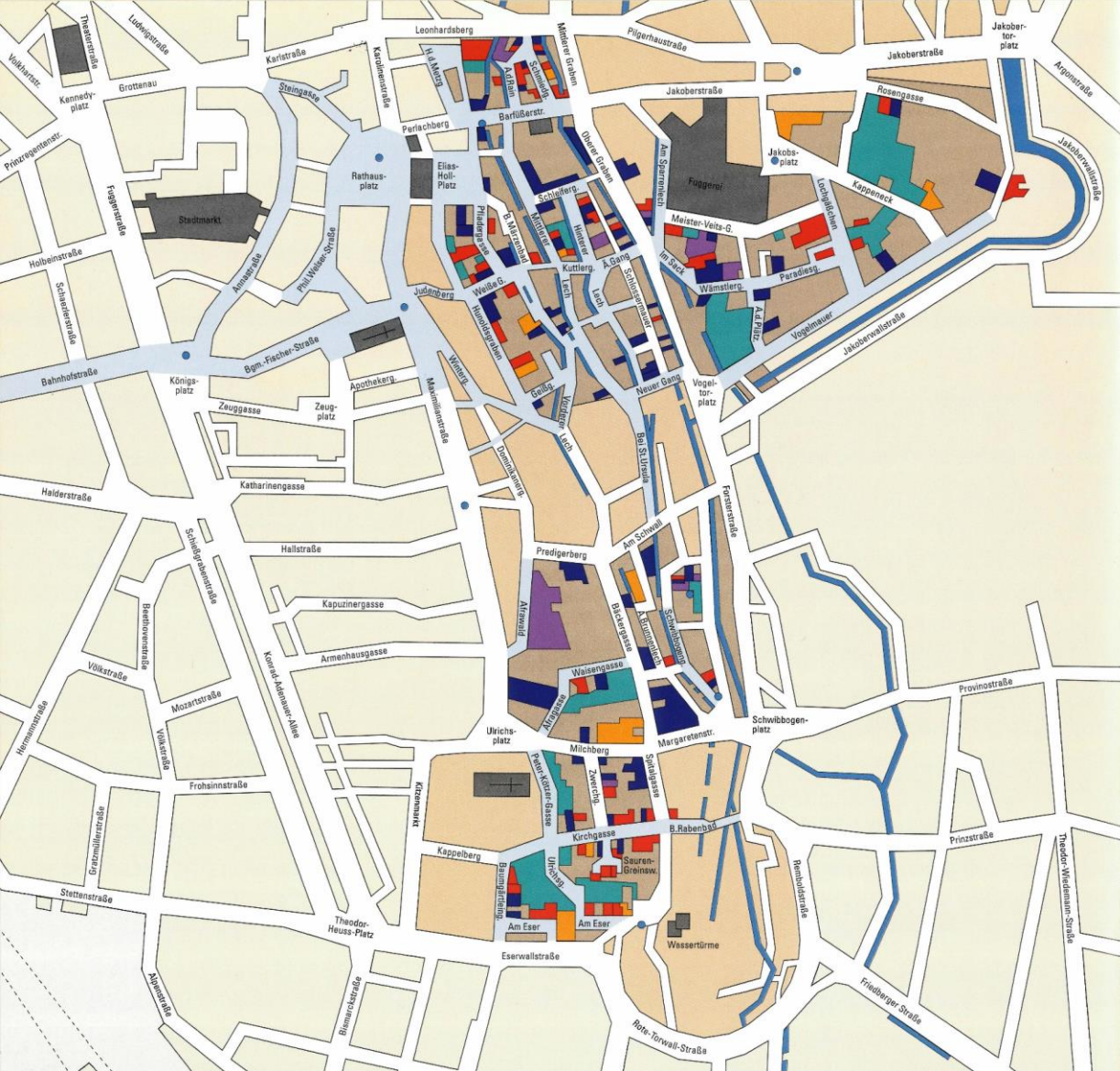
Volker Kraus



Mittlerer Lech
13 und 15



Am Eser



Liste der beauftragten Architekten

Bolkart, Brochno, Brockel und Müller, Eberle, Engel, Frey, Gerstmayr, Kunz, Öttl, Ostermann + Pflanz, Peer + Gilg, Schrammel, Hohenner/Schulze, Stancel + Stancel, u.a.

Einzelfälle der Modernisierungsmaßnahmen mit Sanierungsunterstützung

Altstadt – Lechviertel:

Hinter der Metzg 12
Schlachthausgäßchen 8 – 12
Schmiedgasse 18 + 20, 17 + 19, 2, 3, 5, 10, 11 + 15
Auf dem Rain 6, 7
Barfüßerstraße 15
Pfladergasse 10 + 12 + 14, 18, 3,
Weiße Gasse 3, 10
Vorderer Lech 2
Hunoldsgraben 11 + 13, 25, 31
Vorder- und Rückgebäude, 33, 3
Bauerntanzgäßchen 1
Mittlerer Lech 13, 15
Hinterer Lech 5
Schlossermauer 10, 15, 55

Altstadt – Ulrichsviertel:

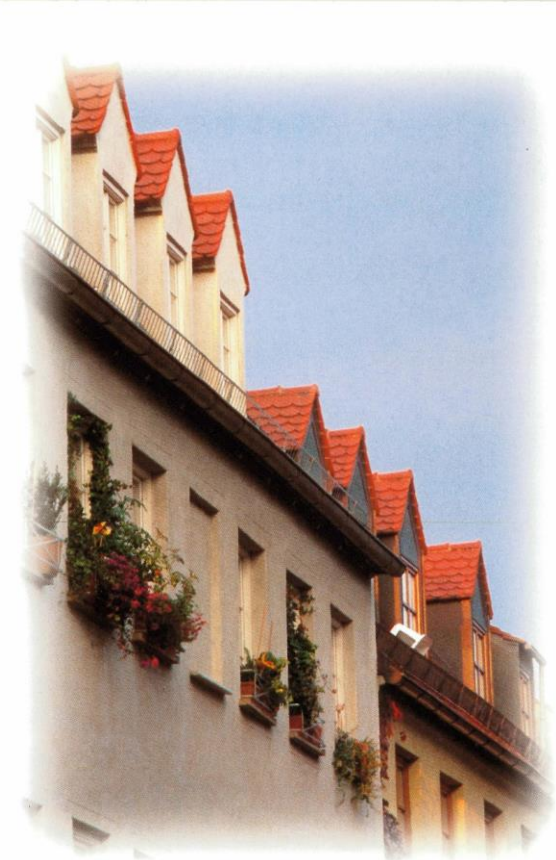
Kirchgasse 8, 24, 26, 13 + 15, 19
Zwerchgasse 9, 11, 16
Saurengreinswinkel 3, 8, 10, 12
Baumgärtleingäßchen 3, 5, 7
Am Eser 5 + 7 + 9, 17, 21, 23
Spitalgasse 18, 9
Am Brunnenlech 29
Schwibbogengasse 3, 27, 29
Weisengäßchen 11

Altstadt – Jakobervorstadt Süd:

Mittlerer Graben 25 + 23 a
Meister-Veits-Gäßchen 2, 32
Im Sack 3 a, 5
Lochgäßchen 16, 17
Häspelegäßchen 6
Rosengasse 4

Legende zu der Karte

- Modernisierungen, ausgeführt oder ermöglicht im Rahmen der Stadtsanierung
- Modernisierungen ohne direkten Bezug zur Stadtsanierung, privat
- Neubauten, ausgeführt oder ermöglicht im Rahmen der Stadtsanierung
- Neubauten ohne direkten Bezug zur Stadtsanierung, privat
- Bebauung oder Modernisierung, geplant
- Sanierte Straßen
- Bachläufe
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiete



Impressum

Herausgeber: Stadt Augsburg
Baureferat,
Stadtplanungsamt
Gestaltung und Produktion:
Eisele & Bulach, Augsburg
Fotos: Peter Bulach, Archiv
Baureferat, Hanel & Schreiber

Stand: Juli 1997



Am Brunnenlech 29