



Sanierung in Augsburg

Altstadt im Wandel

Inhalt

Eine Information des Baureferates der
Stadt Augsburg

Sanierung in Augsburg Altstadt im Wandel



Stadt Augsburg

- 9 Ausgangssituation und Lage
- 12 Beginn der Altstadtsanierung
- 13 Ziele
- 15 Gestaltung der Straßenräume
Lechbachaufdeckungen
- 17 Verkehr
- 20 Grünanlagen und Plätze
- 21 Betriebsverlagerungen
- 23 Soziale und kulturelle Einrichtungen
- 26 Maßnahmen im Wohnungsbereich
- 32 Soziale Ziele und Belange
- 35 Kosten und Finanzierung

Lechviertel

- 41 Sanierungsgebiet Stadtmetzg
- 44 Sanierungsgebiet Pfladergasse
- 46 Sanierungsgebiet Hunoldgraben
- 48 Sanierungsgebiete Hinterer Lech
und Mittlerer Lech

Ulrichsviertel

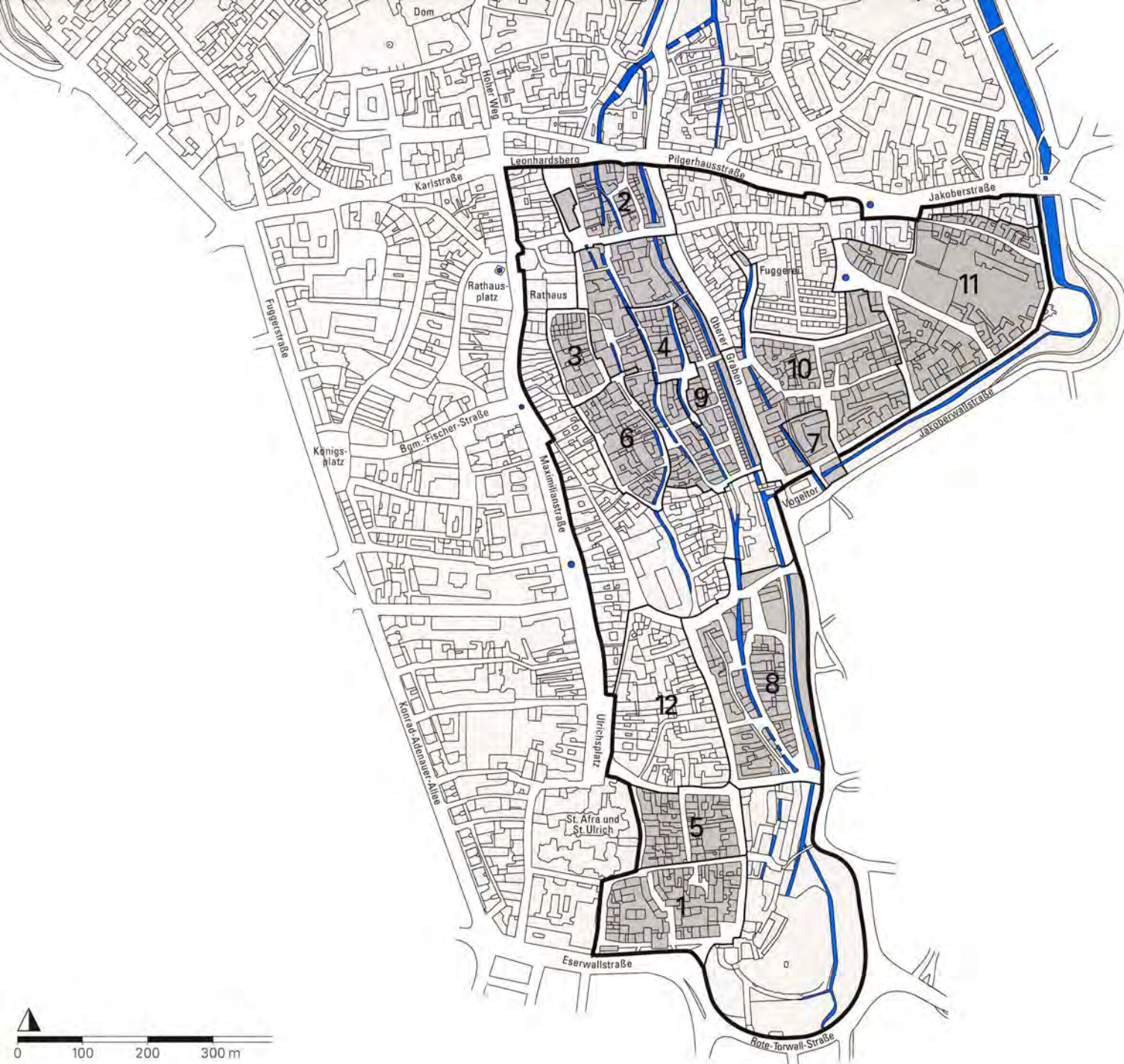
- 52 Sanierungsgebiet Bei St. Ulrich
- 56 Sanierungsgebiet Spitalgasse
- 58 Sanierungsgebiet Schwibbogengasse

Jakobervorstadt-Süd

- 60 Sanierungsgebiete Vogelmauer und
Meister-Veits-Gäßchen
- 64 Sanierungsgebiet Kappeneck
- 66 Jakobervorstadt-Nord
- 68 Maßnahmen der Stadtsanierung
außerhalb der Untersuchungsgebiete

Titelbild: In der Kirchgasse

Sanierungsgebiete der Altstadt



— Lechviertel/Ulrichsviertel/
Jakobervorstadt-Süd

Förmlich festgelegte
Sanierungsgebiete (1980/81)

- 1 Bei St. Ulrich
- 2 Stadtmetzg
- 3 Pfladergasse
- 4 Hinterer Lech
- 5 Spitalgasse
- 6 Hunoldsgraben
- 7 Vogelmauer

Neue Sanierungsgebiete (1987/88)

- 8 Schwibbogengasse
- 9 Mittlerer Lech
- 10 Meister-Veits-Gäßchen
- 11 Kappeneck
- 12 Afragäßchen (geplant)



Tradition, Vermächtnis der Geschichte, muß nicht als Last oder gar als Belastung empfunden werden. Dies zumindest nicht in einer Stadt wie Augsburg, wo Historie, Gegenwart und Zukunftsperspektiven derart ineinandergreifen, daß ein Verzicht auf Tradition einen Verzicht auf ein Stück Zukunft bedeutete. Denn immer in der über 2000jährigen Geschichte der Stadt war es darum gegangen, auf der Grundlage des Alten, in der Auseinandersetzung mit ihm, Neues zu gestalten.

Tradition bedeutet also in Augsburg keineswegs Beharren auf Überkommenem, vielmehr Überkommenes, wo es bewahrenswert ist, nicht als historisches Relikt zu konservieren, sondern in unsere Gegenwart einzubeziehen. Dies war und ist auch Sinn unserer Altstadtsanierung. Mit ihr sollte und soll nicht ein Museumsquartier geschaffen werden, vielmehr sollte in alte Bausubstanz neues Leben einziehen, soll unsere historische Altstadt wieder zum Zentrum urbanen Lebens werden.

Die bisherigen Erfolge bei der Sanierung im Lech- und Ulrichsviertel und in der südlichen Jakobervorstadt geben uns bei dieser Konzeption recht. Für Touristen und besonders für die Bewohner dort wurde dieses Stadtviertel wieder attraktiv. Denn Sanierung bedeutet für uns nicht nur Wiederherstellung alten Baugutes, sondern darüberhinaus Belebung – im wahrsten Sinne des Wortes – des gesamten Stadtviertels.

Augenfällig ist die Sanierung des Rathauses und des Zeughauses. Doch uns ging und geht es darum, auch das gesamte Umfeld zu sanieren, das heißt, wieder lebenswert zu machen. Entrümpelung von Hinterhöfen gehört ebenso dazu wie Aufdecken der Stadtbäche und Schaffung von Grünanlagen und Kinderspielplätzen.

Die bisherigen Ergebnisse in der Altstadt – aber etwa auch im Sanierungsgebiet Oberhausen-Süd – sind mehr als ermutigend. Sie zeigen, was mit dem guten Willen und dem vollen Einsatz aller Beteiligten – neben der Bauverwaltung vor allem auch die Hausbesitzer – möglich ist. Für den Stadtrat und mich bedeutet dies, in dieser Richtung konsequent weiterzuarbeiten und die positiven Ergebnisse auf andere Sanierungsbereiche und Stadtteile zu übertragen.

Die Stadtsanierung ist eine ebenso schwierige wie lohnende Aufgabe. Gefordert ist vor allem die Bauverwaltung. Möglich ist sie letztlich nur im Einvernehmen mit den Bürgern und mit ihrer Unterstützung.

Die vorliegende Broschüre gibt in Wort und Bild ein Zwischenergebnis des bisher in der Altstadt Erreichten. Diese Bilanz soll gleichzeitig auch eine Aufmunterung an alle sein, in dieser Richtung weiterzumachen und damit die Lebensqualität in unserer Stadt zu verbessern.

Für mich ist die Stadtsanierung eine der herausragendsten Aufgaben der Stadt, und ich werde alle derartigen Maßnahmen nachhaltig unterstützen. Sie alle, sehr verehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger, bitte ich dazu um Ihre Unterstützung.

Augsburg, im März 1991

Peter Menacher
Dr. Peter Menacher
Oberbürgermeister der Stadt Augsburg



Seit die letzte Sanierungsbroschüre erschienen ist, die über die Aktivitäten der Stadterneuerung in der Altstadt und in Oberhausen berichtete, sind sieben Jahre vergangen. Dies ist eine lange Zeit, und viele Vorhaben, die damals in der Planungsphase steckten, und noch einige mehr, konnten inzwischen verwirklicht werden.

Aber auch die hiermit vorgelegte Dokumentation ist nur ein Zwischenbericht. Denn Sanierung und Stadterneuerung sind eine Daueraufgabe für Bürger, Stadtverwaltung und Stadtpolitik. Die bisherigen Aktivitäten, so beachtlich ihre Erfolge auch sind, haben in Augsburg genau wie in allen anderen Städten mit vergleichbaren Problemen aber auch deutlich gemacht, daß es keine befristeten Sonderaufgaben sind, die in wenigen Jahren lösbar wären. Es ist vielmehr klar geworden, daß Stadtsanierung als Stadtentwicklung im Bestand zum Standardkatalog der kommenden Aufgaben auf Dauer gehört.

In Augsburg heißt dies, die Sanierung in der Altstadt und in Oberhausen fortzuführen, und in Kriegshaber, wo vor kurzem die ersten Sanierungsgebiete förmlich festgelegt wurden, tatkräftig in Angriff zu nehmen. Darüberhinaus stellten sich im ehemaligen Textilviertel, das bereits als Untersuchungsgebiet ausgewiesen ist, Umstrukturierungs- und Erneuerungsaufgaben ganz besonderer Art: Die Entwicklung eines ehemals bedeutenden Industriebereichs der Stadt, zwischenzeitlich teilweise brachgefallen, zu einem hochwertigen Ergänzungsgebiet für die Innenstadt mit einer Vielzahl bauhistorischer und stadtlandschaftlicher Kostbarkeiten. Daneben drängt sich die Überlegung auf, auch andere Stadtteile mit historischen, oftmals noch dörflich geprägten Kernen in die Bemühungen der Stadterneuerung einzubeziehen.

Damit stellen sich natürlich die Fragen, ob und wie die erforderlichen Finanzmittel aufgebracht werden können – von der notwendigen Kapazität in der Stadtverwaltung einmal ganz abgesehen. Obwohl offenkundig ist, daß Bundesmittel in erheblichem Umfang für die enormen Aufgaben der Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern bereitgestellt werden müssen, darf die Weiterführung der Stadterneuerung in den alten Bundesländern nicht ins Stocken geraten. Vor allem die kommunalen Spitzenverbände,

aber auch die Politiker aller parlamentarischen Ebenen werden sich dieses Anliegen zueigen machen müssen. Ein spürbares Nachlassen dieser so wichtigen Aufgabe für die Lebensqualität unserer Städte wäre fatal.

Schließlich: Stadterneuerung ist eine Gemeinschaftsaufgabe der öffentlichen und der privaten Hände – die Dokumentation macht ihre Anstrengungen und Erfolge am Beispiel Augsburg deutlich.

Augsburg, im März 1991

Rudolf Saule
Rudolf Saule
berufsmäßiger Stadtrat

Es ist an der Zeit, einer breiteren Öffentlichkeit über den Stand der Sanierung der Altstadt wieder zu berichten, sind doch seit Erscheinen der letzten Altstadt-Broschüre schon sieben Jahre vergangen.

Es hat sich inzwischen auch genügend getan, über das berichtet werden kann. Die reichhaltige Bebilderung dieser Broschüre macht dies deutlich. Wichtig scheint aber auch, das unserem Handeln zugrunde liegende Konzept deutlich zu formulieren, die Ziele, die wir in Augsburg in der Altstadtsanierung verfolgen, die Wege, die zu diesen Zielen führen sollen. Auch dies ist Inhalt der Broschüre.

Diese Ziele sind schon ziemlich am Anfang der Sanierungstätigkeit formuliert und politisch vom Stadtrat getragen worden. Danach haben sich im Lauf der Jahre durchaus Akzentverschiebungen ergeben, auch Reaktionen auf aktuell Gewolltes. So werden heute stärker als früher soziale und kulturelle Belange berücksichtigt, ökologische Aspekte vermehrt gesehen, die Anstoßfunktion der städtischen Sanierungspolitik deutlicher als Auswahlkriterium möglicher Maßnahmen beachtet. Ganz am Anfang Umstrittenes ist sehr bald undiskutierte Selbstverständlichkeit geworden wie unser Schwerpunkt in der Wohnumfeldverbesserung oder wie eine behutsame, denk-

malbezogene, individuellem Wohnraumgebende Erhaltungspolitik, ohne nur Fassadenkosmetik zu betreiben.

Einem Mißverständnis sei vorgebeugt: Ein Gang durch die sanierte Altstadt könnte hier und da den Eindruck von Stadtidylle entstehen lassen. Dieser Eindruck täuscht: Es gibt – leider – noch genügend Spannungen und Probleme. Wenn sie durch unsere Arbeit der letzten Jahre geringer geworden sind als vor 12 bis 15 Jahren, wäre schon eine Menge erreicht.

Was man nicht sieht: Kaum ein Projekt ist wirklich glatt und problemlos gelaufen. Schwierigkeiten gab es mehr als genug, sei es in der Planungsphase, sei es in der Realisierung: Unterschiedliche Auffassungen oder Verhaltensweisen innerhalb der Verwaltung, Probleme mit der Finanzierung, mit unerwarteten Kostensteigerungen, auch mit einzelnen Nachbarn oder Anliegern.

Unterstützung gab es dagegen fast immer durch den Stadtrat. Ein über die Fraktionsgrenzen reichender breiter Konsens im Stadtrat zu den einzelnen Maßnahmen war sehr hilfreich und eine wichtige Grundlage für unsere Tätigkeit.

Ein persönlicher Rückblick sei gestattet: Mein herzlicher Dank gilt drei Förderern der Stadtsanierung, die unsere Tätigkeit

über viele Jahre hinweg bis zum Ende ihrer Amtsperioden im April 1990 wirkungsvoll unterstützt haben. Ich meine Herrn Alt-Oberbürgermeister Hans Breuer, der die Stadtsanierung immer und sehr klar mitgetragen hat und in unauffälliger Art mit seiner Autorität deutlich machte, daß er in der Stadtsanierung eine herausragende städtische Aufgabe sah.

Dank gebührt auch dem früheren Baureferenten, Herrn Friedrich Hermann Stab, der in seinem Bereich den Mitarbeitern der Stadtsanierung freie Hand ließ und ihnen oft den Rücken freihielt. Eine sehr gute Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, der WBG, und ihrem früheren Leiter, Herrn Waldemar Korb, half häufig aus Schwierigkeiten. Ein projektbezogener Einsatz der WBG als Treuhänderin, Baubetreuerin oder als Eigentümerin führte zum Gelingen mancher Projekte, die sonst kaum zu bewältigen gewesen wären.

Als Leiter der Stadtsanierung bedanke ich mich auch nachhaltig bei all den Kolleginnen und Kollegen innerhalb der Stadtverwaltung – auch über die Aufzählung der Mitarbeiter am Ende der Broschüre hinaus –, die zum Gelingen vieler Maßnahmen beigetragen haben, besonders aber beim Stadtplanungsamt. Ohne eine große Zahl engagiert Handelnder ist die Aufgabe Stadtsanierung, die ja von der Stadt-

verwaltung aktives und einfallsreiches Tätigwerden verlangt, nicht zu bewältigen.

Ausdrücklich dankend erwähnen möchte ich die Regierung von Schwaben als für die Stadt Augsburg im Bereich Städtebauförderung zuständige staatliche Behörde. Sie hat die Arbeit der Stadtsanierung immer – und wenn es not tat recht unbürokratisch – unterstützt. Wurden gemeinsam Vorhaben als den städtebaulichen Zielen entsprechend festgelegt und anerkannt, war die Regierung von Schwaben in förderungsrechtlich schwierigeren Fällen immer bereit, die Förderungsrichtlinien interpretierend Wege zum Ziel aufzuzeigen oder mitzutragen, wenn es sich nur irgendwie vertreten ließ – keineswegs eine Selbstverständlichkeit bei einer Aufsichtsbehörde.

Diese Broschüre befaßt sich nur mit der Altstadt, die alleine soviel durchgeführte Maßnahmen aufweist, daß sie die Seiten füllt. Sicher ist auch die Altstadtsanierung der auffälligste und beachtetste Teil unserer Tätigkeit.

Der zweite, genauso wichtige Bereich, die Stadterneuerung in Oberhausen, ausgedehnt auf Kriegshaber, soll mit seinen ebenfalls inzwischen tiefgreifenden Änderungen und Erfolgen in einer nächsten Dokumentation dargestellt werden.

Weitere Bereiche der Städtebauförderung sind das Entwicklungsgebiet Alter Flugplatz/Universitätsviertel, das inzwischen kurz vor seinem baulichen Abschluß steht und ca. 11.000 Mitbürgern neue Lebensstätte bietet, sowie als Sanierungsgebiet der Bereich „Kurhaus“ in Göggingen, in dem ein herausragendes Baudenkmal aus der Zeit der Eisen-Glas-Konstruktionen (ca. 1885) mit seinem alten Park wieder hergerichtet und vor dem endgültigen Verfall gerettet wird.

Es wird überlegt, in nächster Zeit Stadterneuerungsmaßnahmen auch auf weitere Stadtteile auszudehnen. Angesichts des knapper werdenden Mittelrahmens infolge der Umschichtung von Bundesmitteln in die neuen Länder der Bundesrepublik wird die Bewältigung dieser Aufgaben schwierig werden.

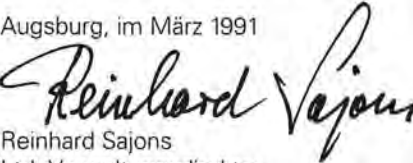
Der Augsburger Stadtrat wird sich in nächster Zeit sicher mit grundlegenden Fragen des zukünftigen Vorgehens in der Stadterneuerung befassen müssen.

Dabei wird wohl auch berücksichtigt, daß es nicht nur um Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Freistaats Bayern geht, sondern um das gesamte Instrumentarium zur Stadtsanierung, das heute das Baugesetzbuch, früher das Städtebauförderungsgesetz, bietet. Ebenfalls ist bekannt, daß der für die Stadterneuerung

zuständige Bereich der Bauverwaltung diese Aufgaben recht dynamisch anzugehen versucht und keineswegs nur auf Anstöße von außen reagiert.

Auf jeden Fall bietet eine gezielt und bewußt angegangene Stadtsanierung und -erneuerung gute Chancen zur Verbesserung der Lebensqualität in einem Viertel. Die Stadt Augsburg hat sie bisher genutzt – wie dieses Heft für die Altstadt wohl zu zeigen vermag – und wird sie ganz sicher auch in Zukunft nutzen.

Augsburg, im März 1991


Reinhard Sajons
Ltd. Verwaltungsdirektor
Leiter der Stadtsanierung



In der Fuggerei

Situation jetzt



Seit dem Beschluß des Stadtrats im Jahre 1976, die Altstadt mit Lech-, Ulrichsviertel und Jakobervorstadt-Süd als Untersuchungsgebiet nach dem damaligen Städtebauförderungsgesetz auszuweisen, sind 15 Jahre vergangen, seit den ersten förmlichen Festlegungen von einzelnen Bereichen als Sanierungsgebiete im Jahr 1981 gut 10 Jahre. Jeder, der den Zustand dieses Bereiches der Altstadt vor Beginn der Sanierungstätigkeit in Erinnerung hat und mit dem heutigen Stand vergleicht, wird auf den ersten Blick größte Unterschiede feststellen.

Damals befanden sich besonders die Teile der Altstadt mit alter Bausubstanz in einem rapide voranschreitenden Verfallsprozeß; städtebauliche Probleme gab es, wo man hinsah; das Viertel war schon weit vorangekommen auf dem Weg zur „Slum“-Bildung. Heute ist es kaum noch vorstellbar, in welchem desolaten Zustand sich weite Teile der Altstadt befanden. Würde heute ein Besucher der Stadt, der diese Altstadt vor 10–15 Jahren zuletzt gesehen und noch in Erinnerung hat, einen Gang durch die gleichen Straßenzüge machen, er käme vermutlich aus dem Staunen über einen solchen Wandel zum Positiven nicht heraus. Wie ist eine so grundlegende Veränderung eines ganzen Viertels zu einem attraktiven Wohngebiet, zu einem beeindruckenden Viertel mit wieder erlebbarer Stadtgeschichte über-

haupt und in so kurzer Zeit möglich?

Ursache waren die gemeinsamen Anstrengungen von Stadt und Bürgern. Die Stadt, besonders vertreten durch die Bauverwaltung, hat im Rahmen des Instrumentariums des Städtebauförderungsgesetzes geplant, Gelder besorgt und viele Maßnahmen in eigener Regie durchgeführt. Es ist ihr aber auch gelungen, die Bereitschaft der Bürger zur Mitwirkung zu wecken. Aktivitäten von Hauseigentümern wurden von der Stadt bewußt unterstützt und so viele Sanierungsmaßnahmen möglich gemacht. Viele Bewohner der Altstadt ließen sich von dieser Bereitschaft zum Mitmachen anstecken. Unerwartet intensiver persönlicher Einsatz vieler machte erst den heutigen Zustand der Altstadt möglich.

In diesen Anfang der 80er Jahre festgelegten Sanierungsgebieten sind etwa 80 % der vorgesehenen Maßnahmen abgeschlossen oder befinden sich in der Realisierung.

Man kann also feststellen: Die städtebauliche Sanierung hat die Altstadt im Lauf von etwa 12 Jahren aus einem vom Abstieg bedrohten Viertel mit deutlichen Tendenzen zur Slum-Bildung wieder in ein äußerst attraktives Wohnquartier mit guter städtebaulicher Gestaltung und manchen Aktivitäten verwandelt.

Rückblick



Maximilianstraße



Beim Vogelstor

Ausgangssituation und Lage

Die Sanierung in der Altstadt hat sich bisher auf die drei Bereiche Lechviertel, Ulrichsviertel und Jakobervorstadt-Süd konzentriert.

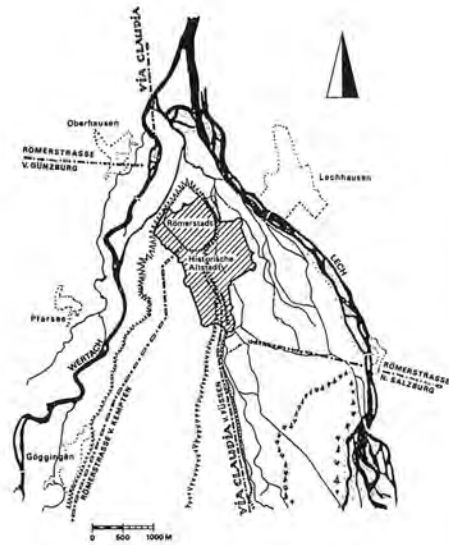
Das Lechviertel, genannt nach den hindurchfließenden Lechkanälen, wird begrenzt von Maximilianstraße, Karolinenstraße, Leonhardsberg, Mittlerer Graben, Oberer Graben und Forsterstraße.

Im Süden schließt das Ulrichsviertel an, benannt nach dem Klosterhof St. Ulrich, zwischen Remboldstraße, Rote-Torwallstraße, Eserwallstraße, Kitzenmarkt, Kapelberg, Peter-Kötzer-Gasse und Ulrichsplatz.

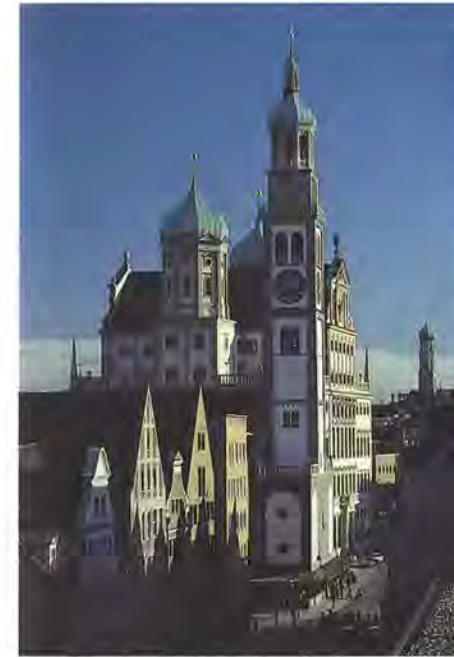
Die Jakobervorstadt-Süd liegt im Osten des Lechviertels zwischen Pilgerhausstraße, Jakoberstraße, Jakobermauer und Vogelmauer.

Historische Entwicklung

Lech- und Ulrichsviertel gehören zum zweiten Abschnitt der mittelalterlichen Stadtentwicklung, zur Oberen Stadt also, die mit über 70 ha etwa ein Drittel der Altstadt einnimmt. Sie hatte ihren Anfang im 10./11. Jahrhundert mit einer kleinen Kaufleutesiedlung, die zunächst beim Südtor der Bischofsstadt entstand, sich bald über den Perlach, der Markt- und Gerichtsstätte, bis St. Moritz ausdehnte und sich bereits zu Beginn des 12. Jahrhunderts bis St. Ulrich und Afra hinaufzog. Gleichzeitig wuchs zwischen den bereits im 11. Jahrhundert ausgebauten Lechbächen das Lechviertel als großes Handwerkerquartier, das für die spätere wirtschaftliche Macht der Stadt bedeutungsvoll wurde. Im Süden war es der in weiten Teilen unbebaute Klosterbereich des 1012 von Benediktinern besetzten und seit 1323 reichsfreien Stiftes St. Afra und Ulrich, das sich nahe einer frühen christlichen Kultstätte beim Grabe der Heiligen Afra entwickelte. Relativ spät, nämlich erst im 15. Jahrhundert wurden hier an der Kirchgasse die ersten Wohnhandwerkerhäuser gebaut.



Die Jakobervorstadt wuchs seit dem 13. Jahrhundert jenseits der damaligen Ostmauer. Um die 1350 gegründete St. Jakobskirche erweitert sich die Bürgerstadt auf der Lechebene nach Osten zum bischöflichen Lechhausen zu. Die in großen Teilen mehr ländliche Vorstadt wird zur Mitte des 15. Jahrhunderts mit eigener Mauer und einem Graben in die Wehranlagen der Stadt einbezogen.



Perlachturm und Rathaus

Sanierungsbedürftigkeit

Die in den Quartieren erkennbaren baulichen Probleme und sozialen Verhältnisse sind in der Regel konkrete Hinweise auf sanierungsbedürftige Bereiche. Spätestens die im 19. Jahrhundert einsetzenden politischen und wirtschaftlichen Veränderungen führten zu sozialen Problemen, städtebaulichen Mißständen und bautechnischen Mängeln. Allgemeine Abwertung, Vernachlässigung und Belastung von Außen beeinträchtigten die Wohnnutzung und verschlechterten zusehends die Gebäude und das Wohnumfeld.

Während die obere Stadt, also der Teil der Altstadt auf der Hochterrasse, nach dem Krieg besonders im mittleren Abschnitt immer mehr in eine City-Funktion hineinwuchs, gingen wirtschaftliche Entwicklung und Veränderungsdruck an dem östlichen Teil der Altstadt, der Handwerkerstadt, fast spurlos vorbei. Obwohl unmittelbar an die Maximilianstraße anschließend und direkt hinter dem Rathaus beginnend, wurde dieser Bereich „vergessen“ und blieb glücklicherweise von der Umstrukturierung zur City verschont.

Gerade im Lechviertel und dem Ulrichsviertel im Süden kam es zu einem rapiden Verfall. Viele kleine Handwerksbetriebe gaben auf, aktivere Teile der Bevölkerung zogen wegen der schlechten Wohnverhältnisse aus, die Grundstückspreise verfielen. Diese Viertel übernahmen die

Funktion eines „Hinterhofs der City.“ Es entstanden Lagerhäuser, Parkplätze, Discount-Geschäfte, eine typische Übergangsnutzung. In den dort zahlreichen spätmittelalterlichen Wohngebäuden unterblieben Investitionen, so daß sich die Wohnverhältnisse noch mehr verschlechterten und nur noch ältere und sozial schwache deutsche Bevölkerungsteile zurückblieben. Gleichzeitig drängten Ausländer nach, die auf einfache und billige Wohnungen angewiesen waren. Der Ausländeranteil stieg im Lech-/Ulrichsviertel auf 27 %, in einzelnen Sanierungsblöcken auf fast 50 %, bei einem gesamtstädtischen Anteil von ca. 12 %.

Die bekannte Entwicklung zum „Scherbenviertel“ war in vollem Gange.

Von der städtischen Verwaltung gingen erst verhältnismäßig spät Initiativen aus, diesen Trend zu brechen. Im nachhinein stellt sich diese Untätigkeit aber durchaus als positiv dar, denn viele städtebauliche Fehler der sechziger und frühen siebziger Jahre wurden dadurch in Augsburg vermieden.

Beginn der Altstadtsanierung

Im Dezember 1976 beauftragte der Stadtrat die Bauverwaltung, für das Gebiet Lech-/Ulrichsviertel und Jakobervorstadt-Süd die vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz aufzunehmen. Dieser Untersuchungsbe- reich umfaßt 56 ha, also etwa ein Viertel der gesamten Altstadt.

Die vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt schlossen im Herbst 1978 mit einem umfassenden Bericht des Stadtplanungsamtes ab, dessen Ergebnis die Festlegung von 16 der 41 Blöcke des Bereichs als „vordringlich sanierungsbedürftig“ und von weiteren 9 Blöcken als „dringlich sanierungsbedürftig“ war. In der Folgezeit wurden für sieben dieser vordringlich zu sanierenden Blöcke vertiefende Untersuchungen angestellt und Maßnahmenkonzepte entworfen. Nach der anschließenden Informations- und Diskussionsphase mit den Sanierungs- betroffenen wurden im Jahre 1981 sieben Sanierungsgebiete (SG) mit ca. 10 ha Fläche förmlich festgelegt.

Vier Blöcke im Lechviertel: Stadtmetzg, Pfladergasse, Hunoldgraben, Hinterer Lech; zwei Blöcke im Ulrichsviertel: Bei St. Ulrich und Spitalgasse und ein Block in der Jakobervorstadt: Vogelmauer.

Bei der Auswahl dieser Gebiete ging man recht pragmatisch vor:
Wo hatte die Stadt selbst schon Grundbesitz in den Sanierungsblöcken?
Wo waren möglichst bald wesentliche Einzelmaßnahmen zu realisieren?

Im Ulrichsblock gehörten der Stadt größere Innenflächen, die sich für eine Neubebauung eigneten, ebenso eine größere Zahl von Anwesen am Blockrand. Im Gebiet Spitalgasse lag ein städtisches Straßenreinigungsdepot, dessen Verlagerung Raum für einen Grün- und Spielbereich schaffte. Im Sanierungsgebiet Stadtmetzg besaß die Stadt den sog. Kapitelhof, einen größeren Komplex eines ehemaligen Wirtschaftshofes des früheren Domkapitels. An der Pfladergasse war eine städtisch gewordene Silberschmiede zu sanieren, dazu kamen einige städtische bebauungsfreie Grundstücke. Auch am Hunoldgraben gehörten wieder einige alte verfallene Gebäude der Stadt, ebenso größere freie Flächen sowie eine ehemalige Fabrik. Der Block Hinterer Lech wurde festgelegt, weil hier die erste größere Bachaufdeckung durchgeführt werden sollte. Beim Sanierungsgebiet Vogelmauer konnte die Stadt ein größeres unbebautes Areal erwerben, auf dem ein Parkhaus zur Entlastung der übrigen Gebiete vom Verkehr geplant war.

Dieses Vorgehen war möglich, weil die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen für die jeweiligen Sanierungsgebiete im wesentlichen feststanden. Gerade weil die Stadt Augsburg mit der systematischen Sanierung der Altstadt verhältnismäßig spät begonnen hatte, war es gegenüber den Bewohnern der Sanierungsgebiete wie der Stadtöffentlichkeit notwendig, den Zeitverlust durch eine rasche Folge durchgeführter Maßnahmen auszugleichen.

Inzwischen dürften in diesen Blöcken – wie oben dargelegt – etwa 80 % aller angestrebten Maßnahmen abgeschlossen oder in der Durchführungsphase sein.

Die Stadt konnte deshalb die förmliche Festlegung von weiteren vier größeren Gebieten mit ca. 19 ha in den Jahren 1987/88 vorsehen. Dabei handelt es sich um die Sanierungsgebiete 8 bis 11: Schwibbogengasse, Mittlerer Lech, Meister-Veits-Gäßchen und Am Kappen- eck.

Ein weiteres Sanierungsgebiet, der Block zwischen Bäckergasse und Afragäßchen steht als Sanierungsgebiet 12 vor der förmlichen Festlegung.



Ziele

Oberstes Ziel der Stadtsanierung in der Altstadt ist es, den Bereich als Wohngebiet zu erhalten und zu verbessern. Im einzelnen bedeutet dies folgende – vom Stadtrat festgelegte – Ziele:

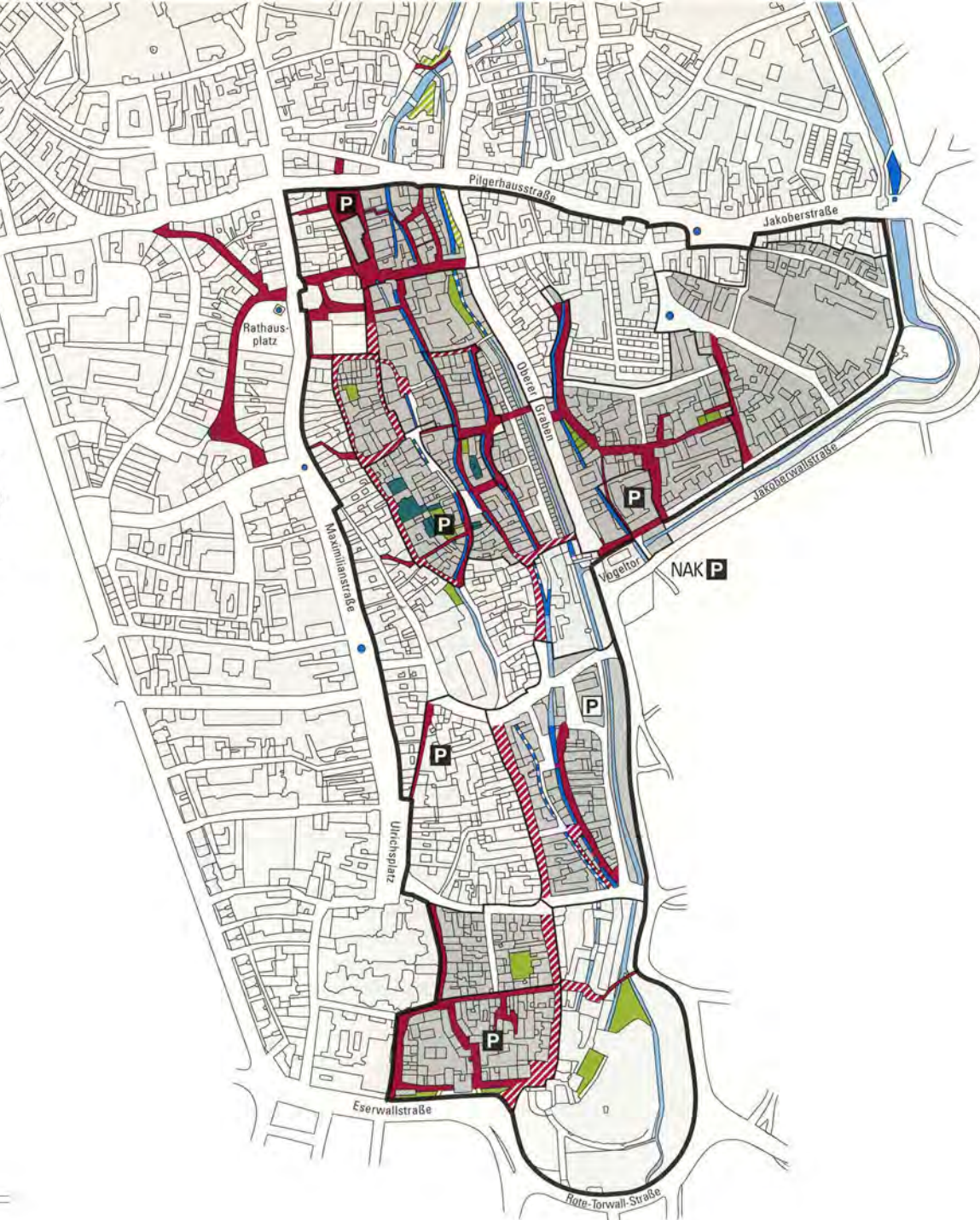
- die Erhaltung der historischen Wohn- und Handwerkerquartiere als innerstädtisches Wohngebiet, also keine irgendwie geartete Ausweitung der City in diesen Teil der Altstadt
- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Modernisierungen
- Fördern der traditionellen Mischung von kleinem Gewerbe, Handel, Dienstleistung, soweit mit dem Wohnen vereinbar
- Wiederherstellung des Stadtbodens durch Pflasterung und Plattenbeläge
- Öffnen der charakteristischen Lechbäche
- Erhaltung und Renovierung der Wohn- und Handwerkerhäuser, die unter Denkmalschutz stehen und für das Stadtbild von Bedeutung sind
- Verkehrsberuhigung
- Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben.

Aus diesem Zielkatalog entwickelte sich bald ein besonderer Vorrang für alle Maßnahmen, die das Wohnumfeld betrafen, ohne allerdings die Modernisierung denkmalgeschützter Häuser zu vernachlässigen.

Grund dafür ist, daß Wohnumfeldmaßnahmen nur durch die Stadt durchgeführt werden können, die Maßnahmen an Häusern dagegen genauso gut von ihren privaten Eigentümern. Von den Wohnumfeldmaßnahmen gehen Impulse auf private Eigentümer aus, die dann oft ihre bisherige Zurückhaltung bei Investitionen aufgeben oder an Modernisierungswillige veräußern.

Gestaltung der Straßenräume/ Lechbachaufdeckungen

- Neugestaltete Straßen und Plätze
- Neugestaltung von Straßen und Plätzen in Vorbereitung
- Neugestaltete bzw. aufgedeckte und gestaltete Bachläufe
- Neugestaltung bzw. Aufdeckung von Bachläufen in Vorbereitung
- Bestehende offene Bachläufe
- Neugestaltete öffentliche Grünanlagen und Spielplätze
- Neugestaltete private Grünanlagen
- Öffentliche Grünanlagen und Spielplätze in Vorbereitung
- P Parkhäuser und Tiefgaragen
- P Parkhäuser und Tiefgaragen geplant



Bei der Enge der Altstadt war und ist es notwendig, die Straßenräume vom Verkehr (ruhendem wie fließendem) soweit wie möglich zu befreien, um sie den Bewohnern und den Besuchern des Viertels als Lebensraum zurückgeben zu können. Dazu gehört eine altstadtgerechte Gestaltung der alten Gassen und Straßen, die gleichzeitig die Ausweisung als „verkehrsberuhigte Bereiche“ ermöglicht.

Inzwischen wurden schon viele Straßen umgebaut: Sie verlieren die frühere Trennung zwischen Gehwegen und Fahrbahn durch einen Ausbau als niveaugleiche Fläche. Dazu wird Granitmaterial als Bodenbelag verwendet, meistens gebraucht gekaufte Großsteinpflaster, in vielen Straßen mit einem in der Straßenmitte verlegten 1 m breiten Streifen aus Granitplatten. Weitere Gestaltungselemente sind der Verlauf der Regenrinne, Granitpoller, besonders zur Abgrenzung der Hauseingänge, und Laternen in örtlich traditioneller Form.

Bäume werden im wesentlichen nur dort in Straßenräumen verwendet, wo der mittelalterliche enge Straßenzug nach den Kriegszerstörungen durch neue Baulinien aufgeweitet wurde. In erhalten gebliebenen Straßenbereichen werden Bäume als Gestaltungselemente selten verwendet.

Zu Wiederbelebung der Gassen gehört es, wo immer dies möglich ist, die aus dem Mittelalter stammenden Lechbäche wieder aufzudecken. Sie waren in den 30er Jahren, ja noch in den 50er Jahren in weiten Teilen ihres Verlaufs überdeckt worden, um die Straßen zu verbreitern und autogerecht auszubauen. Diese Lechkanäle sind ein besonders charakteristisches Element der historischen Augsburger Altstadt. Es galt, diese Besonderheit Augsburgs wieder ans Tageslicht zu holen.

Die Lechkanäle waren in früheren Zeiten eine der Quellen Augsburger Reichtums. An ihnen konnten sich die verschiedenen Handwerker ansiedeln, die für ihr Gewerbe Wasser brauchten: Durch Wasserräder wurde die Energie dieser Bäche genutzt, aber auch Handwerker wie Gerber und Färber nutzten das Wasser. Heute ist das Wasser auch städtebaulich ein belebendes Element. Zusätzlich sind diese Lechbäche durchaus in der Lage, das Kleinklima in den begleitenden Straßen durch Luftbewegung und größere



Wasserrad am Vogeltor





Mittlerer Lech



Luftfeuchtigkeit positiv zu beeinflussen. Das wird besonders an heißen Sommertagen als angenehm empfunden.

Erstmals erfolgte diese Bachaufdeckung beim Hinteren Lech, danach wurden der Mittlere Lech, Teile des Vorderen Lechs, der Sparrenlech und ein Teilstück vor der Kresslesmühle aufgedeckt. Aber auch da, wo Lechbäche noch offen liefen, wie in der Schwibbogengasse, Beim Märzenbad, Auf dem Rain oder Bei St. Ursula, wurden diese Bachabschnitte besonders durch gußeiserne Geländer auf Granitplatten gestalterisch aufgewertet. Holzstege führen über die Bäche zu den angrenzenden Häusern oder erschließen neue Wege und Ausblicke wie z.B. im Bereich Kapitelhof/Auf dem Rain, wo drei Lechbäche zusammenströmen.

Außer diesen Straßen mit Bachläufen wurden im Lechviertel noch die Schmiedgasse, die Straßen um die Stadtmetzg (Schlachthausgäßchen, Belzmühl- und Burgergäßchen, Hinter der Metzg und Sternegasse) sowie die Plätze vor und hinter der Stadtmetzg umgebaut. Die Weiße Gasse, Pfladergasse und Hunoldsgraben sollen noch folgen.

Auch der Hunoldsberg und das Geißgäßchen, das 1. Fabrikgäßchen und der Straßenzug Bauernanzgäßchen, Kuttlergäßchen und Äußerer Gang wurde fertig-

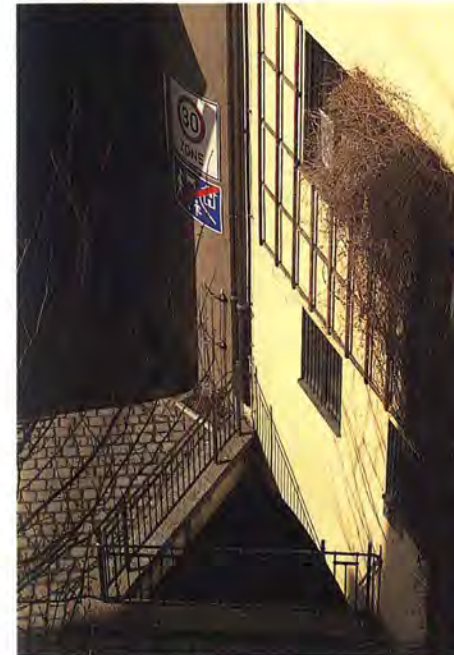
gestellt. Im Ulrichsviertel sind als durchgeführte Maßnahmen die Kirchgasse, Ulrichsgasse, Saurengreinswinkel, Baumgärtleingäßchen und Am Eser zu erwähnen. In der Jakobervorstadt-Süd konnten der Straßenzug mit Brühlbrücke, Im Sack, Wämstlergäßchen, Auf dem Plätzchen und Vogelmauer (Teilstück) die altstadtypische Gestaltung ebenso erhalten wie das Paradiesgäßchen und Lochgäßchen mit dem Häspegäßchen. Der Sparrenlech befindet sich im Umbau.

In allen diesen Straßenzügen fällt auf, daß die Straßen einheitlich mit Granitmaterial belegt sind, daß nur sparsam möbliert und auf manche Spielerei verzichtet wurde. Es gibt auch keine Mischung unterschiedlicher Planungskonzepte. Die einheitliche, Ruhe ausstrahlende planerische Handschrift ist uns wichtig. Variationen und Weiterentwicklungen sind dabei durchaus möglich. Dieser für Augsburg typisch gewordene Stil soll in den altstädtischen Sanierungsgebieten konsequent durchgehalten werden, auch wenn diese Gestaltung nicht gerade billig zu haben ist.

Damit diese Straßen sowie die wichtigsten Sehenswürdigkeiten Augsburgs sich auch den Besuchern der Stadt erschließen, wurde vom Baureferat ein mit gestalteten Emaillewegweisern ausgeschaltetes Rundwegesystem erdacht und installiert.



Verkehrsberuhigter Bereich



Hinterer Lech



Verkehr

Will man die Altstadtviertel als Wohngebiete dauerhaft revitalisieren, muß die Verkehrsproblematik gelöst werden. Zu viele Autos im Viertel, besonders von außen kommende, erzeugten Parksuchverkehr mit erheblichem Parkdruck und Schleichverkehr. Diese Viertel konnten nicht weiterhin das „Parkhaus der Region“ bleiben.

Das Baureferat hat deshalb ein Konzept zur Verkehrsberuhigung im Altstadtbereich entwickelt, das vier Komponenten aufweist.

– Die Straßen sollen nach und nach in der beschriebenen Gestaltung zu „verkehrsberuhigten Bereichen“ mit dem abgebildeten Verkehrszeichen umgebaut werden. Fußgänger können die gesamte Straßenbreite benutzen. Fußgänger, Autofahrer, Radler, alle Verkehrsteilnehmer sind dann gleichberechtigt. Es darf offiziell nur noch Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Parken ist nur noch an markierten Stellen, Be- und Entladen überall, wo es nicht stört, zulässig.

Problematisch ist hier, die Einhaltung der geringen Geschwindigkeit einigermaßen zu sichern, zumal die zulässigen baulichen Maßnahmen diese Geschwindigkeit nicht zuverlässig durchsetzen können. Im übrigen müssen sich die baulichen Einschränkungen immer auch im Rahmen denkmalpflegerischer und städtebaulicher Vorgaben bewegen.

Beobachtungen zeigen aber, daß nach einer längeren Gewöhnungszeit die Disziplin der Autofahrer doch größer zu werden verspricht.

– Die Bewohner der Altstadt sollen in ihrem Quartier einen Abstellplatz für ihren Wagen finden können. Im Zuge der Altstadtsanierung wurden deshalb schon vier „Quartiersgaragen“ mit zusammen rund 500 Stellplätzen gebaut. Diese Stellplätze können für 60 DM im Monat von Bewohnern, hilfsweise auch von Geschäftsleuten des Viertels angemietet werden. Die Garagen sind über die Sanierungsgebiete verteilt: Die Garagen Hinter der Stadtmetzg mit 146 Stellplätzen, davon allerdings 34 Kurzparkplätze unter dem Leonhardsberg (fertig geworden 1985), die Tiefgarage Vogelmauer (im Sanierungsgebiet 7) mit 140 Plätzen in Verbindung mit einem Wohnungsneubau (in Betrieb seit 1986). 1989 wurde die Tiefgarage Vorderer Lech/Hunoldsgraben mit 125 Plätzen in drei Ebenen fertig.



Tiefgarage Vorderer Lech, Einfahrt



Grünanlage über der Tiefgarage

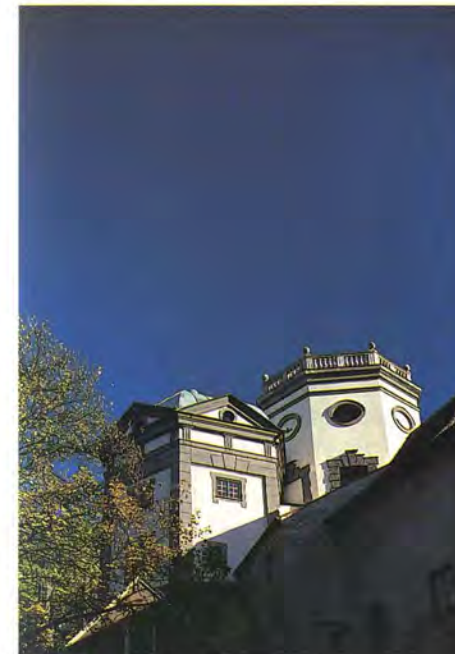
Im Ulrichsviertel entstand im Zusammenhang mit der dortigen Blockinnenbebauung ein Garagenanteil mit 62 Plätzen für die Bewohner der Umgebung zusätzlich zu den für die Neubauwohneinheiten im Verhältnis 1:1 errichteten Garagenplätzen. Als Standort für eine weitere Quartiersgarage kommt besonders der Bereich Am Schwall/Schnarrbrunnen in Frage. Allerdings sind die Kosten für solche Abstellplätze immens. Bei den früher errichteten war mit ca. 40.000 DM pro Stellplatz zu rechnen. Bei den jetzigen Baukosten müssen ca. 60.000 DM einkalkuliert werden. Die Nachfrage nach solchen Plätzen ist aber so groß, daß der Bau weiterer Garagen nicht ausgeschlossen ist.

– Da die Stellplätze auf den öffentlichen Straßen im Viertel knapp sind, ist die verkehrs- und sanierungspolitische Entscheidung gefallen, diesen Parkraum nur den Anwohnern zur Verfügung zu stellen. Dieses „Plakettenparken“ für Anwohner wurde im Ulrichsviertel, danach im Lechviertel, schon eingeführt. Für die Jakobervorstadt ist es geplant. Für 60 DM im Jahr ist diese Plakette von Anwohnern zu erwerben. Auch wenn dies nicht alle Probleme löst, ist es eine im Sanierungskonzept für die Altstadt notwendige Maßnahme.

– Da diese Maßnahmen leider nicht immer von den Autofahrern beachtet werden, war die Einführung einer kommunalen Parküberwachung notwendig, die besonders die Einhaltung der Regeln der Parklizenzierung und der verkehrsberuhigten Bereiche kontrolliert. Gegenwärtig sind 51 Mitarbeiter der kommunalen Parküberwachung im Einsatz. Allerdings müßte die Überwachung noch intensiver auf die kritischen Abendstunden (Gaststättenbesucher von auswärts) und die Wochenenden ausgedehnt werden.

– Erwähnt werden soll noch ein Versuch, weiteren Verkehr zu bremsen: Da die Altstadt „von Gaststätten und Kneipen genug hat“, wurden Bebauungspläne erlassen, die die Einrichtung weiterer Gaststätten verhindern.

Auch wenn dieses Verkehrsberuhigungskonzept sicher Schwachstellen hat und noch verbesserungsfähig ist, hat es im Vergleich zu den früheren Zuständen schon eine überaus spürbare Verbesserung gebracht. Patentrezepte, die alle Verkehrsprobleme zu lösen vermöchten, gibt es leider nicht. Wir meinen aber, mit der eindeutigen Bevorzugung der Anlieger auf einem richtigen Wege zu sein.



Wassertürme am Roten Tor



Oblatterwall



Kräutergärtlein am Roten Tor



Platz Hinter der Metzg



Fassadenbegrünung



Georgsbrunnen



Grünanlagen/Plätze

Zur Erreichung angenehmer Wohnverhältnisse gehört es auch, mehr Grünanlagen anzubieten. Dies ist besonders in der dichtbesiedelten Altstadt bedeutsam. Zwar besteht mit den Wallanlagen ein Grünzug in nicht allzugroßer Entfernung, der jedoch durch den Autoverkehr auf der „Ringstraße“ eine Minderung seines Wertes für die Naherholung erfährt.

Diesen Bemühungen um geeignete Grünanlagen sind gerade in einer dicht besiedelten Altstadt einige Grenzen gesetzt, da Freiflächen nicht zur Verfügung stehen, und Entkernungen von ganzen Blockinnenhöfen hier wegen der Kleinräumigkeit der aus dem Mittelalter überkommenen Quartiersstruktur diese Freiflächen auch nicht schaffen können.

– Als durchgeführte Maßnahmen sind hier zu nennen die Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche im Innenhof bei Spitalgasse 14, die an der Stelle eines ausgelagerten Straßenreinigungsdepots eingerichtet wurde. Dabei wurde in einem der alten Stadel des Depots eine Hortgruppe untergebracht, die jetzt die Grünanlage intensiv nutzt.

– Am Vorderen Lech, hin zur Dominikaner-Kirche, wurde ein städtischer Spielplatz mit Unterstützung der Städtebauförderung umgebaut und ansprechend gestaltet.

– Hinter dem Anwesen Hunoldsgraben 9 ist eine kleine öffentliche Grünoase entstanden, die bisher nur zu wenig bekannt ist.

– Über der Tiefgarage Vorderer Lech entstand ebenfalls eine Platzanlage als städtisch aufgefaßter Platz mit viel Grün-, Spiel- und Ruhemöglichkeiten. Dabei wurde ein Teil als Privatgärten anliegenden Anwesen zugeordnet, der größere Teil ist öffentliche Grünanlage.

– Zwischen den Anwesen Hinterer Lech 26–28 und Mittlerer Lech 23–35 ist eine gemeinsame Innenhofbegrünung inmitten einer Blockrandbebauung entstanden, bei der die verschiedenen Grundstücksanteile zwar nicht zusammengelegt, wohl aber optisch zusammengebunden wurden. Hier mußten die Eigentümer die Kosten der Maßnahmen tragen, allerdings mit einem sehr großzügigen Zuschuß von 80 %.

– Am Paradiesgäßchen wird gerade ein größerer Spielbereich aus seinem unansehnlichen Dasein herausgeholt und zu einer angenehmen Spiel- und Aufenthaltsfläche umgestaltet.

– Als ein städtischer Platz wurden im Rahmen der Sanierung der Platz Hinter der Metzg über der Tiefgarage Stadtmetzg geschaffen. Hier wurde eine Fläche, die früher mit Autos vollgestellt war, von diesen befreit und dafür als überwiegend

steinerner Platz mit einigen Bäumen und Rankbepflanzung im Randbereich gestaltet. Er dient bei Bedarf auch für öffentliche Veranstaltungen und kulturelle Darbietungen des Jugendamtes.

– Zwischen Stadtmetzg und Kresselmühle ist der Metzplatz entstanden, der vom Straßenzug Perlachberg/Barfüßerstraße durchquert wird. Hier soll in Kürze der Georgsbrunnen wieder errichtet werden, der in den 60er Jahren dem Verkehr weichen mußte und vor der Jakobskirche aufgestellt wurde. Dort ist als passenderer Ersatz eine Jakobs-Pilgergruppe geplant, für deren Entwurf ein Künstlerwettbewerb ausgeschrieben wurde.

– In einer größeren Aktion gelang es, viele Hauseigentümer an den umgestalteten Straßen zu einer Fassadenbegrünung zu bewegen. Dabei hat die Stadt Ort und Art der Bepflanzung geplant und sie durchgeführt. Es wurden überwiegend Selbstklimmer wie Wilder Wein, Efeu und Kletterhortensie verwendet.

– Vorgesehen sind für die nächste Zeit Grünmaßnahmen in den Bereichen Fischgraben, Ölhöfle und beim „Liliom“ am Mauerberg, also in Teilen der ehemaligen Wallanlagen.

Betriebsverlagerungen

– Während kleinere Handwerksbetriebe durchaus in den Sanierungsgebieten bleiben sollen, mußten mehrere störende Gewerbebetriebe verlagert werden. So in den Jahren 1983–1985 die Metallbaufabrik Hirner zwischen Mittlerem und Hinterem Lech, die in diesem Bereich mit Lkw-Lieferungen wie mit ihrer Produktion stark störende Auswirkungen auf die Umgebung hatte. Nach der Verlagerung des Betriebes nach Lechhausen entstand eine Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten.

– In der Nachbarschaft befand sich bis 1987 die Altpapierhandlung Hackenbuchner. Auch sie konnte ausgelagert werden.

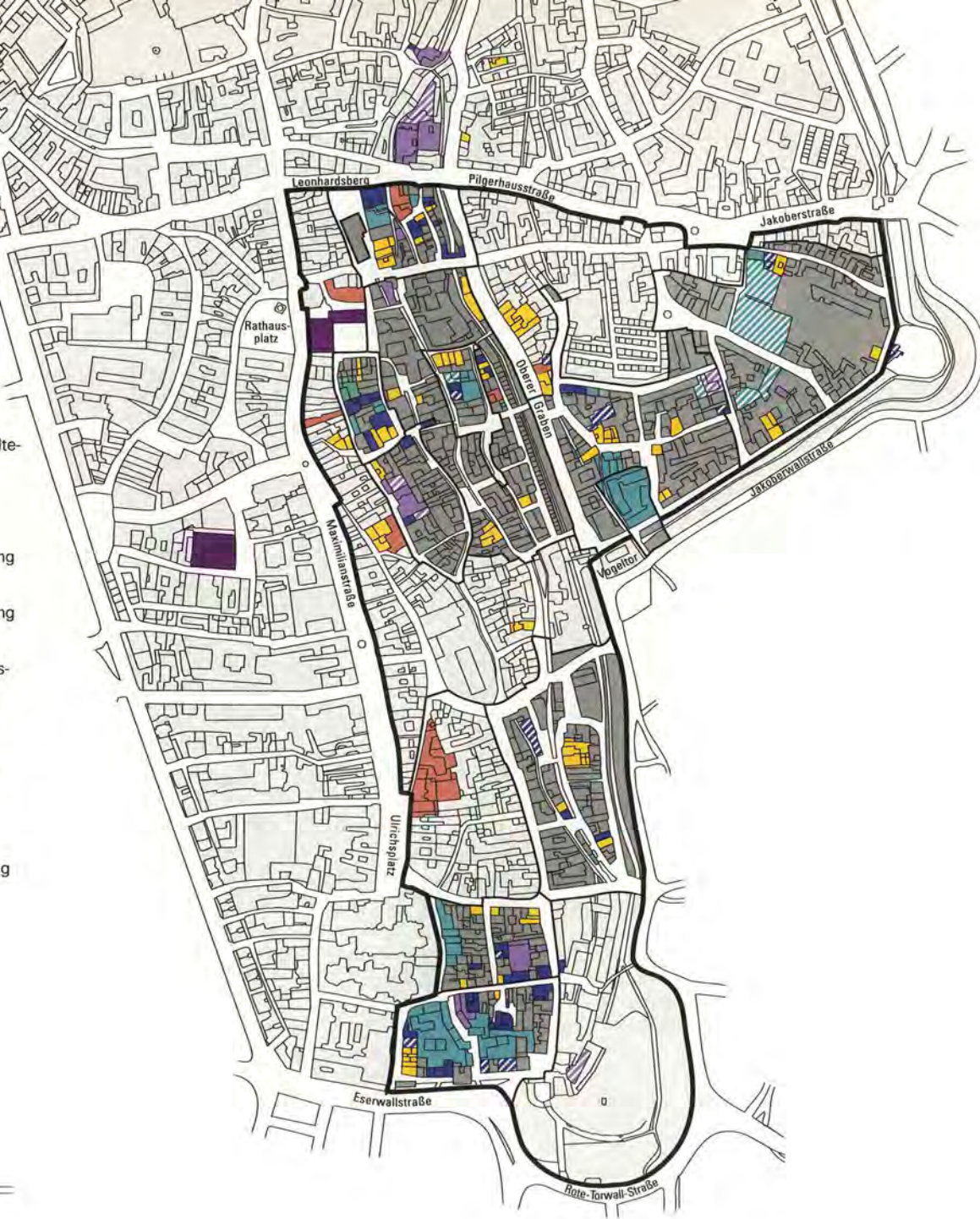
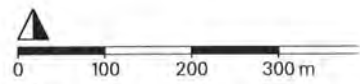
– Die Metallschleiferei Pius Bühler, ein stark störender Betrieb im Meister-Veitsgäßchen 2 und gegenüber im Oberen Graben 23 a und 25 wurde bei der Verlagerung finanziell stark unterstützt.

– Die Fa. Ford Rennig im Sanierungsgebiet Kappeneck war als Kfz-Reparaturwerkstatt ebenfalls ein Betrieb, der an dieser Stelle zwischen Kappeneck, Remshartgäßchen und Rosengasse nicht dauerhaft verbleiben konnte, und durch erhebliche Förderungsmittel unterstützt, 1989 ins Gewerbegebiet an der Bergiusstraße verlagert wurde.

– Ihr folgte die Lackiererei Süßmann in das gleiche Gewerbegebiet. Auch hier kam es nur im Rahmen der Städtebauförderung zu dieser Verlagerung aus einem Wohngebiet heraus, die 1990 abgeschlossen wurde. An Stelle der bisherigen Betriebsgebäude sollen Wohnungen entstehen.

Soziale und kulturelle Einrichtungen

-  Neubauten im Rahmen der Städtebauförderung bzw. im Sozialen Wohnungsbau ausgeführt
-  Neubauten im Rahmen der Städtebauförderung bzw. im Sozialen Wohnungsbau geplant
-  Neubauten ohne Zuschüsse ausgeführt
-  Modernisierte Häuser mit Zuschüssen der Städtebauförderung ausgeführt
-  Modernisierte Häuser mit Zuschüssen der Städtebauförderung geplant
-  Private Modernisierungen ohne Zuschüsse und ohne Sanierungszusammenhang
-  Kulturelle und soziale Einrichtungen im Rahmen der Städtebauförderung errichtet oder modernisiert
-  Kulturelle und soziale Einrichtungen im Rahmen der Städtebauförderung zu Sanierung bzw. Errichtung geplant
-  Kulturelle und soziale Einrichtungen ohne Städtebauförderung saniert bzw. errichtet



In den letzten Jahren hat sich der Bereich Stadtsanierung verstärkt neben den gestalterischen Umfeldmaßnahmen der Schaffung von sozialen und im weitesten Sinne kulturellen Einrichtungen angenommen. So wurden ein alter Stadel des ehemaligen Straßenreinigungsdepots in der Spitalgasse 14 für eine Hortgruppe umgebaut und in einem Neubau in der Ulrichsgasse 1 Räume für einen Kindergarten eines freien Trägers geschaffen. Im Bereich Hunoldgraben 25, 27 und 31 (Rückgebäude) entsteht gerade ein „Haus für Kinder und Familien“. In den Neubau Hunoldgraben 27, der an Stelle des früheren, in einer alten Fabrik untergebrachten Zivilschutzamtes erstellt wurde, sind 2 Kindergartengruppen des Altstadtkindergarten e.V., eines freien Trägers, eingezogen. Im Obergeschoß des Hauses wurde die städtische Erziehungsberatungsstelle eingerichtet. Im großzügigen Dachbereich wurden zwei große Mehr-

zweckräume zu vielseitiger Benutzung durch die Altstadtbevölkerung, vorrangig aber für die Interessen der Stadtsanierung, untergebracht. Im angrenzenden Altbau Hunoldgraben 25, der umgebaut und modernisiert wird, werden eine Kleinkindergruppe (Krabbelgruppe) und Teile der Jugendpflege eine Bleibe finden, außerdem wird ein Mutter-und-Kind-Café eingerichtet. Im Rückgebäude Hunoldgraben 31, in dessen vorderem Teil das Altstadt-Sanierungsbüro untergebracht ist, soll der Hausmeister für diesen Komplex wohnen.

Mit Hilfe der Stadtsanierung konnten auch Einrichtungen religiösen Charakters entstehen. Einer der letzten Stadel des Wirtschaftshofs des alten Reichsklosters St. Ulrich und Afra wurde von der Stadt an eine kleinere religiöse Gemeinschaft, die Freie evangelische Gemeinde, veräußert, die das ruinöse Bauwerk mit viel Einsatz zu einem vorbildlichen Kirchenraum mit Gemeindezentrum ausbaute. Gerade der Gottesdienstraum im Dachbereich ist wegen seiner offen sichtbaren Balkenkonstruktion mit liegenden Andreaskreuzen sehenswert. Da diese Gemeinde schon bald größeren Raumbedarf hatte, wurde auf dem abgeräumten Nachbargrundstück Ulrichsgasse 1 durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (WBG) ein auf den Kirchenstadel abgestimmtes Gebäude errichtet, das neben dem schon erwähn-



ehemaliger Klosterstadel, Ulrichsgasse 3



Gottesdienstraum im Dach des Stadels



„Liliom“, innen



„Liliom“, Unterer Graben 1



Tagescafé am Fischgraben

ten Kindergarten mehrere Gruppenräume und Wohnungen für den Pfarrer der Gemeinde und andere Gemeindemitglieder bietet.

Eine weitere religiös-soziale Einrichtung ist vor kurzem mit dem Tages-Café am Fuß der Barfüßerkirche im Bereich des Fischgrabens entstanden. Dieses Café wird von Schwestern des Casteller Rings, einer evangelischen Ordensgemeinschaft, betreut. In seiner Architektur nimmt es die frühere Form der Bebauung im Fischgraben an der Barfüßerbrücke wieder auf. Die Umgestaltung des in den letzten Jahrzehnten im Abseits gelegenen Fischgrabens, orientiert an historischen Vorbildern, steht bevor.

Nicht zuletzt durch den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung konnte das Geburtshaus Bert Brechts Auf dem Rain 7 erworben und zu einer Brecht-Gedenk-



Brunnenmeisterhaus

stätte mit zusätzlichen Räumen für wechselnde Ausstellungen umgebaut werden.

Das städtische Anwesen Unterer Graben 1 stammt im Kern aus dem 17. Jahrhundert, gehörte zum dortigen Wasserwerk und diente später einem Handwerksbetrieb (Feilhauerei) als Produktionsstätte. Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde von einem privaten Interessenten zu einem Programm kino mit hohem Anspruch umgebaut, wobei die Stadtsanierung mit Rat und erheblichen Zuschüssen diese Einrichtung ermöglichte. Eine Besonderheit dieses „Liliom“: Es liegt direkt über dem Stadtbach, der im Foyer durch eine Glasscheibe im Boden sichtbar ist. Das Umfeld u. a. mit einem kleinen zum Kino gehörenden Freiausschank sowie der über zwei Bäche führenden alten Brücke zum Mauerberg wird in Kürze eine neue Gestaltung erfahren.

In absehbarer Zeit vorgesehen ist die Einrichtung einer wasserkundlichen Ausstellung in zwei der drei Wassertürme am Roten Tor. Wegen der erheblichen Bedeutung der Wasserkraft in Augsburg, von den mittelalterlichen Lechkanälen bis zu den Bächen, die die frühe Industrialisierung der Textilherstellung ermöglichten, soll diese Ausstellung in einem Teil der historischen Wasserversorgungsanlagen eingerichtet werden und auch deren ehemalige Nutzung anschaulich machen.

Es ist weiter beabsichtigt, den Gesamtbereich der mittelalterlichen Befestigungsanlagen Augsburgs mit Türmen, Toren, Wällen und Gräben zu überplanen, manche dringend reparaturbedürftigen Teile herzurichten und letztlich konzeptionell als Grünbereich für die Bewohner des Sanierungs Viertels neu zu überdenken.

Erwähnt werden sollen hier auch Aktivitäten anderer Stellen, die nichts mit der städtischen Altstadtanierung zu tun haben: So der Erhalt des historischen Brunnenmeisterhauses im Bereich der Wasseranlagen am Roten Tor durch die Handwerkskammer, die dann dort ein Handwerksmuseum einrichtete, so der ebenfalls von der Handwerkskammer initiierte „Handwerkerweg“, der vorhandene und historische Handwerke bei einem Weg durch die Altstadt dem Besucher näherbringt oder das vom Gartenamt erstellte Kräutergärtlein in den Wallanlagen am Roten Tor.



Brecht Haus Auf dem Rain 7

Maßnahmen im Wohnungsbereich

Neben den Wohnumfeldmaßnahmen ist der Bereich Stadtsanierung natürlich auch auf Wohnungen bezogen tätig. Schwerpunkt sehr direkter Betreuung, aber auch der Bezuschussung ist die Modernisierung im denkmalgeschützten Althausbestand. Daneben gibt es aber auch Bereiche, die sich für den Neubau von Wohnungen anbieten.

Dabei ist es Grundsatz, daß alte Gebäude, wo immer es geht, erhalten bleiben, instandgesetzt und modernisiert werden. Damit waren Flächensanierungen von vornherein ausgeschlossen, ebenso im Grundsatz auch der Abriß eines Gebäudes und sein Wiederaufbau in nachempfindendem oder rekonstruierendem Sinne.



Ulrichsviertel, Reiterhof

Neubauten

– In größerem Umfang wurden Wohnungen neugebaut im Block Bei St. Ulrich. Hier wurde der gesamte Blockinnenbereich, der zum früheren Kloster St. Ulrich und Afra gehört hatte, nach der Säkularisierung unterschiedlich, zuletzt deutlich unter Wert genutzt. Im Rahmen eines Bundeswettbewerbs in den Jahren 1980/81 „Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung“ wurde in Augsburg ein Architekturwettbewerb durchgeführt und der 1. Preisträger mit der Realisierung beauftragt. So entstanden dort 91 Sozialwohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaft (WBG) und des Ulrichswerks, sowie 33 Eigentumswohnungen durch die staatliche LWS, in einem altstadtbezogenen Stil. Durch das Gebiet führt die neu angelegte Ulrichsgasse. Unter den Gebäuden entstand in teilweise zwei Ebenen eine Tiefgarage für die Bewohner der Neubauten wie der umliegenden Altbebauung.

– Auf einem durch Kriegseinwirkungen freien Grundstück an der Vogelmauer im Sanierungsgebiet 7 sah der Bereich Stadtsanierung ursprünglich ein größeres Parkhaus zur Entlastung der Altstadt vor. Dann aber wurde das Grundstück an einen privaten Bauträger verkauft. Hier entstanden in mehreren Bauabschnitten 112 Eigentumswohnungen in eher etwas modernem Stil, der sich aber in die gründerzeitliche Umgebung in seiner Maßstäblichkeit gut einfügt.

– Außerhalb der förmlichen Stadtsanierung, aber in engem räumlichen Zusammenhang, ist unterhalb des Perlachturms eine Wohnbaumaßnahme der Fa. Infraplan zu erwähnen, wo ca. 30 Wohnungen, dazu Geschäfte und Gastwirtschaft, sowie zusätzlich Parkplätze für die Stadt gebaut wurden.

– In der Peter-Kötzer-Gasse wurden von der WBG in den Jahren 1978/79 acht Wohngebäude mit 35 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau erstellt. Sie kamen an die Stelle nicht mehr zu erhaltender Gebäude und nahmen deren äußere Gestalt auf.

– Nach Auslagerung der Großschlosserei Hirner baute die Fa. „Süwobau“ am Hinteren Lech 16 Eigentumswohnungen (1986); auf dem anschließenden Gelände einer ehemaligen Altpapierhandlung ent-

stehen 13 Eigentumswohnungen durch die Fa. Hepp.

– Weiter sind Neubauten im Kapitelhofensemble (24 Wohneinheiten) durch die WBG und einzelne Häuser wie Schmiedgasse 19 und 21, am Hunoldsgraben 9, 13, 15 und 17 zu erwähnen.

– In nächster Zeit hinzukommen werden Wohnanlagen am Kappeneck (Sanierungsgebiet 11) an Stelle der beiden verlagerten Firmen. So ist auf dem ehemaligen Gelände der Autowerkstätte Rennig von der Fa. Süwobau eine Anlage mit ca. 115 Wohneinheiten, im Bereich zwischen Kappeneck und Lochgäßchen durch einen anderen Bauträger eine Anlage mit ca. 30 Wohnungen vorgesehen.



Wohnanlage Vogelmauer



Am Hinteren Perlachberg



Vogelmauer 29

Modernisierungen

Ein weiterer Schwerpunkt der Altstadt-sanierung liegt in der Instandsetzung und Modernisierung alter Gebäude. Vorrang hat dabei der denkmalpflegerische vor dem wohnungswirtschaftlichen Aspekt, auch wenn beides kein Gegensatz sein muß.

Soweit in der Altstadt alte Gebäude Kriegs- und Nachkriegszeit überstanden haben, stammen sie häufig aus spätmittelalterlicher, frühneuzeitlicher Epoche, hier verstanden vom späten 15. bis beginnendem 17. Jahrhundert. Im Lech-/Ulrichsviertel handelt es sich dabei überwiegend um einfachere Wohn- und Handwerkerhäuser und weniger um herausragende Einzelbaudenkmale wie etwa die Patrizierhäuser der Oberstadt. Wir haben es zu tun mit einer für eine Großstadt trotz Kriegsverlusten wohl einmaligen Substanz an bürgerlichen und kleinbürgerlichen Wohnhäusern, besonders aus dem 16. Jahrhundert, der historischen Epoche des größten Wachstums der Stadt Augsburg.

Hier ist es anfangs heftig diskutiertes, später akzeptiertes, heute selbstverständliches Konzept der Stadtsanierung, was

immer an alter Bausubstanz überkommen ist, zu erhalten und bei der Sanierung denkmalpflegerischen Ansprüchen weitestgehend zu entsprechen. Eine Stadt mit 2000jähriger Geschichte stellt sich der Verpflichtung, mit dem Erbe aus früheren Jahrhunderten sorgsam und pfleglich umzugehen. Dazu gehört nach unserem Verständnis auch der Erhalt sehr einfacher, mehr dem Handwerkermilieu entstammender Bau- und Wohnformen, die hier ein wichtiges Kulturgut, aber auch ein besonderes Studienobjekt der Denkmalpflege darstellen. Aus dieser so skizzierten Einstellung erklärt sich, daß Abbrüche solcher Substanz grundsätzlich nicht und wenn, dann nur bei technisch-statischer Unmöglichkeit einer sinnvollen Erhaltung in Frage kommen.

Daß auch Gebäudeentkernungen oder größere Veränderungen im Inneren bei solchen Anwesen nicht den Ansprüchen genügen, ist gleichfalls selbstverständlich. Im Gespräch mit Bauherren konnte dies meist rechtzeitig klar gemacht werden. Wesentlich war dabei regelmäßig, daß die Interessenten über die Möglichkeiten einer denkmalpflegerisch einwandfreien Maßnahme durch von der Stadt finanzierte und in Auftrag gegebene Modernisierungsuntersuchungen umfassend informiert und beraten wurden. Es ließ sich dann bisher meist eine gemeinsame Lösung finden.



Kapitelhof, Schlachthausgäßchen 12

Die Stadt selbst ging bereits 1980 mit gutem Beispiel voran. Der sog. Kapitelhof, ein früherer Wirtschaftshof des Domkapitels, zu Wohnungen umgebaut 1927, im Sanierungsgebiet Stadtmetzg, war in einem erschreckenden Zustand. Seine Wiederherstellung und Modernisierung war seinerzeit heftig umstritten, weil die Erhaltung mit ca. 120 bis 130% von Neubaukosten kalkuliert worden war. Es gelang dann, das Anwesen von der WBG renovieren zu lassen. Dabei wurden neben Eigenkapital der WBG Städtebauförderungsmittel und Gelder des sozialen Wohnungsbaus gleichermaßen verwendet. Rein ökonomische Belange traten hinter die denkmalpflegerischen und stadthistorischen Aspekte zurück.

Nach Abschluß der Sanierung ist ein Gebäude mit reizvollem Innenhof wiederhergestellt worden, das heute niemand missen möchte. Entscheidend war dabei, daß es gelungen ist, im Stadtrat eine Mehrheit für die Erhaltung zu finden. Ohne diese wegweisende Maßnahme der Stadt wäre es wohl kaum gelungen, private Eigentümer von den technischen und finanziellen Möglichkeiten denkmalpflegerischer Sanierung zu überzeugen.

Inzwischen ist ein großer Teil dieser alten Gebäude saniert worden. Sie gehören überwiegend privaten Eigentümern.

An dieser Stelle ist es kaum möglich, die einzelnen erhaltenen und modernisierten Anwesen aufzuzählen. Welche Anwesen es sind, ergibt sich aber aus dem Teil, in dem die einzelnen Sanierungsblöcke dargestellt sind. Bei der Sanierung der in der Altstadt vorherrschenden alten Substanz ist es nie mit einer „Einfachsaniierung“ getan, wie z. B. in gründerzeitlichen Wohnvierteln. Ohne oft sehr eingreifende Arbeiten an den konstruktiven Bauteilen kommt man nicht aus. Dadurch erklärt sich auch die Höhe der Kosten, die nicht selten an Neubaukosten heranreichen, in Einzelfällen sie auch übersteigen.

Als Einstieg und Entscheidungshilfe bietet die Stadt den Eigentümern in Frage kommender Häuser die Erstellung von „Modernisierungspaketen“ durch geeignete Architekten auf Kosten der Stadt an. Es wird dabei nach gründlicher Untersuchung, oft mit verformungsgerechtem Aufmaß, ein mit der Denkmalpflege abgestimmtes Sanierungskonzept entworfen, eine Kostenschätzung vorgenommen und eine Finanzierungsmöglichkeit erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird dann über die Zuschußhöhe aus Städtebauför-

derungsmitteln verhandelt. Dabei werden die Gesamtumstände jedes Falles, also auch steuerliche Möglichkeiten des Eigentümers oder seine Bereitschaft, bestimmte Belegungs- und Mietpreisbindungen einzugehen, berücksichtigt. Für viele Bauherren sind auch gerade die Abschreibungsmöglichkeiten des § 82 g EStDV (10 Jahre lang je 10% des Aufwands), in Zukunft des § 7 h EStG von entscheidender Bedeutung. Die Stadt kann als Zuschuß auch nicht die volle sich aus dem Kostenerstattungsprinzip ergebende Höhe ausgeben. Zuschüsse sollen die Sanierung möglich machen, also ein Anreiz zur Sanierung sein. Darum kann nicht von vornherein ein bestimmter Förderungsprozentsatz genannt werden. Die Höhe des Zuschusses bewegt sich dann meist zwischen 15 und 40 %, häufig um 25 bis 30 %. In letzter Zeit spielten auch die Möglichkeiten des sog. dritten Förderungsweges des öffentlich geförderten Wohnungsbaus eine Rolle, die zu den Städtebauförderungsmitteln hinzukommen. Dadurch können Baukostensteigerungen und hohe Zinsen zum Teil abgefangen werden.

In den in jedem Fall abzuschließenden Modernisierungsvereinbarungen, in denen Leistungen und Verpflichtungen beider Seiten genau geregelt werden, werden je nach Situation auch Belegungsrechte für die Stadt, vorrangig zugunsten von Sanie-



rungsbetroffenen bzw. dringlich vorge-merkten Sozialwohnungsberechtigten, für die Dauer von 12 bis 15 Jahren vereinbart. Gleiches gilt für Mietpreisbindungen in dieser Zeitspanne, die sich in der Regel an den Ausgangsmieten des sozialen Wohnungsbaus orientieren.

Die Verpflichtung zur Beachtung aller denkmalpflegerischen Anforderungen ist selbstverständlich Bestandteil jeder Modernisierungsvereinbarung.

Eine intensive Begleitung jeder Maßnahme während der Bauphase durch Denkmalpflege und Sanierungsbereich ist sinnvoll und geeignet, die qualitativen Anforderungen an die Art der Sanierung in die Realität umzusetzen. Die auf diese Weise entstandenen modernisierten Wohnungen weisen recht individuelle Grundrisse auf und bieten oft eine Wohnform abseits sonstiger manchmal doch sehr genormt erscheinender Wohnungstypen im Neubau.

Die bisherigen Ergebnisse bestätigen durchweg das so skizzierte Vorgehen des Sanierungsbereiches der Bauverwaltung.



Soziale Ziele und Belange



– Die Entwicklungstendenzen bei der Bevölkerungsstruktur in der Altstadt waren z. Zt. des Beginns der Altstadtsanierung ein Indiz für die Sanierungsbedürftigkeit. Sie zeichnete sich aus durch einen besonders hohen Anteil von sozial Schwächeren. Nach dem Auszug jüngerer deutscher Bevölkerungsteile, die das Häuschen im Grünen lockte, waren die einfachen Häuser, im damaligen Zustand meist minderer Wohnqualität, für Ausländer interessant, die niedrige Mieten suchten. Ein übermäßig hoher Ausländeranteil, bis zu fast 50 % in einzelnen Blöcken (z. B. Spitalgasse) war aber nicht wünschenswert.

Es galt darum, den Zuzug von jüngeren, aktiveren, gut ausgebildeten Bevölkerungsteilen anzustreben, denen die von ihnen gewünschten Wohnverhältnisse geboten oder ermöglicht werden sollten.

15 Jahre nach Beginn der vorbereitenden Untersuchungen sind diese Veränderungen überall spürbar. Sie wurden auch nachgewiesen durch eine Studie der Universität Augsburg aus dem Jahre 1988.

Einige Fakten aus dieser Studie:
Der Ausländeranteil ist von 27 % im Jahre 1976 auf 24 % im Jahre 1987 gesunken. Er wird aber immer noch dauerhaft über dem städtischen Durchschnitt von z. Zt. 12 % liegen.

– Ein Ziel der Sanierung war eine verträgliche Mischung der sozialen Schichten der Bevölkerung, keine Monostruktur. Darum wurden bewußt bei den Neubauten im Block St. Ulrich nicht nur Sozialwohnungen errichtet, obwohl dies möglich gewesen wäre, sondern auch Eigentumswohnungen. Bei Neubauten in anderen Bereichen liegt der Schwerpunkt bei Eigentumswohnungen (Vogelmauer/Hinterer Lech/zukünftig Kappeneck).

– Andererseits soll die Altstadt auch weiterhin gesicherten Wohnraum für sozial Schwächere bieten. Daher werden in die Modernisierungsvereinbarungen Bindungswirkungen aufgenommen. So sichert sich – wie dargelegt – die Stadt ein Mietervorschlagsrecht sowie Mietpreisbindungen in Höhe der Mieten im sozialen Wohnungsbau auf die Dauer von 12 bis 15 Jahren. Auch wird angestrebt, von Modernisierungen betroffene Mieter in fertig gewordene Wohnungen mit diesen Bindungen umzusetzen, sofern sie in der Altstadt bleiben wollen.

– Bei den Mietpreisen ist es soziales Ziel, hier extreme Preissteigerungen zu verhindern. Die beschriebenen Bindungen haben sich als ein richtiger Weg erwiesen. Allerdings bringen auch schon diese Mieten für manchen eine als spürbar empfundene Kostensteigerung.

Sie ist aber aufgrund der höheren Wohnqualität hinzunehmen und wird auch meist verkräftet. Nicht zu verhindern ist aber, daß das Mietzinsniveau allgemein deutlich anzieht, weil es wieder attraktiv geworden ist, in der Altstadt zu wohnen.

Den gesetzten sozialen Zielen würde es aber widersprechen, wenn es nach Abschluß der Sanierung und Wegfall der Bindungen zu solchen Veränderungen im Preis- und Mietgefüge käme, daß sozial schwächere Schichten sich in den stark gefragten Altstadtvierteln kaum noch halten könnten. Zu gegebener Zeit wird sicher über gewisse Nachförderungen nachgedacht werden müssen.

– Im Rahmen der sozialen Zielsetzungen der Sanierung muß dringend darauf geachtet werden, daß gerade bei Neubauten auch familiengerechte Wohnungen entstehen und nicht nur 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen, die sich meist besser verkaufen lassen. Es müssen also auch 4-Zimmer-Wohnungen gebaut werden. Es kann nicht Ziel der Stadtsanierung sein,

wenn nur noch Appartements und Kleinwohnungen entstehen, die regelmäßig zu einer Kurzzeitbevölkerung führen.

– Verstärkt wird der Bereich Stadtsanierung auch auf notwendige Qualitätsansprüche bei Neubauwohnungen zu achten haben. So dürfen auch bei Eigentumswohnungen, die oft von Geldanlegern gekauft werden, zugunsten der späteren Mieter die technischen Mindeststandards des sozialen Wohnungsbaus keinesfalls unterschritten werden.

– Umwandlungen von Altbauten in Eigentumswohnungen sind weiterhin im Rahmen der Stadtsanierung nicht gewollt, vorrangig um ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen zu erhalten.

– Bei allen Modernisierungsmaßnahmen hat die Stadt schon bisher im engsten Kontakt mit den betroffenen Mietern Sozialpläne erstellt und vollzogen. Das bedeutet, daß die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter sorgfältig ermittelt wurden und ihnen nach Möglichkeit dann Wohnungen als Umsetzwohnung angeboten wurden, die ihnen entsprachen. Dabei wurde soweit möglich den Mietern auch angeboten, daß sie nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahme in die alten Wohnungen zurückkehren könnten. Erstaunlicherweise wurde von diesem Angebot nur selten Gebrauch gemacht.

Das spricht dafür, daß die im Sozialplanvollzug angebotenen Ersatzwohnungen offensichtlich die Betroffenen zufriedengestellt haben. Dabei wird großer Wert darauf gelegt, daß auf Mieter bei der Suche nach Ersatzwohnungen kein Druck ausgeübt wird und soziale Härten weitgehend vermieden oder ihre Auswirkungen verringert werden.

Das hier notwendige Zusammenspiel von Sozialarbeiter, Amt für Wohnungswesen und städtischer Wohnungsbaugesellschaft, die in vielen Fällen Ersatzwohnungen gestellt hat, hat sich die ganzen Jahre über insgesamt gesehen, gut bewährt und eingespielt.

Beteiligung der Bewohner

Stadtsanierung kann nicht ohne oder gar gegen die Altstadtbewohner erfolgen. Bei der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten wurden intensive Informationen gegeben und Veranstaltungen abgehalten. Anfängliche Skepsis konnte abgebaut werden, je mehr die ersten Maßnahmen durchgeführt und die Erfolge der Sanierungstätigkeit sichtbar wurden. In den Anfangsjahren wurden auch noch des öfteren Diskussionen mit den beiden Bürgerinitiativen des Lechviertels und des Ulrichsviertels geführt, in denen es um Wege und Ziele der Stadtsanierung ging. Solche Diskussionen kamen in den letzten Jahren trotz Angebots nicht mehr zustande. Daraus kann wohl nicht der Schluß gezogen werden, das Interesse dieser Bürgeraktionen und der Altstadtbewohner an der Sanierung ihres Viertels sei erlahmt. Eher dürfte in der Bevölkerung die Einsicht verbreitet sein, daß die Sanierung alles in allem genommen den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend und behutsam vor sich geht, aber auch, daß bestimmte Probleme nicht endgültig durch die Sanierungsmöglichkeiten gelöst werden können.



Bürgerhaus Kresslesmühle

Im übrigen war und ist es den zu wenigen Mitarbeitern des Bereiches Stadtsanierung bedauerlicherweise nicht möglich, in größerem Umfang und von sich aus auf die Bevölkerung zuzugehen. Es besteht allerdings das Angebot an jeden, sich im Altstadtsanierungsbüro im Hunoldgraben 31 bei den Mitarbeitern der Stadtsanierung über einzelne Fragen zu informieren. Da der Kontakt insgesamt gut ist, wird davon auch hinreichend Gebrauch gemacht.

Organisation der Sanierung

Wie werden nun diese vielfältigen Aufgaben organisatorisch bewältigt? Die Stadt Augsburg ist davon wieder abgekommen, sich hierzu eines Sanierungsträgers zu bedienen. Eine städtische Verwaltung von der Größe einer Stadt wie Augsburg muß diese Aufgabe selbst bewältigen können. Die Federführung der Sanierungstätigkeit liegt beim Baureferat, das dazu die Ämter der eigenen Verwaltung, aber natürlich auch andere Referate benötigt. Die Schwierigkeiten mit einer solchen Querschnittsaufgabe werden nicht durch ein Amt für Stadtsanierung, sondern in Form einer Projektgruppe (Amtsleiter der am häufigsten betroffenen Bereiche) mit verantwortlichem Projektleiter zu lösen versucht. Schwerpunkt der sachbearbeitenden Tätigkeit liegt beim Stadtplanungsamt. Von Fall zu Fall wird auch die WBG für die Sanierung tätig, sei es als Bauherr, als Baubetreuer oder als Treuhänder, wie etwa beim Bau von Tiefgaragen.

Die ideale Organisationsform ist dies auch nicht, selbst wenn sich vieles eingespielt hat. Immerhin ist die Unterstützung durch die Spitze der Verwaltung sowie des Stadtrates klar gegeben. Dies kann manche Schwierigkeiten beheben.

Kosten und Finanzierung

Für die Finanzierung der Maßnahmen in der Altstadt standen bis Ende 1990 57 Mio DM an Städtebauförderungsmiteln zur Verfügung. Von diesem Gesamtbetrag hatten der Bund, der Freistaat Bayern und die Stadt Augsburg jeweils ein Drittel aufzubringen. Der von der Stadt Augsburg in der Zeit von 1976 bis 1990 aufzubringende Anteil betrug somit rund 19 Mio DM.

Mit diesen Geldern wäre es nicht möglich gewesen, die vielen Maßnahmen in der Altstadt durchzuführen. Im Jahre 1986 hat das Baureferat durch die Universität Augsburg, Lehrstuhl Prof. Schaffer, einmal ermitteln lassen, wieviel Gelder in die Altstadtsanierung insgesamt geflossen sind, also mit den Investitionen der privaten Eigentümer. Da diese Untersuchung nicht fortgeschrieben wurde, müssen wir die Zahlen von vor vier Jahren verwenden. Sie sind sehr aufschlußreich und dürften in ihren Hauptaussagen heute noch im wesentlichen zutreffen.

Ende 1986 waren im Zeitraum von 1976 an insgesamt 120 Mio DM in die Sanierungsgebiete der Altstadt geflossen. Davon waren 56,5 Mio DM öffentliche und 63,5 Mio DM private Investitionen. Bei den öffentlichen Mitteln kamen 28 Mio DM aus Städtebauförderungsmiteln und ein etwa gleich großer Betrag von 28,5 Mio DM aus weiteren öffentlichen Mitteln wie sozialer Wohnungsbau, Parkraumrücklagemittel, Wirtschaftsförderung usw. Diese 28,5 Mio DM brachte zu 11,0 Mio DM die Stadt Augsburg auf (Parkraumrücklagemittel, Wirtschaftsförderung, städt. Wohnungsbaumittel), 17,5 Mio DM kamen vom Staat (sozialer Wohnungsbau und Denkmalpflege).

Von den 28 Mio DM Städtebauförderungsmiteln waren 17,2 Mio DM in Wohnumfeldmaßnahmen, 10,8 Mio DM für Wohnungsbaumaßnahmen verwendet worden. Immerhin wurden mehr als die Hälfte aller Mittel von Privaten aufgebracht. Das zeigt deutlich, wie richtig die Grundentscheidung war, vorrangig das Wohnumfeld in Ordnung zu bringen und darauf zu vertrauen, daß diese Verbesserungen der Umgebung die privaten Investitionen anregen und anstoßen würden. Dies geschah in einem anfangs nicht für möglich gehaltenem Umfang. Immerhin war die vor Beginn der Sanierung fehlende Investitionsbereitschaft der privaten Hauseigentümer eine wesentliche Ursache für den sanierungsbedürftigen Zustand der Altstadt.

Noch eine Rechnung läßt sich aufgrund dieser Zahlen aufstellen: Zu jeder DM, die die Stadt als ihr Drittel für die Städtebauförderung ausgab, kamen weitere 12 DM dazu, nämlich 5,5 DM öffentliche Mittel und 6,5 DM private Mittel.

Diese Zahlen beweisen: Mit relativ bescheidenem Einsatz von Städtebauförderungsmiteln durch die Stadt läßt sich ein Vielfaches an Investitionsvolumen herausholen. Aus einer niveaumäßig abgesunkenen Altstadt wurde wieder ein attraktiver Bereich.

In welchem öffentlichen Bereich wird sonst mit so wenig städtischen Mitteln ein so großer Erfolg erreicht?

Die für die Stadtsanierung auch in den nächsten Jahren benötigten Gelder aufzubringen, wird zunehmend schwieriger: Zum einen wird der Bund mehr Mittel in die neuen Bundesländer umschichten. Zum anderen bekommt man wegen der in den letzten beiden Jahren sprunghaft angestiegenen Baupreise und wegen des hohen Zinsniveaus (die Zuschüsse für private Investitionen müssen deswegen erhöht werden) weniger Sanierungserfolge bei gleichem Einsatz. Diese Kombination wird die Möglichkeiten der Stadtsanierung einengen. Ob die Stadt Augsburg diese Einbußen ausgleichen kann und will, ist angesichts der städtischen Haushaltslage eher zweifelhaft.



Ausblick

Die Altstadtsanierung ist in den fast 15 Jahren seit den ersten Beschlüssen des Stadtrats und gut 10 Jahren seit den ersten Sanierungssatzungen äußerst erfolgreich gewesen. Die Vielzahl von Maßnahmen, die durchgeführt werden konnten, haben sich inzwischen wie Mosaiksteine zu einem einheitlichen Bild zusammengefügt. Es gibt wieder eine attraktive, zum Wohnen einladende Altstadt, es gibt wieder eine Altstadt, die den Besucher anzieht und gerne hier bummeln und verweilen

läßt. Dies konnte nur durch ein gutes Zusammenwirken vieler städtischer und privater Maßnahmen erreicht werden.

Das erreichte Niveau aufrecht zu erhalten, auch die Erwartungen der ins Quartier Zugezogenen nicht zu enttäuschen, ist eine dauernde Aufgabe der Zukunft. Denn viel zu schnell können ohne entsprechenden Unterhalt teure Maßnahmen ihren Glanz verlieren.

Es sind aber auch noch genügend Maßnahmen durchzuführen: Weitere Straßenumgestaltungen und Modernisierungen von Häusern stehen an, kulturellen Einrichtungen sollte noch mehr Raum gegeben werden, die Realisierung mancher Maßnahmen in Verbindung mit dem nötigen Gesamtsanierungskonzept für die städtische Befestigungsanlagen steht an, der Gedanke der ökologisch ausgerichteten Stadterneuerung soll noch intensiver und gezielter beachtet werden.

Außerdem haben wir uns um den Bereich der nördlichen Jakobervorstadt verstärkt zu kümmern. Die Altstadt stellt noch viele Aufgaben, die die Stadtsanierung noch lange beschäftigen werden.

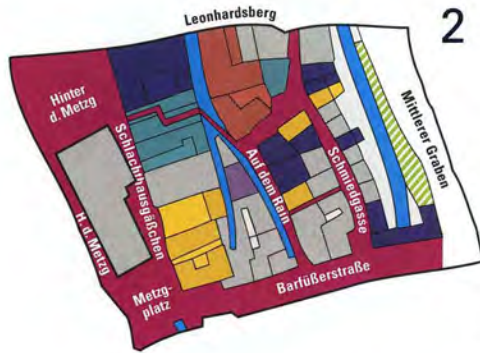
Im folgenden sollen die bisher durchgeführten und einige geplante Maßnahmen für die einzelnen Sanierungsblöcke zusammenfassend kurz dargestellt werden.





Zwerchgasse

Sanierungsgebiet Stadtmetzg



Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22

2 Hier wurde eine Quartiersgarage Hinter der Metzg/Leonhardsberg mit 112 Plätzen für Bewohner und 34 Kurzparkplätzen gebaut. Sämtliche Straßenbereiche sind umgestaltet und soweit derzeit möglich verkehrsberuhigt: Es sind die Plätze Hinter der Metzg und Metzplatz (zwischen Stadtmetzg und Kresslesmühle) sowie die Straßen Schmieggasse und Auf dem Rain (mit Umgestaltung und dem Steg über den Stadtbach), Schlachthausgäßchen, Burger- und Belzmühlgäßchen, Sterngasse und Straße Hinter der Metzg. Bei den Gebäuden ist der Kapitelhofbereich mit 18 modernisierten und 24 neugebauten Wohnungen im sozialen Wohnungsbau durch die WBG zu nennen.

Mit städtischer Unterstützung wurden Modernisierungen in den Anwesen Schmieggasse 18 + 20 und Schmieggasse 10 durchgeführt, darüber hinaus in den zusammenhängenden Bereichen Schmieggasse 11 + 15 mit Auf dem



Brechthaus, Auf dem Rain 7

Rain 6, jeweils Maßnahmen an Gebäuden aus dem 16. Jh. Von der Stadt als Eigentümerin wurde dann noch das Brecht'sche Geburtshaus Auf dem Rain 7 zur Gedenkstätte hergerichtet und die Barfüßerstraße 15, klassizistischer Ersatz für die ursprüngliche Holl'sche Barfüßerbrückenbebauung, mit vier kleinen Geschäften saniert. Nur noch wenige Modernisierungen sind in diesem Gebiet erforderlich. In nächster Zeit soll der Georgsbrunnen wieder an seinen angestammten Standort vor der Kresslesmühle zurückgeführt werden.

Der gewollte Gesamteindruck ist entstanden, der Bereich ist recht attraktiv und ansehnlich geworden.



Barfüßerstraße 15



Schmieggasse 18 und 20



Steg über Lechbäche zum Kapitelhof



Platz Hinter der Metzg



Stadtmetzg



Steg zur Gasse Auf dem Rain



Schmiedgasse 19: Vor Abbruch



Nach Wiederaufbau



Auf dem Rain 6, Schmiedgasse 15



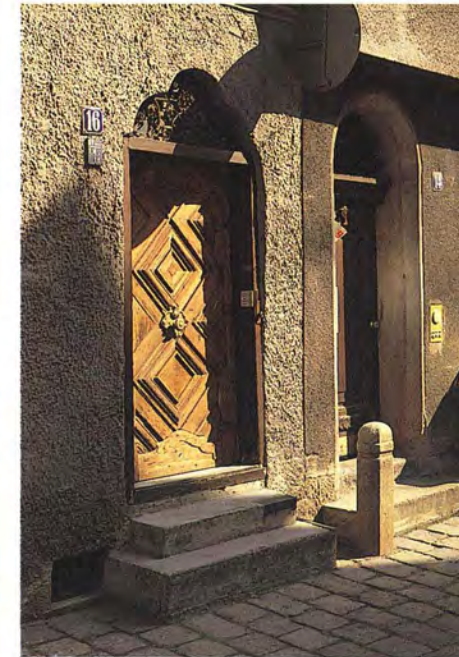
Kapitelhof vor Sanierung



Kapitelhof nach Sanierung



Kapitelhof vom Leonhardsberg aus



Schmiedgasse

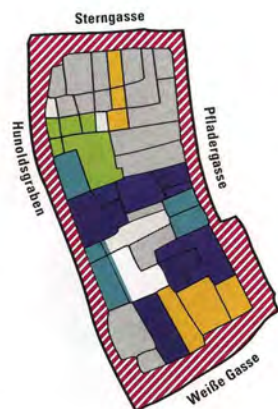


Schmiedgasse



Sanierungsgebiet Pfladergasse

3



Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22

Der Block zwischen Pfladergasse, Weiße Gasse, Hunoldgraben und Hollplatz ist in den Hochbaumaßnahmen abgeschlossen. Nach der Rettung der Alten Silberschmiede wurden zwischenzeitlich fast alle alten Anwesen an diesen Straßen saniert. Der Kernbereich des Blocks konnte durch eine Zusammenlegung einiger städtischer Grundstücke mit privaten Grundstücken und Verkauf an einen Bauträger neu geordnet und bebaut werden. Dabei sind einige dem Stil des Viertels angepaßte Neubauten (Hunoldgraben 9, 13, 15, 17, Pfladergasse 14) entstanden. Der Innenbereich erhielt eine Tiefgarage und wurde anschließend sehr intensiv begrünt. Erwähnenswert sind die Sanierungen der Anwesen Pfladergasse 18 und 16, der Weißen Gasse 3 und des Hunoldgraben 11, die mit mehr oder weniger erheblicher städtischer Unterstützung durchgeführt werden konnten. Eine kleine öffentliche Grünanlage bei Hunoldgraben 9 kam hinzu.

Wenn dennoch die fertige Bebauung des ganzen Blocks nicht so wie erwartet zur Wirkung kommt, liegt das an der hier noch völlig fehlenden Straßenumgestaltung aller vier Randstraßen. Sie in den nächsten Jahren zu erreichen, wird Ziel der abschließenden Bemühungen für diesen Block sein.



Weißer Gasse 3-5



Pfladergasse 10 vor Sanierung



saniert (Alte Silberschmiede)



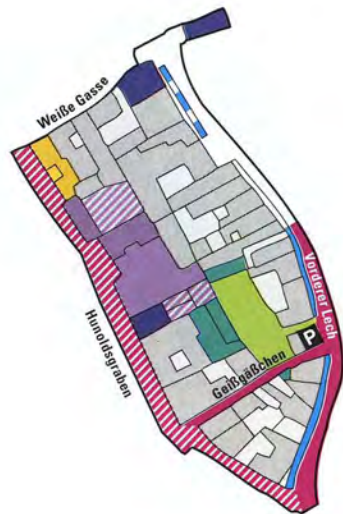
Pfladergasse 14, 16 und 18



Pfladergasse 14

Sanierungsgebiet Hunoldsgraben

6



Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22

Der von den Straßen Hunoldsgraben, Weiße Gasse und Vorderer Lech begrenzte Block geriet erst in den letzten Jahren verstärkt ins Blickfeld: Unter dem vom Vorderen Lech/Geißgäßchen zugänglichen Bereich im Blockinneren entstand eine Sanierungstiefgarage mit 125 Stellplätzen für Bewohner der Umgebung; der ehemals ungeordnete Parkplatz konnte aufgegeben und in einen städtischen Platz mit Spiel- und Ruhebereich umgewandelt werden. Er erhält einen Durchgang in das am Hunoldsgraben liegende Areal des „Hauses für Kinder und Familien“. Der hierzu gehörende Neubau Hunoldsgraben 27 wurde gerade fertig, das angrenzende Modernisierungsvorhaben Hunoldsgraben 25 ist in Arbeit. Hier entsteht ein soziales Zentrum mit vielfältigen Nutzungen. Die Außenanlagen mit den dem Kindergarten zugeordneten Flächen werden zur Zeit hergestellt. Zu dieser sozialen Nutzung kam es letztlich nur durch Zufall: Es war vorgesehen, das städtische Theater „Komödie“ im Gignoux-Haus, Vorderer Lech 8, so umzubauen, daß es baulich gehobenen Ansprüchen genügen sollte. Dann wäre das angrenzende ehemalige Fabrikgebäude für Theaternutzungen gebraucht worden. Als sich diese Pläne zerschlugen, war der Weg für eine „Ersatznutzung“ frei. Die Überlegungen endeten bei dem beschriebenen sozialen Mehrzweckkomplex.



Sanierungsbüro Altstadt

Schon seit Jahren im anschließenden Gebäude Hunoldsgraben 31 untergebracht ist das Sanierungsbüro Altstadt, in dem regelmäßig Sprechstunden abgehalten werden und die „Projektgruppe Sanierung“ als gedachtes Leitungsgremium der Stadt-sanierung tagt. Später ist das Gebäude insgesamt saniert worden. Fertig ist nunmehr auch das dominierende Eckhaus Weiße Gasse 10/Vorderer Lech 2 (ehemals Brez'n Baur), das im Erdgeschoß 4 Läden, in den Obergeschossen 7 Sozialwohnungen und im Dachbereich eine große Eigentumswohnung enthält.

In den Straßenbereichen konnte die Umgestaltung des Geißgäßchens sowie des Vorderen Lechs mit einer Bachaufdeckung zwischen Beginn dieser Straße bis zum Holbeinplatz abgeschlossen werden. Vorgesehen ist noch eine Bachaufdeckung des Platzes vor dem Gignoux-Haus, in dem die Komödie untergebracht ist sowie eine Restaurierung der wertvollen Rokoko-Fassade dieses dort raumbestimmenden ehemaligen Patriziergebäudes, eine Seltenheit in diesem Teil der Altstadt.



Vorderer Lech 2



Sanierungsbüro Hunoldsgraben 31



Haus für Kinder und Familie Hunoldsgraben 27

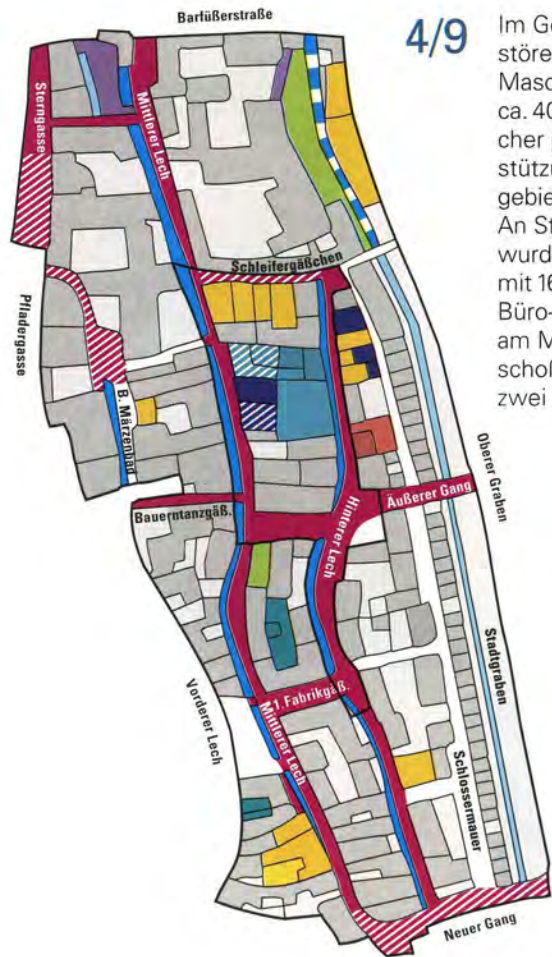


Haus für Kinder und Familie Hunoldsgraben 25



Gignoux-Haus, Vorderer Lech 8

Sanierungsgebiete Hinterer Lech und Mittlerer Lech



4/9

Im Gebiet Hinterer Lech wurden zwei störende Gewerbebetriebe verlagert: Die Maschinen- und Stahlbaufirma Hirner mit ca. 40 Beschäftigten konnte mit beträchtlicher planerischer und finanzieller Unterstützung der Stadtplanung im Gewerbegebiet Lechhausen angesiedelt werden. An Stelle eines Teils des Betriebsgeländes wurde eine kleine Eigentumswohnanlage mit 16 Wohnungen errichtet. Im alten Büro- und Wohngebäude der Fa. Hirner am Mittleren Lech wird in Kürze im Erdgeschoß nicht mehr benötigter Büroraum in zwei Wohnungen umgebaut.

Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22



Bachaufdeckung Hinterer Lech

Ausgelagert wurde auch eine Altpapierhandlung, allerdings mit geringerem Aufwand der Stadt. Dort sind schon Wohnungen am Hinterer Lech entstanden; am Mittleren Lech sind ebenfalls einige Wohnungen geplant. Erfreulich ist auch die Einrichtung des Studentenwohnheims mit Gemeinschaftsräumen der Vereinigung „Ludovicia“ im alten Anwesen Mittlerer Lech 13, das zu diesem Zweck erhalten und modernisiert werden konnte. Ein Ausbau des Innenhofs ist noch vorgesehen.

Auf drei Seiten wird dieser Sanierungsblock von umgestalteten Straßen umschlossen: Der Hintere Lech mit einer Bachaufdeckung von ca. 280 m Länge, also weit über den Sanierungsblock hinausgehend, als erste derartige Maßnahme im Zuge der Altstadtsanierung, der Mittlere Lech, ebenfalls mit wieder geöffnetem Bach gleichen Namens, Gesamtlänge von 350 m, sowie als südlicher Blockabschluß der kleine Straßenzug Kuttlergäßchen/Äußerer Gang.

Einige Maßnahmen, besonders der Umbau des Schleifergäßchens, dazu einige Modernisierungen, sind noch leisten.

Das Sanierungsgebiet Mittlerer Lech gehört zu den erst 1987 festgelegten Bereichen. Hier ist der gesamte Straßenumbau mit Bachaufdeckung im Bereich der Straße Mittlerer Lech erwähnenswert. Im alten Stadtgrabenbereich „Fischgraben“



Innenhöfe am Hinteren Lech (vorher – nachher)

soll der Bach aus seinem Betongerinne befreit und vor der Barfüßerkirche wieder aufgeweitet werden. Zusätzlich soll der Fischgraben wieder allgemein zugänglich werden, nachdem er bisher für die Öffentlichkeit völlig verborgen und vergessen war. Dabei soll ein Weg von der Barfüßerkirche zum Schleifergäßchen entstehen, der den Grabenbereich erschließt.

Das Tagescafé am Fuß der Barfüßerkirche im Fischgrabenbereich wurde als sozialreligiöse Einrichtung schon erwähnt.

Einige Modernisierungen, besonders Hinterer Lech 5 und Schlosserstraße 11 sind herauszustellen.



Mittlerer Lech



Störender Gewerbebetrieb



Hinterer Lech 8-10



Am Hinteren Lech



Schlossermauer



Haus Ludovicia, Mittlerer Lech 13



Hinterer Lech 5 + 7

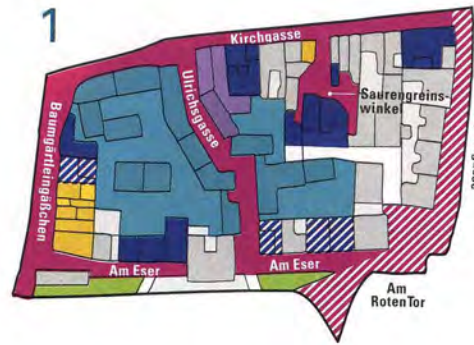


Mittlerer Lech



Mittlerer Lech, Blick auf das Rathaus

Sanierungsgebiet Bei St. Ulrich



Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22

Auch in diesem Sanierungsgebiet sind die Maßnahmen schon weitgehend durchgeführt. Die Bebauung des Blockinnern mit 124 Wohneinheiten im sozialen (91) und Eigentumswohnungsbau (33) ist abgeschlossen. Der Stadel der Freien Evangelischen Gemeinde, der erhalten wurde, rundet den rein wohnungsmäßigen Teil ab. Er liegt an der neukonzipierten Ulrichsgasse. Eine den Wohnungen zugeordnete Tiefgarage mit zusätzlich 62 Stellplätzen für Bewohner von bestehenden Altwohnungen ergänzt die Wohnanlage. Es bot sich die Chance, ohne auf eine möglichst hohe Grundstücksausnutzung achten zu müssen, auf dem dem Stadel benachbarten Grundstück Ulrichsgasse 1 (ehemals stand dort ebenfalls ein Stadel) eine städtebaulich sich dem Kirchenstadel anfügende und unterordnende Lösung zu finden. So entstand ein mit dem Stadel verbundener leicht zurückgesetzter Bau mit Gemeinschaftsräumen sowie einem Kindergarten des Vereins Ulrichsviertel e.V., errichtet durch die WBG. Erwähnenswert sind in diesem Viertel eine Reihe von gelungenen Modernisierungen der alten Wohnhandwerkerhäuser, die alle aus der ältesten Besiedlung stammen und etwa gegen 1500 errichtet wurden. Die kleine Gebäudegruppe Kirchgasse 8 ist in Vorder- und Rückgebäude sicher mustergültig saniert. Gut gelungen sind auch die Maßnahmen im Saurengreinswinkel 3, 10, 12, und mit Einschränkungen Nr. 8. Mit viel



Ulrichsgasse 1

Aufwand gelang auch die Erhaltung der Häuser am Eser 5, 7 und 9 durch die WBG, ein wegen der Kostenentwicklung sehr kritisch gewesenes Objekt.

Straßenumbauten erfolgten in der Kirchgasse, im Saurengreinswinkel, im Baumgärtleingäßchen und in beiden Teilen des Straßenbereichs Am Eser. Die erwähnte Ulrichsgasse kommt hinzu.

Schwierigkeiten bestehen weiterhin beim seit Jahren geplanten verkehrsberuhigenden Umbau der Spitalgasse. Diese das Viertel durchschneidende, laute Straße müsste – den Wünschen der Bevölkerung entsprechend – von dem das Viertel tangierenden Ringstraßenteil Eserwall ganz oder einseitig abgehängt werden. Dies war bisher politisch noch nicht durchsetzbar.



ehemaliger Klosterstadel Ulrichsgasse 3



Klosterstadel nach der Sanierung



Kirchgasse



Neubebauung an der Ulrichsgasse



Am Eser 17-21



Am Eser 5-9



Saurengreinswinkel 3



Wassertürme am Roten Tor



Kirchgasse 8



Saurengreinswinkel 8 und 10, Südseite



Blick in den Saurengreinswinkel



St. Margaret, Spitalgasse



Sanierungsgebiet Spitalgasse



Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22

5

Vorbereitung für die Maßnahmen im Kern dieses Sanierungsgebietes war hier die Verlagerung des früheren Straßenreinigungsdepots aus einem großen Innenhof an der Spitalgasse in die Provinostraße. An Stelle dessen entstanden eine Grünanlage mit Spielmöglichkeiten und in einem Stadel Räume für eine Hortgruppe des Ulrichsvereins (Träger Arbeiterwohlfahrt), der in der Spitalgasse 14 sein „Vereinslokal“ hat.

Erwähnenswerte Modernisierungen mit städtischer Hilfe:

In der Kirchgasse die Anwesen 13 und 15, sowie Nr. 19 und 21, in der Spitalgasse das die Sichtbeziehungen vom Rabenbad dominierende Haus Nr. 18 als Eckgebäude zur Kirchgasse.

In der nahen Zwerchgasse gelangen Erhalt und Modernisierung des denkmalgeschützten Anwesens Nr. 9, nachdem das Gebäude schon kurz vor dem Abbruch stand. Beim Nachbargebäude Zwerchgasse 11 war ein Enteignungsverfahren zugunsten der Stadt nötig, um ein seit Jahren leerstehendes Gebäude vor dem Verfall zu retten, bei dem der Eigentümer zu keiner Maßnahme willens war.

In dem Block westlich der Zwerchgasse kam es schon 1979 zum Neubau von acht Gebäuden mit 35 Sozialwohnungen an der Peter-Kötzer-Gasse durch die WBG, wobei Wert darauf gelegt wurde, das charakteristische Äußere der dort abgebrochenen, nicht mehr haltbaren alten Anwesen wieder aufzunehmen.



Spitalgasse 18



Zwerchgasse 9 + 11



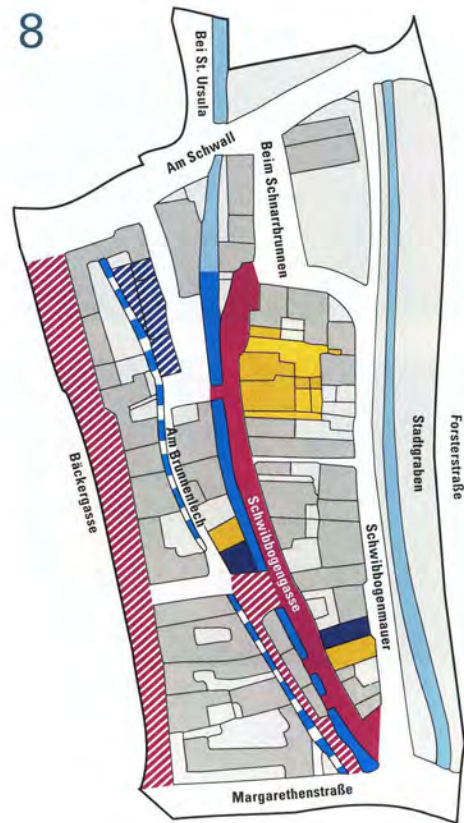
Peter-Kötzer-Gasse



Spitalgasse 14 (Innenhof + Hort)

Sanierungsgebiet Schwibbogengasse

8



Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22

Dieser Sanierungsblock wurde 1987 festgesetzt. Die gleichnamige Gasse erhielt eine Umgestaltung zum verkehrsberuhigten Bereich; der sie begleitende Schwalllech, der dort noch offen geführt war, wurde in die Gestaltung einbezogen.

Als besonders wichtig erscheint die Planung einer Tiefgarage im Bereich Am Schwall/Schnarrbrunnen unter dem jetzigen Sportplatz der Realschule „Bei St. Ursula“ und den umgebenden Straßenbereichen. Sie wäre mit rund 300 Plätzen denkbar als öffentliche Kurzparkgarage, aber auch als Quartiersgarage. Beides ließe sich auch durchaus kombinieren. Die Frage der Realisierbarkeit dieses Projekts wird sich auf die Finanzierungsmöglichkeiten reduzieren.

Eine Aufdeckung des Brunnenlechs wäre möglich. Es steht auch die Gestaltung des kleinen Platzbereiches Werbhausgasse/ Brunnenlech/Schwibbogengasse an. Ein erster Schritt wird durch die Erhaltung und Modernisierung des kleinen Walmdachhauses Brunnenlech 29 getan, das im Erdgeschoß ein kleines Café, im Sommer mit Freiluftbewirtung auf diesem Platz, aufnehmen soll.

Die Gebäude in diesem Teil der Schwibbogengasse sind meistens schon wieder in privat renoviertem Zustand, wie die Gebäude Schwibbogengasse 31, in dem ein Kinderarzt seine Praxis hat und der Schächlerhof, Schwibbogengasse Nr. 9.



Am Brunnenlech 29



Schächlerhof, Schwibbogengasse 9



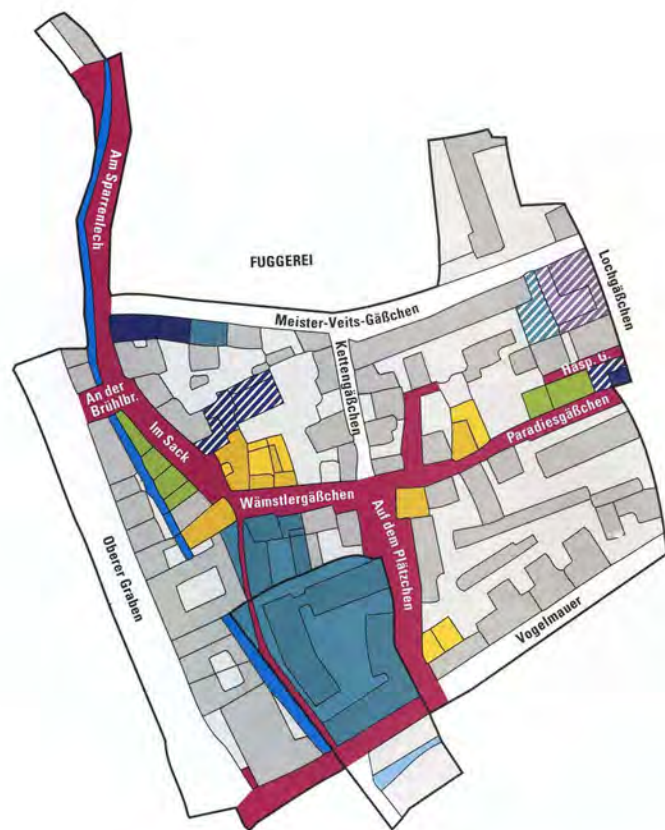
Schwibbogengasse 31



Schwibbogengasse 31



Schächlererei, Schwibbogengasse 27a



Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22

Sanierungsgebiete Vogelmauer und Meister-Veits- Gäßchen

Das Sanierungsgebiet Vogelmauer umfaßte nur ein einziges größeres Grundstück. Erst 1987 kam der umfassende Bereich „Meister-Veits-Gäßchen“ als 10. Sanierungsgebiet hinzu.

Auf dem Areal Vogelmauer konnte aus finanziellen Gründen das zunächst geplante öffentliche Parkhaus mit Wohnbebauung auf seinem Dach nicht realisiert werden. Besonders die Einfügung in die Wohnumgebung bereitete Schwierigkeiten. Zwischenzeitlich ist als private Maßnahme nur wenig davon entfernt, aber jenseits der Jakoberwallstraße im Gewerbegebiet das „NAK-Parkhaus“ mit 500 Plätzen entstanden. Dieses Parkhaus trägt auch zur Entlastung der städtischen Sanierungsviertel spürbar bei. Eine bessere Auslastung wäre aber vorstellbar und wird angestrebt.

Das Grundstück Vogelmauer, noch erweitert bis zum Wämstlergäßchen, trägt nun eine durch die Fa. Infraplan errichtete neue Eigentumswohnanlage mit 112 Einheiten. Damit in Verbindung steht eine Tiefgarage mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen sowie weiteren 140 der Stadt gehörenden Quartiersstellplätzen, die für Bewohner der Umgebung angeboten werden.

Fertiggestellt wurde auch der Straßenzug Brühlbrücke, Im Sack, Wämstlergäßchen, der über Auf dem Plätzchen bis hin zur



Vogelmauer führt. In gleicher Art umgestaltet wurde aber auch das Paradiesgäßchen als weiterführende Verbindung nach Osten, sowie das Lochgäßchen samt dem anschließenden Häspelegäßchen. Neueste Maßnahme ist der Straßenumbau am Sparrenlech, der an das bisherige umgestaltete System in Höhe des Meister-Veits-Gäßchens anschließt und westlich an der Fuggerei entlangführt. Dabei wurde der namensgebende Lechkanal wieder geöffnet.

Bei einigen privaten Modernisierungen, zum Teil in ehemals städtischen Häusern, ist das Anwesen Lochgäßchen 16 zu erwähnen, ein Handwerkergebäude aus dem 16. Jahrhundert mit großer Höhenentwicklung. In Ergänzung zum Paradiesgäßchen entsteht ein Spielplatz. Die Straße „Im Sack“ erhielt eine kleine Grünanlage hinter hohen Pfeilern und Gitterwerk.

Planungen für eine Gestaltung der Jakoberstraße als Hauptweg zur Fuggerei sowie des Jakobsplatzes östlich von ihr sind vorhanden.

Die Erhaltung und Aufwertung einer traditionellen Quartiersgaststätte mit einem „Literatur-Biergarten“ am Meister-Veits-Gäßchen 32/Lochgäßchen konnte erreicht und durch Zuschüsse bei einem Eigentümerwechsel gesichert werden.



Neubau an der Vogelmauer



Innenhof



Im Sack



Häspelegäßchen



Wärmstiergäßchen/Paradiesgäßchen



Lochgäßchen 16



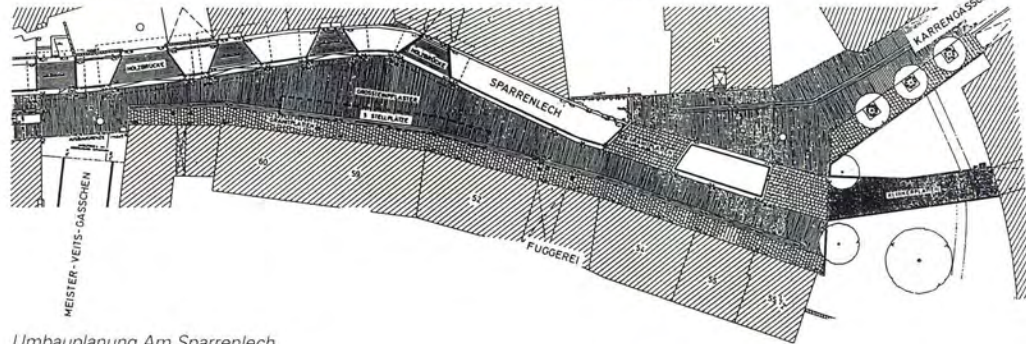
Lochgäßchen 17



An der Brühlbrücke



Sparrenlech – Umbau



Umbauplanung Am Sparrenlech



Zeichenerklärung siehe S. 14 und S. 22

Sanierungsgebiet Kappeneck

In diesem ebenfalls 1987 festgelegten Sanierungsgebiet wurde bislang zwei größere Betriebsverlagerungen realisiert. An ihrer Stelle werden Eigentumswohnungen gebaut, an deren Qualität die Stadt bestimmte Anforderungen stellen muß.

Mit dem Anwesen Kappeneck 17 wartet ein größeres städtisches Wohnhaus mit erhaltener Renaissance-Kassettendecke auf seine Renovierung und evtl. öffentliche Nutzung.

Größere Anstrengungen werden nötige Erhaltungsmaßnahmen, aber auch Umbaumaßnahmen im Bereich der Befestigungsanlagen erfordern. Dabei sind sowohl der Turmbereich Vogelmauer 46 wie die Grün- und Wasseranlagen der Wälle und Bastionen gemeint. Bei dem großen Einzelinteresse an den alten Befestigungsbauten gilt es allgemeinverträgliche Entwicklungen zu fördern.



Vogelmauer 46



Kappeneck 17

Jakobervorstadt-Nord



Stadtbad am Leonhardsberg



Ölhöfle

Das Untersuchungsgebiet Altstadt wurde 1989 um das ca. 37 ha große Gebiet der Jakobervorstadt-Nord sowie den Bereich des Stadtgrabens bis zum Stephingerberg erweitert.

Da die bisherigen Bereiche der Städtebauförderung überwiegend fertiggestellt sind, war es an der Zeit, den schon lange vorhandenen Erwartungen zu entsprechen und den Sanierungsbereich auszudehnen. Dort wird sicher ein zukünftiger Schwerpunkt unserer Tätigkeit sein.

Eine Großmaßnahme liegt dort im Grabenbereich als Teil dieser Erweiterung: Das alte Stadtbad am Leonhardsberg.

Dieses im Jahre 1903 ursprünglich im Jugendstil errichtete Bad wurde bereits 1925 im Stil der Zeit umgebaut. In seinen Hauptteilen (Männerhalle/Frauenhalle) wurde es 1981 wegen Baufälligkeit außer Betrieb genommen. Durch die zum 2000-jährigen Stadtjubiläum gegebene Zusage des damaligen Bayerischen Ministerpräsidenten Strauß, die Sanierung des Stadtbades aus Städtebauförderungsmitteln bezuschussen zu wollen, kam die Sanierung in Gang. Nach jetzigem Stand muß mit ca. 22,5 Mio DM Kosten gerechnet werden. Allerdings kann das Bad bedauerlicherweise nicht mehr als Jugendstilbad angesehen werden. Schon in den 20er Jahren fand eine „Purifizierung“ und Anpassung

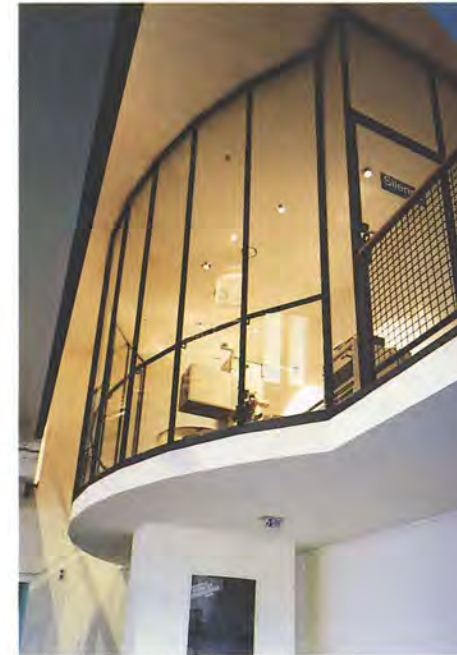
an den Stil der damaligen Zeit statt, der jetzt wesentliche Grundlage der Sanierungsmaßnahmen ist. Die Fertigstellung ist für Mitte 1991 vorgesehen.

Wesentliche Forderung ist die Einbindung dieser Sanierungsmaßnahme in die städtebauliche Umgebung, die dringend einer Aufwertung bedarf. Ein Ansatz dafür ist eine hochwertige Freiflächenplanung auf dem an der Nordseite an das Stadtbad angrenzenden „Ölhöfle“ genannten Grundstück, das aber traditioneller Denkweise entsprechend auch als Stellplatzareal für das Stadtbad vorgesehen wird.

Der daran nach Norden angrenzende Grabenbereich wird gerade als adäquate und reizvolle Umgebung für das Filmkunsttheater Liliom hergerichtet. Dieses Programmkinos war in den letzten Jahren ebenfalls mit Hilfe der Städtebauförderung in einen alten Gewerbebau eingebaut worden. Auch am Jakobertor konnte ein Teil des alten Stadtgrabens wieder geöffnet und gestaltet werden.



Unterer Graben 1 vor der Sanierung



„Liliom“ Unterer Graben 1



„Liliom“ mit Stadtbach



Maßnahmen der Stadtsanierung außerhalb der Unter- suchungsgebiete

Einige Einzelmaßnahmen der Stadtsanierung wurden durchgeführt, die außerhalb der jetzt traditionellen Sanierungsbereiche der Altstadt liegen. Sie wurden dann nicht im Bund-Länder-Programm, sondern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert.

Hierzu zählt besonders der Bereich Philippine-Welser-Straße und die Steingasse, die den Rathausplatz im Osten umfassen bzw. von ihm ausgehen. Diese Bereiche, früher mit Asphaltbelag, erhielten Großsteinpflaster in der Philippine-Welser-Straße, in der schmaleren Steingasse wurde Kleinpflaster verlegt. Proteste gegen die als schwierig empfundene Begehrbarkeit führten zu einem Fugenguß aus Asphalt, was allerdings den gestalterischen Wert erheblich beeinträchtigt.

Ebenfalls im Rahmen des Bayer. Programmes konnte ein städtebaulich notwendiger Umbau des Hauptbahnhofs-Vorplatzes erreicht werden. Diese von den Vorgaben und festgelegten Funktionen her schwierige Aufgabe konnte städtebaulich durch eine Herausarbeitung von Sicht- und Beziehungsachsen gelöst werden. In die Platzmitte zwischen Eingang Hauptbahnhof und Viktoria-Passage kam ein Schalenbrunnen in nachempfundenem klassizistischem Stil. Kritik löst immer wieder die als drangvoll empfundene Enge für Kraftfahrzeuge auf der Nordhälfte des Platzes

aus, während die südliche Hälfte für den zentralen Omnibusbereich reserviert ist und häufig einen leeren Anblick bietet. Unabhängig von diesem optischen Ungleichgewicht bedeutet der Umbau eine städtebauliche Anpassung des vorher recht chaotischen Vorplatzes an die durch den spätklassizistischen Bahnhofsbau (Bürklein 1869) vorgegebenen Formen.

In Planung ist der gestalterische Umbau der Bahnhofstraße, der Verbindungsachse zwischen Bahnhofsvorplatz und Königsplatz, der beim Umbau des Königsplatzes Mitte der 70er Jahre zwar mitbeschlossen, aber aus Geldmangel unterblieben war. Erschwert wird diese Planung dieser „Visitenkarte“ der Stadt zu einem hochwertig gestalteten Boulevard durch die zwischenzeitlich erfolgte sehr umstrittene provisorische Hereinnahme einer Vielzahl vom Omnibusfahrten. Mit diesem für die nächsten Jahre vorgesehenen Umbau ließe sich die Gestaltung des Weges vom Hauptbahnhof ins Zentrum der Stadt (Moritzplatz/Maximilianstraße) schließen, die dann – wie beschrieben – ihre Weiterführung in die historische Altstadt über Judenberg/Weiße Gasse/Bauerntanzgässchen/Äußerer Gang in die südliche Jakobervorstadt findet.

In den nächsten Jahren kann es eine wichtige Aufgabe der Stadtsanierung werden: Weitere Straßenzüge und Plätze sind

durch gezielte Maßnahmen städtebaulich aufzuwerten. Dabei geht es um Straßen, die für das Erscheinungsbild der Stadt große Bedeutung haben und ihren unbefriedigenden Zustand teils der früher überwiegenden Auffassung einer Dominanz des Stadtverkehrs verdanken, teils der Art des Wiederaufbaus nach dem Kriege. Hierzu werden Planungen erstellt und angeboten werden müssen, die dann hoffentlich auch Teil für Teil bei passender Gelegenheit umgesetzt werden können.



Bahnhofstraße



Philippine-Welser-Straße



Hauptbahnhof Augsburg



Für die Stadtsanierung arbeiten

Rudolf Saule	Stadtbaurat	Edgar Mathe	WBG-Geschäftsführer
Reinhard Sajons	Leiter der Stadtsanierung, Baureferat	Dieter Kornischka	WBG
Christian Jonathal	Sachbearbeiter Sanierung, Baureferat	Manfred Deutschmann	WBG
Michaela Kraft	Mitarbeiterin im Baureferat		
Dieter Fuchshuber	Leiter Stadtplanungsamt	Hermann Ebner	Leiter Tiefbauamt
Wilhelm Drexel	Sachgebietsleiter Altstadt	Peter Grosser	Mitarbeiter im Tiefbauamt
Christian Stachulla	Sachbearbeiter Altstadt	Frowin Berchthold	Mitarbeiter im Tiefbauamt
Ursula Steude	Sachgebietsleiterin Oberhausen und Kriegshaber	Wolfgang Maier	Mitarbeiter im Tiefbauamt
Wolfgang Tanzer	Sachbearbeiter Oberhausen	Hans Thoma/Rolf Griesel	Mitarbeiter im Tiefbauamt
Mechthild Berger	Sachgebiet Kurhaus	Wilhelm Rutte	Mitarbeiter im Tiefbauamt
Ulrich Englaender	Sachgebietsleiter Entwicklungsgebiet Alter Flugplatz	Hermann Jantz	Mitarbeiter im Tiefbauamt
Josef Süß	Mitarbeiter im Stadtplanungsamt	Helmut Konrad	Mitarbeiter im Tiefbauamt
Herbert Spotka	Leiter der Abteilung Verwaltung im Stadtplanungsamt	Werner Mitzscherlich	Leiter Liegenschaftsamt
Ilona Dworsky	Abteilung Verwaltung	Helmut Wenger	Mitarbeiter im Liegenschaftsamt
Beate Küspert	Abteilung Verwaltung	Gerhard Witte	Leiter Bauordnungsamt und Untere Denkmalschutzbehörde
		Werner Landthaler	Leiter Vermessungsamt
		Rudolf Daenner	Mitarbeiter im Vermessungsamt
		Clemens Gutmann	Mitarbeiter im Vermessungsamt
		Friedrich-Wilhelm Geserig	Leiter Kämmereiamt
		Manfred Roth	Amt für Grünordnung und Naturschutz
		Fritz Grunow	
		Ulrich Lohrmann	Mitarbeiter im Hochbauamt
		Alois Emmerling	Mitarbeiter im Hochbauamt
		Gerald Gehrig	Mitarbeiter im Hochbauamt

Kontaktadressen

In Fragen der Altstadtsanierung können
Sie sich wenden an:

Wilhelm Drexel	Stadtplanungsamt, Maximilianstr. 6, 8900 Augsburg, Zimmer 342, Tel. 3 24-65 20 Montag – Freitag 8.00–12.00 Uhr Donnerstag 14.00–17.30 Uhr
	Sanierungsbüro Altstadt Hunoldsgraben 31, 8900 Augsburg Tel. 3 24-65 30 Montag und Mittwoch 14.00–16.00 Uhr
Reinhard Sajons	Leiter der Stadtsanierung, Baureferat Maximilianstr. 6, 8900 Augsburg Zimmer 541, Tel. 3 24-46 04 Nur nach Voranmeldung
Christian Jonathal	Sachbearbeiter Sanierung, Baureferat Maximilianstr. 6, 8900 Augsburg Zimmer 548, Tel. 3 24-46 02 Montag – Freitag 8.00–12.00 Uhr Donnerstag 14.00–17.30 Uhr



Untersuchungsgebiete in Augsburg

Herausgeber: Stadt Augsburg, Baureferat

Text: Reinhard Sajons
Redaktion: Christian Jonathal

Gestaltung: Eisele & Bulach GmbH

Fotos: Stadt Augsburg (verschiedene)
Reinhard Eisele (90) Peter Bulach (2)
Karen Ostertag (2), Franz Wimmer (1)
Jürgen Schiffler (1)

Pläne: Sabrina Rauh

Satz: Satz und Grafik Partner GmbH
Lithos: Graf und Fraunholz
Druck: Presse-Druck- und Verlags GmbH
Verarbeitung: Buchbinderei Leonhard Kraus

1. Auflage 10.000, März 1991



- 1 Altstadt
- 2 Altstadt mit Erweiterung
- 3 Oberhausen
- 4 Kriegshaber
- 5 Kurhaus, Göggingen
- 6 Alter Flugplatz (Entwicklungsgebiet)
- 7 Textilviertel

