

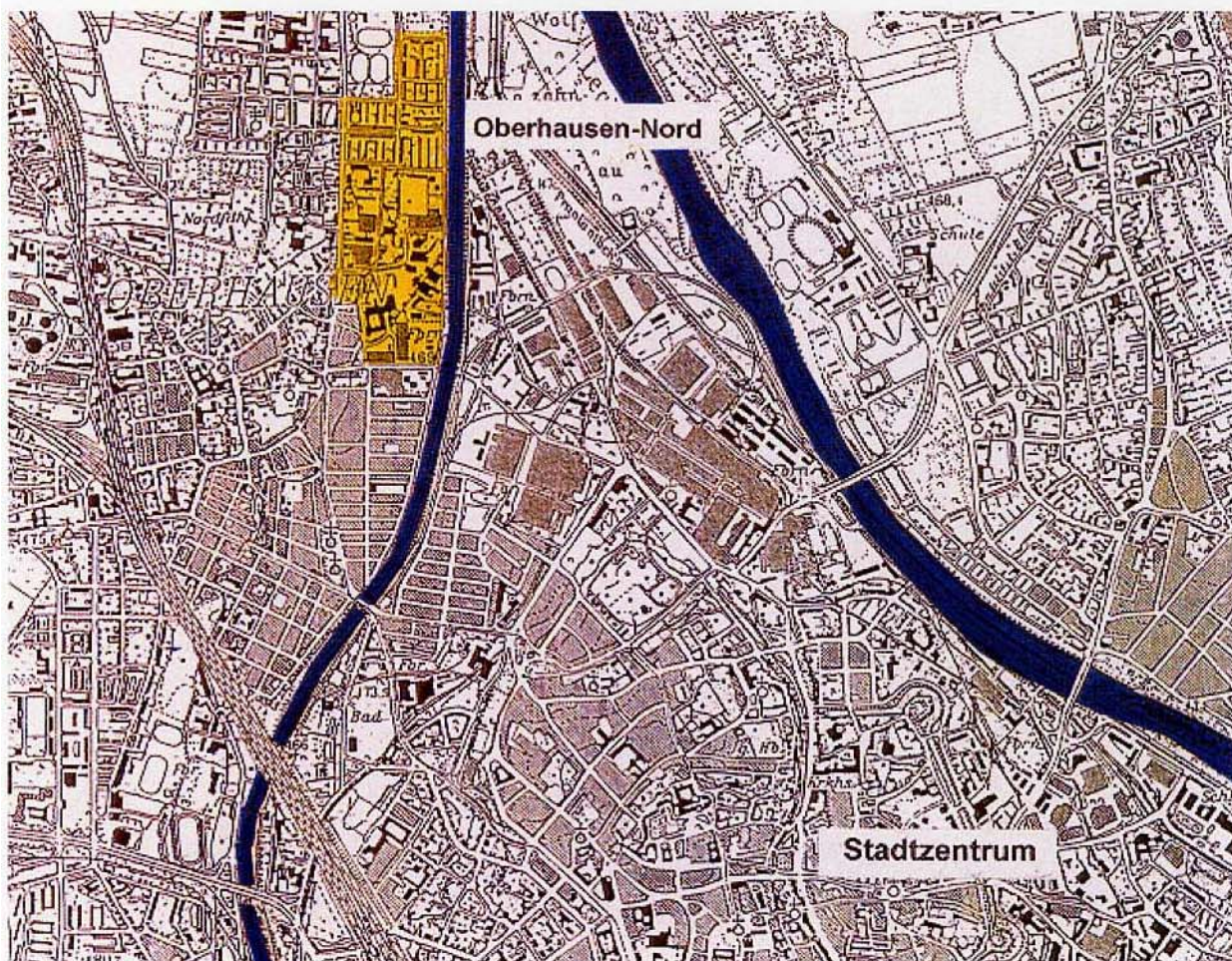


Stadt Augsburg

Integrierte Stadtteilentwicklung Oberhausen-Nord



Bund – Länder – Programm
Stadt- und Ortsteile mit besonderem
Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt

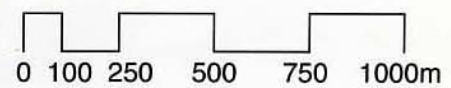


Integriertes Handlungskonzept

Lageplan

-  Untersuchungsgebiet
-  Grünfläche
-  Hauptverkehr
-  Bahnlinie
-  Gewässer

M 1 : 20.000

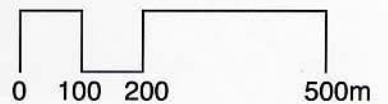


öffentliche Einrichtungen

-  Erziehung
-  Kirche
-  Gesundheit
-  Soziales
-  Nahversorgungszentrum



M 1 : 12.500



Stadt Augsburg

Integrierte Stadtteilentwicklung
Oberhausen-Nord

Integriertes Handlungskonzept

Stand 13. 06. 2001 / 23. 07. 2001
5. 09. 2001 / 31. 10. 2001

Stadt Augsburg
Integriertes Handlungskonzept
für den Stadtteil Oberhausen-Nord
im Rahmen des Programms "Die Soziale Stadt"

- 1 Einführung und Aufgabe
 - 1.1 Erneuerungsgebiet Oberhausen-Nord
 - 1.2 Projektvorbereitung
 - 1.3 Integriertes Handlungskonzept

- 2 Akteure und Zusammenwirken / Bürgerbeteiligung
 - 2.1 Akteure vor Ort
 - 2.2 Projektleitung und Projektsteuerung
 - 2.3 Lenkungsgruppe
 - 2.4 Stadtteilarbeitskreis
 - 2.5 Quartiersmanagement
 - 2.6 Wohnungsbaugesellschaft WBG GmbH
 - 2.7 Weitere lokale Akteure
 - 2.8 Entscheidungsablauf

- 3 Bestandsanalyse
 - 3.1 Sozialstruktur
 - 3.2 Lokale Ökonomie
 - 3.3 Städtebau
 - 3.4 Wohnungsbau / WBG
 - 3.5 Zusammenfassung

-
- 4 Zielvorstellungen

 - 5 Rahmenplan
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Verkehr
 - 5.3 Gestaltung

 - 6 Maßnahmen mit Kosten und Zeitplan
 - 6.1 Sofortmaßnahmen
 - 6.2 Mittelfristige Maßnahmen
 - 6.3 Perspektivmaßnahmen

 - 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht / Städtebauförderung

 - 8 Vorschlag Sanierungsgebiete
 - 8.1 Entscheidung über die Sanierungsverfahren
 - 8.2 Wirkungen und Vorteile der Sanierungssatzung
 - 8.3 Vorschlag für die Sanierungsgebiete Oberhausen-Nord

 - 9 Aktivitäten und Adressen der Beteiligten

Anhang

Pläne

- 1 Lageplan
- 2 öffentliche Einrichtungen
- 3 Nutzung im EG
- 4 Städtebauliche Werte und Mängel
- 5 Probleme und Potenziale

- I Anteile ausländischer Mitbürger an der Wohnbevölkerung
- II Wohnbevölkerung nach Nationalitäten

- A Bestandsanalyse - Übersichtsplan
- B Verbesserungskatalog für 3 typische Wohnungsgrundrisse
- C Verbesserungskatalog Buchenau
- D Verbesserungskatalog Lindenau und Quartiersplatz
- E Verbesserungskatalog Weidenau

- 6 Planungskonzepte - Beispiele
- 7 Konzept Rahmenplan

Tabellen und Diagramme

- 1 Bewohner im Untersuchungsgebiet
- 2 Verteilung der Altersgruppen (Deutsche)
- 3 Verteilung der Altersgruppen (Ausländer)
- 4 Verteilung der Altersgruppen (insgesamt)
- 5 Anteile der Altersgruppen (Bezirk 2205)
- 6 Anteile der Altersgruppen (Augsburg)
- 7 Lokale Ökonomie Oberhausen-Nord
- 8 Strukturdaten

1

Einführung und Aufgabe

1.1

Erneuerungsgebiet Oberhausen-Nord

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Nord liegt im Norden der Stadt Augsburg zwischen der Hauptverkehrsachse Donauwörther Straße und der Wertach. Das Gebiet mit einer Fläche von 36 ha erstreckt sich von der Dieselstraße im Süden bis zu den Sportanlagen und der Kleingartenanlage im Norden (siehe Lageplan).

Der südliche Teil des Gebiets wird durch den Hettenbach durchzogen, an dessen Einmündung in die Wertach die zeitlich frühesten Funde vom römischen Augsburg dokumentiert sind.

Das Dorf Oberhausen wurde 1911 nach Augsburg eingemeindet, da es durch den starken Zuzug von Wohnbevölkerung die Probleme ausreichender Versorgung mit Infrastruktur nicht mehr aus eigener Kraft bewältigen konnte. An der Donauwörther Straße standen vereinzelt einige Häuser, hauptsächlich Bauernhäuser. Die eigentliche Erschließung dieses Gebiets setzte erst Ende der 20er Jahre ein, als für die anwachsende Stadtbevölkerung rasch neuer Wohnraum geschaffen werden musste. Dem Wohnbedarf entsprechend wurde eine zeitgemäße, räumlich differenzierte Zeilenbebauung mit einfachen Wohnungstypen realisiert.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine stark unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Während die Wohnbebauung aus den Jahren um 1930 eine klare städtebauliche Konzeption aufweist, zeigt sich in dem südlich angrenzenden Bereich eine diffuse Bebauung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Ausgehend von einer frühindustriellen Nutzung entlang des Hettenbachs haben sich hier Gewerbe- und Industriebetriebe entwickelt. Durch den Neubau der LVA auf einem ehemaligen Fabrikgelände bahnt sich eine positive Umstrukturierung an.

Das ursprünglich kleinbürgerliche Wohnquartier ist heute aufgrund seiner Mängel in Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnumfeld und dem damit einhergehenden Wandel der Bevölkerung durch eine Konzentration sozialer und städtebaulicher Probleme gekennzeichnet. Die Bevölkerung setzt sich aus einem hohen Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen, von Erwerbslosen und von Ausländern zusammen. Hinzu kommen noch strukturelle Probleme durch die bisherige „Insellage“, sowie Defizite bei der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und der Freiraumausstattung. Diese Entwicklungen tragen wesentlich zu dem negativen Image des Gebiets bei und führen zu einer schwindenden Identität der Bewohner mit ihrem Wohnquartier.

Unter Hinweis auf die besonderen Probleme und Potentiale im Quartier bemühte sich die Stadt Augsburg bereits 1999 um die Aufnahme des Quartiers Oberhausen-Nord in das Bund-Länder-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“.

Luftbild



1.2 Projektvorbereitung

1.2.1 Bestehende Konzepte für Oberhausen-Nord

Die Stadt Augsburg hat sich schon seit längerer Zeit mit den Problemen im Stadtteil Oberhausen beschäftigt. Erste Untersuchungen aus dem Jahr 1974 (GEWOS) bezogen sich auf Oberhausen-Süd. Mit der Konzeptplanung Oberhausen-Nord (Kommission für Stadtentwicklung 1989) wurde der gesamte nördliche Stadtteil erfasst. Dabei konnte auf eine detaillierte Untersuchung des Sozialen Beratungsdienstes zurückgegriffen werden, die insbesondere für das Gebiet um Ahornerstraße / Weidachstrasse / Eschenhof alle Indikatoren eines sozialen Brennpunkts aufzeigte. Im damaligen Entwurf des Flächennutzungsplanes war dieses Gebiet als „Erneuerungsbe- reich“ dargestellt. Dieser Bereich war auch als Verdachtsgebiet ermittelt worden zum Erlass einer Erhaltungssatzung zur Sicherung preiswerten Wohnraums.

In der Konzeptplanung wurden Maßnahmen zur Erreichung einer gemischten Bevölkerungsstruktur, zur Wohnungsmodernisierung, zur Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Grünflächen sowie Vorschläge zur Verkehrsberuhigung vorgeschlagen.

1.2.2 Projektgrundlage und Untersuchungsgebiet

Mit der Aufnahme des Quartiers Oberhausen-Nord in das Programm „Soziale Stadt“ hat der Stadtrat der Stadt Augsburg am 18.05.2000 im wesentlichen folgendes beschlossen:

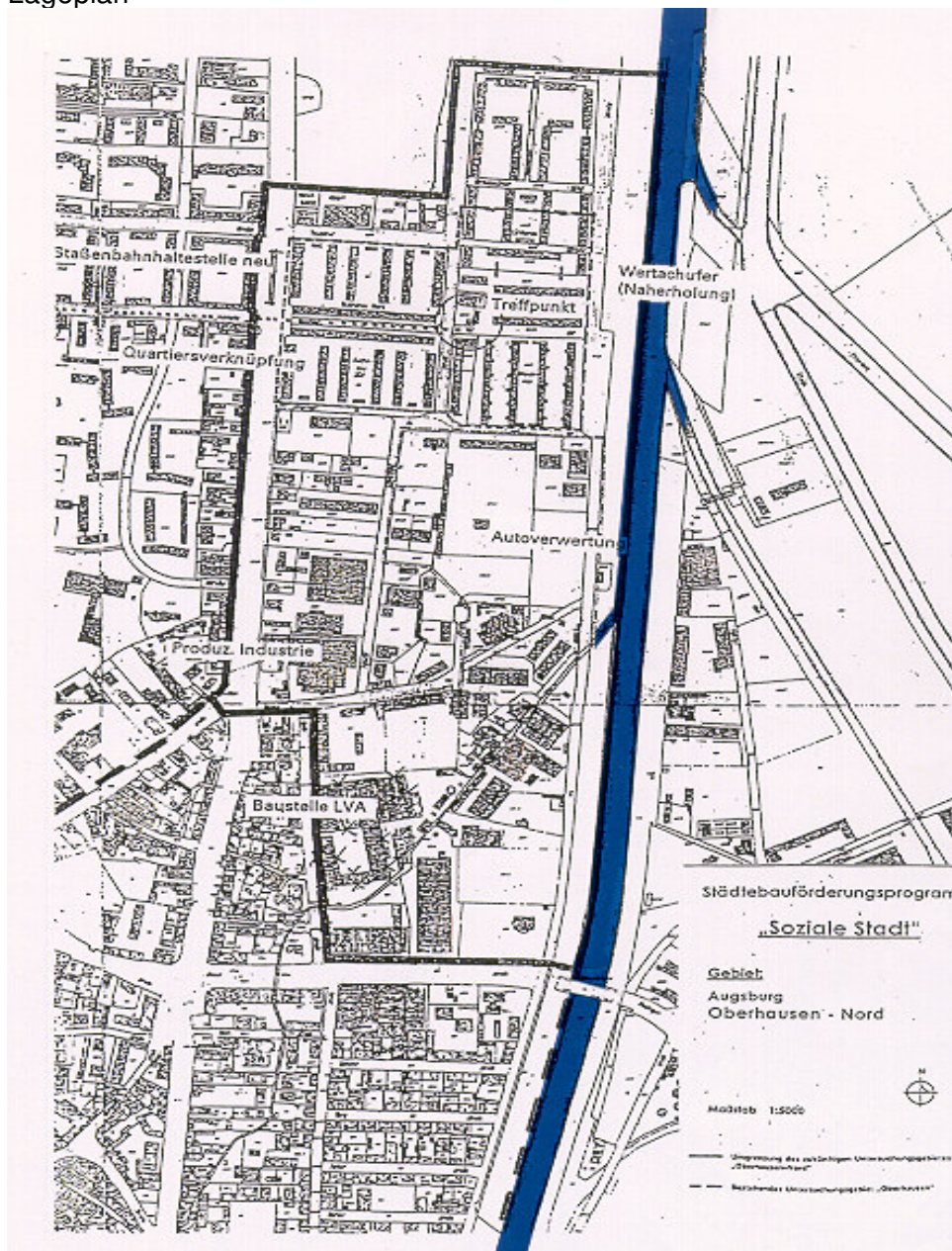
- Der schrittweisen Umsetzung des Bund- Länder- Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“ in Oberhausen–Nord wird im Rahmen der im Programm geltenden Förderrichtlinien zu- gestimmt.
- Dem Maßnahmenkonzept für die Umsetzung des Programms im Stadtteil Oberhausen, Quar- tier Oberhausen-Nord, wird zugestimmt (vgl. Maßnahmenkonzept zum Stadtratsbeschluss).
- Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Durchführung des Programms „Soziale Stadt“ not- wendigen organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen. Die Beauftragung einer Pro- jektsteuerung und die im Sinne einer Konsensbildung aller Beteiligten Einrichtung eines Stadt- teilmanagements mit Stadtteilbüro und Quartiersmanager ist durchzuführen (vgl. Schema der Organisation zum Stadtratsbeschluss)
- Die Bauverwaltung wird beauftragt, das bestehende Untersuchungsgebiet „Oberhausen“ um den Bereich „Oberhausen – Nord“ zu erweitern und ergänzende vorbereitende Untersuchun- gen im Sinne des § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur schrittweisen Umsetzung des Städtebau- förderungsprogramms „Soziale Stadt“ im Rahmen der Stadterneuerung in Oberhausen einzu- leiten und durchzuführen (vgl. Umgriff des Gebietes zum Stadtratsbeschluss).

Das Untersuchungsgebiet wird begrenzt durch die Donauwörther Straße im Westen, das westliche Wertachufer im Osten, den Verlauf von Tauscherstraße / Schönbachstraße / Günzburger Straße im Norden, sowie die Abfolge von Weiherstraße / Hofer Straße / Dieselstraße im Süden. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. In den Untersuchungsraum mit eingeschlossen werden je nach Problemstellung die räumlichen Vernetzungen zu den angrenzenden Bereichen.

Ziel der Maßnahme ist, durch einen ganzheitlichen Erneuerungsansatz in den baulichen, städtebaulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturellen Handlungsfeldern eine umfassende Aufwertung des Quartiers zu erreichen. Das durch den Beschluss des Stadtrats so definierte Projekt erhält die Bezeichnung:

„Integrierte Stadtteilentwicklung Oberhausen-Nord“.

Lageplan



1.2.3 Projekthandbuch

Das Projekthandbuch stellt die verbindliche Grundlage für die organisatorische Zusammenarbeit dar. Es gibt allen Beteiligten einen Überblick über den Stand des Projektes. Bis zur Festlegung des Integrierten Handlungskonzeptes umfasst es auch Handlungsanweisungen zur Umsetzung des Projekts. Insoweit werden wesentliche Inhalte des Projekthandbuchs in das Integrierte Handlungskonzept übernommen, insbesondere die Projektorganisation, das Zusammenwirken der Beteiligten und die grundsätzlichen Ziele des Projekts sowie die bisher erarbeiteten Planungsansätze.

Das Projekthandbuch wird während der gesamten Laufzeit des Projekts weitergeführt und mündet in die Projektdokumentation.

1.3 Integriertes Handlungskonzept

Definition

Das Programm „Soziale Stadt“ stellt eine Querschnittsaufgabe der Stadterneuerung dar, die eine interdisziplinäre Zusammenarbeit erfordert. Zusätzlich zur Behebung von baulichen und städtebaulichen Problemen eines Stadtgebietes werden hier auch lokale ökologische, ökonomische und soziale Aspekte im Rahmen der Stadterneuerung betrachtet. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch werden die aktuellen Probleme vor Ort analysiert und Lösungsansätze erarbeitet. Das „Integrierte Handlungskonzept“ ist eine systematische Weiterentwicklung dieser Untersuchungen, in der gebietsbezogene Analysen und konkrete Konzeptionen zur Aufwertung des Quartiers fachübergreifend zusammengefasst sind.

Funktion

Das „Integrierte Handlungskonzept“ bildet den „Roten Faden“ in der Quartiersentwicklung. Es soll unter intensiver Mitwirkung und Zusammenarbeit von örtlichen Akteuren - den Bewohnern, den Gewerbetreibenden, den Grundstückseigentümern, den örtlichen Institutionen sowie dem Quartiersmanagement und Fachplanern erstellt werden. Es enthält unter anderem alle wichtigen Maßnahmen, die im Quartier durchgeführt werden sollen. Das gemeinsam erarbeitete „Integrierte Handlungskonzept“ ist somit ständige Grundlage für das Handeln im Quartier, muss jedoch auch Spielraum für Flexibilität und Offenheit gegenüber aktuellen Entwicklungen und örtlichen Anforderungen enthalten.

Inhalt

Das „Integrierte Handlungskonzept“ besteht aus einer Rahmenplanung, einem Maßnahmenplan mit Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung sowie aus Informationen bezüglich der Organisation.

Die Rahmenplanung stellt den konzeptionellen Zusammenhang aller beabsichtigten Maßnahmen heraus. Städtebauliche, bauliche, ökologische, soziale und ökonomische Aspekte sollen in ihrem Zusammenwirken nachvollziehbar dargestellt werden. Die Rahmenplanung wird in Zusammenar-

beit mit den örtlichen Akteuren erstellt und ist wesentlicher Bestandteil des „Integrierten Handlungskonzeptes“.

Der Maßnahmenplan enthält alle Projekte und Maßnahmen. Die Finanzierung des Gesamtprojektes bzw. der Einzelmaßnahmen durch den gebündelten Einsatz von öffentlichen und privaten Mitteln wird in einer Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung dargestellt.

Des Weiteren enthält das „Integrierte Handlungskonzept“ Informationen über die Organisation des Projektes, z.B. Beteiligung der örtlichen Akteure, Lenkungsgruppe, Stadtteilarbeitskreis, Projektsteuerung und Quartiersmanagement und deren Zusammenwirken sowie über erforderliche Verfahrensschritte, z.B. zur Vorbereitung und förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Erarbeitung und Fortschreibung

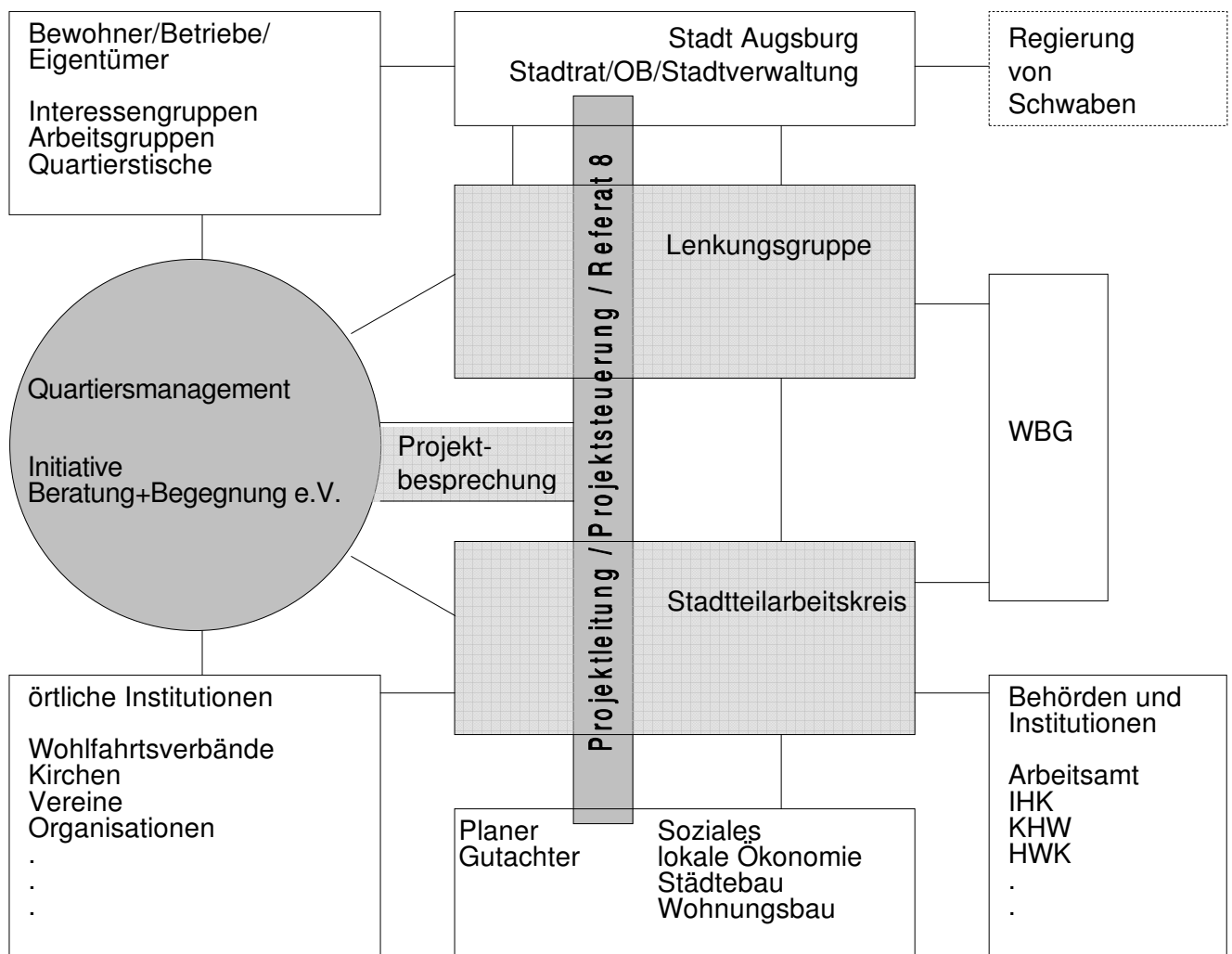
Das „Integrierte Handlungskonzept“ wird unter weitreichender Mitwirkung aller beteiligten Akteure erarbeitet. Der Vorschlag wird nach Abstimmung mit Regierung und Lenkungsgruppe zur Beschlussfassung den politischen Gremien vorgelegt. Das „integrierte Handlungskonzept“ muss während der langen Laufzeit entsprechend modifiziert, überarbeitet und auch neuen Rahmenbedingungen angepasst werden. Eine Fortschreibung ist nach Bedarf vorzunehmen.

Akteure und Zusammenwirken/Bürgerbeteiligung

Verantwortlich für die Integrierte Stadtteilentwicklung Oberhausen-Nord ist die Stadt Augsburg, wobei die Akteure vor Ort eng in den Ablauf des Verfahrens mit einbezogen werden sollen. Um allen Beteiligten und Interessierten die Mitwirkung und Informationsmöglichkeit zu eröffnen, sind unter Abschnitt 9 alle Akteure mit Anschrift und Telefonnummer angegeben. Hierdurch soll eine direkte Kontaktaufnahme erleichtert werden und ein Beitrag zur Vernetzung und Bündelung der verschiedenen Aktivitäten geleistet werden.

Arbeitsweise und Zusammenwirken der verschiedenen Akteure ist unterschiedlich und wird durch die formalisierten oder informellen Rahmenbedingungen geprägt. Grundsatz für die Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts ist, dass neben Verwaltung, Behörden und Fachplanern vor allem die örtlichen Akteure das Ergebnis mitgestalten sollen. Dementsprechend werden die verschiedenen Gruppen und Gremien in differenzierter Weise an dem gesamten Planungsprozess teilnehmen.

Zusammenwirken der Beteiligten



2.1

Akteure vor Ort

Neben den lokalen Institutionen (Organisationen, Kirchen, Vereine ...) sind es vor allem Bewohner, Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer, die aktiv im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ an der Aufwertung und Erneuerung des Stadtteils mitwirken sollen. Dazu bedarf es einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung. Angeregt werden Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themenfeldern, wie z.B. Wohnumfeld, Grün, Verkehr, Nahversorgung, Stadtteilimage. Durch Gespräche kann auch individuelle Beratung und Betreuung erfolgen. Weitere Aktivitäten zur Bürgermitwirkung sind unter 2.5 Quartiersmanagement angeführt. Damit werden aus den von der Sanierung Betroffenen - Eigentümer, Mieter und Pächter - Beteiligte.



Kinderbetreuung im Stadtteiltreff



2.2

Projektleitung und Projektsteuerung

Die Projektleitung wird, im Auftrag des Oberbürgermeisters, vom Referat 8 durch Stadtbaurat Dr. Demharter wahrgenommen. In dessen Vertretung führt der Leiter des Stadtplanungsamtes, Ltd. BD Illner, die Geschäfte der Projektleitung. Die Projektleitung beaufsichtigt die Projektsteuerung (Controlling) und bestätigt deren Vorschläge zur Abwicklung und Organisation des Projektlaufes. Weiterhin berichtet die Projektleitung an den Stadtrat, den Oberbürgermeister und an weitere Referate zum Verfahrensstand des Projektes.

Die Projektsteuerung wird kooperativ intern und extern praktiziert. Die verwaltungsinternen Aufgaben werden verantwortlich durch den Leiter des Stadtplanungsamtes, Ltd. BD Illner, übernommen. In dessen Vertretung handelt der Leiter der Gruppe Stadterneuerung im Stadtplanungsamt, Baurat Reinfuss. Mit der Unterstützung des Stadtplanungsamtes bei der Projektsteuerung wurde Dipl.Ing. Dürsch, Büro städtebau + projektmanagement dürsch, beauftragt. Die Organisation der internen und externen Projektsteuerung hinsichtlich der wahrzunehmenden Aufgaben und die Abgrenzung zum Tätigkeitsfeld des Quartiersmanagements sind im Anhang des Projekthandbuchs schematisch dargestellt.

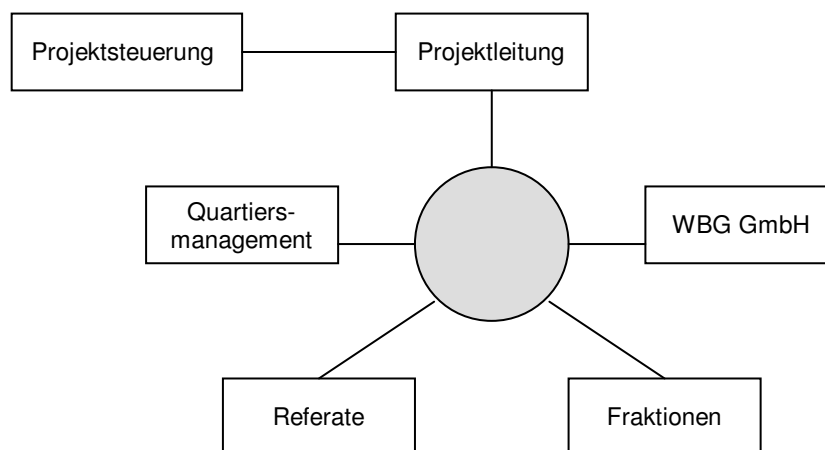
2.3

Lenkungsgruppe (LG)

Das zentrale Informations- und Leitungsgremium für das Projekt ist die Lenkungsgruppe (LG). Diese tritt unter Leitung des Baureferenten (Projektleitung) regelmäßig zusammen, um sich über den Verlauf des Projektes zu informieren und grundlegende Richtungsentscheidungen vorzubereiten oder zu treffen. Durch den Stadtrat und seine Ausschüsse sowie durch den Herrn Oberbürgermeister zu treffende Entscheidungen bleiben hiervon unberührt.

Die LG setzt sich aus Vertretern der für das Projekt relevanten Referate der Stadtverwaltung, den benannten Mitgliedern des Bauausschusses (je Fraktion ein Mitglied), dem Quartiersmanagement sowie der Geschäftsführung der WBG GmbH zusammen. Weitere Teilnehmer (z.B. externe Fachleute) können entsprechend der Problemstellung zugezogen werden. Die Bedeutung der LG liegt vor allem in der Unterstützung wichtiger Projektziele, der Vorbereitung relevanter Entscheidungen und der Kontrolle über deren Umsetzung.

Teilnehmer der Lenkungsgruppe (LG)



2.4

Stadtteilarbeitskreis (SAK)

Der Lenkungsgruppe (LG) formal unterstellt ist der Stadtteilarbeitskreis (SAK), dem die Umsetzung der von der LG festgelegten Ziele sowie deren Konkretisierung im Einzelfall obliegt. Die Leitung des SAK, einschließlich Vor- und Nachbereitung sowie Protokollführung, erfolgt durch die Projektsteuerung.

Die Hauptfunktion des Stadtteilarbeitskreises liegt in der konzentrierten und kooperativen Zusammenarbeit zur Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes, zur Entwicklung und Umsetzung der Einzelprojekte sowie zur Bündelung von finanziellen, personellen und informellen Potentialen oder Kräften vor Ort.



Besprechung des Stadtteilarbeitskreises

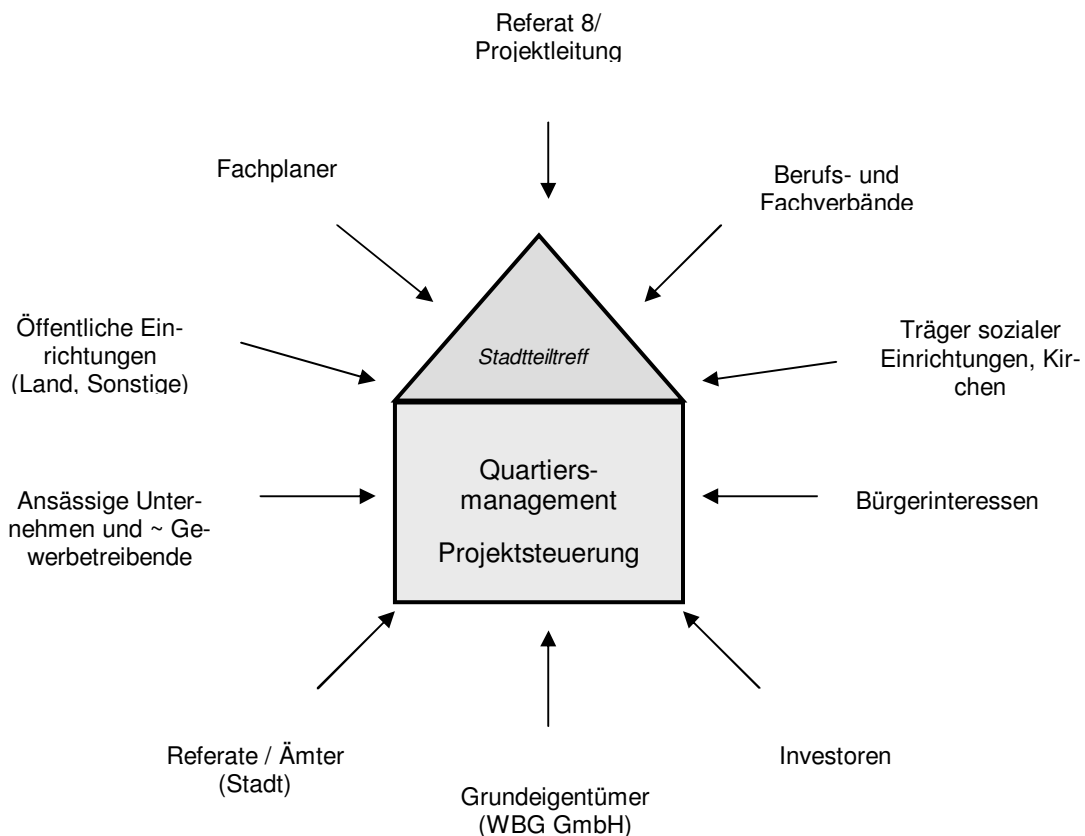


Ideenwerkstatt

Der SAK umfasst neben Projektsteuerung und Quartiersmanagement die unter Abschnitt 9 benannten Ämter, Stellen und Einrichtungen bzw. deren verantwortliche Mitarbeiter. Darüber hinaus können mit Projektfortschritt auch weitere Behörden, Träger oder Akteure des Quartiers in den Stadtteilarbeitskreis eingeladen werden. Gleichermäßen kann die regelmäßige Mitwirkung einzelner Ämter, Stellen und Einrichtungen entbehrlich werden. In den Stadtteilarbeitskreis sind auch die beauftragten Fachplaner für Städtebau, Soziales, lokale Ökonomie und Wohnungsbau einbezogen.

Je nach Problemstellung können auch Vertreter örtlich relevanter Strukturen (z.B. Eigentümer, Interessenvertreter) eingeladen werden. Ziel ist aber auch hier, den regelmäßig tätigen Kreis hinsichtlich Zusammensetzung und Sitzungshäufigkeit möglichst effektiv zu gestalten.

Teilnehmer des Stadtteilarbeitskreises



2.5

Quartiersmanagement

Das Quartiersmanagement ist die lenkende Stelle auf Quartiersebene und vertritt die Interessen der Bürger des Quartiers. Es fungiert als Berater und Vermittler der Bewohner untereinander sowie gegenüber der Stadt Augsburg. Die Bürger sollen mobilisiert und zu einer möglichst vielschichtigen, aktiven Beteiligung an der Aufwertung des Stadtteils angeregt werden. Das Quartiersmanagement bündelt die Ideen und Erwartungen der Betroffenen bzw. örtlichen Akteure und wird diese gegebenenfalls direkt unterstützen oder bei der Erarbeitung von Konzepten und Planungen entsprechend vorbringen und vertreten .

Wichtige Aufgabe des Quartiersmanagements ist die Ansprech- und Beratungsfunktion vor Ort, um Hilfe zur Selbsthilfe sowie Unterstützung von lokalen Initiativen zu geben. Dabei soll das Quartiersmanagement die Mittel zur erfolgreichen Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes selbst bestimmen und somit weitgehend eigenständig handeln. Zur Realisierung von Aktivitäten und kleineren Projekten wird das Quartiersmanagement mit einem Verfügungsfonds ausgestattet.

Zur gemeinsamen Erarbeitung und für die erfolgreiche Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes muss das Quartiersmanagement folgende Aufgaben erfüllen:

- Organisation der Beteiligung im Quartier
Bewohneraktivierung, Aufbau lokaler Strukturen, gemeinschaftliche Aktivitäten, Initiierung und Koordinierung von Arbeitsgruppen
- Mitwirkung bei Koordination investiver und nichtinvestiver Projekte
Unterstützung und Initiierung lokaler Initiativen und Projekte, Bildungs- und Beratungsangebote
- Mitwirkung in Arbeitsstrukturen
Lenkungsgruppe, Stadtteilarbeitskreis, Projektbesprechung
- Mitwirkung bei Erarbeitung und Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes
Rahmenplanung, Zeit-, Kosten- und Maßnahmenpläne
- Mitwirkung bei Informations- und Öffentlichkeitsarbeit
Stadtteiltreff, Unterstützung der Projektsteuerung
- Mitwirkung bei Maßnahmen- und Projektfinanzierung
Verwaltung des eigenen Verfügungsfonds, Unterstützung der Projektsteuerung
- Mitwirkung bei Kontrolle der Durchführung und Abrechnung von Maßnahmen
Unterstützung der Projektsteuerung bei Controlling insbesondere geförderter Maßnahmen

Mit der Trägerschaft für das Quartiersmanagement wurde der Augsburger Verein „Initiative Beratung und Begegnung e.V.“ beauftragt, die neben der bisherigen Gemeinwesenarbeit im Stadtteil zusätzliche Aufgaben im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“ übernimmt. Frau Modersitzki leitet als Quartiersmanagerin seit April 2001 den Stadtteiltreff in der Weidachstraße 6, Oberhausen-Nord. Der Stadtteiltreff stellt die zentrale Anlauf- und Informationsstelle für die Bewohner dar.

Regelmäßige Projektbesprechungen (PB) zwischen Projektsteuerung und Quartiersmanagement dienen der laufenden Abstimmung sowie der erforderlichen Vorbereitung von SAK und LG.



Quartiersmanagerin Elke Modersitzki

2.6

Wohnungsbaugesellschaft WBG

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg WBG GmbH ist aufgrund ihrer umfangreichen Wohnanlage ein wesentlicher Akteur im Erneuerungsgebiet. Durch die geplanten Sanierungs- und Baumaßnahmen werden sich erhebliche Veränderungen ergeben. Vor allem die Aktivitäten, die die Mieter der WBG betreffen, sollen sorgfältig mit dem Quartiersmanagement abgestimmt werden, um die Chancen für einen umfassenden Erneuerungsprozess nutzen zu können. Die WBG ist deshalb auch im Stadtteilarbeitskreis und in der Lenkungsgruppe vertreten.

2.7

Weitere lokale Akteure

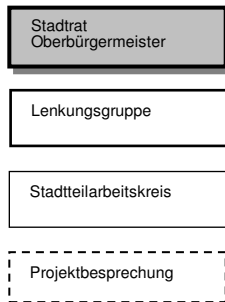
Die zahlreichen bestehenden Initiativen und Aktivitäten der im Quartier tätigen Institutionen sind unter Abschnitt 9 mit Adressen zusammengestellt.

2.8

Entscheidungsablauf

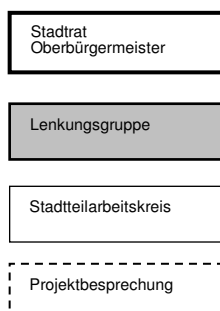
Den nachfolgenden Ausführungen ist voranzustellen, dass die Vorschläge zur Organisation der Projektarbeit die Entscheidungen des Stadtrates und seiner Ausschüsse, des Oberbürgermeisters sowie die Geschäftsordnung der Stadtverwaltung unberührt lassen. Vielmehr sollen die gegebenen Möglichkeiten frühzeitiger Abstimmung zielgerichtet genutzt werden, um das Projekt effektiv und zügig durchzuführen. Die Gliederung in sogenannte „Entscheidungsebenen“ soll die in diesem Sinne aufeinander aufbauenden Abstimmungsprozesse anschaulich darstellen. Sie bezieht sich auf das stadtinterne bzw. örtliche System der Projektorganisation und der hierzu gehörenden Abläufe und Beteiligten. Angesichts der Komplexität der Maßnahme sind davon unberührt Entscheidungen, die außerhalb der Stadt oder von Dritten (z.B. Bund / Land – Städtebauförderung) getroffen werden und auf den weiteren Fortgang maßgeblichen Einfluss haben. In der Regel werden Entscheidungen von unten nach oben vorbereitet, beraten und in der jeweils zuständigen Entscheidungsebene getroffen oder weiterbehandelt. Soweit sich eine Entscheidungsebene (z.B. Stadtteilarbeitskreis) nicht in der Lage sieht, ein Problem im gegenseitigen Einvernehmen der unmittelbar Beteiligten oder zuständigkeitshalber zu lösen, kann der Gegenstand der höheren Entscheidungsebene (z.B. Lenkungsgruppe), vorgelegt werden.

Entscheidungsablauf



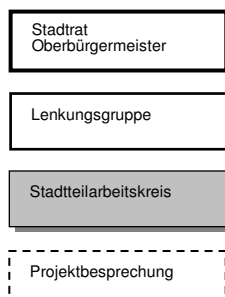
Oberste Entscheidungsebene: Stadtrat, Oberbürgermeister

Alle Entscheidungsgegenstände, die Geschäftsbereiche des Stadtrates und des Herrn Oberbürgermeister (einschließlich Referentenbesprechung) berühren. Darüberhinaus Information durch das Referat 8 zum Projektfortschritt (Sachstandsberichte).



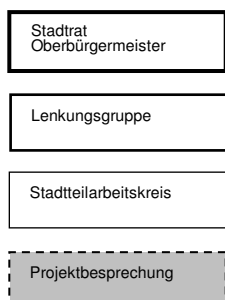
Zentrale Entscheidungsebene: Lenkungsgruppe (LG)

Alle Vorlagen für die oberste Entscheidungsebene. Hierzu gehören die Besprechung von Entscheidungsgegenständen die durch den Stadtrat und seine Ausschüsse zu behandeln sind sowie von Vorgängen, die dem Herrn Oberbürgermeister (einschließlich Referentenbesprechung) vorgelegt werden. Weiterhin alle Entscheidungsgegenstände die von den teilnehmenden Referaten in eigener Zuständigkeit entschieden oder referatsübergreifend vereinbart werden können.



Lokale Entscheidungsebene: Stadteilarbeitskreis (SAK)

Entscheidungen, die im Zuständigkeitsbereich der Teilnehmer auf Stadtebene beziehungsweise vor Ort getroffen werden können. Dazu zählen zum Beispiel laufende Abstimmungen zwischen Ämtern der Stadtverwaltung, aber auch zwischen Ämtern und privaten Akteuren oder privaten und sonstigen Beteiligten untereinander. Fragen und Probleme, die nicht auf dieser Ebene geklärt werden können, sind der LG vorzulegen.



Laufende Angelegenheiten: Projektbesprechung (PB)

Laufende Angelegenheiten, die zwischen Projektsteuerung und Quartiersmanagement geklärt werden können. Hierzu zählen zum Beispiel Projekte die unmittelbar von der Projektsteuerung und vom Quartiersmanagement verantwortlich betreut werden, oder der Verfügungsfonds des Quartiersmanagements.

3

Bestandsanalyse

Die folgende Zusammenstellung enthält eine Kurzfassung der Teiluntersuchungen Sozialstruktur, lokaler Ökonomie, Städtebau und Wohnungsbau der WBG (Feinuntersuchung). Detaillierte Aussagen und Angaben sind den Vorbereitenden Untersuchungen zu entnehmen.

3.1

Sozialstruktur

(Universität Augsburg, Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie Prof. Dr. Schaffer, Dipl.-Geogr Dr. W. Hatz, Augsburg)

Die Siedlung Buchenau, Lindenau und Weidenau, die sich im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft WBG befindet, nimmt als Teil des Stadterneuerungsgebietes Oberhausen-Nord im Vergleich zu den anderen Wohngebieten Oberhausens eine Sonderstellung ein.

- Die zeilenförmige Bebauung stammt aus den 30er Jahren, ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig, mit z.T. schlechtem Bauzustand.
- Durch die Belegung der Sozialwohnungen durch die Stadt Augsburg und die WBG ist die Sozialstruktur im Quartier mit einem hohen Anteil von Arbeitern relativ einheitlich. Der größte Teil der Erwachsenen hat einen Volksschulabschluss (Volkzählung 1987). Die Wohnblöcke nördlich des Dinkelsbühler Weges (Rahn-Bauten), die vor einigen Jahren von einem privaten Bauträger renoviert und in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, weichen in der Einkommens- und Sozialstruktur ihrer Bewohner von den WBG-Bauten stark ab.
- Der Anteil ausländischer Bewohner in diesem Quartier lag am 31.12.2000 mit 54% weit über den Durchschnitten des statistischen Bezirks 2205 (44%), Oberhausens (30%) und der Stadt Augsburg (16%).

Da das Untersuchungsgebiet selbst kaum über soziale und wirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen verfügt, herrschen enge Verbindungen und Austauschbeziehungen zu dem Quartier westlich der Donauwörther Straße und in den Süden Oberhausens.

Hinweis:

Die Bewohnerschaft des gesamten Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchungen umfasst den statistischen Bezirk 2205 und die Wohnbebauung in der Weiherstraße / Schönbachstraße. Im Untersuchungsgebiet ging die Zahl der Bewohner um 17 % von 2749 auf 2268 Personen zurück.

Für die folgende Darstellung wird aufgrund der Datenverfügbarkeit für das Untersuchungsgebiet auf die Gebietseinheit "Statistischer Bezirk 2205" zurückgegriffen. Der Statistische Bezirk 2205 wird, wenn möglich, unterteilt in

- a) WBG-Bauten und
- b) übriger statistischer Bezirk 2205, bestehend aus den Rahn-Bauten im Norden, den Hochhäusern an der Ahorner Straße und den Wohngebäuden bis zur Mitte der südlichen Schönbachstraße.

Bewohnerentwicklung 1995 bis 2001

Zwischen dem 1.1.1995 und dem 1.1.2001 verlor das Gebiet der WBG-Bauten etwa 28% seiner Bewohner (von 1942 auf 1394 Personen). Allein im Jahr 2000 waren es 300 Personen, die aus dem Quartier fortgezogen sind (188 deutsche und 112 ausländische Bewohner), hauptsächlich nach der Sanierungsankündigung der WBG im September 2000.

Der gesamte statistische Bezirk 2205 musste in den letzten 6 Jahren einen Bewohnerrückgang von 21% (von 2552 auf 2027 Personen) hinnehmen. In den ersten 3 Monaten des Jahres 2001 ging die Bewohnerzahl im statistischen Bezirk 2205 um weitere 100 Personen zurück, überwiegend durch Fortzüge aus den WBG-Bauten.

Damit lag die rückläufige Bewohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet weit über der Oberhausens (-11%) und der Stadt Augsburg (-1%).

Bewohner nach Nationalitäten

Das Untersuchungsgebiet ist von einem hohen Anteil ausländischer Wohnbevölkerung geprägt, osteuropäische Aussiedler sind kaum anzutreffen. Im Bereich der WBG-Bauten übertrifft der Ausländeranteil mit 54% bei Weitem den im übrigen statistischen Bezirk 2205 mit 23% oder der Stadt Augsburg mit 16% (Karte I)

Schlüsselt man die Zahlen der ausländischen Mitbürger weiter auf, so sind die beiden größten Volksgruppen die Türken (Buchenau-Süd 50%; Buchenau-Nord 38%) und die Italiener (Weidenau 39%; Buchenau-Nord 38%; Buchenau-Süd 22%) (Karte II).

Bewohner

	01.01.95				01.01.01			
	insgesamt	Deutsche	Ausländer	%	insgesamt	Deutsche	Ausländer	%
	a) WBG-Bauten	1942	1152	790	41	1394	643	751
b) übriger statistischer Bezirk 2205	610	416	194	32	633	487	146	23
Statistischer Bezirk 2205	2552	1568	984	39	2027	1130	897	44
Untersuchungsgebiet	2749	1713	1036	38	2268	1303	965	43
Oberhausen	22825	16442	6383	28	20363	14299	6064	30
Augsburg	272598	225909	46689	17	268945	225093	43852	16

Veränderung 1995 - 2001

	Absolut			in %		
	insgesamt	Deutsche	Ausländer	insgesamt	Deutsche	Ausländer
a) WBG-Bauten	-548	-509	-39	-28	-44	-5
b) übriger statistischer Bezirk 2205	23	71	-48	4	17	-25
Statistischer Bezirk 2205	-525	-438	-87	-21	-28	-9
Untersuchungsgebiet	-481	-410	-71	-17	-24	-7
Oberhausen	-2462	-2143	-319	-11	-13	-5
Augsburg	-3653	-816	-2837	-1	0	-6

Quelle: Einwohnermelderegister

Stand: 1.1.2001

Bewohner nach Altersgruppen

Zur Untersuchung der Altersgruppen der Bewohner muss auf die Zahlen des Statistischen Bezirks 2205 zurückgegriffen werden.

Bei der deutschen Bevölkerung (Abb. 1) liegen die Anteile der jüngeren Bewohner (bis 45 Jahre) meist unter den entsprechenden Anteilen Augsburgs, bei den über 45-Jährigen über denen der Stadt. Die deutsche Bewohnerschaft ist tendenziell also etwas älter als der Augsburger Durchschnitt.

Für die ausländischen Bewohner zeigt die Abbildung, dass die Anteile der unter 15-jährigen Kinder größer sind als in Augsburg, hingegen die älteren Bevölkerungsgruppen weniger stark vertreten sind. Die ausländischen Bewohner des Untersuchungsgebietes sind tendenziell jünger als die ausländische Bevölkerung Augsburgs.

Betrachtet man die Aufteilung der einzelnen Altersgruppen in deutsche und ausländische Bewohner (Abb. 2), so fällt die Besonderheit des statistischen Bezirks 2205 sehr deutlich auf. Nur bei den über 65-Jährigen ist die Verteilung ähnlich wie in Augsburg, in allen anderen Altersgruppen weicht der Anteil der ausländischen Mitbürger deutlich vom städtischen Durchschnitt ab. Bis zu den unter 30-Jährigen sind im Untersuchungsgebiet in jeder der aufgeführten Altersgruppen die ausländischen Bewohner in der Mehrheit.

Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen:

1. Die starke Präsenz der beiden Volksgruppen von Türken und Italienern sollte bei der Bürgerbeteiligung dadurch berücksichtigt werden, dass der Quartiersmanagerin muttersprachliche Honorarkräfte zur Seite gestellt werden, um Hemmschwellen und Sprachbarrieren seitens der ausländischen Bewohner abzubauen.
2. Um die Quartiersmanagerin bei ihrer Arbeit zusätzlich zu unterstützen, sollte versucht werden, in Augsburg bestehende Initiativen und ehrenamtlich Tätige anzusprechen und einzu beziehen. Die beteiligten städtischen Ämter sollten der Quartiersmanagerin Vorschläge für Ansprechpartner aus ihrem Arbeitsbereich unterbreiten (Führer durch das Ehrenamt).
3. Es ist zu vermuten, dass ein Großteil der jetzigen Bewohner im Quartier bleiben möchte. Ihre persönlichen Lebenslagen und Bedürfnisse müssen zunächst erkundet und aufgegriffen werden. Deshalb müssen die Anstrengungen erhöht werden, die Bewohner anzusprechen und mit zusätzlichen Angeboten zu befähigen, ihre Wünsche zur Sanierung zu artikulieren. Dazu muss Zeit eingeräumt werden!
4. Die einzelnen Altersgruppen der Bewohner sind mit ihren spezifischen Anforderungen zu berücksichtigen, entsprechende Angebote müssen erarbeitet werden.
5. Auch für die Bewohner im übrigen Untersuchungsgebiet außerhalb der WBG-Bauten müssen deren Wünsche und Anregungen erfragt und bei den Planungen berücksichtigt werden.
6. Um eine soziale Mischung nach der Modernisierung der Gebäude zu erreichen, sollte auf die Fehlbelegungsabgabe verzichtet werden.
7. Auch die Einbeziehung von "alternativen" Wohngruppen (z.B. Alt und Jung, Frauen...), die in Augsburg Gebäude für ihre Wohnprojekte suchen, könnte die bestehenden einseitigen sozialen Strukturen verändern.

Abb. 1

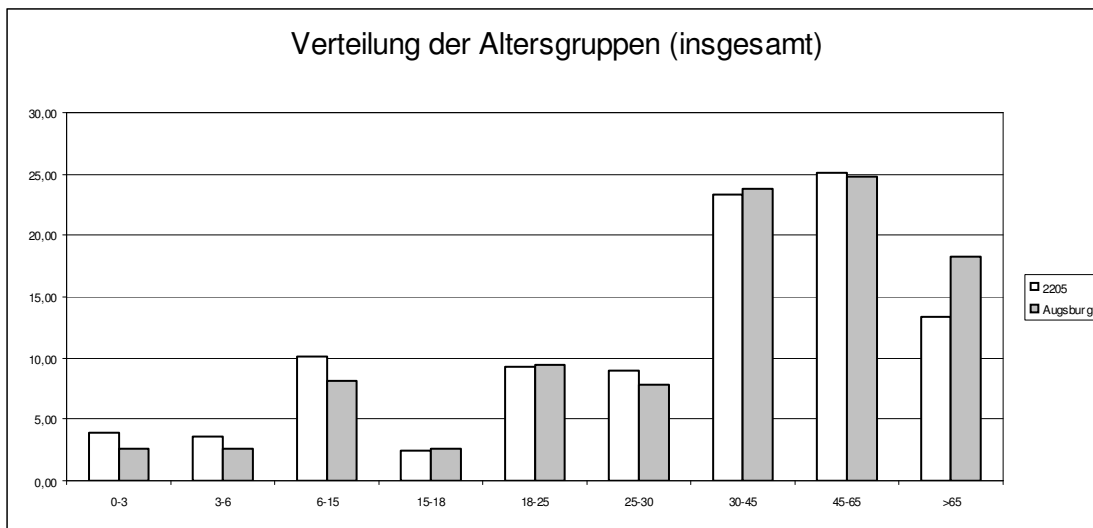
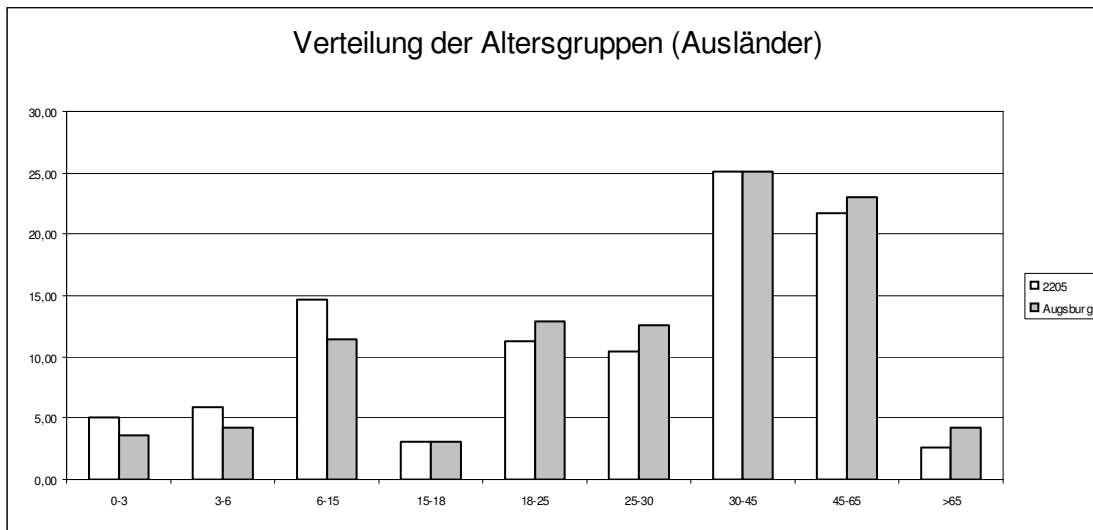
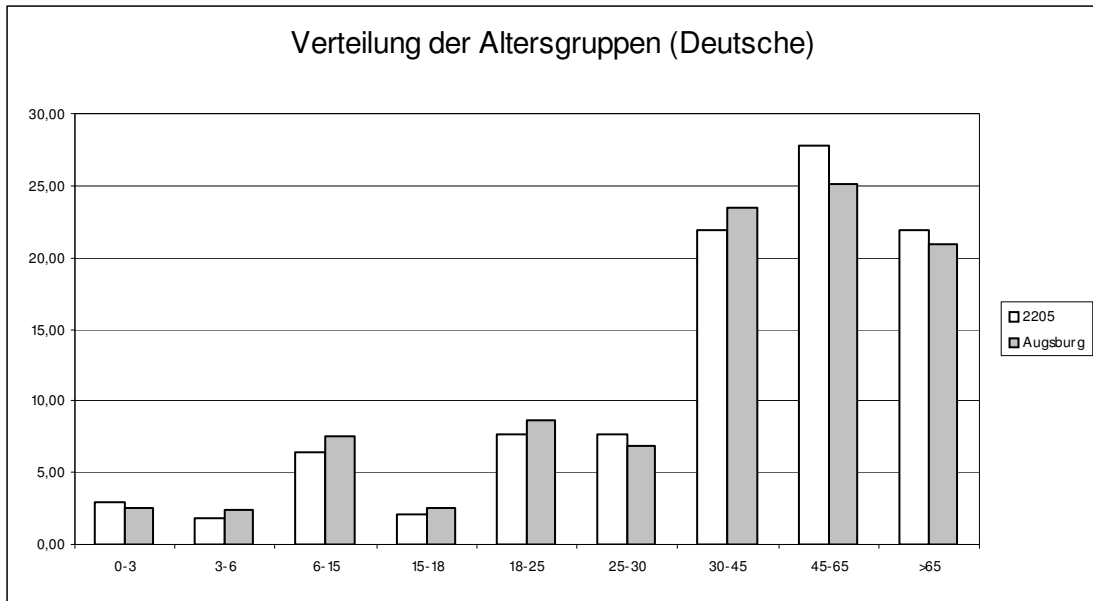
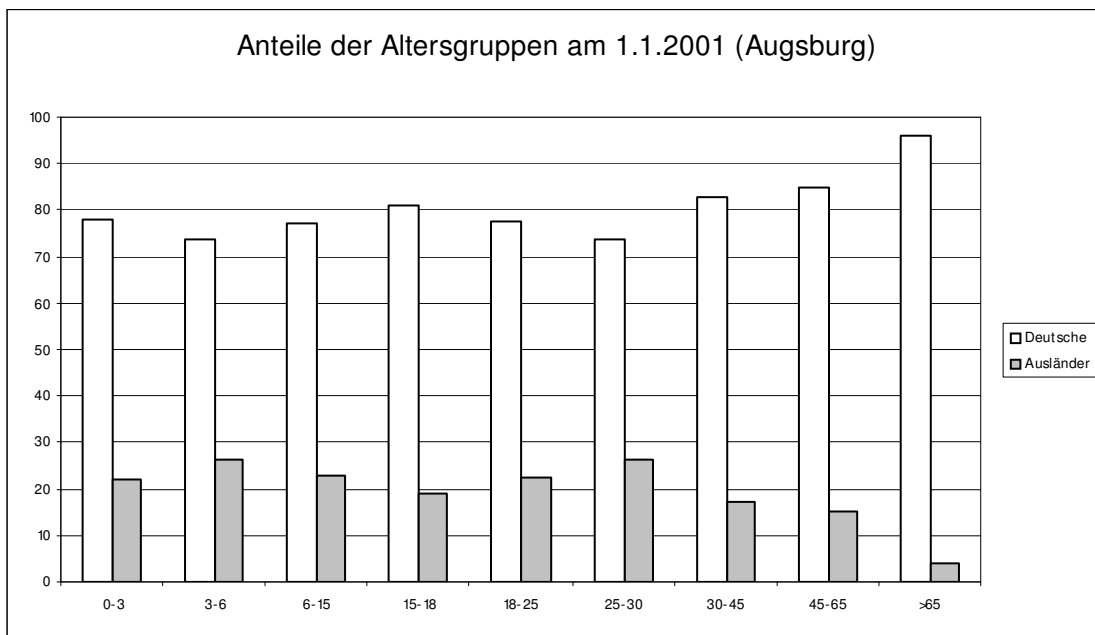
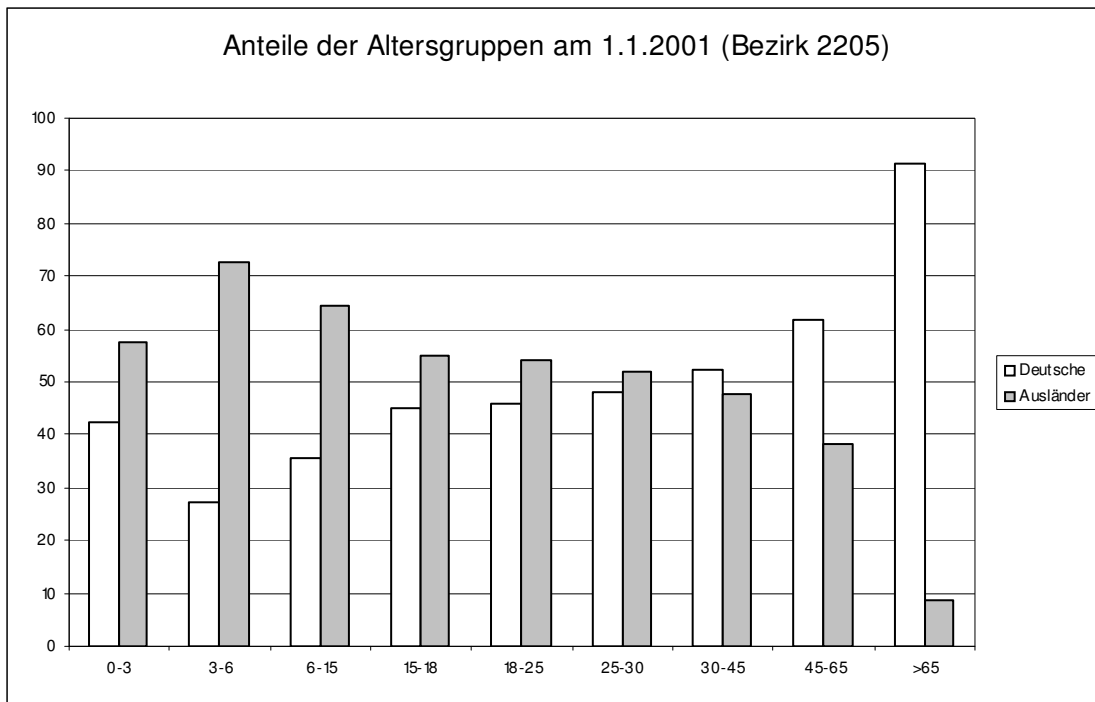


Abb. 2



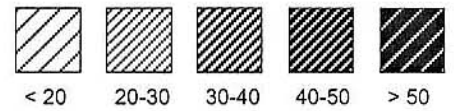
Karte I

Stadt Augsburg
Integrierte Stadtentwicklung

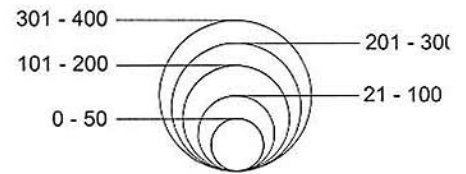
Oberhausen Nord

Anteile ausländischer Mitbürger an der Wohnbevölkerung

Anteile in %



Kreisgröße: Wohnberechtigte deutsche und ausländische Mitbürger



Stadt Augsburg: 16%

Stadtbezirk

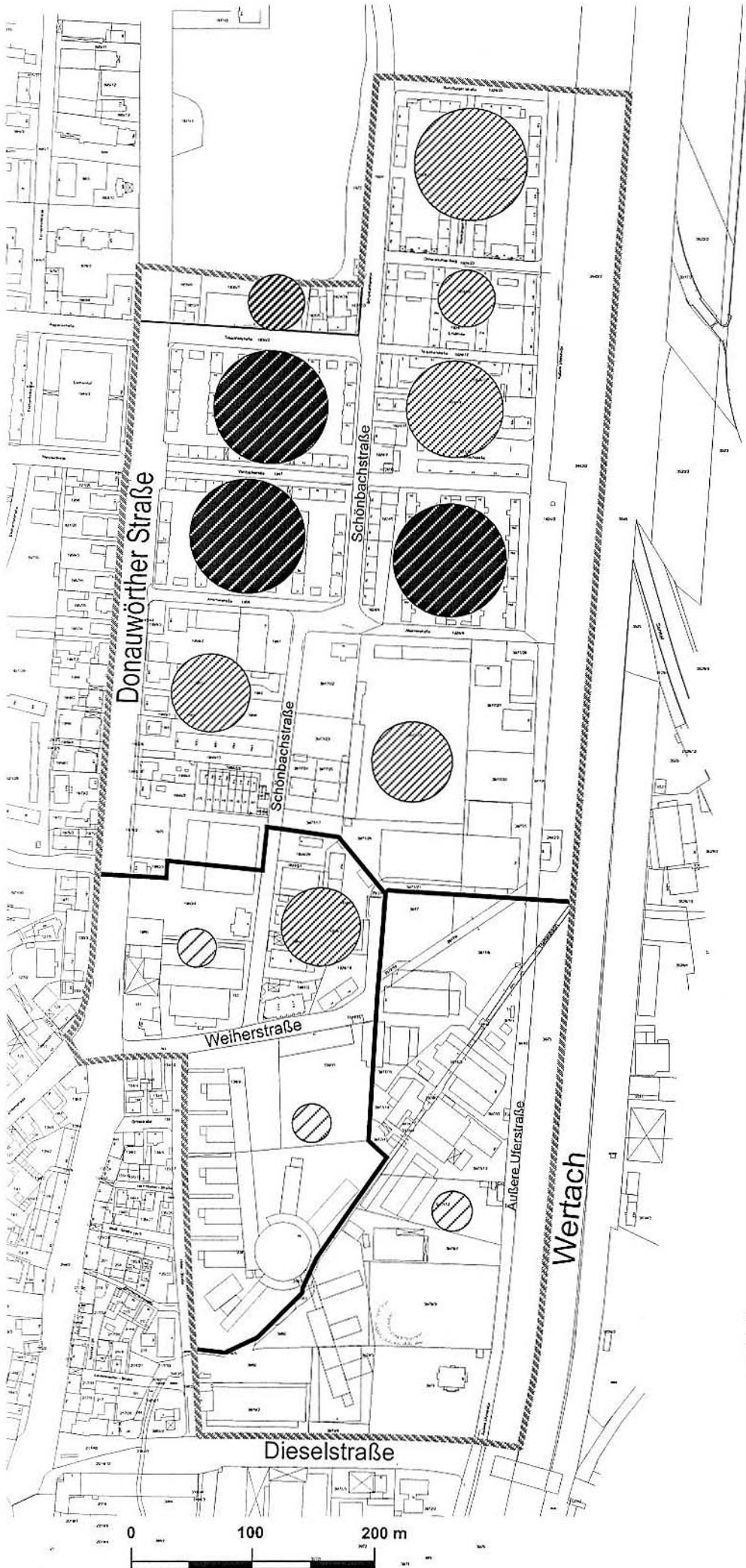
statistischer Bezirk

Untersuchungsgebiet

0 200 400 m

Entwurf: Wolfgang Hatz
Kartographie: Jochen Bohn
Quelle: Einwohnermeldedatei der Stadt Augsburg
Stand: 1.1.2001

Universität Augsburg
Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie
Prof. Dr. Franz Schaffer

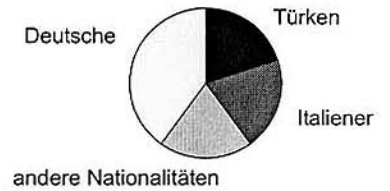


0 100 200 m

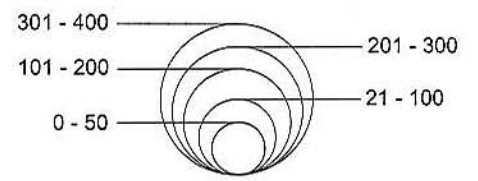
Stadt Augsburg
Integrierte Stadtentwicklung

Oberhausen Nord

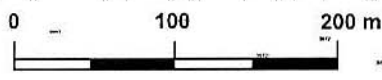
**Wohnbevölkerung
nach Nationalitäten**



Kreisgröße: Wohnberechtigte deutsche und ausländische Mitbürger



Stadtbezirk ———
 statistischer Bezirk ———
 Untersuchungsgebiet



Entwurf: Wolfgang Hatz
Kartographie: Jochen Bohn
Quelle: Einwohnermeldedatei der Stadt Augsburg
Stand: 1.1.2001

Universität Augsburg
Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie
Prof. Dr. Franz Schaffer

3.2

Lokale Ökonomie

(Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Dr. Heider, Augsburg)

Zur Erfassung der lokalen Ökonomie im Untersuchungsgebiet 'Oberhausen-Nord' sind drei wesentliche Aspekte zu betrachten:

- **Standortsituation.** Objektive Strukturen und subjektive Meinungsbilder prägen den Wirtschaftsstandort. Die Standortsituation wird einerseits bestimmt aus den wirtschaftsstrukturellen Vorgaben der dortigen Betriebe und den vorliegenden Standortfaktoren, andererseits aus den mit diesem Standortraum verbundenen Image, welches in der Bewertung und Sicht der innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes für diesen Standortraum relevanten Akteure (Unternehmen, Politiker, Kunden usw.) besteht.
- **Einzelhandel und Versorgung.** Dieser Bereich besitzt erhebliches Gewicht durch die Betriebe aus Einzelhandel und Dienstleistung, welche stark auf den vorliegenden Standortraum ausgerichtet sind, wie auch als Faktor des Wohnstandortes, welcher vom Angebot und der Qualität der wohnortnahen Versorgung abhängig ist.
- **Beschäftigung und Einkommen im Untersuchungsraum.** Diese bestimmen über Kaufkraft und verfügbares Einkommen die Überlebens- und Entwicklungsfähigkeit der auf den Standortraum orientierten Betriebe aus Einzelhandel und Dienstleistung und stellen einen Schlüsselfaktor für soziale Fragen und Probleme im Untersuchungsraum dar.

Standortsituation

Die Wirtschaftsstruktur im Untersuchungsraum zeichnet sich durch einen dominierenden Anteil von Großbetrieben aus. Während der bisherige Schwerpunkt im gewerblich geprägten südlichen Teil des Untersuchungsgebietes im Verarbeitenden Bereich lag (u.a. Zeuna Stärker als bisher größter Arbeitgeber im Untersuchungsraum) ergibt sich aus der Standortneuan siedlung der LVA Schwaben eine erhebliche Veränderung der Branchenstruktur wie auch der im Untersuchungsgebiet Beschäftigten. Ohne LVA Schwaben lässt sich die Zahl der im Untersuchungsraum Beschäftigten mit ca. 800 beziffern, die LVA wird im derzeit absehbaren Ausbaustand darüber hinaus noch ca. 1.200 weitere Beschäftigte aufweisen. Durch die LVA erfolgt mehr als eine Verdoppelung der Beschäftigten im Untersuchungsraum sowie eine klare Verschiebung der Berufszusammensetzung mit Erhöhung der Bürobeschäftigten.

Die Großbetriebe, ebenso wie die noch angesiedelten Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, nutzen das Standortangebot 'Oberhausen-Nord', entsprechend ihrer überörtlichen Orientierung ohne eine unmittelbare quartiersbezogene Ausrichtung aufzuweisen. Entscheidende Faktoren für Bestand bzw. Ansiedlung der Betriebsstätten stellen das Flächenangebot und verkehrliche Lagevorteile dar. Die bisherige Verflechtung der Großbetriebe im südlichen Teil des Untersuchungsraumes mit dem nördlichen Teil des Untersuchungsraumes und den dortigen Klein- und Mittelbetrieben lässt sich am ehesten über die Beschäftigten erkennen. So stellt – bisher mit Ausnahme des unsanierten Altbaubestandes im Norden des Untersuchungsgebietes - das Untersuchungsgebiet einen bedeutenden betriebsnahen Wohnort für die Beschäftigten dar. Die ökonomischen Effekte aus den Großbetrieben für die Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum ergeben sich überwiegend über die im Untersuchungsgebiet Wohnenden. Direkte Lieferbeziehungen zu den Großbetrieben bestehen nach Aussage bestehender Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe in 'Oberhausen-Nord' nur in geringem Umfang.

Gemeinsames Interesse der Betriebe im Untersuchungsraum ist deren Erreichbarkeit, welche sowohl durch die geeignete Wahrnehmbarkeit der Betriebe als auch durch die unproblematische verkehrliche Zugänglichkeit zu gewährleisten ist.

Das Standortumfeld stellt für die quartiersbezogenen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe einen wesentlichen Standortfaktor dar und nimmt für die Sicherung der Betriebe eine zentrale Rolle ein. Für die Großbetriebe gilt, dass sowohl die Bedeutung des Untersuchungsraumes als Wohnstandort für die Beschäftigten als auch die mit der Ansiedlung der LVA zu erwartenden steigenden Ansprüche an ein attraktives und einem zeitgemäßen innerstädtischen Standort angemessenes Umfeld ein gesteigertes Interesse an einer Standort- und Imageaufwertung des Untersuchungsraumes erwarten lassen. Dieses Interesse am Standort wäre eine Ausgangsbasis, um über eine Intensivierung der Kommunikation zwischen den Unternehmen ein Informationsnetzwerk mit dem Ziel quartierinterner Liefer- und Kundenbeziehungen zur Stabilisierung der Klein- und Mittelbetriebe aufzubauen. Ebenso wäre ein Engagement der Großbetriebe im Sinne einer quartiersbezogenen Öffentlichkeitsarbeit und standortmarketingorientierter Schritte auf Grund gleich gelagerter Interessen durchaus plausibel.

Einzelhandel und Versorgung

Der Untersuchungsraum ist Teil des Nahversorgungszentrums 'Oberhausen-Nord', das durch seine Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung, gemäß städtischem Einzelhandelskonzept, die Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Oberhausen mit einer qualifizierten Grundversorgung gewährleisten soll. Der Ausbaustand des Einzelhandels nach Verkaufsflächen befindet sich, gemessen an der zu versorgenden Bevölkerung, im Durchschnitt der städtischen Nahversorgungszentren. Diese Ausstattung beruht weitgehend auf Lebensmittelanbietern, eine durch Sortiments- und Branchenergänzungen zusätzlich attraktive Zentrumssituation besteht sehr eingeschränkt, mit deutlichen Schwächungstendenzen in jüngster Vergangenheit. Die Sondersituation der nördlich des Untersuchungsraumes gelegenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet stellen bei Gütern- des mittel- und längerfristigen Bedarfes eine, wenn auch nicht zentrenintegrierte – Ergänzung des Angebotes dar. Durch die Straßenbahnverbindung werden diese Angebote durch den ÖPNV verbessert erschlossen.

Der für das Nahversorgungszentrum bereits in städtischen Konzepten 1989 formulierte Entwicklungsbedarf lässt sich derzeit verstärkt feststellen. Ladenleerstände, Defizite der Laden- und Schaufenstergestaltungen und des Ladenumfeldes sowie die bereits offensichtlichen - im Zuge der Strukturveränderungen des Einzelhandels zunehmend zu erwartenden - Defizite der Angebotsqualität der bestehenden Betriebe gefährden den Zentrenbereich und deuten auf Probleme der längerfristigen Funktionsfähigkeit dieses Nahversorgungszentrums.

Die derzeit erkennbaren Stabilisierungsfaktoren ergeben sich aus Umfeldaufwertungen, die im Zuge der Neugestaltung der Donauwörther Straße möglich werden sowie aus der Straßenbahnerschließung. Die Geschlossenheit des Nahversorgungszentrums, mit angesiedelten größeren Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum sowie der Mehrzahl der Betriebe westlich des Untersuchungsraumes, ist im Hinblick auf einen durch Kopplungserledigungen und kurze fußläufige Wege gekennzeichneten Einkaufsbereich nicht gegeben. Dies ist einerseits durch die Distanzen, andererseits jedoch auch durch die stark trennende Wirkung der Donauwörther Straße bedingt. Dennoch können Einzelhandel und bevölkerungsorientierte Dienstleistungen im Untersuchungsraum nicht von der Gesamtsituation des Nahversorgungszentrums isoliert betrachtet werden. Die im Untersuchungsraum vorhandenen Betriebe aus Einzelhandel und Dienstleistungen besitzen alleine nicht das Potential eine tragfähige und leistungsfähige Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Die Versorgungsansprüche der Quartiersbevölkerung können, ebenso wie die Aktivierung der in den bestehenden Klein- und Mittelbetrieben durchaus vorhandenen Mög-

lichkeiten und Absichten zur Stabilisierung der Betriebe und des Standortes 'Oberhausen-Nord', nur im gesamten Nahversorgungsbereich gelöst werden.

Für eine mögliche Sicherung der Nahversorgung und der diese tragenden Betriebe werden Schritte zur Standortstärkung erforderlich, welche eine Mobilisierung und Einbeziehung der Gewerbetreibenden im Untersuchungsraum sowie im gesamten Nahversorgungszentrum erfordern. Hierbei müssen Fragen von Attraktivitätsverbesserungen der Betriebe, der Standortumfeldverbesserung, der Flächen- und Standortentwicklung des Einzelhandels sowie des Marketings im Mittelpunkt stehen.

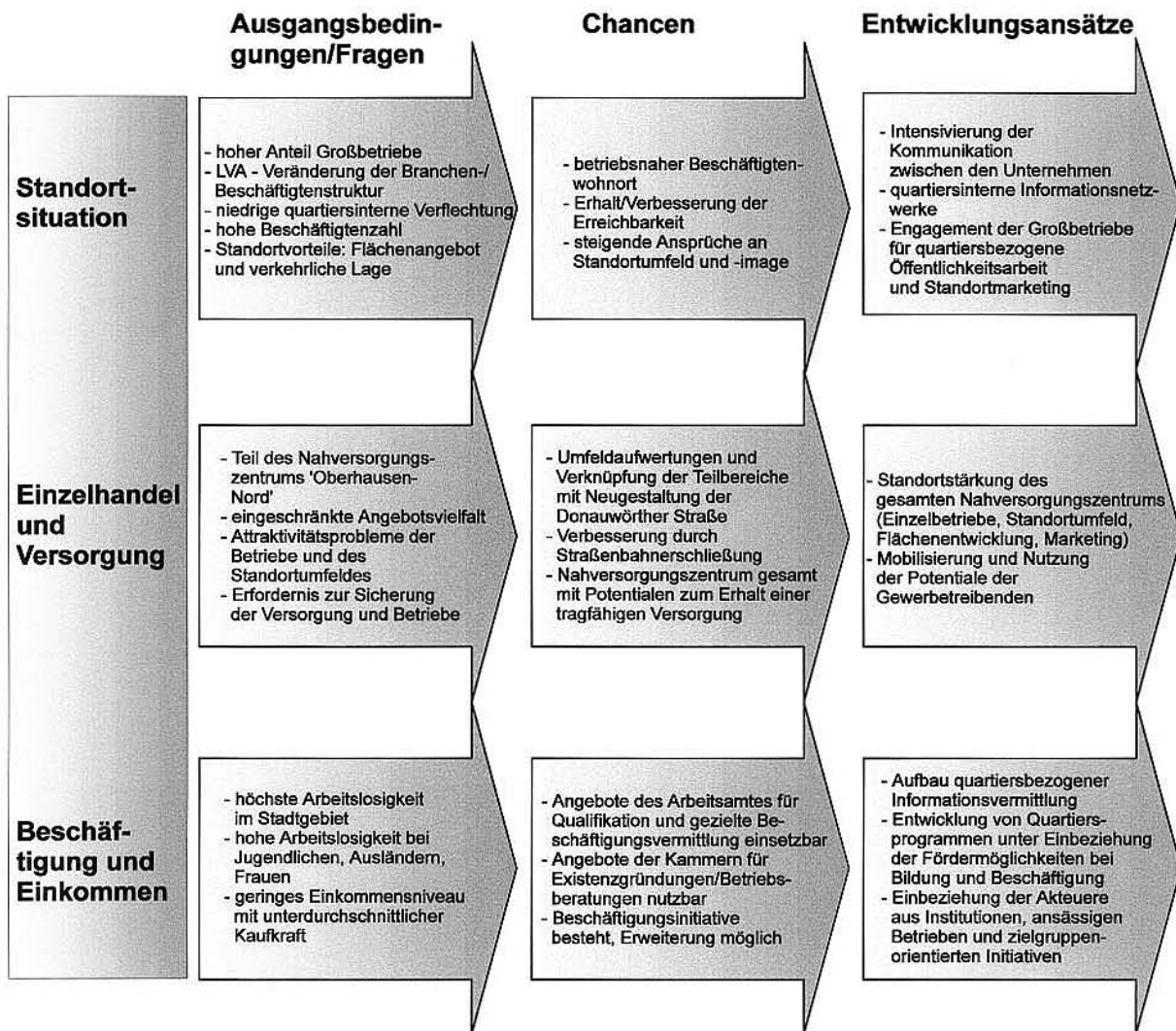
Beschäftigung und Einkommen

Die Beschäftigungs- und Einkommenssituation im Untersuchungsraum ist als problematisch zu bezeichnen. Im Stadtbezirk 'Oberhausen-Nord' liegt die Arbeitslosenquote aktuell und im mehrjährigen Vergleich am Höchsten in Augsburg. Die Jugendarbeitslosigkeit erreicht den höchsten Stand in der Gesamtstadt. Die Arbeitslosigkeit der ausländischen Bevölkerung weist ebenfalls einen städtischen Höchstwert auf, ist jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt weniger erhöht als die Arbeitslosenquote der deutschen Bevölkerung in Oberhausen-Nord. Die Arbeitslosigkeit bei den Frauen zeigt ebenfalls die schlechtesten Werte im Stadtgebiet.

Zu diesen ungünstigen Beschäftigungszahlen mit deren sozialem Spannungspotential kommt eine deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt gelegene Kaufkraft. Diese ist als Hemmnis für die Entwicklungsmöglichkeit des ansässigen Einzelhandels und der verbraucherbezogenen Dienstleistungen zu werten.

Angebote des Arbeitsamtes sowie der Wirtschaftskammern, welche kleinräumig im Untersuchungsgebiet aktivierbar wären, bestehen. Die Bereitschaft der Träger zur Kooperation, läßt gezielte Aktivitäten zur Verbesserung der Beschäftigtensituation im Quartier zu. Im Hinblick auf den Aspekt Beschäftigung und Einkommen ergeben sich klare Forderungen für eine verbesserte Berufsqualifikation, Information und Unterstützung zu bestehenden Beschäftigungsangeboten und zu eigenen Aktivitäten der Betroffenen auf dem Arbeitsmarkt. Die Unterstützung von selbständigen Kleinexistenzen und Existenzgründungsvorhaben stellt eine Abrundung der auf der kleinräumigen Ebene des Untersuchungsraumes möglichen Verbesserungsmöglichkeiten der Beschäftigungssituation dar. Hierzu zählen auch die Unterstützung und der Ausbau bestehender Initiativen zur Schaffung von Arbeitsplätzen mit Bezug zum Untersuchungsraum.

Lokale Ökonomie 'Oberhausen-Nord'



Quelle: Dr. Heider 2001

Befragung der Gewerbetreibenden

Die Basisanalysen und Expertenrunden zur lokalen Ökonomie zeigten Entwicklungsansätze ebenso wie erhebliche Problemfelder in Oberhausen-Nord auf. Um den Informationsstand zu vertiefen sowie die relevanten Akteure aus dem ansässigen Gewerbe breit einzubeziehen, erfolgte eine Gewerbebefragung. Ziel war eine Erfassung der gewerblichen Situation aus Sicht der Betroffenen sowie des für die Standortentwicklungsmöglichkeiten überaus bedeutsamen Standortklimas. Durch die Form persönlich geführter Interviews sollte die bestmögliche Einbindung der Betroffenen vor Ort in das Sanierungsprojekt erreicht, eine hohe Identifikation mit dem Gemeinschaftsvorhaben gefördert werden.

Situationseinschätzung und Perspektiven des Standortes Oberhausen-Nord werden durch die Gewerbetreibenden trotz der Anerkennung aktueller und sich durch die Sanierungsmaßnahmen abzeichnender Standortstärkungen überaus kritisch gesehen. Schwächen und Verbesserungsbedarf liegen in den Hauptproblemfeldern Kaufkraft, Sozialstruktur und Image. Hierüber besteht innerhalb der Geschäftswelt eine weitgehende Übereinstimmung. Eindeutiger Bedarf zur Standortstärkung wird darüber hinaus dem Vorgehen der Einzelbetriebe zugewiesen. Fehlende Kooperationen und Aktionen zur Imageverbesserung und Profilierung werden zwar erkannt, jedoch drückt sich dies nur in geringem Maß in beabsichtigten bzw. für erforderlich gehaltenen Maßnahmen aus.

3.3 Städtebau

(SEP Baur + Deby, Architekten und Stadtplaner, München)

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen - Nord umfasst eine Fläche von fast 36 ha einschließlich der Verkehrsflächen von rund 6 ha (17 %). Unter Abzug der Freiflächen für Grün, Kleingartenanlage und Hettenbach von 5 ha, die sich im Eigentum der Stadt Augsburg befinden, verbleibt eine Baufläche von 25 ha (70 %).

Nutzung

Das Untersuchungsgebiet Oberhausen-Nord, abgegrenzt zwischen der Hauptverkehrsachse Donauwörther Straße und Wertach, ist hinsichtlich Bau- und Nutzungsstruktur deutlich in zwei Bereiche unterschieden.

Der nördliche Teil mit der Siedlung Buchenau, Lindenau und Weidenau und der im Norden angrenzenden Siedlung am Dinkelsbühler Weg zeigt eine klar gegliederte Bebauung mit fast ausschließlicher Wohnnutzung. Lediglich an der Nordseite der Tauscherstraße liegen einige Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie. Der südliche Abschnitt des Gebiets ist durch eine Gemengelage von Wohngebäuden, Gewerbe- und Industriebetrieben gekennzeichnet, wobei sich in einem Teilbereich noch unbebaute Grundstücke erhalten haben. Erhebliche Konflikte bestehen hier zwischen Wohnnutzung und den direkt angrenzenden Gewerbebetrieben, auch im Hinblick auf die Verkehrserschließung. Auffallend ist dabei, dass sich Diskrepanzen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ergeben, die zu einer, erst in jüngster Zeit entstandenen, nicht integrierten Wohnnutzung geführt haben. Neben dem durch die Betriebe verursachten Schwerverkehr wirken sich die stark versiegelten Flächen nachteilig auf das Wohnumfeld aus. Störend ist auch die Abstellfläche der Autoverwertung auf unversiegelter Fläche.

Entlang der Hofer Straße wird auf einem ehemaligen Industriegelände ein großflächiges Büro- und Verwaltungsgebäude der LVA realisiert. Auf dem angrenzenden Grundstück entsteht derzeit ein neuer Einkaufsmarkt. Grundsätzlich sollen die bestehenden Gewerbebetriebe im Quartier weitergeführt werden, wobei Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten sind.

Versorgung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen. Der nächste Kindergarten liegt ca. 300 m westlich, wobei jedoch die stark befahrene Donauwörther Straße gequert werden muss. Dies gilt auch für die Kirche St. Martin und die Schulen, die sich im Zentrum von Oberhausen mit weiteren öffentlichen Einrichtungen konzentrieren. Ein Kindergarten liegt östlich der Donauwörther Straße rund 1 km im Norden des Wohnquartiers.

Obwohl einige Läden in der Wohnsiedlung geschlossen haben, ist durch zwei Lebensmittelmärkte im Quartier die Nahversorgung gewährleistet, die durch Einrichtungen westlich der Donauwörther Straße ergänzt werden. Die vorhandenen Gastronomiebetriebe scheinen den Standards des Wohnquartiers zu genügen.

Bauzustand

Die Siedlung Buchenau, Lindenau und Weidenau der WBG weist erhebliche Mängel hinsichtlich Bauzustand und Ausstattung auf (siehe Feinuntersuchung). Die Siedlung nördlich des Dinkelsbühler Wegs ist saniert bzw. neu erbaut und in Teileigentum aufgeteilt worden.

Der südliche Teil des Untersuchungsgebiets ist durch unterschiedlichen Bauzustand gekennzeichnet mit teilweise neuerbauten Eigentumswohnanlagen, wobei lediglich der Althausbestand Mängel aufweist.

Verkehr

Die derzeitige Verkehrsführung im Quartier ist durch den Umbau der Donauwörther Straße beeinflusst und deshalb untypisch. Mit Inbetriebnahme der Trambahnlinie 4 und der Verkehrsfreigabe der Donauwörther Straße werden sich erhebliche Veränderungen ergeben. Zu verhindern ist, dass der durch die Baustelle verursachte Fremdverkehr sich nicht als zukünftiger Schleichverkehr im Quartier verfestigt.

Die Straßen sind zum Teil breit ausgebaut und verleiten vor allem in dem Wohngebiet zum Schnellfahren, obwohl hier bereits eine Tempo 30 Zone eingerichtet ist. Zusätzlich wird der öffentliche Straßenraum durch parkende Fahrzeuge der Bewohner und Beschäftigten belastet. Einzelne Grundstücke der Gewerbebetriebe werden als Parkplatz für Beschäftigte genutzt.

Von großer Bedeutung für das Untersuchungsgebiet ist der Anschluss an das Trambahnnetz. Durch die direkte Anbindung zum Stadtzentrum wird die Standortqualität wesentlich verbessert. Entlang der Donauwörther Straße sind hier 3 Haltestellen vorgesehen.

Grün/Freiraum

Grünflächen sind im wesentlichen in den Höfen und Zwischenbereichen des Wohngebiets vorhanden. Allerdings sind diese Flächen aufgrund der teilweise geringen Gebäudeabstände nur bedingt zum Aufenthalt und Spielen geeignet. An der Südostecke des Quartiers liegt im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Villa eine parkartige Grünfläche, die im Eigentum der Stadt Augsburg ist. Sie wird als Spielplatz genutzt, der sich allerdings in schlechtem Zustand befindet.

Das wesentliche Freiraumpotential besteht in dem Wertachufer mit einer breiten Grünzone. Allerdings werden diese Flächen, die im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen dargestellt sind, für private Kleingärten genutzt. Damit wird der Uferbereich der Wertach von dem Wohnquartier abgetrennt und ist nur in einem schmalen Abschnitt im Mündungsbereich des Hettenbachs zugänglich. Entlang dieses Bachlaufs ist die Entwicklung einer innerstädtischen Grünachse vorgesehen.

Auf der Ostseite der Wertach erstreckt sich bis zum Lech die Wolfzahnau, die als Landschaftsschutzgebiet mit naturschutzähnlichen Auflagen festgelegt ist. Durch den Flusslauf ist dieser Bereich von Oberhausen-Nord her nicht zugänglich. Eine Querung der Wertach ist nur im Verlauf der Dieselstraße möglich.

Die Wertach mit ihrem Uferbereich soll mit Unterstützung des Projekts „Wertach Vital“ ökologisch aufgewertet werden im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmaßnahmen.

Die Bepflanzung mit Großbäumen beschränkt sich innerhalb des Untersuchungsgebiets auf das Wohnquartier und einige private Grundstücke sowie die öffentliche Grünfläche. In den Straßenräumen sind nur wenige Bäume vorhanden.

Insgesamt ist in dem Untersuchungsgebiet Oberhausen-Nord eine außergewöhnliche Unterver-sorgung mit öffentlich nutzbarem Grün festzustellen.








Stadtgestalt

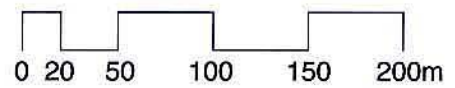
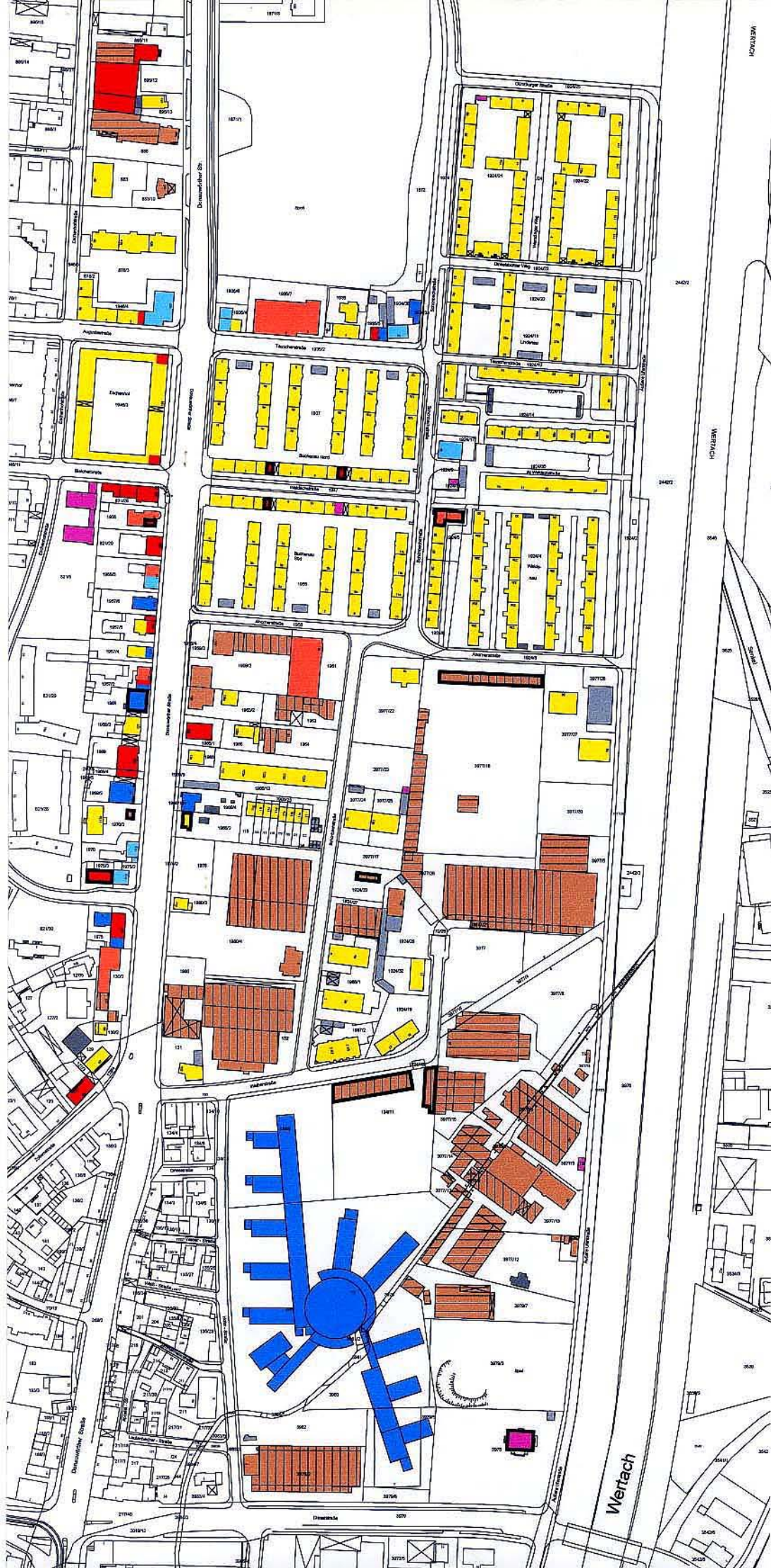
Die städtebauliche Qualität des Untersuchungsgebiets wird wesentlich geprägt durch die räumlich klar gegliederte Siedlung Buchenau, Lindenau und Weidenau zusammen mit der nördlich an-grenzenden Bebauung am Dinkelsbühler Weg (siehe Feinuntersuchung). Durch die Blickachse in der Weidachstraße zu St. Martin wird ein großräumiger Zusammenhang im Stadtteil geschaffen, der auch den renovierten Eschenhof und Ulmenhof westlich der Donauwörther Straße mit einbe-zieht. In der Gegenrichtung bildet das Wertachufer mit seiner dichten Baumpflanzung einen wich-tigen Blickbezug, der über den derzeit unattraktiven Quartiersplatz hinwegführt. Der südlich an-schließende Teil des Untersuchungsgebiets grenzt sich hinsichtlich seiner Struktur und Qualität deutlich von den Siedlungen der 30er Jahre ab. Durch sehr unterschiedliche Bauvolumen, Bau-körper- und Dachformen zeigt sich hier ein wenig attraktives Erscheinungsbild, das durch Baulü-cken und den ungestalteten Straßenraum noch zusätzlich beeinträchtigt wird.

Mit dem Neubau der Landesversicherungsanstalt entlang der Hofer Straße ergibt sich durch die hohe gestalterische Qualität ein positiver Ansatz für das gesamte Quartier. Die Außenanlagen im Zusammenhang mit der Gestaltung des Hettenbachs und der geplanten Fußwegführung durch das Gelände bringen zusätzliche Impulse für die bestehende Grünanlage an der Dieselstraße. Die gründerzeitliche „Villa“, die sich in einem schlechten Bauzustand befindet, soll durch Sanie-rung und eine sinnvolle neue Nutzung in diesen attraktiven Bereich eingebunden werden.

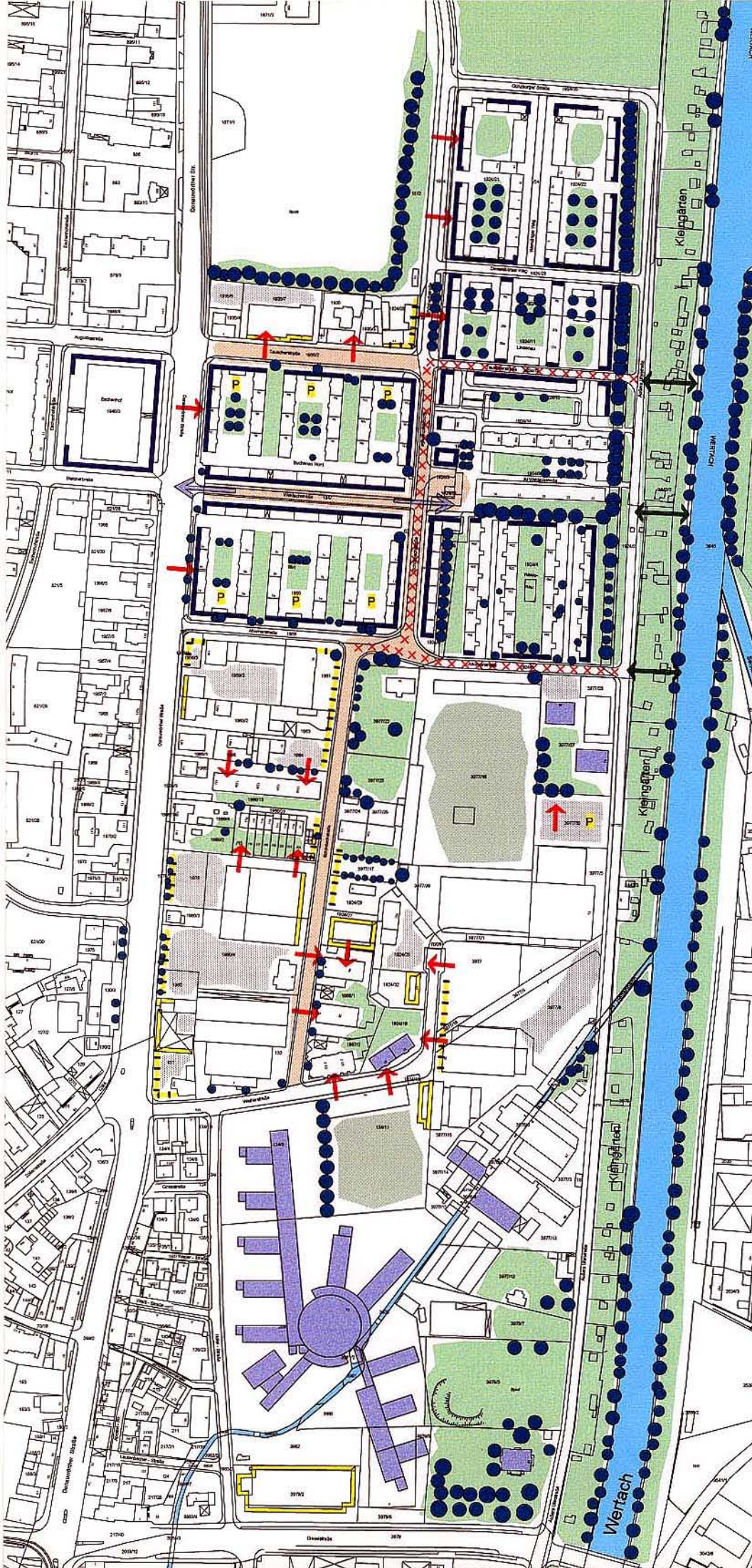
Die hohe landschaftliche Qualität der Wertach mit dem Uferbereich, die eine wesentliche Beson-derheit dieses Standorts ausmacht, ist durch die Kleingartennutzung optisch kaum wahrnehmbar und kann dadurch nur wenig zu einem positiven Erscheinungsbild des Stadtteils beitragen.

Nutzung im EG

-  Wohnen
-  Einzelhandel
-  Einzelhandel-Lebensmittel
-  Dienstleistung, Büro
-  Gastronomie
-  Gewerbe-Verwaltung
-  Gewerbe-Werkhalle
-  Gewerbe-Lager
-  öff. Einrichtung
-  Garage
-  Schuppen
-  Leerstand



Städtebauliche Werte und Mängel

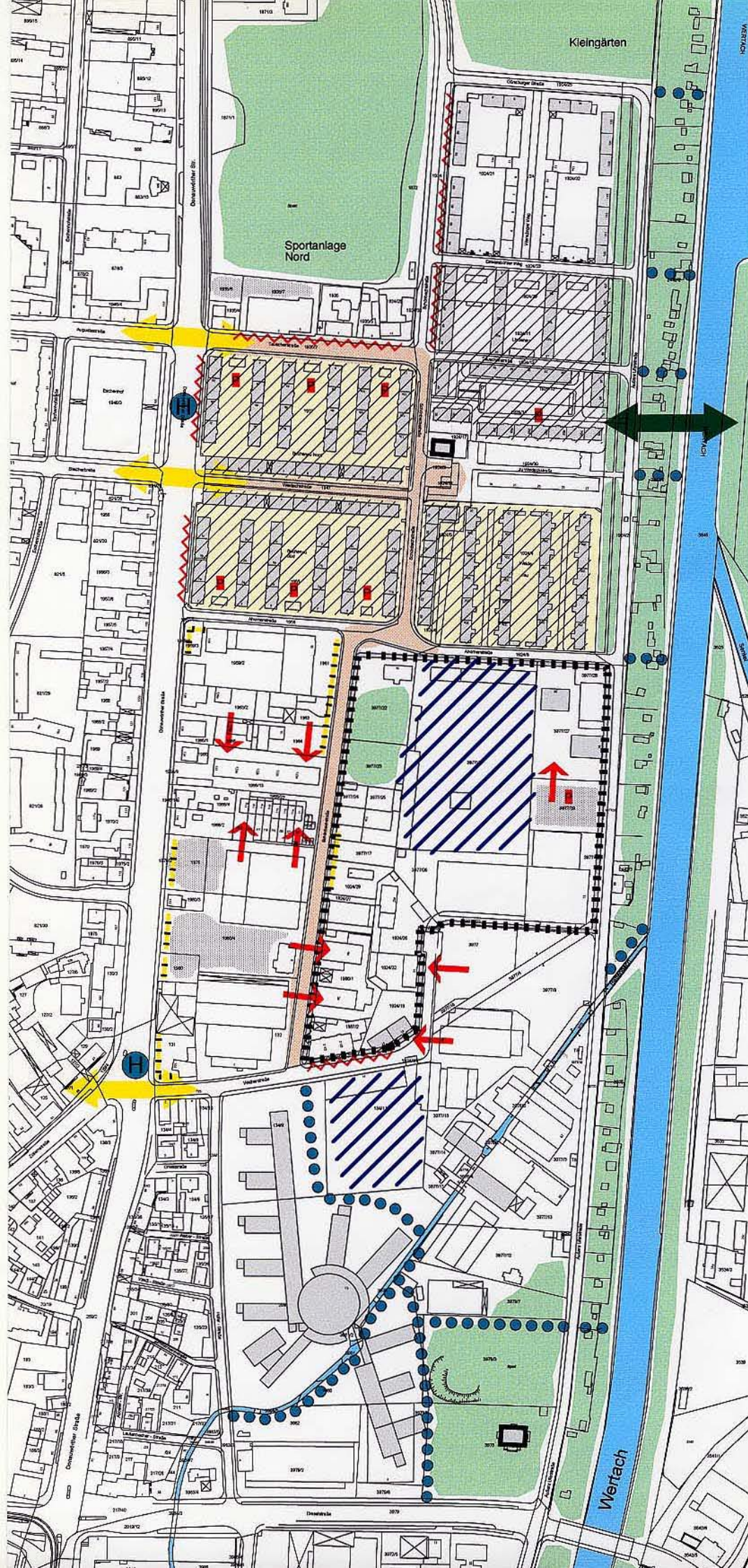
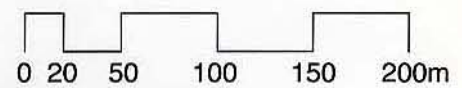


- markantes Gebäude/
Baudenkmal
- wichtige Raumkante
- störender Baukörper /
Fassade
- fehlende, störende
Raumbegrenzung
- Störung durch Emissionen
- belastete Anliegerstraße
- fehlender Uferbezug
- mangelnde Gestaltung
- hohe Flächenversiegelung
- unzureichend genutzte Fläche
- Grünbereich
- Bepflanzung
- prägendes Gewässer
- Blickachse

0 20 50 100 150 200m

Probleme Potenziale

-  markantes Gebäude/
städtebauliche Struktur
-  Nutzungsaufwertung
-  Entwicklungspotenzial
-  wichtiger Grünbereich
-  prägendes Gewässer
-  Bereich schlechter
Bausubstanz
-  hoher Anteil ausländischer
Bevölkerung
-  fehlende Raumkante
-  Konflikt Gewerbe-Wohnen
-  Konflikt Verkehr-Wohnen
-  Konflikt Parken-Wohnen
-  mangelhafte Gestaltung
-  hohe Flächenversiegelung
-  fehlende
Grünraumanbindung
-  Stadtteilanbindung
-  Fuß-Radwegverbindung
-  Trambahnhaltestelle
-  Geltungsbereich
Bebauungsplan





Problem Gewerbe - Wohnen



unattraktiver Straßenraum



mangelnde Hofgestaltung, hohe Versiegelung



unbefriedigender Straßenraum



Belastung durch Verkehr



unattraktiver Quartiersplatz



Schönbachstraße Buchenau - Weidenau



Weidenau Erschließungshof



Buchenau Erschließungshof

3.4

Feinuntersuchung Wohnungsbau WBG

(Dipl.Ing. Gerstmayr, Architekt, Augsburg)

3.4.1

Bestandsanalyse, historische und städtebauliche Aspekte

Auf den unbebauten Flächen östlich der Donauwörther Straße und westlich der Wertach begann die Stadt Augsburg 1929 mit der Buchenau, Lindenau und der Weidenau mit dem ersten Großsiedlungsprojekt der 20er Jahre (s.Karte A).

Vorausgegangen waren der bereits 1927 westlich der Donauwörther Straße gelegene Eschenhof und der beinahe baugleiche Birkenhof an der Schillstraße in Lechhausen als sog. Hilfswohnanlagen.

Seinen Abschluss fand das Siedlungsprojekt mit der 1965 errichteten Lindenau III.

Insgesamt umfasst die Siedlung 788 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 40.436 qm, die auf einer Grundstücksfläche von 61.264 qm errichtet wurden.

Die Weidachstraße, mit den 150 m langen Gebäuderiegeln, bildet das Rückgrat und die Symmetrieachse der von Professor Michael Kurz 1929 erbauten Buchenau. Die dazu senkrecht angeordneten Zeilen bilden durch unterschiedliche Abstände Wohnhöfe, die durch Torbögen und Nebengebäude abgeschlossen sind. Alle Wohnungen werden über diese Höfe erschlossen, die sich dem Gelände folgend, nach Osten hin um ca. 2,50 m abtreppen.

Während die Buchenau ein streng geometrisch gestalteter und auch in einem Zug errichteter Baublock darstellt, ist die 1930/31 unter Stadtbaurat Otto Holzer begonnene Lindenau differenzierter.

Südlich der Tauscherstraße erstrecken sich 3 Baukörper mit großzügigen Freiflächen in Ost-West Richtung, während nördlich davon 4 Gebäuderiegel in Nord-Süd Richtung 3 Wohnhöfe bilden, die aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse durch Zäune getrennt sind.

Die schmale Tauscherstraße durchquert den Block, wobei die enggestellten Giebel wie Tore wirken.

Die Weidenau I, 1929 ebenfalls unter Otto Holzer für „kopfreiche Familien“ errichtet, teilt sich in einen westlichen und östlichen Bereich. Die ca. 100 m langen Zeilen, mit den markanten Treppentürmen, werden durch jeweils einen Erschließungshof in Nord-Süd Richtung von der Ahornstraße aus erschlossen. Im westlichen Bereich sind es 12 Häuser, im östlichen Bereich, aufgrund der lang gestreckteren Grundrisse, nur 10 Häuser.

In der Mitte der Anlage öffnet sich ein weiträumiger Grün- und Spielbereich, der sog. „Bärenhof“, von den angrenzenden Flächen und Straßen durch Nebengebäude und schmiedeeiserne Tore abgetrennt.

Die Weidenau II, 1934 als letzter Baukörper vor dem Krieg im Bereich der Siedlung errichtet, enthielt mit der am Nordende erbauten Bäckerei mit angeschlossenem Ladengeschäft, neben den vier Läden in der Weidachstraße, die einzige Einrichtung zur Versorgung der Bewohner mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs.

Die städtebaulich ausgeprägte Achse der Weidachstraße verlangte in beiden Richtungen nach einem optischen Schlusspunkt- auf der westlichen Seite die 1933/34 erbaute Kirche St. Martin und östlich ein Quartierplatz, der jedoch heute, aufgrund der störenden Nebengebäude, als solcher nicht mehr erlebbar ist.

Auch die Gaststätte, mit dem nach Norden und Osten ungünstig orientierten kleinen Biergarten, kann kaum zur Verbesserung der städtebaulich und räumlich unbefriedigenden Situation beitragen.

3.4.2

Bestandsanalyse und Verbesserungsvorschläge der Wohngebäude

Der Gebäudebestand der Siedlung weist in vielerlei Hinsicht erhebliche Mängel auf. Dies sind zum einen, bei einer über 70 Jahre alten Bausubstanz, die üblichen baulichen Mängel, darüber hinaus jedoch auch strukturelle Mängel.

Die baulichen Mängel zeigen sich im wesentlichen an der Gebäudesubstanz (z.B. fehlender Wärmeschutz, undichte Fenster etc.) und in der Haustechnik (z.B. keine Heizung, veraltete Rohrnetze etc.). Diese Mängel können im Zuge der Modernisierung behoben werden.

Die strukturellen Mängel, mit entsprechenden Verbesserungsvorschlägen, sind für drei typische Grundrisse in der Buchenau, Lindenau und der Weidenau in synoptischer Darstellung aufgezeigt (s. Karte B).

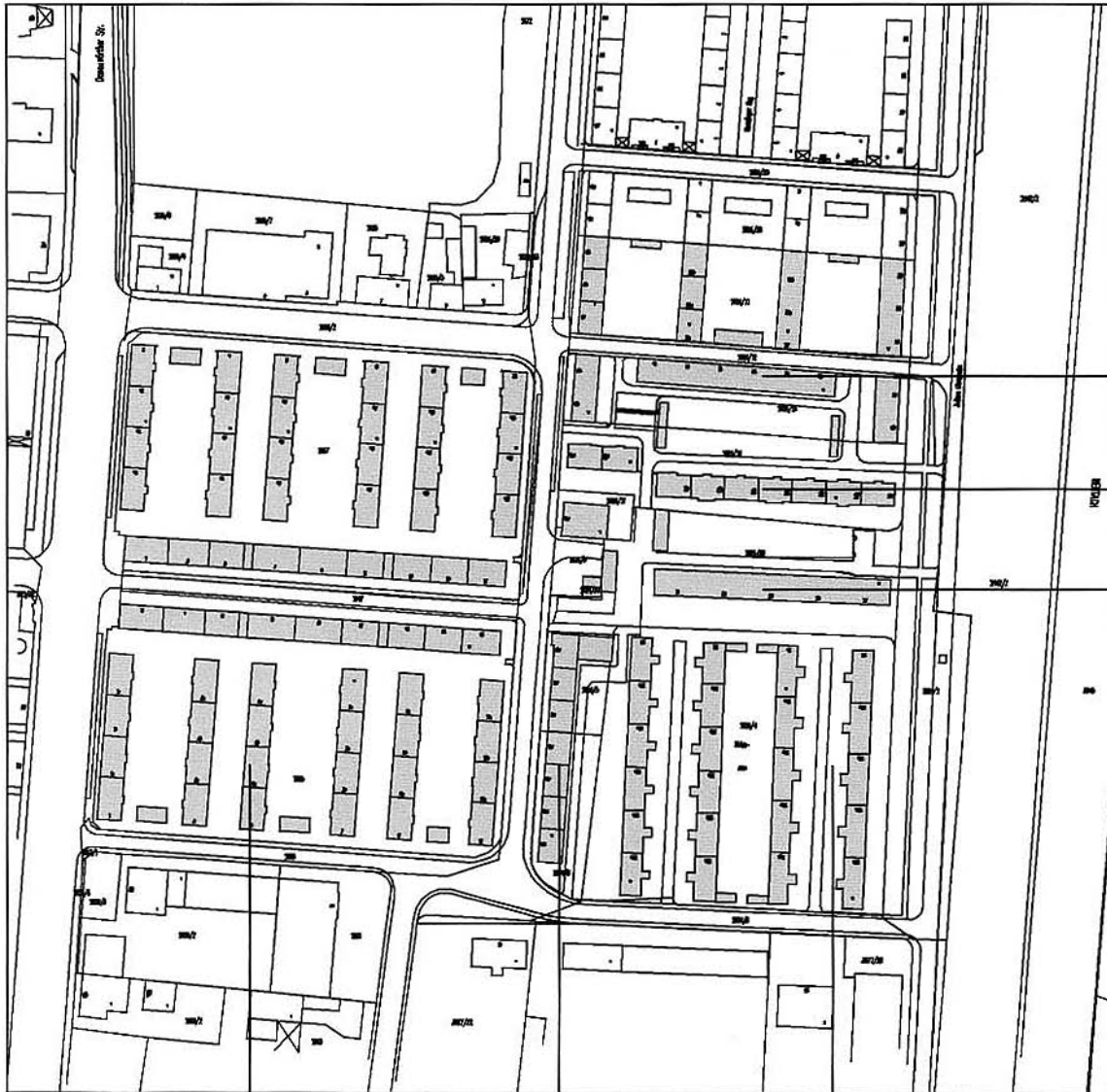
Die fehlenden Bäder, sowie separate Küchen und Wohnzimmer müssten bei allen Grundrissen durch Umbau, unter weitest gehender Berücksichtigung des Tragsystems, der Innenwände und Fassaden, eingebaut werden. Darüber hinaus liegt insbesondere bei der Bebauung entlang der Donauwörther Straße eine falsche Zonierung der Grundrisse vor, d.h. alle Schlafräume sind der stark belasteten Straße zugewandt.

Verbesserungsvorschlag 1, Buchenau, zeigt, wie durch eine bessere Situierung der Räume – Bad, Küche und Essdiele auf die emissionszugewandte Seite – Schlafen und Wohnen auf die ruhige Innenhofseite – Wohnen an der Donauwörther Straße möglich ist. Auch die fehlenden Freiräume wie Balkon, Loggia oder Terrasse können an der ruhigen Innenhofseite angefügt werden.

Beim Verbesserungsvorschlag 2, Lindenau, wird eine nach Norden orientierte, also völlig unbesonnte Wohnküche (Hauptaufenthaltsraum der Familie) durch ein nach Süden orientiertes Wohnzimmer mit separater Küche ersetzt.

Verbesserungsvorschlag 3, Weidenau, zeigt die Grenzen der Umbaumöglichkeit und Schaffung gut funktionierender Grundrisse auf. Bedingt durch die geringe Grundrisstiefe von 7,80 m, aber extremer Grundrisslänge von 10,00 m und insbesondere durch die geringe Raumhöhe unter 2,40 m, machen den Umbau und die Modernisierung der Weidenau I problematisch.

Weidenau II an der Schönbachstraße wird wegen statischer Probleme aufgrund von Bombeneinwirkung während des Krieges durch einen Neubau ersetzt.



LINDENAU II
Bj. 1930/31 132 WE
LINDENAU I
Bj. 1930 53 WE
LINDENAU III
Bj. 1965 30 WE

BUCHENAU

Bj. 1929 401 WE

WEIDENAU II

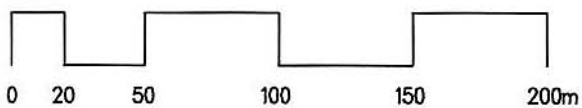
Bj. 1934 40 WE

WEIDENAU I

Bj. 1929 132 WE

BESTANDSANALYSE
ÜBERSICHTSPLAN
FEINUNTERSUCHUNG
ZUM WOHNUNGSBAU

KARTE A



ARCHITEXT · BDA



DIPL.-ING. KLAUS GERSTMAYR
KIRCHPLATZ 8 TELEFON 0821/15 13 82
86100 AUGSBURG TELEFAX 0821/15 38 00

3.4.3

Bestandsanalyse und Verbesserungsvorschläge der Freianlagen und des Wohnumfeldes

Auch die Freianlagen und das Wohnumfeld weisen, neben einer allgemeinen Vernachlässigung, etliche strukturelle Mängel auf.

Die Erschließungshöfe der Buchenau (s. Karte C) sind großflächig versiegelt- durch Einbau von begrünten Vorgelegen entlang der Häuser, wo auch die neu zu errichtenden Balkone Platz finden und Verschmälerung der Erschließungswege auf ca. 2,0 m, mit seitlichem Rasenpflaster für Versorgungsfahrzeuge, kann die Gesamterscheinung erheblich verbessert werden.

Der ruhende Verkehr, mit Garagenbauten und Stellplätzen muss aus den Höfen gehalten werden- die störenden Müllstandplätze (Ahorner- u. Tauscherstraße) dagegen in geeigneten Einhausungen, in die Höfe integriert werden.

Mit Kinderspielplätzen, Fassadenbegrünung und ansprechender Bepflanzung sowie der Errichtung von Mietergärten in den schmalen Grünbereichen kann die Attraktivität der Siedlung erheblich aufgewertet werden.

Durch Wegfall der Stellplätze in den Höfen, als auch zur Befriedigung der erhöhten Stellplatznachfrage nach erfolgter Sanierung der Wohnungen, ist die Errichtung von Quartiergaragen mit je 44 Stellplätzen unter den östlichen Höfen, mit Zufahrten von der Schönbachstraße, unerlässlich.

Für die Bereiche der Lindenau (s. Karte D) nördlich der Tauscherstraße gelten die bereits bei der Buchenau festgestellten Mängel und Verbesserungsvorschläge. Insbesondere sollte eine räumliche und gestalterische Zusammenlegung mit den jetzt abgetrennten, nördlichen Hofbereichen, erreicht werden. In dem großzügigeren, südlicheren Bereich der Lindenau soll das Stellplatzangebot in den Höfen reduziert sowie die störenden Garagen entfernt werden.

Mit wenigen oberirdischen Stellplätzen, aus raumprägenden Gründen auch als offene, begrünte Carportkonstruktionen, sowie einer Quartiertiefgarage im Hofbereich zwischen Lindenau II und Lindenau I mit ca. 60 Stellplätzen und direkter Zufahrt über die Schönbachstraße, kann der ruhende Verkehr neu geordnet werden.

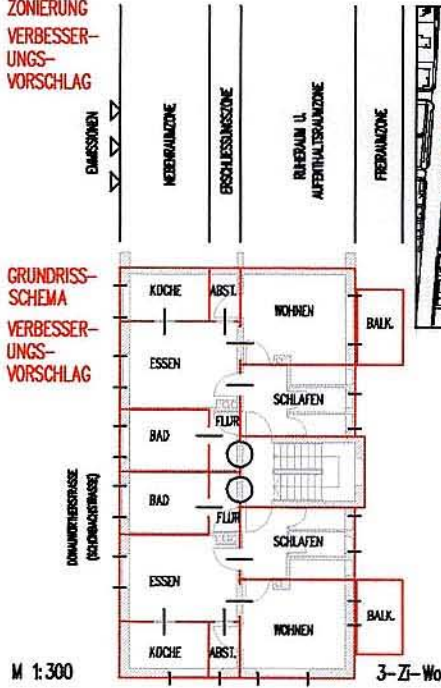
Die Weidenau I (s. Karte E) wird derzeit über zwei 4,50 m breite „Erschließungsstraßen“ erreicht, die unmittelbar in die, im Norden angelegten Spielplätze, münden. Die wichtige Fußwegverbindung, entlang der Baumreihe bei Lindenau III, von der Äußeren Uferstraße über die Weidach- zur Donauwörtherstraße, ist derzeit nur über „Trampelpfade“ angebunden.

Reduzierung der Versiegelung, versetzt angeordnete Erschließungswege mit platz-artiger Aufweitung in der Mitte, als Kinderspiel- und Aktionsfläche, unmittelbare Anbindung an die Ost-West Fußwegverbindung tragen zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Im sog. „Bärenhof“, der heute wie leergefegt erscheint, können Kinderspielflächen mit entsprechender Begrünung angelegt werden.

Der Bereich südlich der Gaststätte (s. Karte D) soll als Quartierplatz neu gestaltet werden. Die dort plazierte Trafostation kann in den Neubau Weidenau II als Unterflurstation integriert, die störenden Garagen abgetragen werden. Die Vergrößerung des Biergartens nach Süden, eine raumbildende Bepflanzung mit Bäumen sowie eine ansprechende Gestaltung der Platzfläche (Pflaster, Brunnen, Bänke etc.) kann eine neue Mitte für Oberhausen Nord entstehen lassen.

ZONIERUNG
VERBESSERUNGS-
VORSCHLAG

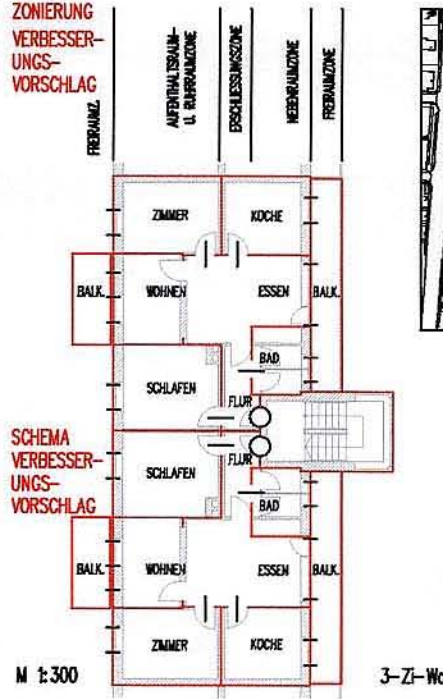
GRUNDRISS-
SCHEMA
VERBESSERUNGS-
VORSCHLAG



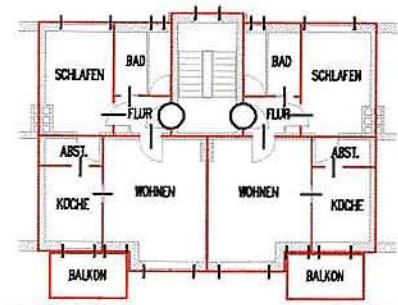
1 VERBESSERUNGSKATALOG
BUCHENAU
UNTERSUCHUNGSOBJEKT 1+1a
RANDBEBAUUNG, ZEILE 1+6
DONAUWORTHER/SCHONBACHSTR.
AHORNERSTR. 1-1c+11-11c
TAUSCHERSTR. 2-2c+12-12c

ZONIERUNG
VERBESSERUNGS-
VORSCHLAG

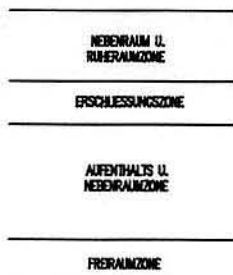
SCHEMA
VERBESSERUNGS-
VORSCHLAG



3 VERBESSERUNGSKATALOG
WEIDENAU I TYP A
UNTERSUCHUNGSOBJEKT 2+2a
BEBAUUNG AN DER AHORNERSTR.
AHORNERSTR. 24-26



GRUNDRISSSCHEMA
VERBESSERUNGSVORSCHLAG M 1:300
2-Zi-Wo



ZONIERUNG
VERBESSERUNGSVORSCHLAG

2 VERBESSERUNGSKATALOG
LINDENAU I

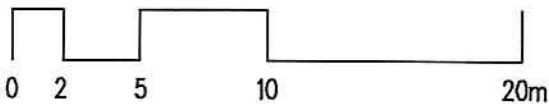
BEBAUUNG WESTL. DER
ÄUSSEREN UFERSTR.
ÄUSSERE UFERSTR. 93-93 f
SCHONBACHSTR. 38-38 a

VERBESSERUNGSKATALOG

FÜR 3 TYPISCHE WOHNUNGS-
GRUNDRISSSE










1. BUCHENAU
2. LINDENAU
3. WEIDENAU

KARTE B

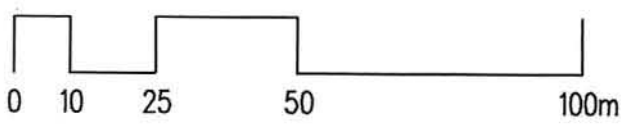


DIPL.-ING. KLAUS GERSTMAYR
KIRCHGASSE 6 TELEFON 0821/10 10 82
80780 AUGSBURG TELEFAX 0821/35 20 00



-  Gebäude
-  Mietergärten
-  Grünflächen
-  Rasenpflaster
-  Flächen für Kinderspiel
Gastronomie etc.
-  Tiefgarage
-  Tiefgaragenzugang
-  vorh. Bäume
-  neu zu pflanzende Bäume

VERBESSERUNGSKATALOG
BUCHENAU
FREIRAUM U. WOHNUMFELD



KARTE C

ARCHITECT · BDA



DIPL.-ING. KLAUS GERSTMAYR
 KORNHARDE 8 TELEFON 0821/26 13 82
 80780 AUMBURG TELEFAX 0821/26 28 82

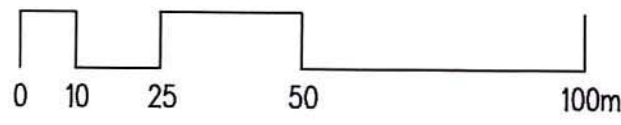


-  Gebäude
-  Mietergärten
-  Grünflächen
-  Rasenpflaster
-  Flächen für Kinderspiel
Gastronomie etc.
-  Tiefgarage
-  Tiefgaragenzugang
-  vorh. Bäume
-  neu zupflanzende Bäume

VERBESSERUNGSKATALOG

LINDENAU + QUARTIERPLATZ

FREIRAUM U. WOHNUMFELD









KARTE D

ARCHITEXT · BDA



DIPL.-ING. KLAUS GERSTMAYR
 KIRCHGASSE 9 TELEFON 0821/30 13 82
 80700 AUGSBURG TELEFAX 0821/30 30 00



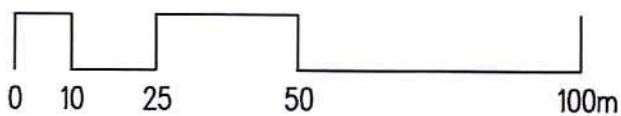
-  Gebäude Neubau
-  Gebäude Bestand
-  Grünflächen
-  Rasenpflaster
-  Flächen für Kinderspiel
Gastronomie etc.
-  vorh. Bäume
-  neu zu pflanzende Bäume

VERBESSERUNGSKATALOG

WEIDENAU

FREIRAUM U. WOHNUMFELD

KARTE E



ARCHITECT · BDA



DIPL.-ING. KLAUS GERSTMAYR
 KIRCHGASSE 8 TELEFON 0821/16 13 82
 80790 AUGSBURG TELEFAX 0821/16 28 82

3.5

Zusammenfassung der Problemanalyse

Das Quartier Oberhausen-Nord wird durch ganz unterschiedliche, fast gegenläufige Entwicklungen geprägt. Einerseits treten die Probleme der Bevölkerungsstruktur immer deutlicher hervor, verbunden mit einem hohen Sanierungsbedarf der bestehenden Wohnungen aus den 30er Jahren, auf der anderen Seite wird durch den Neubau der Landesversicherungsanstalt ein deutliches Zeichen im Quartier gesetzt, für eine Umstrukturierung von unattraktiven Gewerbenutzungen zu hochwertigen Dienstleistungen.

Die Zahl der Bewohner im Untersuchungsgebiet ist stark rückläufig, was vor allem auf die angekündigten Sanierungsmaßnahmen in den WBG-Wohnanlagen zurückzuführen ist. Durch den Wegzug der überwiegend deutschen Bevölkerung ist der Anteil der Ausländer in den WBG-Wohnanlagen erheblich angestiegen. Andererseits hat in dem übrigen Untersuchungsgebiet durch das vermehrte Angebot an Eigentumswohnungen der Anteil der deutschen Bevölkerung zugenommen. Insgesamt sind fast die Hälfte der Bewohner des Untersuchungsgebiets Ausländer. Aufgrund des hohen Anteils von Ausländern, die tendenziell jünger sind, ergibt sich eine ausgewogenere Altersstruktur mit einem größeren Anteil von Kindern, der über dem Durchschnittswert der Gesamtstadt liegt. Umgekehrt ist bei den deutschen Bewohnern eine deutliche Überalterung festzustellen.

Problematisch ist die Beschäftigungs- und Einkommenssituation der Bewohner im Untersuchungsgebiet. Der Stadtbezirk Oberhausen Nord hat die höchste Arbeitslosenquote der Stadt Augsburg, besondere Problemgruppen stellen die unter 25-Jährigen und die über 55-Jährigen dar. Dem entsprechend liegt die Kaufkraft deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

In den Wohnanlagen Buchenau Nord und Süd sowie in der Weidenau sind mehr als die Hälfte der Bewohner Ausländer, vorwiegend türkischer und italienischer Abstammung. Diese Bereiche sind durch schlechten Bauzustand und unzureichende Ausstattung gekennzeichnet, wobei dies auch für den überwiegenden Teil der Wohnanlage Lindenau gilt. Diese Wohnanlagen sind sanierungsfähig, allerdings müssen neben der Instandsetzung und Verbesserung der Ausstattung (Haustechnik, Fenster, Balkone) auch Änderungen in der Raumaufteilung vorgenommen werden, um zeitgemäße vermietbare Wohnungen zu erreichen. Bei einigen Gebäuden entlang der Schönbachstraße ist aufgrund der Mängel in der Tragkonstruktion ein Abbruch und Neubau erforderlich.

Neben den baulichen Mängeln sind auch Defizite im Wohnumfeld festzustellen. Der hohe Anteil an versiegelten Flächen und die spärliche Bepflanzung bedingen einen Mangel an Freiräumen mit Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche, sowie mit Ruhezeiten für ältere Bewohner. Konflikte ergeben sich durch die vorhandenen Parkplätze, Garagen und Müllstandplätze in den ruhigen Wohnhöfen. Dort und auch im öffentlichen Straßenraum, bedarf der ruhende Verkehr einer Neuordnung. Nutzungsneutrale Flächen für Treffpunkte, Spiel und Kommunikation fehlen.

Der Straßenraum dient fast ausschließlich dem fahrenden und ruhenden Verkehr. Neben der notwendigen Erschließung entstehen Beeinträchtigungen durch quartiersfremden Durchfahrverkehr aber auch durch den notwendigen Wirtschafts- und Berufsverkehr.

Deutlich positive Veränderungen ergeben sich für das Quartier durch die Einrichtung der Trambahnlinie 4 im Verlauf der Donauwörther Straße, die durch Neuordnung des Verkehrs und die Gestaltung des Straßenraums erheblich aufgewertet wird. Die verbesserte Querungsmöglichkeit dieser hochbelasteten Verkehrsstraße trägt zu einer engeren Anbindung des Quartiers an das Zentrum von Oberhausen bei und mildert die „Insellage“ zwischen Donauwörther Straße und

Wertach. Insgesamt kann durch diese neuen Randbedingungen eine erhebliche Standortaufwertung erwartet werden, auch im Hinblick auf die Straßenanbindung über signalgeregelte Knoten.

Für die Entwicklung der im Quartier ansässigen Gewerbegebiete ist diese gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Konflikte ergeben sich für die benachbarte Wohnbebauung, die aufgrund der Emissionen durch Produktion und Verkehr der Betriebe beeinträchtigt werden. Dies wird bei der Nutzung heute noch unbebauter Flächen zu berücksichtigen sein, besonders bei dem im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet südlich der Ahornerstraße, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Grundsätzlich wäre eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten vorstellbar, schon im Hinblick auf betriebsnahe Wohnstandorte.

Eine Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen fehlt im Untersuchungsgebiet. So ergeben sich lange Fußwege, die durch die Querung der Hauptverkehrsstraße, vor allem für Kinder, noch erschwert werden. Das bestehende Nahversorgungszentrum Oberhausen-Nord entlang und westlich der Donauwörther Straße greift in das Untersuchungsgebiet ein. Obwohl kleinere Läden in der WBG-Wohnanlage leer stehen, ist die Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des kurzfristigen Bedarfs durch die integrierten Einrichtungen gesichert. Die großflächigen Einkaufsmärkte an der nördlichen Stadtgrenze bieten ergänzend ein gutes Angebot für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Dies erfordert jedoch angesichts davon betroffener Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels im Nahversorgungszentrum eine über das Nahversorgungszentrum hinaus reichende Betrachtung.

Oberhausen-Nord weist unter den kleinräumig zu betrachtenden Aspekten der lokalen Ökonomie klare Defizite und Problemfelder auf. Trotz dieser zunächst ungünstig erscheinenden Rahmenbedingungen bestehen sowohl strukturelle Veränderungen mit klarem Entwicklungspotential für den Raum, vor allem durch die Ansiedlung der Landesversicherungsanstalt, als auch Voraussetzungen und Absichten der lokalen Akteure, welche für eine nachhaltige Stärkung des Standortraumes Oberhausen-Nord aktivierbar sein könnten. Im Hinblick auf die Standortstärkung kommen der Profilbildung und der Verbesserung des Images als Standortraum eine Schlüsselstellung für Oberhausen-Nord zu.

Das Erscheinungsbild des Quartiers Oberhausen-Nord wird im nördlichen Bereich durch die städtebaulich hochwertige Siedlung aus den 30er Jahren geprägt. Demgegenüber zeigt sich der südliche Teil des Gebiets mit einer Mischung aus Gewerbe und Wohnnutzung wenig attraktiv, was durch die unterschiedlichen Bauformen und Baulücken noch verstärkt wird. Eine völlig neue städtebauliche Situation ist durch den Neubau der LVA entstanden, in dessen Umfeld die bestehende Grünanlage mit der denkmalgeschützten sanierungsbedürftigen Villa einbezogen wird. Darüber hinaus bestehen noch einige charakteristische Wohn- und Gewerbebauten, die sich ebenfalls in schlechtem Bauzustand befinden.

Die Bebauung ist grundsätzlich nicht zu dicht. Allerdings bestehen nur wenige nutzbare Grünflächen, die Hofflächen sind großteils versiegelt. Das als Grünfläche ausgewiesene Wertachufer ist durch Kleingärten belegt und lässt sich nicht für die angrenzenden Wohngebiete nutzen. Die Erschließung der östlich der Wertach liegenden Wolfzahnau mit einem Steg über den Fluss und Nutzung als Naherholungsgebiet ist aus Sicht des Landschaftsschutzes unerwünscht.

Gestaltungsdefizite bestehen in fast allen Straßenräumen, auch im Bereich der charakteristischen Wohnsiedlung. Der bestehenden Platzsituation an der Schönbachstraße, die durch angrenzende Nutzungen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze beeinträchtigt wird, fehlt die entsprechende Ausformung. In seiner Außenwirkung wird das Untersuchungsgebiet vor allem durch die Ansicht von der Donauwörther Straße charakterisiert und durch den desolaten Zustand im südlichen Abschnitt bestimmt. Dies trägt zu dem negativen Image dieses Stadtteils bei.

Einen wesentlichen Ansatz zur Erneuerung von Oberhausen-Nord stellen die geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestands der WBG dar, verbunden mit der Aufwertung des Wohnumfeldes. Wie sich im übrigen Gebiet zeigt, hat sich dort durch Neubau und Modernisierung die Zahl der Bewohner stabilisiert. Insoweit sind bei den anstehenden Maßnahmen die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung durch eine intensive Beteiligung zu berücksichtigen sowie Anreize für neu Zuziehende zu schaffen.

Der heute überwiegend negative Eindruck von Oberhausen muss zu einem positiven Image gewandelt werden. Dazu ist es erforderlich, den öffentlichen Raum stärker mit einzubeziehen hinsichtlich Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung, für mehr Aufenthaltsqualität und zur verträglichen Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch Verkehrsberuhigung. Diese Überlegungen gelten nicht nur für die Wohnfunktion sondern auch im Hinblick auf die Betriebe.

Chancen für ein besseres Image des Stadtteils liegen in der städtebaulichen Qualität des Wohnquartiers und in der landschaftlichen Einbindung entlang des Wertachufers, aber auch in neuen Entwicklungen einer zeitgemäßen baulichen Gestaltung im Quartier.

Strukturdaten

Flächen im Untersuchungsgebiet	Fläche	
	in ha	in %
WBG-Grundstücke	6	17
sonstige private Bauflächen	19	53
Bauflächen gesamt	25	70
Grün- und Freiflächen	5	14
Straßenflächen	6	16
Untersuchungsgebiet gesamt	36	100

Quelle: eigene Erhebungen 2001

Bewohner am 1.1.2001	insgesamt	davon		Ausländer
		Deutsche	Ausländer	in %
WBG-Wohnanlagen	1394	643	751	53,9
sonstige Bereiche	874	660	214	24,5
Untersuchungsgebiet gesamt	2268	1303	965	42,5
Stadt Augsburg gesamt	268945	225093	43852	16,3

Quelle: Einwohnermeldedatei der Stadt Augsburg

Betriebe und Beschäftigte	Betriebe		Beschäftigte	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
verarb. Gewerbe(inkl.Zeuna-Stärker)	6	31,6	770	95,9
Einzelhandel	6	31,6	20	2,5
Dienstleister	2	10,5	5	0,6
Gastronomie	5	26,3	8	1
Untersuchungsgebiet (ohne LVA)	19	100	803	100
LVA (erwarteter Ausbaustand)	1		1200	

Quelle: Gewerbebefragung und eigene Berechnungen 2001

4

Zielvorstellungen

Zusammenstellung der vorläufigen Ziele für die integrierte Stadtteilentwicklung Oberhausen-Nord

Diskussion der Ziele in der Öffentlichkeit mit Stadtteilarbeitskreis und Lenkungsgruppe

Beschluss der Ziele durch den Ausschuss / Stadtrat

Leitbild

Aufwertung des Stadtteils mit Verbesserung des Images und Stärkung der Stadtteilidentität durch stadträumliche, bauliche, wirtschaftliche, soziale und informelle Maßnahmen (z.B. Stadtteilmarketing, Stadtteilwerbung und Öffentlichkeitsarbeit)

Städtebau und Wohnen

Verbesserung der Wohnverhältnisse

- Modernisierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes
- Neubau von Wohnungen, auch Sonderformen
- Milderung von Nutzungskonflikten

Aufwertung des Wohnumfeldes

- Beseitigung der Defizite in öffentlichen und privaten Freiräumen (z.B. Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Frei- und Spielflächen, Naherholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen)

Schaffung eines Quartierszentrums

- Gestaltung des Quartierplatzes mit Anlagerung attraktiver Nutzungen und Möglichkeiten zur Kommunikation

Funktionale Mischung zur Stärkung des Quartiers

- Förderung von mehr Kleinteiligkeit und Ergänzung des Angebotes (z.B. Gastronomie, Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe)

Anbindung des Quartiers

- Fuß- und Radwegebeziehungen sowie infrastrukturelle Verknüpfung (z.B. Verbesserung von Querungsmöglichkeiten und Durchlässigkeit, Gemeinbedarfs- und sonstige Einrichtungen mit quartiersübergreifender Bedeutung)

Optimierung der Verkehrssituation

- Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs, attraktiver Anschluß an das ÖPNV-Netz (Innenstadt)

Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen

- Gemeinschaftsräume für verschiedene Altersgruppen

Ökologie

Sicherung von Grünflächen

- Erhaltung bestehender und naturnaher Gestaltung von Grünräumen
- Entsiegelung von Flächen

Verbesserung des Energiehaushalts

- Energieeinsparung
- regenerative Energie

Verbesserung des Wasserhaushalts

- Entsiegelung und Versickerung
- Regenwassernutzung

Ökonomie

Sicherung der Standortvorteile

- Erhalt und Absicherung des gewerblichen Flächenangebotes
- Gewährleistung der verkehrlichen Erreichbarkeit

Nutzung der Großbetriebe

- Einbindung der Großbetriebe in Standortstärkungsmaßnahmen im Quartier
- Ausbau der Kommunikation und Information zwischen Klein- und Mittelbetrieben sowie den Großbetrieben

Verbesserung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums

- Stärkung der betrieblichen Basis der endverbraucherorientierten Betriebe aus Einzelhandel und Dienstleistungen
- Erhöhung der Aufenthalts- und Erreichbarkeitsqualität
- bedarfsbezogene Flächenentwicklung

Erhalt und Stärkung der gewerblichen Strukturen

- Mobilisierung der Eigenpotentiale des Gewerbes
- Beratung und Förderung von Unternehmen und Eigentümern (Betriebsberatungen, Ordnungsmaßnahmen)
- Schaffung von räumlichen und organisatorischen Entwicklungsmöglichkeiten

Beschäftigungsimpulse

- Information zu Beratungs- und Vermittlungsangeboten
- beratende Dienste für Gewerbetreibende und Unternehmen zur Beschäftigung arbeitsloser Jugendlicher und Erwachsener

Existenzgründungen und Qualifizierung

- Beratung, Weiterbildung und Informationen über Fördermöglichkeiten (z.B. Existenzgründungen, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen)

Soziales

Aktivierung und Beteiligung der Bewohner

- Arbeitsgruppen, altersspezifische Angebote, Unterstützung durch Fachleute
- Erhöhung der „sozialen Kompetenz“

Stärkung der Mitwirkungsbereitschaft und des Stadtteilbewusstseins

- Beteiligung bei der Maßnahmendurchführung
- Übergabe von Verantwortung an die Bewohner
- soziale und kulturelle Aktivitäten

Integration verschiedener ethnischer Gruppen

- Einbeziehung von Multiplikatoren und muttersprachliche Verständigung
- Sprachkurse
- nationalitätenübergreifende Identitätsbildung
- Verbesserung der Konfliktfähigkeit

Sozialverträgliche Durchführung der Sanierung

- Sozialplan

Vermeidung sozialer Segregation

- soziale Mischung
- ein breites Wohnraumangebot unterschiedlicher und angemessener Wohn- und Besitzformen (Miete/Eigentum)

5 Rahmenplan

Auf der Grundlage der bisher erarbeiteten Planungsansätze aus den Vorbereitenden Untersuchungen, den Zielvorstellungen, der Ideenwerkstatt im Stadtteilarbeitskreis sowie den Anregungen aus dem Quartier wurde das Konzept für den Rahmenplan zusammengeführt und dargestellt.

Zur weiteren Verfeinerung der Aussagen werden diese Ergebnisse in den Gremien sowie mit den Beteiligten im Quartier diskutiert. Dabei sind die vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Auswirkungen und Realisierbarkeit zu überprüfen.

5.1 Nutzung

Die Wohnnutzung im nördlichen Untersuchungsgebiet ist langfristig zu sichern. Im wesentlichen wird eine Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz angestrebt. Bei Änderungen durch Abbruch und Neubau ist eine Einfügung in das städtebauliche Gesamtkonzept des Quartiers notwendig. Dies gilt auch bei Änderungen der Bau- und Wohnformen.

Die gemischte Nutzung an der nördlichen Tauscherstraße ist durch Handel und Dienstleistungen in Verbindung mit Wohnen zu gewährleisten.

Im Bereich der Aufweitung der Schönbachstraße ist eine Platzsituation als Mittelpunkt des Quartiers vorgesehen und durch angelagerte publikumsintensive Nutzungen zu aktivieren.

Im südlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets ergeben sich verschiedene Ansatzpunkte für die Planung. Das unbebaute Grundstück zwischen Schönbachstraße und Äußerer Uferstraße bietet sich als Entwicklungsfläche für Wohnnutzung an, wie in dem bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings ist dabei die südlich angrenzende Gewerbenutzung zu beachten. Eine Ergänzung durch nichtstörende Dienstleistungsnutzung könnte als Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe dienen. Die mangelnde Grünausstattung des Gesamtgebiets sollte durch nutzbare Freiräume und Bepflanzung in diesem Bereich verbessert werden.

Für die bestehenden Gewerbebetriebe sind die Standortbedingungen zu sichern. Dabei könnten trotzdem langfristige Änderungen in die Überlegungen mit einbezogen werden. Eine verstärkte Dienstleistungsfunktion im Hinblick auf geringere Emissionen wäre für die angrenzende Wohnbebauung wünschenswert. Entlang der Donauwörther Straße ist als Ergänzung eine Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen.

Die denkmalgeschützte Villa mit der parkartigen Grünanlage ist zu erhalten. Eine attraktive und wirtschaftliche Nutzung der Villa durch Gemeinbedarf/Gastronomie sollte die öffentliche Zugänglichkeit von Gebäude und Freiraum gewährleisten und den baulichen Bestand langfristig sichern.

Im Quartier sind Räume als Treffpunkte für alle Altersgruppen zu schaffen. Dies gilt auch für Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Wichtig für das Quartier Oberhausen-Nord ist die Ufersituation entlang der Wertach. Diese im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche mit Spielbereich stellt ein wesentliches Potential für das Wohnquartier dar. Andererseits besteht großes Interesse, die bisherige Kleingar-

tennutzung weiterzuführen. Zumindest in Teilbereichen sollten Flächen für eine öffentliche Nutzung bereitgestellt sowie die Zugänglichkeit des Flussufers gewährleistet werden.

Bei den Überlegungen zur Erschließung der Wolfzahnau sind die Bedürfnisse für die Naherholung und Belange des Naturschutzes gegeneinander abzuwägen.

5.2 Verkehr

Wesentliche Zielvorstellung ist, das Wohnquartier vom fahrenden und ruhenden Verkehr zu entlasten, sowie die Erreichbarkeit insbesondere für die Betriebe zu gewährleisten. Die übergeordnete Anbindung erfolgt über die Donauwörther Straße und Dieselstraße.

Im Wohnquartier werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgeschlagen, wobei die geplanten verkehrsberuhigten Bereiche durch Umgestaltung aufgewertet werden. Dies betrifft die Straßenräume im Quartier: Weidachstraße, Tauscherstraße Ost, Dinkelsbühler Weg sowie den Bereich der Schönbachstraße mit Platzsituation, die vom Fahrverkehr völlig frei gehalten werden soll.

Die Straßenzüge Tauscherstraße West/Schönbachstraße Nord sowie die Straßen im südlichen Untersuchungsgebiet sind für die Erschließung vor allem der Gewerbebetriebe erforderlich. Der gesamte Bereich ist als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Die Äußere Uferstraße soll ihre Verkehrsfunktion so übernehmen, dass kein Schleichverkehr provoziert wird. Die Vorschläge reichen bis zu einer Auflassung des Straßenabschnitts zwischen Tauscherstraße und Ahornerstraße, um den Durchfahrverkehr zu verhindern und gleichzeitig zusätzliche Flächen für Spiel und Aufenthalt zu gewinnen.

Bei der Diskussion über eine Verkehrsentslastung ist auch die Anbindung der nördlichen Wohnsiedlung über die Schönbachstraße mit einzubeziehen.

Für den ruhenden Verkehr werden im Wohnquartier Standorte für Parkierungsbauwerke vorgeschlagen. Damit können die Wohnhöfe und zum Teil der Straßenraum entlastet werden.

Ziel- und Quellpunkte des Fußgängerverkehrs sind die Haltestellen der neuen Trambahnlinie, wo auch gesicherte Übergänge zur Querung der Donauwörther Straße angeboten werden, zur Anbindung an das Zentrum Oberhausen. Neue Durchwegungen ergeben sich durch die Anlage der LVA mit Einbeziehung der bestehenden Grünfläche. Weitere Möglichkeiten für direkte Fuß-/Radwege können im Zusammenhang mit der Entwicklungsfläche geschaffen werden. Im Zuge der Äußeren Uferstraße verläuft eine übergeordnete Radwegeverbindung.

Von großer Bedeutung ist die Entwicklung der Ufersituation im Zusammenhang mit den Maßnahmen „Wertach Vital“. Dabei bestehen Überlegungen für eine Fußwegeführung entlang des Wasserlaufs, mit entsprechenden Verknüpfungen zu dem westlichen Quartier. Für die Anbindung der Wolfzahnau wäre ein Steg für Fußgänger und Radfahrer über die Wertach erforderlich.

5.3 Gestaltung

Die Wohnanlagen aus den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts stellen ein wesentliches räumliches Potenzial dar, das zu der Identität der Bewohner mit dem Wohnquartier beiträgt. Ergänzend zu der baulichen Sanierung muss eine Aufwertung des Wohnumfeldes und der Straßenräume durch Umgestaltung erfolgen. Als räumlicher Mittelpunkt des Quartiers ist der Platz an der Schönbachstraße zu gestalten. Weitere Straßenräume der Wohnsiedlung sind in Verbindung mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch Gestaltung aufzuwerten.

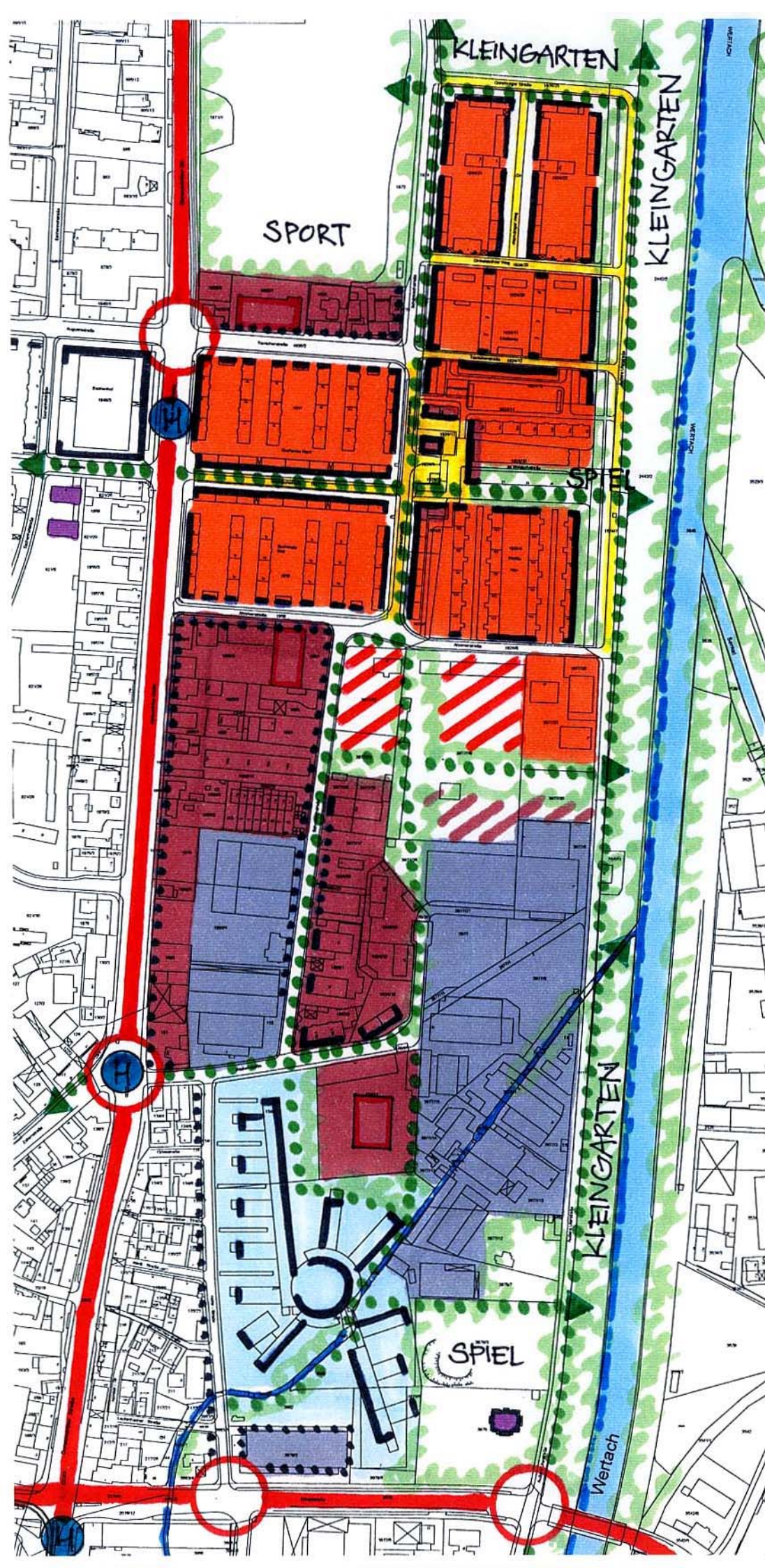
Dies gilt auch für die übrigen Straßenzüge im Quartier Oberhausen-Nord, wobei hier von punktuellen Gestaltungsmaßnahmen auszugehen ist. Im Zusammenhang mit der Ordnung des fahrenden und ruhenden Verkehrs, ist das Erscheinungsbild des Straßenraums durch Baumpflanzungen zu verbessern. Besonders notwendig erscheint dies in der Tauscherstraße West sowie in der südlichen Schönbachstraße und Weiherstraße.

Eine Verbesserung der räumlichen Situation durch bauliche Ergänzung ist in der südlichen Schönbachstraße sowie entlang der Donauwörther Straße zwischen Weiher- und Ahornerstraße anzustreben.

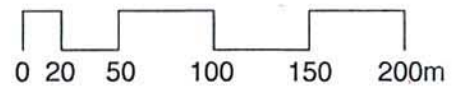
Im Hinblick auf die hohe gestalterische Qualität der LVA sollte ein angemessenes Umfeld im Bereich Hofer Straße / Dieselstraße geschaffen werden.

Die wenigen bestehenden öffentlichen Grünflächen sind gestalterisch aufzuwerten und über Straßenbegrünungen und private Grünflächen zu vernetzen.

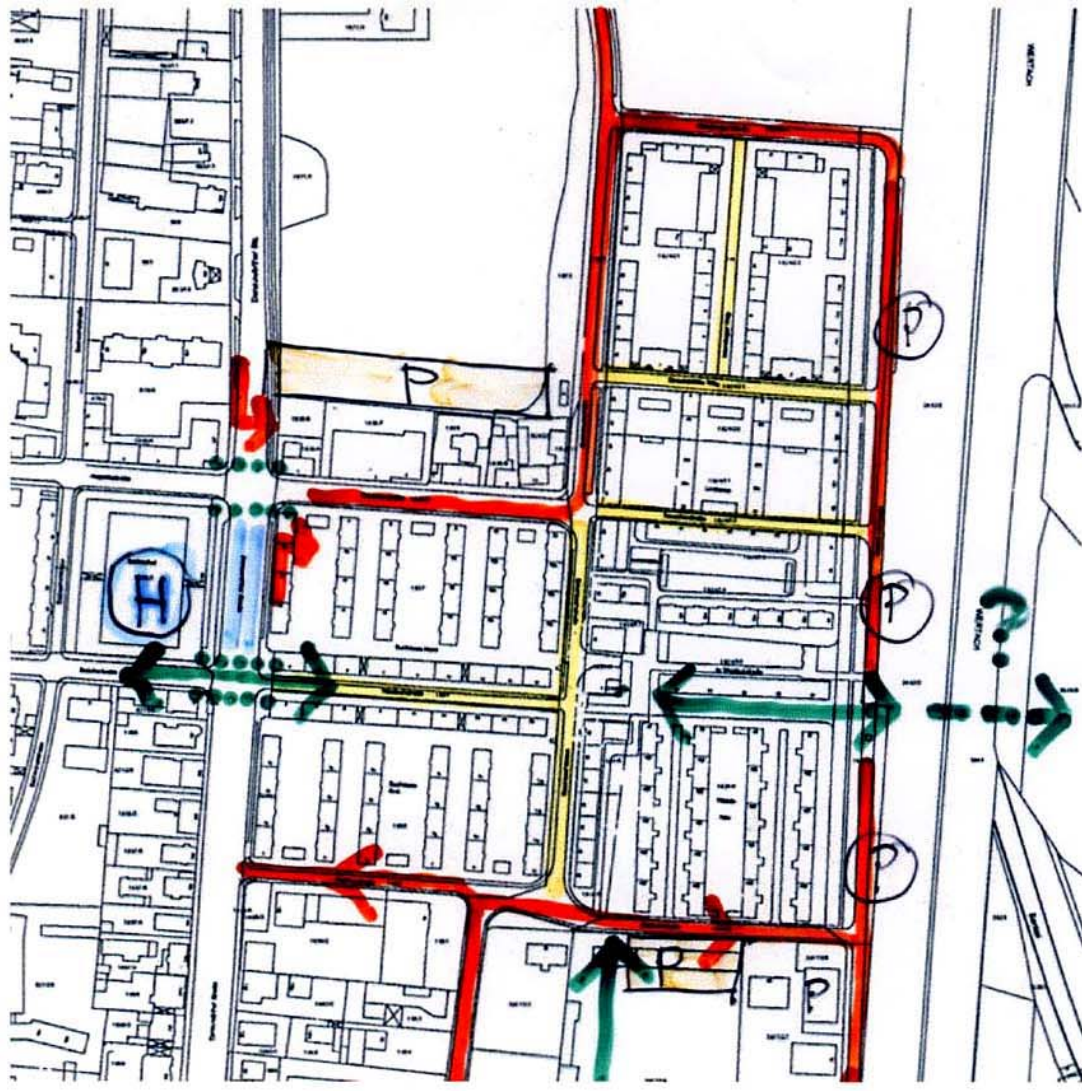
Konzept Rahmenplan



- Wohnen
- Mischnutzung
- Handel
- Gewerbe
- Verwaltung
- öff. Einrichtung
- Grün
- Wasser
- Entwicklungsfäche
- wichtige Raumkante
- Verbesserung der Raumkante
- Hauptverkehr
- Erschließung Fahrverkehr
- Verkehrsberuhigt Fußgängerbereich
- Fußwegverbindung
- H Tramhaltestelle

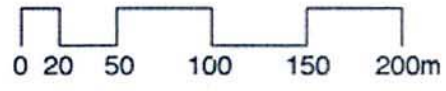
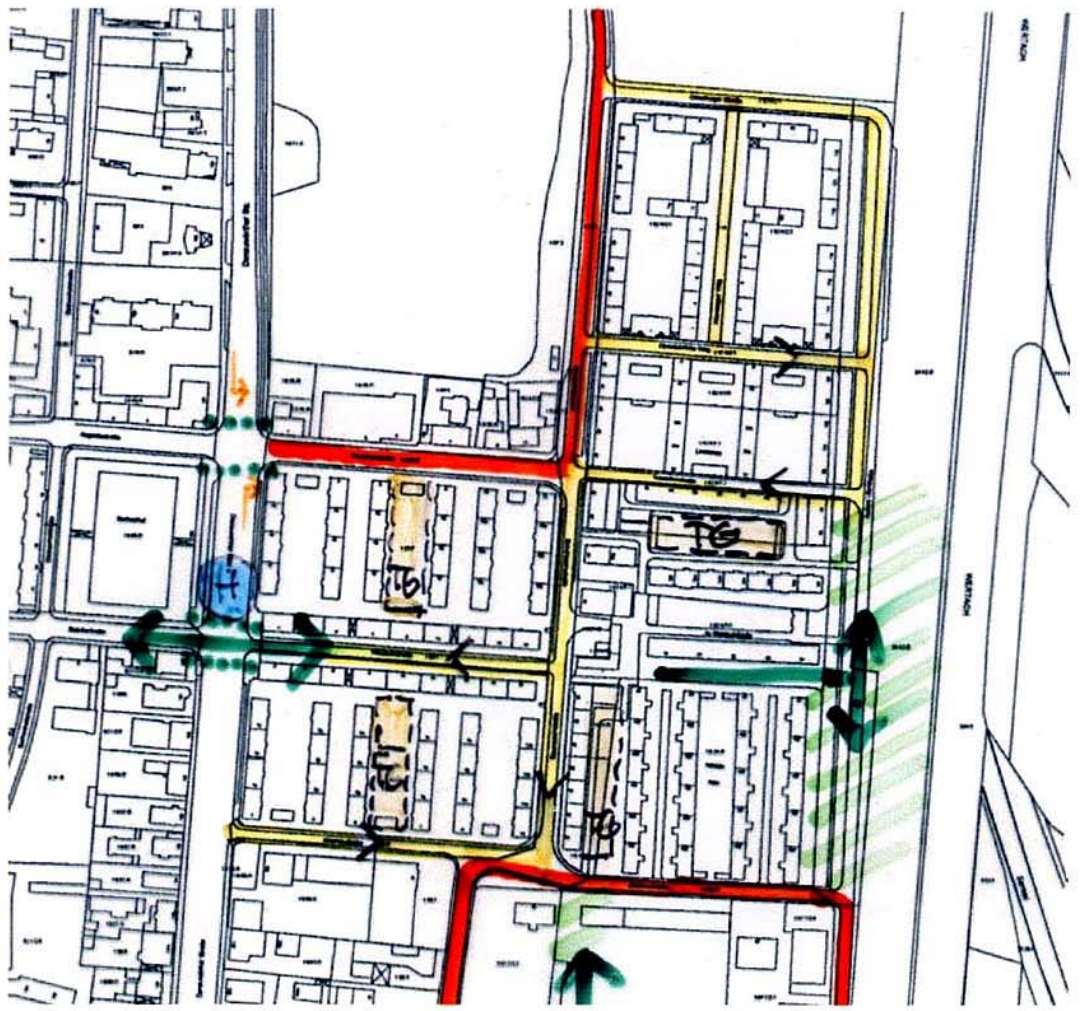


Planungs-
Konzept
Verkehr 1



- Hauptverkehr
- Fahtrichtung
- Erschließung
- ▭ Verkehrsberuhigung
- ← Fuß-/Radwege
- ⋯ Querung
- (H) Haltestelle
- (P) Parken

Planungs-
Konzept 3



Maßnahmen mit Kosten und Zeitplan

Die Zusammenstellung wurde aus den vorliegenden Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der Defizit- und Mängelbeschreibung sowie möglichen Potenzialen entwickelt und durch die bisher angedachten Maßnahmen sowie die gemeinsam erarbeiteten Vorschläge des Stadtteilarbeitskreises ergänzt.

Soweit jetzt schon möglich, werden die Maßnahmen mit einem Kostenrahmen und der Finanzierungsmöglichkeit sowie den betroffenen Akteuren angegeben. Dabei wird der Projektverantwortliche benannt, der als Initiator die Federführung übernehmen soll in Abstimmung mit allen hierzu beteiligten Stellen.

Die Maßnahmen sind gegliedert in Sofortmaßnahmen, die in dem Zeitraum eines Jahres realisiert werden können, in mittelfristige Maßnahmen, die einen Zeithorizont bis 2004 bedeuten sowie in Maßnahmen, die anzustrebende Entwicklungsperspektiven aufzeigen.

Abkürzungen:

BayModF =	Förderung im Bayerischen Modernisierungsprogramm
E&C =	Programm Entwicklung und Chancen
ExWoSt =	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
StBauF =	Städtebauförderung
VF =	Verfügungsfonds des Quartiersmanagements aus Städtebaufördermitteln
WoBauF =	Wohnungsbauförderung (Sozialer Wohnungsbau)
AWO =	Arbeiterwohlfahrt
ASD =	Amt für soziale Dienste
IBB =	Initiative Beratung und Begegnung e.V.
IHK =	Industrie- und Handelskammer
QM =	Quartiersmanagement
VHS =	Volkshochschule
WBG =	Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH
WWA =	Wasserwirtschaftsamt

6.1 Sofortmaßnahmen

		Kostenansatz in Tsd.Euro	Finanzierung/ Förderung	Akteur/ Projektverantwortlicher
1.1	Bürgermitwirkung und Stadtteileben			
1.1.1	Organisation der Bürgerbeteiligung	5	VF	QM
1.1.2	Projektgruppen zu z.B. Grün, Verkehr, Wohnumfeld, Nahversorgung, Image			
1.1.3	Ausstellung			
1.1.4	Bürgerinformation			
1.1.5	Beratungsangebote im Stadtteiltreff			
1.1.6	Veranstaltungen			
1.1.7	Stadtteilstadt zu Eröffnung des Stadtteiltreffs	1	VF	QM / alle Beteiligten
1.1.8	Kinderkonferenz, Treffen mit Aktionen	2	VF	QM / Kinderbetreuung
1.1.9	Sozialplan Individuelle Beratung bei Modernisierung/Umzug		StBauF	Stadtplanungsamt / WBG (Sozialplaner)
1.2	Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung			
1.2.1	Standortmarketing			Stadtplanungsamt / Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing
1.2.1.1	Standortsicherungskonzept Nahversorgungszentrum Oberhausen-Nord (Dienstleistung, Einzelhandel, Handwerk) unter Einbeziehung der lokalen Akteure (Teilaspekte: Einzelbetriebe, Aufenthalts-/Erreichbarkeitsqualität, Flächen, Werbung/Marketing)	25	StBauF	
1.2.1.2	Öffentlichkeitsarbeit zur Profilbildung und Imageverbesserung des Gewerbestandortes unter Einbeziehung der ansässigen Gewerbebetriebe	10	StBauF	
1.2.1.3	Wahrnehmung und Erreichbarkeit der im Untersuchungsraum befindlichen Betriebe durch Hinweissystem, Wegeführung aufzeigen und transparent machen	15	Stadt / Private Unternehmen/ Gewerbebetreibende	
1.2.2	Förderung der Kommunikation und Vernetzung der Betriebe im Untersuchungsraum – Förderung möglicher Synergieeffekte, Einkaufs-, Lieferbeziehungen, Kooperationsmöglichkeiten	0		IHK / Handwerkskammer
1.2.3	Ausländische Unternehmer schaffen Arbeitsplätze Vermittlung von Ausbildungsplätzen Information von ausländischen Arbeitgebern	0	Europ. Sozialfonds / Bay. Sozialministerium	Ausbildungsinitiative Ausländische Unternehmer e. V.
1.2.4	Kleinprojekte „aktiver Arbeitsförderung“	10	StBauF E & C Bundesanstalt für Arbeit	QM mit Bildungsträger und Arbeitsamt
1.2.5	Beschäftigungsmaßnahmen für Jugendliche und Erwachsene nach Kriterien des Arbeitsamtes	0	Bundesanstalt für Arbeit	Arbeitsamt
1.2.6	Beratung und Hilfen bei Existenzgründungen	0		IHK / Handwerkskammer

1.2.7	Information zu möglichen unternehmensspezifischen Beratungen	0		IHK / Handwerkskammer
		Kostenansatz in Tsd.Euro	Finanzierung/ Förderung	Akteur/ Projektverantwortlicher
1.3	Infrastruktur			
1.3.1	Treff für offene Jugendarbeit mit Mediennutzung und Weiterführung der aufsuchenden Jugendarbeit, Streetworker Wohnung mit Freiraum (Sofortmaßnahme)	61	E & C	Stadtjugendring / Referat 7
1.3.2	Neugestaltung der Spiel- und Freifläche bei der „Villa“ im Zusammenhang mit der LVA (z.B. Streetball)	50	StBauF	Amt für Grünordnung
1.3.3	Nutzungsüberlegungen zur „Villa“ Untersuchungen zur Modernisierung		StBauF	Stadtplanungsamt mit allen Beteiligten
1.4	Wohnen			
1.4.1	Barrierefreie Wohnungen im Neubau Schönbachstraße	5000	StBauF (anteilig 250)	WBG
1.5	Quartiersentwicklung und Wohnumfeld			
1.5.1	Verkehrslenkende Maßnahmen zur Beruhigung des Fahrverkehrs im Zusammenhang mit Inbetriebnahme Trambahn / Donauwörther Straße mit Änderung der Parkregelung (incl. Planung)	20	Städtischer Haushalt	Stadtplanungsamt / Tiefbauamt (Büro Arnold)
1.5.2	Anordnung / Beschilderung / Markierung Verkehrsberuhigter Bereich Weidachstrasse (Zeichen 325/326)	3	Städtischer Haushalt	Stadtplanungsamt/ Tiefbauamt
1.5.3	Gestaltung Vorbereich Stadtteiltreff mit Aufenthaltsmöglichkeit	7	VF / StBauF	QM
1.5.4	Gestaltungsverbesserung Weidachstrasse / Bodengestaltung	3	VF	QM / Tiefbauamt
1.5.5	Aufenthaltsbereich v. a. für Senioren an der Äußeren Uferstraße	6	StBauF	Amt für Grünordnung
1.5.6	Verlegung Trafostation	150	StBauF	WBG / Energieversorgungsunternehmen
1.5.7	Überlegungen zur Gestaltung des Quartiersplatzes		StBauF	Stadtplanungsamt
1.5.8	Infoträger an verschiedenen Standorten	25	StBauF	Stadtplanungsamt
1.6	Ökologie und Energie			
1.6.1	Energieeinsparungskonzept	30	StBauF	WBG

6.2

Mittelfristige Maßnahmen

		Kostenansatz in Tsd.Euro	Finanzierung/ Förderung	Akteur / Projektverantwortlicher
2.1	Bürgermitwirkung und Stadtteileben			
2.1.1	Bürgerbeteiligung und Maßnahmen zur Integration	20 (2002- 2003)		
2.1.1.1	Sprachkurse für Erwachsene	0	Sprach- verband	AWO
2.1.1.2	Sprachkurse für Kinder	3	StBauF	AWO
2.1.2	Erweiterung des ehrenamtlichen Seniorenbesuchsdienstes	0		Besuchsdienst in Oberhausen
2.1.3	Maßnahmen zur Suchtprävention			Suchtberatungsstellen / Caritas
2.1.4	Maßnahmen zur Gewaltprävention Intensivpädagogische Unterstützung	46 (2002) 46 (2003 ff)		ASD / Referat 4
2.2	Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung			
2.2.1	Maßnahmen zur Berufsqualifikation Info für Lehrstellenbewerber	0		Arbeitsamt / IHK / Handwerkskammer
2.2.2	Hilfen zur Existenzgründung	0		IHK / Handwerkskammer
2.2.3	Umsetzung und Weiterführung erarbeiteter Standortmarketing-Schritte			Stadtplanungsamt / Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sowie private Unternehmen / Gewerbetreibende
2.3	Infrastruktur			
2.3.1	Stadtteiltreff			Stadtplanungsamt
2.3.1.1	Räume für Quartiersmanagement	20 (2002- 2004)		Stadtplanungsamt / IBB
2.3.1.2	Räume für Hausaufgabenbetreuung	25 (2001- 2003)		ASD / IBB
2.3.1.3	Raum für Senioren / Familien			QM / WBG / IBB / Kirchen
2.3.1.4	Raum für Aktivitäten / Streetworker, Internetcafé mit Freiraum	56 (2003) 56 (2004)	E & C	Stadtjugendring
2.3.2	Soziale Gruppenarbeit für Kinder und Jugendliche	37 (2002) 37 (2003 ff)	E & C	Kath. Jugendfürsorge, Kinderzentrum
2.3.3	Familienbildung	68 (2002) 43 (2003 ff)	E & C	Kinderschutzbund, Kinderzentrum
2.3.4	Altersspezifische Spielplätze z. B. überdachter Aufenthaltsbereich z. B. Skateranlage (z. B. Äußere Uferstraße)		StBauF	Stadt / WBG / Amt für Grünordnung
2.3.5	Einbeziehung von Spielmöglichkeiten im Schulhof der Löweneck-Volksschule mit Betreuung		StBauF	Stadt / Referat 7
2.3.6	Einbeziehung der Sportanlage Nord Sportprojekt für Kinder Spätaussiedler Kinderbetreuung			Stadt / Sportamt DJK West

Muster für eine
Kosten- und Finanzierungsübersicht
Kosten in Tsd. Euro

Maßnahme	Träger	Kostenansatz gesamt	Förderfähige Kosten	2002				2003-2005				Finanz. Summe	Rest	
				Träger	StBaufö	Bay-Mod Prog.	E & C sonst.	Träger	StBaufö	Bay-Mod Prog.	E & C sonst.			
0 Vorbereitung/Dokumentation	Stadt	275	275	60	95			50	70				275	
1 Bürgermitwirkung/Stadtleben Verfügungsfonds Projekte, Information	Träger NN	40	40	10	10			10	10				40	
	Träger NN	25	25	5	10			5	5				25	
2 Wirtschaft Konzepte und Aktionen Einzelprojekte Beschäftigung	Unternehmen Amt NN													
3 Infrastruktur bauliche Einrichtung immaterielle Versorgung	Amt NN	200	200	40	30			40	30				200	
	Verein NN	200	200	40	30		30	40	30		30		200	
4 Wohnen/Modernisierung Modernisierung Abbruch und Neubau	Eigentümer	30000	30000	2000				6000			9000		20000	
	Eigentümer	150	150	40	60			20	30				150	10000
5 Quartiersentwicklung/Wohnumfeld Gestaltungmaßnahmen Spielplätze Ruhender Verkehr	Amt NN	750	750	140	250			130	200				750	
	Amt NN	150	150	20	30			40	60				150	
	Eigentümer	250	250	60	90			40	60				250	
6 Ökologie/Energie Ökologie Energie	Eigentümer	75	75	10	15			20	30				75	
	Eigentümer	75	75	10	15			20	30				75	

8

Vorschlag Sanierungsgebiete

8.1

Entscheidung über die Sanierungsverfahren nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadt hat je nach den vorliegenden Voraussetzungen das umfassende oder das vereinfachte Verfahren (§ 142, Abs. 4 BauGB) anzuwenden. In der Satzung ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152-156a BauGB über die Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Für die Stadt besteht hierzu kein Wahlrecht.

Wann kommt das umfassende Verfahren zur Anwendung? Wenn

- durch die Sanierung größere Werterhöhungen auf den Grundstücken erwartet werden, die zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme abgeschöpft werden müssen (Ausgleichsbeträge)
- die Baustruktur im Sanierungsgebiet tiefgreifend geändert werden soll (z.B. Umnutzung von Industriegelände)
- die städtebauliche Erneuerung des Sanierungsgebiets eine Bodenordnung verlangt
- die Kontrolle der Grundstückspreise die Durchführung erleichtert

Wann kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung? Wenn

die Grundstückspreise im Sanierungsgebiet durch die Erneuerung voraussichtlich nicht wesentlich steigen
vor allem nur Gebäude modernisiert und das Wohnumfeld verbessert werden soll
keine besonderen bodenrechtlichen Probleme zu erwarten sind, die eine Bodenordnung notwendig machen

Beim vereinfachten Verfahren sind keine Ausgleichsbeträge zu entrichten, allerdings müssen sich die Anlieger bei der Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit Beiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. Erschließungsbeiträgen beteiligen.

Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

Der Eintrag des Sanierungsvermerks im Grundbuch nach § 143 Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (beim vereinfachten Verfahren) ausgeschlossen ist.

Durch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollen Maßnahmen verhindert werden, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören nach § 144 Abs. 1 Nr. 1

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (z.B. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind

nach § 144 Abs. 1 Nr. 2

- Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse z.B. Miet- oder Pachtverträge

nach § 144 Abs. 2 Nr. 1

- die Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts

nach § 144 Abs. 2 Nr. 2

- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z.B. Grunddienstbarkeit, Nutzungsrecht

nach § 144 Abs. 2 Nr. 3

- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem unter Nr. 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäft begründet wird z.B. Kaufvertrag, Tauschvertrag

nach § 144 Abs. 2 Nr. 4

- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

nach § 144 Abs. 2 Nr. 5

- die Teilung eines Grundstücks.

Die Stadt kann im Hinblick auf die Verfahrensvereinfachung nach § 144 Abs. 3 für bestimmte Fälle die Genehmigung für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen.

8.2

Wirkungen und Vorteile der Sanierungssatzung

Durch die Sanierungssatzung steht der Stadt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB zu. Bereits vor der förmlichen Festlegung kann die Stadt in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB ausüben.

Hinzuweisen ist auf die Abgaben- und Auslagenbefreiung für bestimmte Grunderwerbsvorgänge im Sanierungsgebiet nach § 151 BauGB, auch für Privatpersonen. Es bestehen auch erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach § 7h Einkommensteuergesetz EStG, die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG sowie die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Sanierungsgebiet.

8.3

Vorschlag für die Sanierungsgebiete Oberhausen-Nord

Die städtebaulichen Missstände treten konzentriert im Bereich der WBG Wohnanlagen auf. Darüber hinaus sind strukturelle Mängel und punktuell über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilte Missstände festzustellen. Insoweit ist ein ausgedehntes, großflächiges Sanierungsgebiet festzulegen, so dass von dem vereinfachten Sanierungsverfahren auszugehen ist.

Nicht betroffen von einer Sanierung ist die Wohnanlage nördlich des Dinkelsbühler Wegs, die umfassend einschließlich des Wohnumfelds erneuert worden ist. Auch im verkehrlichen Bereich sind hier keine Maßnahmen mehr erforderlich. Gleiches gilt für den Bereich Weiherstraße/Hofer Straße (Neubau LVA und Supermarkt), wobei auf dem südlich angrenzenden Gewerbegrundstück noch Maßnahmen zu erwarten sind.

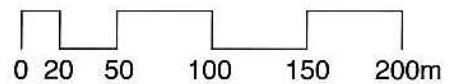
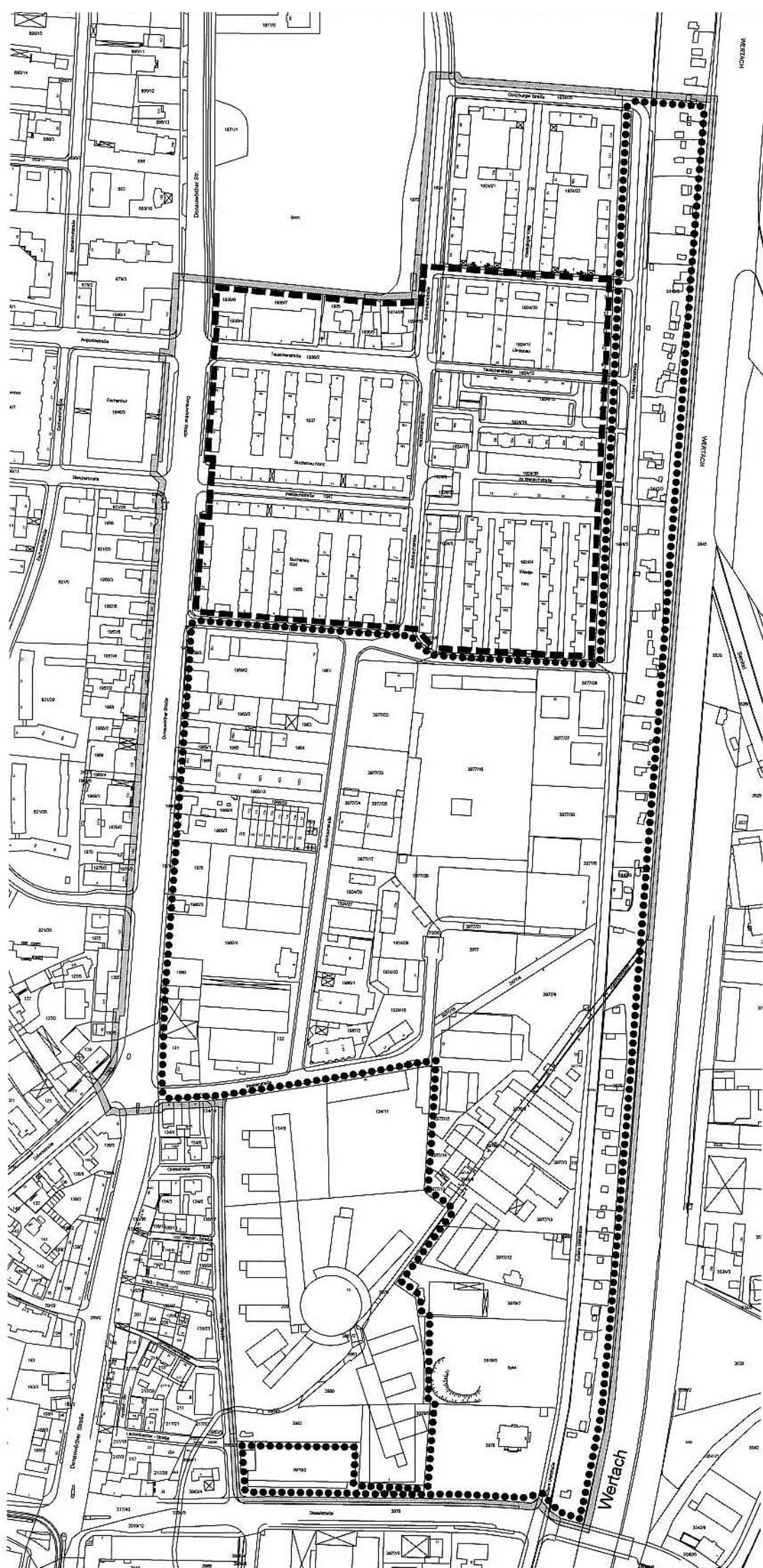
Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen liegt bei den baulichen Veränderungen. Insoweit ist § 144 Abs. 1 in die Satzung aufzunehmen. Für Miet- und Pachtverträge kann die Genehmigung allgemein erteilt werden.

Von Interesse sind auch Grundstücksverkäufe, Baulasten und vor allem Teilung von Grundstücken, da hierdurch neue Probleme (z.B. Erschließung, Verdichtung) entstehen können. Dazu ist § 144 Abs. 2 in die Satzung aufzunehmen. Genehmigungen für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts können allgemein erteilt werden. Dies erfordert, dass ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 einzutragen ist.

Bei der Wohnanlage der WBG mit angrenzenden Bereichen wird die Kontrolle der Grundstückspreise die Durchführung, z.B. beim Erwerb, erleichtern. Werterhöhungen können dabei abgeschöpft werden. Insoweit kann für diese Bereiche das umfassende Sanierungsverfahren erforderlich werden. Dazu müsste ein gesondertes Sanierungsgebiet mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB förmlich festgelegt werden.

Vorschlag Abgrenzung der Sanierungsgebiete

-  Grenze des Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren
-  Grenze des Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren
-  Grenze des Untersuchungsgebietes



Inhalt

- I. Allgemeine Aktivitäten**
- II. Aktivitäten für Einzelpersonen und Familien**
 - 0. Allgemein
 - 1. Kinder und Jugendliche
 - 2. Familien
 - 3. Frauen
 - 4. Senioren
- III. Aktivitäten speziell für Ausländer, Aussiedler und Flüchtlinge**
 - 1. Ausländer
 - 2. Aussiedler
 - 3. Flüchtlinge
- IV. Aktivitäten für Arbeitnehmer und Arbeitgeber**
 - 1. Arbeitnehmer
 - 2. Arbeitgeber

PERSONENKREIS	AKTIVITÄT	ERLÄUTERUNG	TRÄGER
---------------	-----------	-------------	--------

I. ALLGEMEINE AKTIVITÄTEN

	Wohnbauförderung	Förderung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aus staatlichen und städtischen Förderprogrammen	Stadt Augsburg Amt für Wohnbauförderung
	Vermietungen	Versammlungsraum für 20-180 Personen	Kath. Stadtpfarramt St. Martin

II. AKTIVITÄTEN FÜR EINZELPERSONEN UND FAMILIEN

0. Allgemein	Beratungsgespräche	in finanziellen und privaten Notlagen	Stadt Augsburg Amt für soziale Dienste
	Kirchenchor	für Erwachsene und Kinder	Kath. Stadtpfarramt St. Martin
	Hausbesuche	Besucherdienst für ältere, kranke und trauernde Menschen	Kath. Stadtpfarramt St. Martin
	Gemeindeveranstaltungen	Bibelteilen, Missionskreis, Teegespräche, offene Veranstaltungen versch. Veranstaltungen	Kath. Stadtpfarramt St. Martin
			Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Johannes
	Sport	Kegelrunden	Kath. Stadtpfarramt St. Martin
Theatergruppen		Kath. Stadtpfarramt St. Martin	

PERSONENKREIS	AKTIVITÄT	ERLÄUTERUNG	TRÄGER
1. Kinder und Jugendliche	Schülerbetreuung	nachmittags 12 Std./Woche	Initiative Beratung und Begegnung e.V.
		mittags	Förderverein Augsburg-Nord
		mittags und nachmittags	AWO Stadtteilsozial-dienst Kath. Jugendfürsorge
	Jugendhilfe- maßnahmen	nachmittags	Caritasverband
		vormittags (Vorschule) nachmittags	Stadt Augsburg Amt für soziale Dienste
		Hortgruppen	Stadt Augsburg Kindertagesstätten
	Kinder-/ Jugendgruppen	Einleitung und Vermittlung	Stadt Augsburg Amt für soziale Dienste
		Aufsuchende Jugendarbeit (Streetwork)	Stadtjugendring Augsburg
		Ministranten- u. Jugendgruppen, offener Jugendtreff, DPSG-Pfadfinder, Kinderarbeitskreis	Kath. Stadtpfarramt St. Martin
2. Familien	Beratung	Kinder-/Jugendgruppen	Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Johannes
		Freizeitgruppen, Sport, offener Jugendtreff	Caritasverband Stadtjugendring
2. Familien	Mutter-und-Kind-Gruppen	Erziehung, Partnerschaft	Stadt Augsburg Amt für soziale Dienste Caritasverband
		Mutter-Kind-Kuren	Kath. Stadtpfarramt St. Martin Caritasverband
3. Frauen	Frauenvereinigung	Bildungsfahrten, Bildungsangebote, auch für Senioren	Kath. Pfarramt St. Martin

PERSONENKREIS	AKTIVITÄT	ERLÄUTERUNG	TRÄGER
4. Senioren	Betreuung/Beratung	In persönlichen, sozialen und finanziellen Notlagen offene Seniorenarbeit	Seniorenfachberatung Oberhausen / Caritas - Stadtverband Ev.-Luth. Kirchengemeinde St.Johannes
	Besuchsdienst	Gespräche, Spaziergänge, Spiele, Begleitung, Pflegepartner	„60 Aufwärts – Wir besuchen Sie“ Ökum. Sozialstation Oberhausen
	Pflegehilfe	Pflegepartner für Angehörige	Seniorenfachberatung Oberhausen

PERSONENKREIS	AKTIVITÄT	ERLÄUTERUNG	TRÄGER
---------------	-----------	-------------	--------

III. AKTIVITÄTEN SPEZIELL FÜR AUSLÄNDER UND AUSSIEDLER

1. Ausländer	Vertretung	Interessenvertretung der in Augsburg lebenden Ausländer	Stadt Augsburg Amt für soziale Dienste
	Kontakte	zu ausländischen Vereinen und Initiativen	Stadt Augsburg Amt für soziale Dienste
2. Aussiedler	Beratung		Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Johannes Caritasverband
	Seniorenachmittag		Kath. Stadtpfarramt St. Martin
	Kinder- und Jugendbetreuung		Caritasverband
	Erzählcafé	Förderung der Kommunikation zw. Aussiedlern und Einheimischen, Information, Führungen	Caritasverband
	Sprachkurse		Caritasverband
3. Flüchtlinge	Beratung	Info-Veranstaltungen	Caritasverband
	Freizeit	Versch. Veranstaltungen	Caritasverband

PERSONENKREIS	AKTIVITÄT	ERLÄUTERUNG	TRÄGER
---------------	-----------	-------------	--------

IV. AKTIVITÄTEN FÜR ARBEITNEHMER UND ARBEITGEBER

PERSONENKREIS	AKTIVITÄT	ERLÄUTERUNG	TRÄGER
1. Arbeitnehmer	Arbeitnehmerbewegung	Kath. Arbeitnehmerb. (KAB), auch Senioren	Kath. Stadtpfarramt St. Martin
2. Arbeitgeber	Interessenvertretung	Wahrnehmung der Interessen	Industrie- und Handelskammer Handwerkskammer für Schwaben Kreishandwerkerschaft

ADRESSEN LENKUNGSGRUPPE

TRÄGER / AMT	ANSPRECHPARTNER	ADRESSE	FAX / TELEFON
Referat 8	Berufsm. Stadtrat Herr Dr. Demharter	Maximilianstr: 6-8 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 4601 Fax 0821 / 324 4640
Referat 7	Berufsm. Stadträtin Frau Ohrnberger	Gögginger Str. 59 86159 Augsburg	Telefon 0821 / 324 6900 Fax 0821 / 324 6909
Referat 4	2. Bürgermeisterin Frau Rohrhirsch-Schmid	Maximilianstr. 4 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 2107 Fax 0821 / 324 3044
Referat 3	Berufsm. Stadtrat Herr Hintersberger	Maximilianstr. 4 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 4401 Fax 0821 / 324 3031
CSU- Stadtratsfraktion	Herr Stadtrat Malik	Ziegeleistr. 22 f 86199 Augsburg	Telefon 0821 / 558 21 Fax 0821 /
SPD- Stadtratsfraktion	Herr Stadtrat Benkard	Äußere Uferstr. 93 86154 Augsburg	Telefon 0821 / 415106 Fax 0821 /
Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen	Herr Stadtrat Ferdinand	Bei St. Ursula 12 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 37832 Fax 0821 /
FBU-Fraktion	Herrn Stadtrat Knipfer	Leisenmahl 57 86179 Augsburg	Telefon 0821 / Fax 0821 /
WBG GmbH	Geschäftsführer Herr Mathe	Rosenastr. 54 86152 Augsburg	Telefon 0821 / 5044 0 Fax 0821 / 5044 7040
Stadtteiltreff Ober- hausen-Nord	Quartiersmanagerin Frau Modersitzki	Weidachstr. 6 86154 Augsburg	Telefon 0821 / 4101990 Fax 0821 / 4101991
Stadtplanungsamt	Herr Illner Amtsleiter	Maximilianstr. 4-8 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 6501 Fax 0821 / 324 6503

ADRESSEN STADTTEILARBEITSKREIS

TRÄGER / AMT	ANSPRECHPARTNER	ADRESSE	FAX/TELEFON
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Augsburg Stadt	Herr Weißhaupt	Rosenastr. 8 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 34580-926 Fax 0821 /
Arbeitsamt Augsburg	Herr Trettwer	Wertachstr. 28 86153 Augsburg	Telefon 0821 / 3151 227 Fax 0821 / 3151 499
Architekturbüro Gerstmyr	Herr Dipl. Ing. Architekt Gerstmayr	Kirchgasse 8 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 151382 Fax 0821 /
Ausbildungsinitiative Ausländischer Unternehmen e. V.	Frau Felicitas Eitel	Hermanstr. 31 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 349 86 60 Fax 0821 / 349 86 61
AWO Stadtteilsozialdienst Oberhausen	Frau Dolinger	Hirblinger Strasse 2 86154 Augsburg	Telefon 0821/ 423492
Büro für Städtebau + Projektmanagement	Herr Dipl. Ing. Dürsch	Rosenbuschstr. 2 80538 München	Telefon 089 / 38898426 Fax 089 / 38898427
Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse	Herr Dr. Manfred Heider	Bismarckstraße 5 86159 Augsburg	Telefon 0821 / 527853 Fax 0821 / 522987
Caritasverband für die Stadt Augsburg	Herr Dr. Semsch Herr Schmid	Gögginger Str. 92a 86199 Augsburg	Telefon 0821/ 57048-0 Fax 0821/ 57048-40
Deutsche Angestellten Akademie	Frau Dr. Eisele	Hermanstr. 11 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 502 18-0 Fax 0821 / 502 18-11
Deutscher Gerwerkschaftsbund, DGB	Herr Jung	Konrad-Adenauer- Allee 33 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 420797-0 Fax 0821 / 420797-47
Deutscher Kinderschutzbund Kreisverband Augsburg e. V.	Herr Ludwig Ecker	Volkhartstr. 2 86152 Augsburg	Telefon 0821 / 513303 Fax 0821 /
Diakonisches Werk	Herr Pfarrer Wemhöner	Spenglergäßchen 7a 86152 Augsburg	Telefon 0821 / 3204 0 Fax 0821 / 3204 176
Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Johannes	Herr Pfarrer Repky	Eschenhofstr. 3 86154 Augsburg	Telefon 0821/ 411469 Fax 0821/ 2192008
Förderverein Augsburg-Nord	Frau Offenwanger	Flurstr. 30 86154 Augsburg	Telefon 0821/ 324-7353
Handwerkskammer für Schwaben	Herr Gackowski	Siebentischstr. 56 86161 Augsburg	Telefon 0821 / 56006 60 Fax 0821 / 56006 68
Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben	Frau Loza	Stettenstrasse 1-3 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 3162 315 Fax 0821 / 3162 323
Initiative Beratung und Begegnung e.V.	Herr Rothbucher 1. Vorstand	Weidachstrasse 12 86154 Augsburg	Telefon 0821 / 41062-20 Fax 0821 / 41062-16

Kath. Jugendfürsorge Kinderzentrum Oberhausen	Herr Rothbucher	Prälat-Bigelmaier-Str. 22 86154 Augsburg	Telefon 0821 / 41062-20 Fax 0821 / 41062-16
Kath. Stadtpfarramt St. Martin	Herr Pfr. Dr. A. Zürn	Zirbelstr. 21 86154 Augsburg	Telefon 0821/ 419025-0 Fax 0821/ 2193208
Kreishandwerker- schaft	Herr Rebholz	Karolinenstrasse 28 86152 Augsburg	Telefon 0821 / 3259 221 Fax 0821 / 510604
Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschafts- geographie	Herr Dr. Wolfgang Hatz	Universitätsstr. 10 86159 Augsburg	Telefon 0821 / 5982281 Fax 0821 /
Löweneck- Volksschule	Herr Schulleiter Degen	Flurstr. 30	Telefon 0821 / 324-7351 Fax 0821 / 324-7355
Seniorenfachberatung Oberhausen	Fr. Bayer	Kaltenhofer Str. 12 86154 Augsburg	Telefon 0821/ 418543 Fax 0821/ 2182710
SEP - Architekten	Herr Dipl. Ing. Architekt Baur	Clemensstr. 30 80803 München	Telefon 089 / 336233 Fax 089 / 396853
Stadt Augsburg Amt für Grünordnung und Naturschutz	Herr Mairoser	Dr.-Ziegenspeck- Weg 10 86161 Augsburg	Telefon 0821 / 324 6021 Fax 0821 / 324 6050
Stadt Augsburg Amt für Stadtentwicklung und Statistik	Herr Ohrem	Bahnhofstr. 18 1/3 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 6859 Fax 0821 / 324 6877
Stadt Augsburg Liegenschaftsamt	Herr Wittmann	Zeugplatz 7 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324-6557 Fax 0821 / 324-6548
Stadt Augsburg Amt für Wohnungswesen	Herr Heigl	Prinzregentenstr. 11 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 4262 Fax 0821 / 324 2470
Stadt Augsburg Referat 7	Herr Däubler	Gögginger Str. 59 86159 Augsburg	Telefon 0821 / 324 6902 Fax 0821 / 324 6909
Stadt Augsburg Jugendamt	Herr Götzfried	Mauerberg 19 86152 Augsburg	Telefon 0821 / 324 2900 Fax 0821 / 324 2905
Stadt Augsburg Tiefbauamt	Herr Brandl Herr Hösle	Annastr. 16 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 7948 0821 / 324 7947 Fax 0821 / 324 2470
Stadt Augsburg Stadtplanungsamt	Herr Illner Herr Reinfuss Herr Seibold	Maximilianstr. 4-8 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 6501 0821 / 324 6520 0821 / 324 6528 Fax 0821 / 324 6503
Stadt Augsburg Amt für wirtschaftsförderung	Frau Hansel	Maximilianstr. 4 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 324 6847 Fax 0821 / 324 6845
Stadt Augsburg Amt für soziale Dienste	Allgem. Sozialdienst Frau Noelke-Schaufler Stadtteilbüro Frau Kragler Ausländerbeauftragter i. V. Frau Russek	Tobias-Maurer-Str. 19 86154 Augsburg Ahornerstr. 11 b 86154 Augsburg Schießgrabenstr. 4 86150 Augsburg	Telefon 0821/ 324-2850 Fax 0821/ 324-2851 Telefon 0821/ 324-2860 Telefon 0821/ 324-2816 Fax 0821/ 324-2818

Stadt Augsburg Amt für Wohnbauförderung	Herr Anders Frau Schießl	Unterer Graben 6 86152 Augsburg	Telefon 0821/ 324-9080, 324-9088 Fax 0821/ 324-9082
Stadt Augsburg Senioren- und Stiftungsamt Leitstelle für Sozialplanung	Herr Kneißl	Schießgrabenstr. 4 86150 Augsburg	Telefon 0821/ 324-4304 Fax 0821/ 324-4346
Stadtjugendring Augsburg	Frau Paula Frau Fischer	Schwibbogenplatz 1 86153 Augsburg Hirblingerstr. 2 86154 Augsburg	Telefon 0821/ 553056 Fax 0821 / 553060 Telefon 0821/ 412727 Fax 0821 /
Stadtteiltreff Oberhausen-Nord	Frau Modersitzki Frau Riedel-Osterholzer	Weidachstr. 6 86154 Augsburg	Telefon 0821 / 4101990 Fax 0821 / 4101991
Stadtwerke Augsburg Energieversorgungs- unternehmen	Herr Raum	Hoher Weg 1 86152 Augsburg	Telefon 0821 / 324-8004 Fax 0821 / 324-8024
Volkshochschule	Herr Dr. Thomas Echtler	Zeugplatz 4 86150 Augsburg	Telefon 0821 / 502 65-0 Fax 0821 / 502 65-19
Wasserwirtschafts- amt	Frau Wohlhüter	Förgstr. 23 86609 Donauwörth	Telefon 0906 / 7009-177 Fax 0906 /
Wohnungsbaugesells- chaft der Stadt Augsburg (WBG)	Herr Kornischka	Rosenastr. 54 86152 Augsburg	Telefon 0821 / 5044 0 Fax 0821 / 5044 7040