

Städtebauförderung
in Schwaben

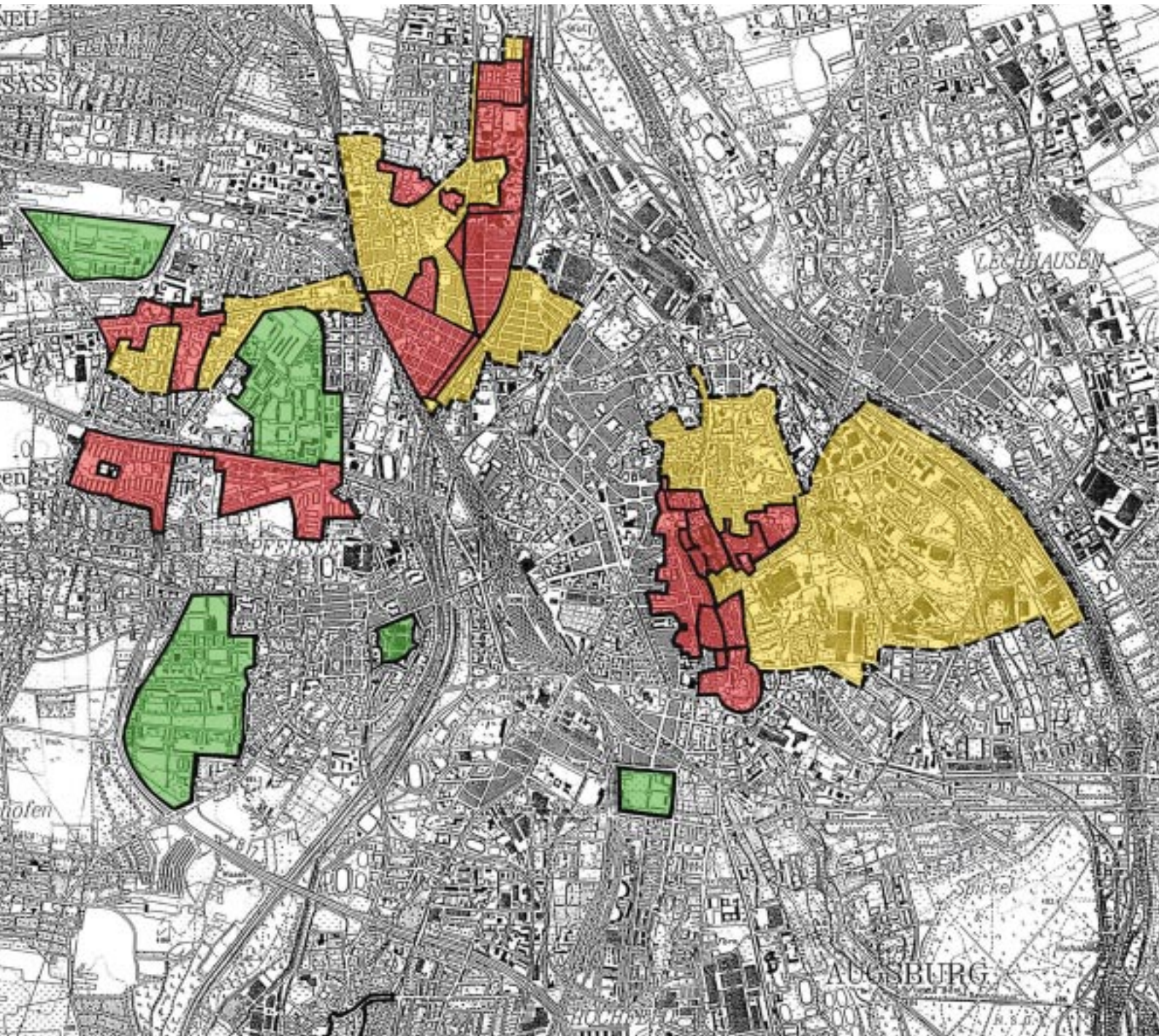
Stadterneuerung

Abschlussbericht
Sanierungsgebiet Altstadt
Nr. 7 „An der Vogelmauer“



Planen und Bauen
neuen und neuen
10





1. Vorwort
2. Historische Entwicklung
3. Fachlicher Abschlußbericht
4. Finanzierungs- und Kostenübersicht
5. Chronologie

Übersicht

Stadtsanierung ist der Geschichte und der Zukunft verpflichtet.

Übersicht über die festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebiete im Bereich der Stadt Augsburg

Stand März 2002

Legende:

Sanierungsgebiete



Entwicklungsgebiete



Untersuchungsgebiete





Sanierungsgebiete Altstadt

- 01. Bei St. Ulrich
- 02. Stadtmetzg
- 03. Pfladergasse
- 04. Hinterer Lech
- 05. Spitalgasse
- 06. Hunoldsgraben
- 07. An der Vogelmauer
- 08. Schwibbogengasse
- 09. Mittlerer Lech
- 10. Meister-Veits-Gässchen
- 11. Kappeneck
- 12. Afragässchen
- 13. Kaisermeile

Stadtsanierung ist der Geschichte und der Zukunft verpflichtet

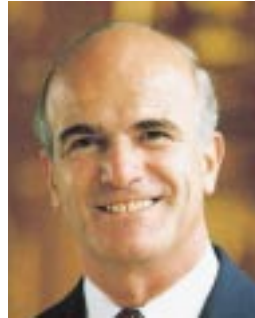
Augsburg ist eine 2000 Jahre alte Stadt, deren Geschichte zeugnishaft lebendig geblieben ist. Berühmte Baumeister wie Elias Holl und das Handelsgeschlecht der Fugger prägen mit ihren Bauten noch heute das Stadtbild und geben vielerorts Zeugnis von der ehemals reichsstädtischen Hochblüte.

Diese Vorzüge bedeuten aber auch eine große Verpflichtung. Obschon Tradition und Historie stets bewahrend, ist Augsburg eine Stadt, die sich gegenüber Neuem immer offen und aufgeschlossen gezeigt hat. In den Bemühungen die historische Substanz der Altstadt zu pflegen und zu bewahren, gilt es dennoch den Ansprüchen unserer Zeit zu genügen und für die Wohn- und Lebensqualität zu sorgen, die den heutigen Anforderungen entspricht.

Sanierung in der Altstadt bedeutet in erster Linie Erhalten und Erneuern; Verbesserung der Lebensbedingungen unter bestmöglicher Berücksichtigung des Überkommenen sowie Erhaltung der Urbanität unserer Stadt. Dies ist eine ebenso schwierige wie lohnende Aufgabe, die ein hohes Maß an Verantwortung von allen Beteiligten, sowohl der Verwaltung, als auch den betroffenen Bürgern fordert und die nur in respektvoller und verständnisvoller Zusammenarbeit ihr Ziel erreichen kann.

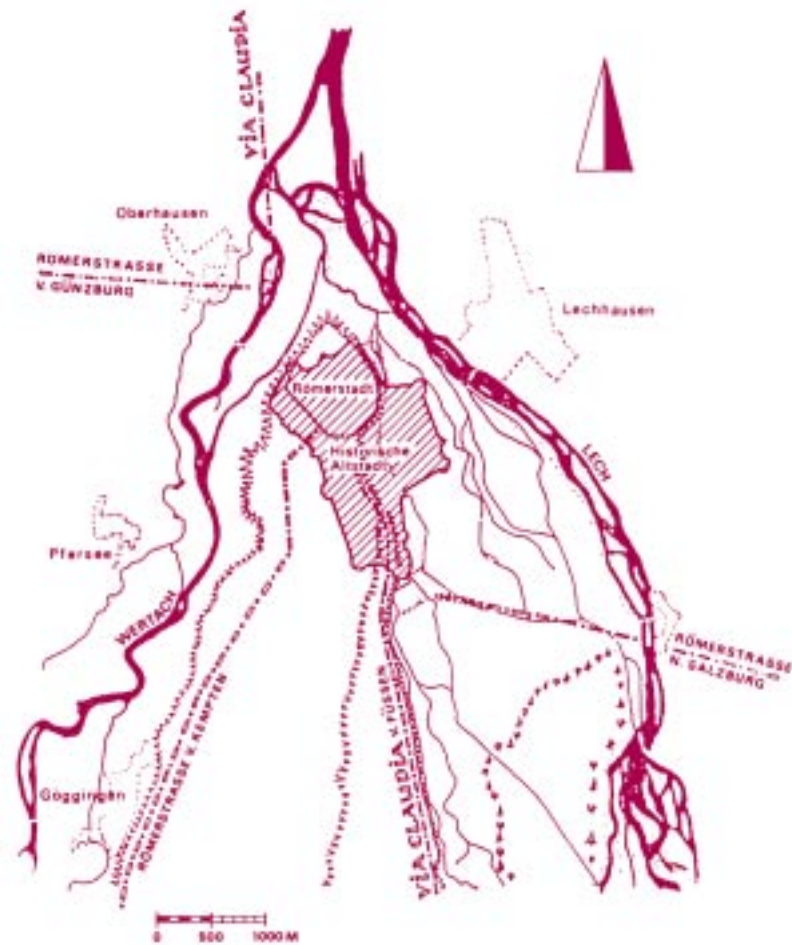
In der hier vorliegenden Broschüre wird das Sanierungsgebiet »An der Vogelmauer« dokumentiert und über die durchgeführte Sanierungsmaßnahme berichtet, die als erste Maßnahme zum Abschluss gebracht wurde.

Dr. Peter Menacher
Oberbürgermeister



Dr. Karl Demharter
Stadtbaurat





Lech- und Ulrichsviertel gehören zum zweiten Abschnitt der mittelalterlichen Stadtentwicklung, zur Oberen Stadt also, die mit über 70 ha etwa ein Drittel der Altstadt einnimmt. Sie hatte ihren Anfang im 10./11. Jahrhundert mit einer kleinen Kaufleutesiedlung, die zunächst beim Südtor der Bischofsstadt entstand, sich bald über den Perlach, der Markt- und Gerichtsstätte, bis St. Moritz ausdehnte und sich bereits zu Beginn des 12. Jahrhunderts bis St. Ulrich und Afra hinaufzog. Gleichzeitig wuchs zwi-

schen den bereits im 11. Jahrhundert ausgebauten Lechbächen das Lechviertel als großes Handwerkerquartier, das für die spätere wirtschaftliche Macht der Stadt bedeutungsvoll wurde. Im Süden war es der in weiten Teilen unbebaute Klosterbereich des 1012 von Benediktinern besetzten und seit 1323 reichsfreien Stiftes St. Afra und Ulrich, das sich nahe einer frühen christlichen Kultstätte beim Grabe der Heiligen Afra entwickelte. Relativ spät, nämlich erst im 15. Jahrhundert wurden hier an der

Kirchgasse die ersten Wohnhandwerkerhäuser gebaut.

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

Historische Entwicklung



Fachlicher Abschlussbericht

Städtebauliche
Sanierungsmaßnahme
„An der Vogelmauer“

Die Altstadt Augsburgs teilt sich in den oberen Bereich der Bürger- und Kaufmannsstadt (Rathaus, Maximilianstraße usw.) und die Unterstadt auf. An den Lechbächen gelegen ist dort ein Handwerkerviertel überliefert, das vor Jahren immer mehr zu einem verwahrlosten Gebiet abzugleiten drohte. Deshalb wurden für das Lech-/Ulrichsviertel und die Jakobervorstadt Süd vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt. Es galt vor allem dieses historische Stadtviertel in seiner Eigenart zu erhalten und gleichzeitig als Wohngebiet der Innenstadt zu verbessern, um deren Entvölkerung entgegen zu wirken. Da bereits frühzeitig erkannt wurde, dass die einzelnen Quartiere die Probleme aus eigener Kraft nicht lösen können, hat der Stadtrat der Stadt Augsburg bereits 1976 für das Lech-/Ulrichsviertel vorbereitende Untersuchungen gemäß des damaligen Städtebauförderungsgesetzes beschlossen.

Der Bereich des Sanierungsgebietes „An der Vogelmauer“ war eine Brachfläche innerhalb der historischen Altstadt. Durch Kriegseinwirkungen wurde die einst vorhandene Bebauung zerstört. Nach dem weitgehend abgeschlossenen Wiederaufbau in den 60er

Jahren benutzte man das Areal als innenstadtnahen Parkplatz. Erschlossen wurde das Gelände durch die Straße „Vogelmauer“, die auch im später förmlich festgelegten Sanierungsgebiet verläuft. Diese Situation war funktionell nicht befriedigend, da die Parkplätze nur über die schmale Ortsstraße auf der Nordseite des dortigen Stadtgrabens erreichbar waren; damit ergaben sich – gerade auch wegen der Parkplatznutzer, die zumeist von außerhalb kamen erhebliche Belastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr. Städtebaulich war diese Lage ebenfalls unzureichend, da in unmittelbarer Zentrumslage eine Brachfläche in der Größe von immerhin rund 6.000 m² einer Neuordnung bedurfte.

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Feststellung der Missstände befassten sich daher auch intensiv mit den Verkehrsfragen. Die Analyse des ruhenden Verkehrs ergab, dass die Gassen und kleinen Plätze in den Quartieren überwiegend von Besuchern und Pendlern der Innenstadt sowie Bewohnern anderer Stadtbezirke in Anspruch genommen wurden. Als grundsätzliche Ziele der Sanierung wurden daher die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohngebiete sowie die Anhebung der Lebensqualität angestrebt.



Wegen der Größe der Brachfläche an der Vogelmauer und ihrer direkten Anbindungen an die Straße Vogelmauer sowie den Stadtgraben bot es sich an, diese Fläche als eigenes Sanierungsgebiet auszuweisen, um eine rasche und zielgerichtete Flächensanierung durchzuführen. Im Wissen um die Notwendigkeit von Stellplätzen vor allem für die Anwohner wurde die Errichtung eines Quartierparkhauses und darüber eine zweigeschossige

Wohnbebauung angestrebt. Außerdem war geplant in diesem Bereich den Durchgangsverkehr auszuschließen sowie insgesamt eine Verkehrsberuhigung durchzuführen. Dies sollte durch Trennung von Zu- und Ausfahrten erreicht werden. Geplant war das Parkhaus über den Graben anzufahren. Hingegen sollte die Ausfahrt über eine neue über den Graben zur Jakoberwallstraße führenden Brücke erfolgen.



In diesem Sinne beschloss der Stadtrat am 19.12.1979 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „An der Vogelmauer“, die am 10. Oktober 1980 in Kraft gesetzt wurde.

Die vorgesehene Bebauung mußte aber aus Kostengründen aufgegeben werden. Ein Bauträger erwarb schließlich das gesamte Areal zum sogenannten Endwert, um darauf eine großzügige Wohnanlage in drei- bis viergeschossiger Bauart mit einer darunter liegenden Tiefgarage zu errichten. Die erstellten Eigentumswohnungen sollten finanzkräftige, jüngere Familien in die Innenstadt ziehen und so zu einem positiven bevölkerungspolitischen Signal in der Altstadt werden, galt es doch, den Verelendungsprozess durch einseitige sozial problematische Bevölkerungsstrukturen zu stoppen.

Fachlicher Abschlußbericht



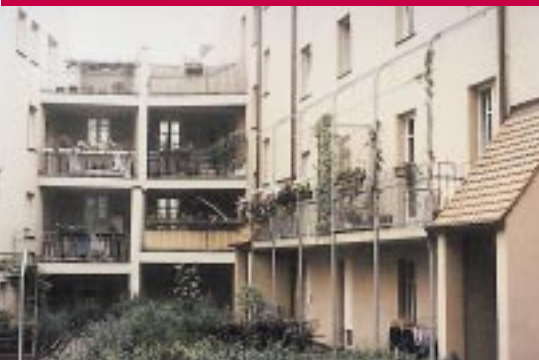
Die entstandenen Wohnungen sind zeitgemäß gestaltet und um einen Innenhof gruppiert, der als eine großzügige Grünanlage mit Laubengängen angelegt wurde und den Bewohnern als Erholungs- und Freifläche zur Verfügung steht. Ergänzend zu dem durch die Wohnbebauung ausgelösten Stellplatzbedarf wurden weitere 140 Stellplätze gebaut und bereitgestellt, und zwar überwiegend für die Anwohner aus den Sanierungsgebieten.

Entlang des Sparrenlechs wurde ein Spazierweg angelegt, der gleichzeitig auch der Erschließung der neuen Wohngebäude dient. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Vogelmauer, die Ausfahrt zunächst die Straße Vogelmauer kreuzend, über die neugeschaffene Brücke zur Jakoberwallstraße. Soweit in der Straße Vogelmauer Veranstaltungen stattfinden, wie die

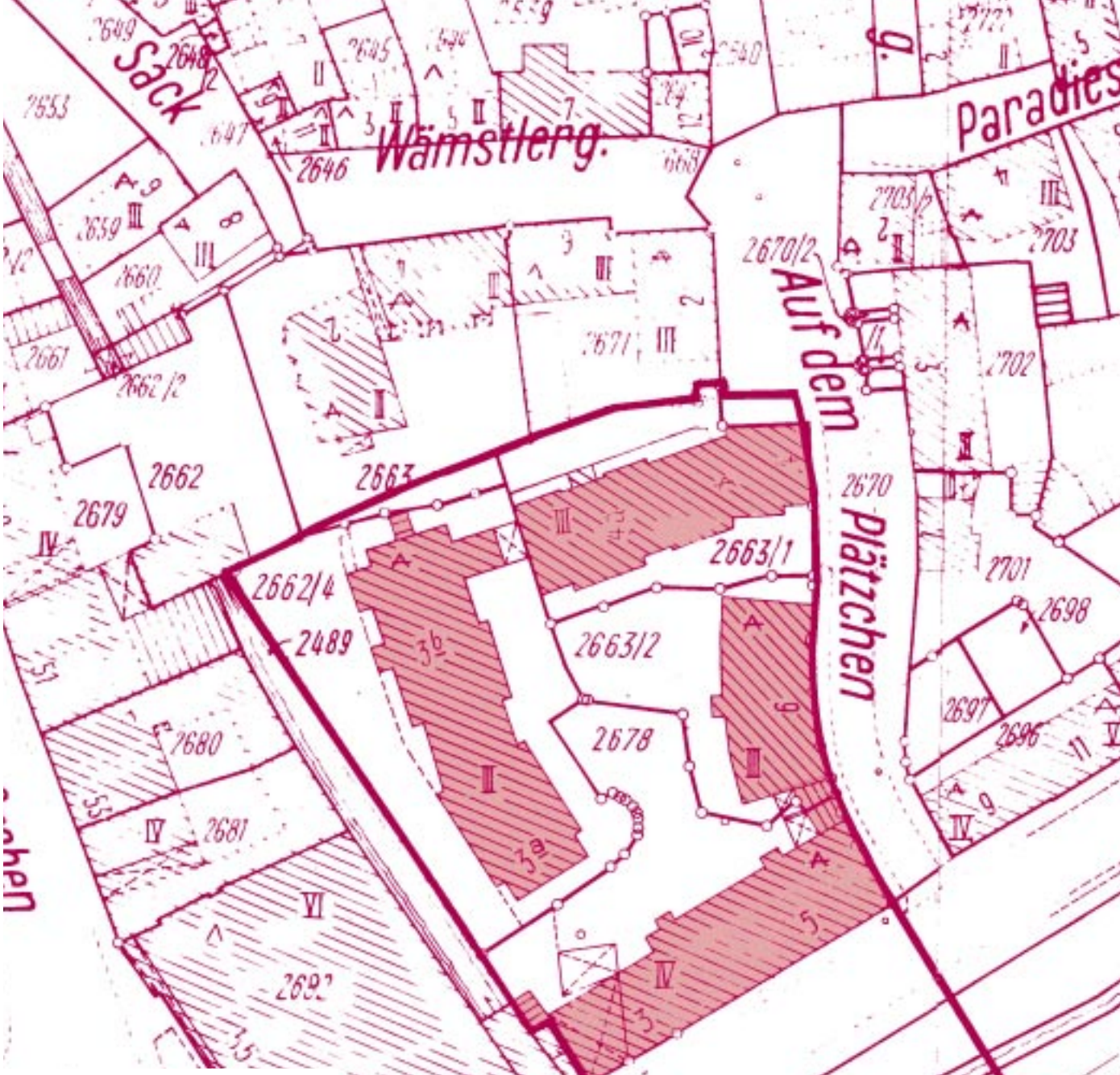
Frühjahrs- oder die Herbstdult, wurde eine weitere Ein- und Ausfahrt im rückwärtigen Bereich zum Wämstlergäßchen (liegt nicht im Sanierungsgebiet „An der Vogelmauer“) geschaffen.

Die Finanzierung der öffentlichen Stellplätze erfolgte mit Städtebauförderungsmitteln und aus der kommunalen Parkraumrücklage sowie teilweise aus zweckgebundenen Einnahmen i. S. der Städtebauförderungsrichtlinien.

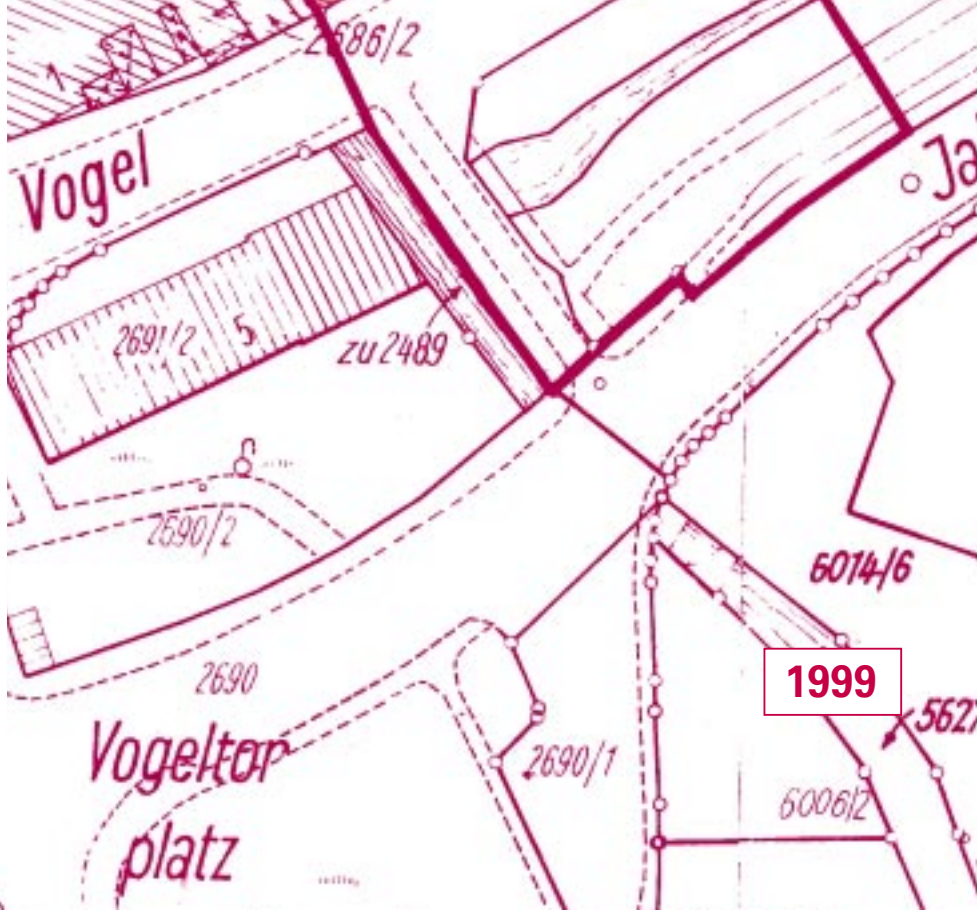
Die geplanten Vorhaben im Sanierungsgebiet „An der Vogelmauer“ wurden somit realisiert. Mit Beschluss des Stadtrates vom 28.10.1999 wurde die Sanierungsmaßnahme für abgeschlossen erklärt und die Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen. Die Aufhebungssatzung trat am 23.03.2001 in Kraft.



vorher - nachher



1979



1999

Finanzierungs- und Kostenübersicht

| Ausgaben | Zuschüsse | städtische Eigenmittel |
|---|--|---|
| Grunderwerbe (einschl. Nebenkosten) DM 2.291.663,94 | Städtebauförderungsmittel DM 1.154.200,00 | DM 1.137.463,94 |
| Vorbereitende Maßnahmen und Planungskosten DM 500.002,46 | DM 334.000,00 | DM 166.002,46 |
| Erwerb von öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen DM 2.520.000 | DM 840.000,00 | Parkraumrücklagemittel/ sonstige Eigenmittel DM 1.260.000,00 DM 420.000,00 |
| Renovierungskosten für das Wasserrad am Vogeltor DM 15.316,18 | DM 10.200,00 | DM 5.116,18 |

Chronologie der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Nr. 7

| | |
|---|---|
| Beschluss des Stadtrates vom 09.07.1975 | Erneuerung des Lech-/Ulrichsviertels sowie der Jakobervorstadt nach dem Städtebauförderungsgesetz |
| Beschluss des Stadtrates vom 15.12.1976 | Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz |
| Beschluss des Stadtrates vom 19.12.1979 | Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „An der Vogelmauer“ als Satzung |
| Beschluss des Bauausschusses vom 22.07.1982 | Errichtung von Parkplätzen im Sanierungsgebiet „An der Vogelmauer“ |
| Beschluss des Stadtrates vom 27.07.1983 | Veräußerung eines Grundstückes im Sanierungsgebiet „An der Vogelmauer“ an einen privaten Investor und Erwerb von 140 Stellplätzen |
| Beschluss des Stadtrates vom 10.11.83 | Änderung des Bebauungsplanes 426 „Vogelmauer“ und Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes 426 A „Vogelmauer“ |
| 1984/1985 | Realisierung der Baumaßnahme – Errichtung von Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenplätzen |
| 22.03.1985 | Rechtskraft des Bebauungsplanes 426 A |
| Beschluss des Bauausschusses vom 11.07.1985 | Umgestaltung des Straßenzuges Brühlbrücke, Im Sack, Wämstlergäßchen, Auf dem Plätzchen, An der Vogelmauer |
| Beschluss des Stadtrates vom 28.10.1999 | Aufhebung des Sanierungsgebietes „An der Vogelmauer“. Die Maßnahme wird für abgeschlossen erklärt. |



Wasserrad am Vogeltor



**„Planen und Bauen“
ist eine Dokumentationsreihe des
Baureferats der Stadt Augsburg**

**Herausgeber:
Stadt Augsburg
Baureferat, Stadtplanungsamt**

**Konzeption und Gestaltung:
Mona Majewicz**

**Druck:
Pröll Druck u. Verlag GmbH & CO KG**

**Stand:
März 2002**

**Stadtebauförderung in Schwaben:
Die städtische Sanierungsmaß-
nahme „An der Vogelmauer“ wurde
im Stadtebauförderungsprogramm
aus Mitteln der Bundesrepublik
Deutschland und des Freistaates
Bayern, vertreten durch die Oberste
Baubehörde im Bayerischen Staats-
ministerium des Innern und der
Regierung von Schwaben, bezu-
schusst.**

**Die Broschüre ist im Internet unter
www.augsburg.de abrufbar.**