



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FRIEDBERG



STAND 24. SEPTEMBER 2014

Integriertes Stadtentwicklungskonzept gem. § 171b BauGB

Arbeitsbericht
Stand 24.09.2014

Auftraggeber:

Stadt Friedberg (Bayern)

Marienplatz 5
86316 Friedberg

Tel.: 0821 6002 0
Fax: 0821 6002 190

info@friedberg.de
www.friedberg.de

Bearbeitung:

UmbauStadt GbR
Brauhausgasse 17
99423 Weimar
Tel.: 03643 808432
Fax: 03643 808467
mail@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de

Bearbeiter:

Dr. Ulrich Wieler
Eva Gerards
Leila Susimaa
Matthias Seidel

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne beim Büro UmbauStadt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Vorwort	5
1	Aufgabenstellung	7
1.1	Anlass des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)	8
1.2	Der Einzugsbereich des ISEK	11
2	Organisation des ISEK und Beteiligung	15
2.1	Lenkungsgruppe	16
2.2	Akteure in Friedberg	17
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	22
2.4	Öffentlichkeitsarbeit	32
2.5	Friedberger Vermittlungswege	34
3	Grundlagen und Rahmen	37
3.1	Räumliche Einordnung	38
3.2	Vorhandene Fachplanungen	42
4	Stadtanalyse	49
4.1	Städtebauliche Struktur Kernstadt	50
4.2	Städtebauliche Struktur Friedberg West	68
4.3	Statistische Grundlagen	76
5	Leitbild und Ziele	87
5.1	Leitlinien und Ziele	88
5.2	Handlungsfelder einer integrierten Entwicklung	90
5.3	Rahmenkonzept, Defizite, Potenziale, Maßnahmen	96
	Altstadt	98
	Fokus Marienplatz . Stadtraum Gute Stube	101
	Schloss und Schlossumfeld	106
	Fokus Belegungsvorschlag Burgwallstrasse 5	109
	Äußere Ludwigstraße	114
	Fokus Quartierspark Hafnergarten	116
	Fokus Bürgerkultur im alten Burgtheater	117

	Holzgarten-Areal (ehem. Bauhof)	122
	Bahnhofsumfeld	130
	Fokus Südstadtbrücke	132
	Fokus Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof	132
	Achwiesen	138
	Friedberg und das Möbelhaus Segmüller	140
	Friedberg West	146
	Fokus Neue Mitte Friedberg West	150
5.4	Zeit zu Handeln	158
6	Kosten, Zeitplan und Finanzierungsansätze	161
6.1	Zusammenfassung der Kostenschätzung	162
	Quellen	168

1.1 ANLASS DES INTEGRIERTEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS (ISEK)

Die Stadt Friedberg mit fast 30.000 Einwohnern wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 als Mittelzentrum in unmittelbarer Nähe eines Oberzentrums genannt. Gemeinsam mit dem benachbarten Augsburg ist man Teil der gleichnamigen Region und überdies in Nachbarschaft zur Region München. Friedberg ist darum infrastrukturell und wirtschaftlich in ein dichtes Bezugsgeflecht eingebunden. Die Stadt ist als Wohn- und Gewerbestandort gefragt und trotz der Einbindung in ein großstädtisches Umfeld durch die Kultur- und Freizeitqualitäten einer überschaubaren mittelgroßen Stadt gekennzeichnet.

Friedberg ist als Wohnstandort attraktiv und sichert sich durch einen geschlossenen historischen Kern sowohl eine eigene Stadtidentität als auch eine touristische Anziehungskraft (Friedberger Zeit). Die Bedeutung dieses Kerns als ‚gute Stube‘ für eine in den letzten Jahrzehnten gewachsene Einwohnerschaft hat mit dem Erwerb des Schlosses eine neue Dimension bekommen. Im Selbstverständnis als traditionsreicher Ort mit einem ebenso starken Interesse an der Einbettung in die aktuellen Funktionsbedürfnisse ist der Anknüpfungspunkt für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu sehen.

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept bildet für Friedberg bereits vorliegende Studien und Meinungsbildungsprozesse ab und prüft sie auf ihre bisher erfolgte Umsetzung. Ebenso soll das ISEK Vertiefungsbereiche im erweiterten Kernstadtgebiet als Untersuchungsgebiet definieren, auf Mängel und Potenziale prüfen und Maßnahmen vorschlagen.

INTEGRATIONSFELDER

Mit den Zielbegriffen Stadtgestalt, Stadtökonomie, Stadtkultur sind drei verschiedene Handlungsrichtungen für die Zukunft von Friedberg erfasst. Die Balance zwischen diesen Ansprüchen und die Relevanz für möglichst weite Teile der Bewohnerschaft, der Gewerbetreibenden sowie der Gäste in der Stadt formen insgesamt die Eigenschaften einer Stadt als einem gelungenen sozialen System. Die drei Integrationsfelder durchziehen das ISEK thematisch und haben z.B. auch die Arbeitsgruppen des Bürgerworkshops definiert. Die Verschränkung der drei Bereiche untereinander ist unumgänglich.

Stadtgestalt

Dieser Bereich umfasst das begründbare Erkennen von Defiziten und Potenzialen im gesamten Untersuchungsbereich sowie besonders in den zusätzlich festgelegten Vertiefungsbereichen außerhalb des Stadtkerns. Hierbei ist sowohl die Rolle des Stadtkerns für die Gesamtstadt (‚Zone des Bedeutungsüberschusses‘, traditionelle und neue zentrale Funktionen) zu klären als auch

die teilräumlichen funktionalen Ansprüche des Stadtkerns als direktes Lebensumfeld für eine bestehende und neu zu interessierende Bewohnerschaft. Hierbei sind besonders Bereiche mit einzubeziehen, die fehl- bzw. unternutzt sind und bei einer Entwicklung integriert werden können.

Stadtökonomie

Die ökonomische Situation der Gesamtstadt Friedberg ist angesichts der Nähe zu Augsburg und dem Großraum München als stark einzuschätzen. Umso mehr ist zu prüfen, in welcher Form der ausgewiesene Bereich der Kernstadt von dieser Situation profitiert. Es ist nämlich augenscheinlich, dass gerade die Auslagerung von einstmaligen kernstädtischen Funktionen, wie Wohnen, Handel, Handwerk mit den Wachstumsprozessen der Stadt in den vergangenen Jahrzehnten zu tun hat. Hier den wirtschaftlichen Anspruch mit einer eigenen und neu gelagerten Kontur für die Kernstadt zu formulieren, wird Teil der Leitbildentwicklung sein. Dass der Kern in seiner Dichte, seiner Gewachsenheit und seinem historischen Gepräge dazu einen eigenen Standpunkt bereits entwickelt hat und noch entwickeln kann, ist abzusehen.

Stadtkultur

Das Integrationsfeld Stadtkultur zieht seine Bewährung aus dem Vermögen, die Bewohner und Nutzer des Friedberger Stadtkerns als interessierte und beteiligte Bürger zu mobilisieren. Diese „Tugend“ kann das ISEK vorbereiten und bestärken. Was dazu an guten Anlagen besteht, ist bereits oben benannt worden (s. „Friedberger Zeit“). Dass der Stadtkern mehr ist als ein Ereignisort, sondern vielmehr Abbild eines funktionierenden Friedberger Alltags sein sollte, ist mit dem Begriff eines positiven Stadtimages umschrieben. Im Sinn der Stadtkultur ist dabei ein Image gemeint, das die Bürger und Bürgerinnen selbst für Ihre Stadt wahrnehmen und das erst in zweiter Linie die Wirkung der Stadt nach außen meint. Mit dem konkreten Projekt, das Wittelsbacher Schloss in das Kulturleben der Stadt verstärkt einzubinden, wird sich eine Verschiebung und Belebung von Bildungs- und Freizeitangeboten in der Kernstadt ergeben.

Bedeutung der Integrationsfelder für das ISEK und seine Umsetzung

Das vorliegende ISEK operiert territorial, d.h. mit einer quartiersbezogenen Betrachtung. Die Themen der Integrationsfelder schwingen im Querschnitt der Anliegen, die im Einzelnen nicht unbedingt städtebaulicher Art sind, immer mit. Der eingeforderte integrierende Ansatz den ein ISEK haben soll, muss sich jedoch – und das ist die eigentliche Herausforderung – auch in der integrierenden Arbeit der kommunalen Verwaltung widerspiegeln. Im Rahmen des ISEK wurde darum vorgeschlagen, die Umsetzungsphase im Team u.a. mit den Ressorts Wohnungsbau, Kultur, Stadtplanung, Soziales abzustimmen.

VORAUSSETZUNG ZU FÖRDERUNGEN

Damit wird das ISEK u.a. Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen im Programm ‚Städtebaulicher Denkmalschutz‘ sein, ist aber als integriertes Konzept so breit angelegt, dass es auch für andere Förder- und Vorhabenpfade die Grundlage liefern kann. Die Analyse wird gesamtstädtische Aspekte nicht außer acht lassen, um gezielte Aussagen zu Teilbereichen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) treffen zu können.

Mit den Städtebauförderungsprogrammen

- sollen die Städte und Gemeinden dabei unterstützt werden, sich in nachhaltiger Weise auf die Anforderungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels einzustellen,
- sollen die Siedlungsstrukturen den heutigen Erfordernissen angepasst und die Wohnverhältnisse, die Arbeits- und Umweltbedingungen verbessert werden,
- sollen frei gelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- sollen Altbaubestände erhalten und erneuert werden, um das historische und funktionale Profil der Innenstädte zu stärken (s. EAG-Bau, § 171a).

Der Erfolg des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird davon abhängen, ob es gelingt,

- die Stadt Friedberg als attraktiven Wohnort, als lebendiges kulturelles und wirtschaftliches Zentrum sowie als Anlaufpunkt für den Tourismus zu stärken und
- gleichzeitig die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Akteure der Stadt sowie die Bürger aktiv in die Entwicklung eines gemeinsamen Handlungsprogramms einzubinden und die gemeinsamen Potenziale besser zu nutzen,
- in der regionalen und überregionalen Öffentlichkeit die Attraktivität, die Angebote und Leistungen der Stadt noch besser zu vermitteln, um so noch erfolgreicher u.a. von den Potenzialen der Stadt und ihrer Angebote profitieren zu können,
- das Potenzial der Stadt im Kontext und in Kooperation mit der Region zu entwickeln.

1.2 DER EINZUGSBEREICH DES ISEK

Für das ISEK wurde ein Untersuchungsbereich vorgeschlagen und am 23.07.2013 in einem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses bestätigt. Die Bereiche des ISEK umfassen folgende Teilgebiete in der historischen Altstadt und um die historische Altstadt:

Sanierungsgebiet Altstadt Friedberg Die Altstadt als Herzstück ist auch nach dem Rahmenplan weiteren Entwicklungen unterworfen, die es abzustimmen gilt (ruhender Verkehr, punktuelle Leerstände, Zukunft Wohnen, Einzelhandelsstrategie usw.),

Sanierungsgebiet ‚Wittelsbacher Schloss‘ Dieser Bereich stellt Anforderungen an Funktion und Nutzung des Schlosses selbst. Hier ist auch eine An- und Einbindung zum Umfeld im Zusammenhang mit dem neuen Betriebskonzept gefragt,

Geschäftszentrum ‚Äußere Ludwigstraße‘ Hier ist ein eigenes Profil gegenüber der ‚Inneren Ludwigstraße‘ gefragt samt Einbindung ins Gesamtquartier,

Bisheriges Baubetriebshofgelände Als frei werdendes Gelände in Bahnhofsnähe sind hier Nutzungsalternativen im Kontext mit der aktuellen Bedarfslage (Wohnraum, Einzelhandel, Freizeitangebote) gefragt,

Bahnhofsbereich Der Bahnhof und sein Umfeld sind bereits in einem Prozess der Aufwertung begriffen und fordern ihre Ein- und Anbindung zu beiden Seiten der Gleisanlage,

Vorfeld westliche Altstadt, Achwiesen Als Vorfeld zur mittelalterlichen Stadtkrone sind für diese große zentrumsnahe zusammenhängende Freifläche bewusste Aussagen zu Funktion und Raumbildung zu treffen,

Umfeld und Verbindung Segmüller - Altstadt Die Rolle des wichtigsten Ankerbetriebes ist für die Stadt zu prüfen, sowohl was die Anbindung zum Stadtkern als auch was zusätzliche Erlebnisangebote für Besucher des Möbelkaufhauses betrifft.

Friedberg West Der augsburgnahe Stadtteil ist als Teilgebiet vertiefenswert. Die Identität des Quartiers und seine Lebensqualität als Wohnort zwischen Augsburg und Friedberg wird untersucht und beurteilt.

5.1 LEITLINIEN UND ZIELE

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept fasst einige bereits vorgedachte Erkenntnisse und Ideen zusammen. Das Neue ist die genaue Betrachtung eines erweiterten Stadtbereiches, der nicht mehr nur den historischen Kern oder die zentrale Einkaufszone betrifft. Vielmehr wird versucht, die Kernstadt im Zusammenhang und im Austausch mit ihren angrenzenden Gebieten zu sehen. Diese Bereiche stehen für die funktionalen Übergänge zu einem Friedberg der Gegenwart, das ausgedehnte Wohn- und Gewerbegebiete umfasst – welche in ihrer Fläche, in ihrem infrastrukturellen Bedarf und in ihrem lebensweltlichen Anspruch genauso eine Friedberger Identität begründen, wie die zentrale 'Zone des Bedeutungsüberschusses'. Vor diesem Hintergrund wird im ISEK ein Leitbild formuliert, das diese weiter greifenden Beziehungen berücksichtigt. Neben der territorialen Verknüpfung im Stadtkörper weisen die in Kap. 1.1 genannten Integrationsfelder in soziale, kulturelle und wirtschaftliche Richtungen, was sich ebenso im Leitbild niederschlägt.

Der Stadtkern von Friedberg muss in seinen vielfältigen Funktionen gestärkt werden. Auch wenn die Struktur der Altstadt einem mittelalterlichen Plan folgt, hat sich dort ein heutiger Nutzungsmix etabliert, der aus seiner Komplexität eine städtische Lebendigkeit bezieht. Gerade diese Mischung aus vielfältigem Wohnen, aus Handel und Handwerk und nicht zuletzt aus touristisch relevantem historischen Erbe sollte in Balance gehalten werden. Eine Stadt wie Friedberg braucht ein Zentrum, dessen Robustheit auf Vielfalt gründet.

Die Verknüpfungen des Stadtkerns zum erweiterten Stadtgebiet müssen sichtbarer und erlebbarer werden. Der Kontrast zwischen historischem Kern und den angrenzenden Stadtbereichen darf sich nicht in einer Kultur der Ernüchterung niederschlagen. So sind auch außerhalb der Sanierungsgebiete Gestaltungsgebote angeraten, Wegeführungen in die Stadt sollten als Einladung für Friedberger und Fremde verständlich sein. Eine Vernetzung von Gesamtstadt und Kern tut beiden Seiten gut.

Die verkehrliche Einbindung Friedbergs ist stadtverträglich zu gestalten. Das Verkehrsaufkommen in Friedberg stößt sowohl rollend als auch ruhend an seine Grenzen. Die Stadt ist davon als Pendlerstandort in einer Metropolregion besonders betroffen. Die bereits getanen Anstrengungen den Verkehr als Anspruch unserer Zeit in einem Stadtgrundriss vergangener Jahrhunderte zu organisieren, müssen ehrgeizig weiter geführt werden. Im Zusammenhang mit ÖPNV-Ansätzen, Teil-Auto-Strategien und klimaschutzrelevanten Zielen sowie mit einer bewussteren Teilhabe am öffentlichen Raum muss die dominierende Stellung des Autoverkehrs in der Stadt relativiert werden.

In Friedberg West soll eine eigene Identität besser sichtbar und erlebbar werden.

Friedberg West hat sich als Wohngebiet am östlichen Rand Augsburgs gebildet und steht in vielerlei Hinsicht im Kräftefeld der größeren Stadt. Dennoch zu Friedberg gehörig will der Stadtteil nicht unter einer doppelten Peripherielage leiden, sondern infrastrukturell, kulturell und bürgerschaftlich eigenständig wahrgenommen werden. Friedberg West wird von Maßnahmen profitieren, die diesem Selbstbewusstsein Raum geben.

Die Stadt braucht eine neue Bürgerkultur mit mehr Möglichkeiten des Mitgestaltens.

Nach den Aktivitäten eines im Jahr 2002 begonnenen offenen Planungsprozesses sind in der Stadt einige wirkungsvolle und meinungsstarke Initiativen entstanden. Um einen solchen Geist im Spiegel heutiger medialer Möglichkeiten wach zu halten und für den Schwung von Veränderungen zu nutzen, bedarf es einer kommunikativen Instanz, die bürgerschaftliche Prozesse zwischen Anwohner- und Gemeininteressen navigiert und moderiert.

Die Wahrnehmung der Stadt von außen und von innen ist aktiv zu gestalten.

Mit der 750-Jahrfeier ist in Friedberg ein Selbstbild aber auch ein touristisches Bild neu gewachsen. Dieses Bild setzt sich z.B. aus Aspekten des Stadtmarketing, der Baukultur, der Bildungsangebote oder allgemeiner wirtschaftlicher und regionaler Standortvorteile zusammen. Das Zusammenwirken dieser Aspekte prägt das Image Friedbergs als kleiner, feiner Lebens- und Wirtschaftsort bei Augsburg mit guter Verbindung nach München. Die Praxistauglichkeit eines Images muss sich u.a. für alle Generationen, für Menschen vielfältiger Herkunft, aber auch für ansiedlungswillige Firmen erweisen.

Das Innovationspotenzial der Stadt ist noch nicht ausgeschöpft.

Innovationsbereitschaft ist dann als positive Tugend zu verstehen, wenn sie eine Stadt der Möglichkeiten schafft. Die Überschaubarkeit Friedbergs aber auch seine Nähe zu innovativen, wissenschaftlichen und wirtschaftsstarken Institutionen in der Region geben Anlass dazu, die Stadt als Modellstandort zu begreifen. Der Energienutzungsplan und seine Umsetzungsoptionen werden z.B. die Stadt vor die Entscheidung stellen, innovative Schritte zum Klimaschutz anzugehen. Ebenso birgt beispielsweise die Bewerbung für EFRE-Mittel für ein Kultur-Cluster gemeinsam mit Augsburg die Gelegenheit, ein innovatives Kulturverständnis in der Stadt zu etablieren. Zahlreiche Empfehlungen des ISEK, insbesondere jene in Richtung Prozesskultur, bieten für Friedberg, d.h. die Politik, die Bürgerschaft und die Verwaltung, die Gelegenheit, die Stadtentwicklung als Innovationsfeld zu begreifen.

5.2 HANDLUNGSFELDER EINER INTEGRIERTEN ENTWICKLUNG

GESAMTSTÄDTISCHE ANLIEGEN DES ISEK

Die im Folgenden beschriebenen Handlungsfelder einer integrierten Entwicklung greifen jene Themen auf, die sich neben den städtebaulichen Aussagen in den einzelnen Vertiefungsbereichen als übergeordnete Handlungsfelder herauskristallisiert haben. Dabei werden Themen genannt, die in Studien und Aktivitäten bereits als Handlungsfelder identifiziert wurden.

WOHNSITUATION UND LEBENSUMFELD IM ISEK-BEREICH

Die Stadt Friedberg teilt sich grob gesprochen in zwei Teile auf. Das sind zum Einen die Wohnquartiere um das Zentrum, die in den vergangenen 50 Jahren entstanden sind und die besiedelte Fläche Friedbergs um ein Mehrfaches vergrößert haben. Das ist zum Anderen die gewachsene Stadt bis ca. 1920, die für eine traditionelle Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Handel steht. Dieses urbane Lebensumfeld mit seiner funktionalen Mischung ist eine zu erhaltende Qualität, die viel zur gesamtstädtischen Identität beiträgt.

Das ISEK erfasst in seinem kernstädtischen Bereich nicht zufällig genau diese urbane Zone Friedbergs. Hier sind die Eigenschaften eines sich ändernden Lebensumfeldes zu erfassen, zu erkennen oder zu bewahren. Das ISEK spricht darum u. a. Warnungen aus zu Tendenzen (Bewohnerschwund, Sanierungsbedarf, steigendes Verkehrsaufkommen etc.), welche die Qualität der Kernstadtquartiere bedrohen. Da negative Veränderungen (Bodenversiegelung, Freiflächen als Parkplätze, Abzug von Einzelhandel etc.) in diesem Stadtbereich schon lange andauern, ist es umso notwendiger ihre Auswirkungen zu kennen und ihnen jetzt zu begegnen. Dass sich ebenso "Wohnerwartungen" und Lebensweisen geändert haben (z.B. für Familien und Senioren), legt eine weitere Spur zum heutigen Verständnis von Wohnen und Umfeld. Im Rückblick auf die massiven Verbesserungen – allein beim Bauzustand in der Kernstadt Friedbergs – ist der Ausgangspunkt heute ein anderer als vor 30 Jahren, als es wichtig war, eine technische Grundausstattung in Bestandsgebäuden zu schaffen. Umso komplexer und stetem Wandel unterworfen ist heute das Verständnis von einer Friedberger Kernstadt als einem vielfältigem Lebensraum.

ÖKONOMISCHE PERSPEKTIVEN DER KERNSTADT

Die Kernstadt Friedbergs als den ökonomischen Hauptschauplatz zu bezeichnen, war in der Geschichte der Stadt über Jahrhunderte selbstverständlich. Heute wohnen, handeln und arbeiten die Friedberger hauptsächlich jenseits der Altstadt. Ohne diesen Zustand umkehren zu können, hat ein historisches Quartier dennoch nach wie vor Talente, Schauplatz wirtschaftlicher Aktivitäten zu sein, die sich nun eher in den Bereichen Tourismus, Kultur, Kreativität oder Dienstleistung abspielen. Dieser Verschiebung werden sich nicht zuletzt die Friedberger Einzelhandelsangebote anzupassen haben.

BAUKULTUR

Baukultur ist ein vieldeutiger Begriff, der für eine bewusste Sorgfalt und Rücksichtnahme beim Bauen steht. Der Begriff, dessen Definition hauptsächlich von Planern betrieben wird, umschreibt Tugenden im baulichen Nebeneinander, deren zunehmendes Fehlen 2006 in Deutschland zur Gründung der ‚Bundesstiftung Baukultur‘ geführt haben. Dass man beim Bauen der vergangenen Jahrhunderte eine Baukultur gepflegt hat, ohne dieses Wort zu bemühen, scheint plausibel zu sein, wenn man die Geschlossenheit historischer Stadtkerne, wie in Friedbergs Mitte, bewundert oder den handwerklich ausgereiften Umgang mit Materialien und Bauelementen studiert.

Der Begriff Baukultur erfasst die Praxis des Bauens im Bestand ebenso wie des neuen Bauens im historischen Kontext und auch des Neubaus auf der grünen Wiese. Das Letzgenannte wird als Fall auch in Friedberg immer unwahrscheinlicher werden. Die endliche Ressource Bauland wird auch hier, trotz bisheriger Praxis der Neuausweisung, in der Zukunft einen besonderen Schutz genießen. Das gute Bauen ist demnach nicht nur als gute Objektgestaltung zu verstehen, sondern auch als Beitrag einer langfristig denkenden Stadtentwicklung.

Mit der Architektenrunde ist der Stadt ein sehr wertvolles Forum gegeben, das sich dem Bauen als Gestaltungs- und Gesellschaftsaufgabe widmet. Die eigens eingerichtete Rubrik ‚Baukultur‘ im Internetauftritt der Stadt gibt hauptsächlich Beispiele an Einfamilienhäusern (nur zwei davon in historischen Gebäuden). Hier bedarf es neben der löblichen aber ausschnitthaften Berichterstattung über Baukultur vor allem in der publikumswirksamen Behandlung des Themas eine dringende Öffnung in Richtung Umbauten, öffentlicher Bauten, Funktionsbauten etc.

Dass sich Baukultur vor allem jedoch als Prozesskultur verstehen sollte, führt u.a. zu der Forderung, in Friedberg Gestaltungswettbewerbe für größere hochbauliche und freiräumliche Bauvorhaben durchzuführen. Ziel ist es, die Diskussion über das Bauen im Bewusstsein der Bevölkerung zu verankern und zur Angelegenheit vieler zu machen. Wie Kommunen Baukultur zum populären Anliegen machen können, wird jüngst in einer Veröffentlichung des Bundesbauministeriums ausgeführt.



Abb. 46: Kommunale Kompetenz Baukultur. Werkzeugkasten der Qualitätssicherung, BBSR Bonn 2013

ENERGIENUTZUNG UND KLIMASCHUTZ

Das Thema Klimaschutz ist für Friedberg aktuell von besonderer Wichtigkeit. Ein Energienutzungsplan wird dieses ISEK ergänzen und die Möglichkeiten von Energienutzung, Energiesparen und Energieproduktion in einer gründlichen Analyse erheben. Das Thema Klimaschutz und Energie ist eindeutig ein Thema der Quartiers- und Stadtentwicklung. Allgemeine Ziele der Stadtentwicklung sollten auch klimaschutzrelevante Ziele sein. Im Sinne des Energienutzungsplans wurde darum im ISEK angestrebt, Themen aufzugreifen und in den Absichten einzelner Maßnahmen ebenso wie im Leitbild zu verankern:

- Flächenverbrauch vermeiden, Innenentwicklung stärken
- darum Wohnbedingungen in der Kernstadt verbessern
- bestehende Infrastruktur sichern und optimiert nutzen
- Vermeiden von Verkehr, insbesondere Autoverkehr
- Quartiere in ihrer bürgerschaftlichen Aktivität, auch im Hinblick auf koordinierte klimaschutzrelevante Maßnahmen, stärken
- modellhafte Projekte mit mehrfacher innovativer Relevanz unterstützen, insbesondere in Wohngebieten (Bsp. Friedberg West)
- neue Kommunikations- und Beratungsformen schaffen.

Abb. 47: Friedberger Themengeflecht und Abhängigkeiten zwischen Klimaschutz (grüne Anliegen) und Stadtentwicklung (blaue Anliegen)

Ziele und Maßnahmen des aktuell erstellten Energienutzungsplans (bifa Umweltinstitut Augsburg mit Prof. G. Sahner, 2014), die den Zielen der Stadtumbaumaßnahmen entsprechen, sollten in das städtebauliche Entwicklungskonzept einfließen (vgl. Stadtumbaurecht §§ 171a-171d BauGB). Das geschieht, indem die obengenannten Absichten, in zahlreichen Projekten der Vertiefungsbereiche verankert sind.



VERKEHR UND MOBILITÄT

Dem Thema Verkehr sind im vorliegenden ISEK mehrere Passagen gewidmet. Der Straßenverkehr ist verbunden mit der immer wieder laut werdenden Frage weiterer Verkehrsberuhigung in der Innenstadt. Dort sind zwar Beruhigungsmaßnahmen umgesetzt: Die Altstadt ist als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich durchweg auf Tempo 20 verlangsamt. Außer in der äußeren Ludwigstraße kann man jedoch nicht von einer gestalterischen Strategie sprechen, welche durch eine Beschränkung des rollenden Verkehrs öffentlichen Raum für andere Zwecke zurückgewinnt. Diese Rückeroberung des öffentlichen Raums kann sich beispielsweise in den in Straßenoberflächen, in der Stadtmöblierung, in der Grundgestaltung äußern. Vor allem sollte sie eine gleichberechtigte Nutzung von Straßen- und Platzräumen für Generationen und nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer mit sich bringen.

Der ruhende Verkehr ist insbesondere in der Altstadt, im Schlossumfeld und im Gebiet der äußeren Ludwigstraße ein Thema. Hier will das Friedberger Parksystem Klarheit schaffen, das mit einer Reihe von Parkmöglichkeiten aufwartet. Viel drängender stellt sich für Friedberg die Frage, welche Pläne man zur allgemeinen Reduktion von Autoverkehr hat. Die Stadt liegt im Einflussbereich bester ÖPNV-Verkehre im Großraum Augsburg/München. Hier ist ein gesamtstädtisches Verkehrskonzept gefragt, das aus folgenden Komponenten bestehen kann:

- Umwidmung von Fahrbahnen und Parkierungsflächen im Sinne einer Funktion für alle Generationen und Verkehrsteilnehmer
- "Fußgängerzone auf Zeit" als Probebetrieb und Testlauf, zeitweise Sperrung der Ludwigstraße, Südseite des Marienplatzes usw.
- Schaffen einer barrierefreien Vernetzung von Fußwegen im Stadtkern
- bessere ÖPNV-Anbindung der Stadtteile von Tram-Endhaltestelle Linie 6 und DB-Haltestelle, Bus/Ruftaxi usw.
- Parkraumkonzept jenseits des bereits verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs und des Parksystems,
- Netzplan und Netzausbau Fahrradverkehr (ggf. mit Südstadtbrücke als integriertem Bestandteil)
- Etablieren einer Mobilitätszentrale als Informationsportal und/oder als direkte Anlaufstelle z.B. am Bahnhof
- Ausbau des Bahnhofs als Mobilitätsdrehscheibe (s. auch Vertiefungsbereich Bahnhof)

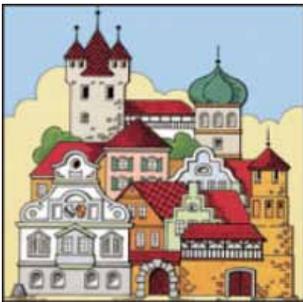


Abb. 48: Logos touristischer Mitgliedschaft der Stadt Friedberg. Die Stadt ist Sitz der "Touristik-Arbeitsgemeinschaft Schwabenstädte in Bayern"

TOURISMUS UND FREIZEIT

Wie sehr der Tourismus als Identifikationsfaktor für Friedberg an Bedeutung gewinnt, zeigt die 'Friedberger Zeit' ein historisches Altstadtfest, das seit 1989 alle drei Jahre die gesamte Stadt in seinen Bann zieht. Diese Fest stärkt den Bürgerstolz und gibt der Stadt eine Strahlkraft nach außen. Friedberg erfüllt mit seinem historischen Ambiente und mit seiner Lage auf dem Berg die Erwartungen einer kompakten, geschichtsträchtigen und idyllischen Stadt, die auf eine sympathische Art der Welt enthoben ist. Diese Rolle spielen zu können, ist nicht zuletzt Ergebnis einer Stadtentwicklung, die den Kern der Stadt in seiner Vitalität stützt. Nicht nur Historisches ist als Anziehungsargument für Gäste in Friedberg zu werten. Es ist dies auch die Nähe zu Augsburg, die Anbindung an die Bahn zwischen Augsburg und München und nicht zuletzt das Schloss der Wittelsbacher. Mit dem Schloss als Bauwerk sowie als bewährtem und auszubauenden Kultur- und Ereignisort kann Friedberg eine weitere Hauptattraktion in seinem touristischen Angebot ausbauen.

Ein touristisches Angebot definiert sich in Friedberg über seine Attraktivität für:

- Tagesgäste aus einem engeren Einzugsbereich für Angebote vor Ort (Kultur, Kulinarik, Einkaufen)
- Wochenendgäste mit Interesse für Angebote vor Ort, in der Umgebung sowie für Übernachtungsmöglichkeiten (Kultur, Kulinarik, Einkaufen, Freizeitaktivitäten),
- Individual- und Busreisende der „Romantischen Straße“ (Kultur, Kulinarik),
- Radwanderer, z. B. auf den Spuren der Wittelsbacher oder auch auf der "Romantischen Straße" (Kulinarik, Übernachten)
- "Hotelausweichler" mit Zielort Augsburg oder München (Übernachtung)

Die Stadt liegt nicht im Zentrum einer bekannten Reiseregion, auch wenn sie in der Kulturlandschaft um Augsburg für Städtereisen durchaus besuchswürdig ist. Kultur, Kulinarik, Einkaufen, Freizeitaktivitäten und Übernachtungsmöglichkeiten machen die touristische Praxis Friedbergs aus. Der Nachdruck zusammenhängende Angebote zu machen, muss von einer starken Gemeinschaft lokaler Hoteliers und Gastronomen betrieben werden, die wiederum vom Einzelhandel, von Initiativen und der Verwaltung unterstützt werden muss.

EINZELHANDEL UND GEWERBE

Die Einzelhandelsanalyse von 2009 ist mit ihren Analysen und Bewertungen möglicherweise bereits in die Jahre gekommen. Mit den Aktivitäten des Aktiv-Rings, der sehr umtriebigen Einzelhändlervereinigung, konnten jedoch schon zahlreiche Anliegen des Konzepts realisiert werden. Besonders zu den dort genannten Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, der Kundenbindung und des Services (s. Einzelhandelsanalyse 2009 S. 85 ff.) wurde wesentliche Schritte unternommen. Eine Hauptforderung nach einem Citymanagement zum besseren Stadtmarketing wäre jedoch nach wie vor notwendig, um im Bereich Immobilien- /Flächenmanagement aktiv zu werden. Die Einzelhandelsanalyse benennt Bestandteile eines effektiven Immobilien- /Flächenmanagements:

- *Nutzungserhebung und Klassifizierung des Gebäudebestandes und einer Bewertung der Standortbereiche in der Innenstadt*
- *Aufbau eines Informationssystems, d.h. laufende Ermittlung der Leerstände, Aufbau eines Frühwarnsystems zur Abwendung drohender Leerstände*
- *Aufbau eines Mietspiegels des Gewerbestandes Innenstadt*
- *Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Bausubstanz (Fläche, Aufteilung, Bauzustand etc.)*
- *Kontakt zu Immobilieneigentümern pflegen*
- *Organisation temporärer Zwischennutzungen*
- *Aktivierung und Beratung der Immobilieneigentümer*
- *Detaillierte Analyse der Einzelimmobilien*
- *Unterstützung der Eigentümer bei der Gebäude- / Gewerberaumverbesserung (ggf. durch kommunales Förderprogramm)*
- *Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der Empfehlungen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen für die jeweiligen Standortlagen*
- *laufende Vermarktungsaktivität durch Ansprechpartner für Vermieter, Mieter und Interessenten*
- *gezielte Ansprache möglicher Betreiber für neue Nutzungen (Filialisten und Mittelständler in der Region)*
- *Erarbeitung von Vermarktungs- bzw. alternativen Nutzungskonzepten unter Einbeziehung der Eigentümer im Hinblick auf Verwertbarkeit, Mietniveau und erforderliche Maßnahmen bei Umbau und Vermietung.*
-

(Quelle: Dr. Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse (2009): Einzelhandelsanalyse für die Stadt Friedberg. Im Auftrag der Stadt Friedberg)

5.3 RAHMENKONZEPT DEFIZITE, POTENZIALE, MASSNAHMEN

Die Betrachtung des Untersuchungsbereiches in sieben Vertiefungsgebieten geschieht mit der Absicht, einzelnen Quartieren in ihrer Eigenart und ihrer Entwicklungsmöglichkeit zu entsprechen. Derart aufgeteilt sind die folgenden Dreierpakete (Defizite/Potenziale/Maßnahmen) je Vertiefungsbereich als eigene Handlungskonzepte zu lesen. Die Ableitung von Maßnahmen und Projekten verweist in Kürzeln (z.B. **AS_2**) auf die in der Kostentabelle zusammengefassten konkreten Projektvorschläge, die auf Grundlage des ISEK in Angriff genommen werden können. Vertiefungsbereiche stoßen aneinander und überlappen sich teilweise. Dies ist im Kernbereich der Stadt beabsichtigt und äußert sich auch in Projektvorschlägen, die mehrere Vertiefungsbereiche betreffen. Friedberg West ist dabei ein eigener Untersuchungsbereich.

Leitlinien, Handlungsfelder, Vertiefungsgebiete

In den voran gegangenen Kapiteln wurden zuerst die Hauptziele der Friedberger Stadtentwicklung formuliert. Dann wurden als Handlungsfelder jene Bereiche erläutert, die für die verschiedenen Fachrichtungen stehen, welche das Stadtentwicklungskonzept zu integrieren wünscht. Der Sprung in die Vertiefungsbereiche, d.h. in konkrete Stadtquartiere, darf darauf hin kein Bruch in der Argumentation sein. Die Leitlinien und Handlungsfelder werden nun angewendet und lassen sich in den Maßnahmen als Umsetzungsangebot wiederfinden. Nahezu alle Handlungsfelder stellen in jedem der Quartiere der Stadt ihre Aufgaben. Man kann gleichwohl jedem Vertiefungsbereich ein oder zwei schwerpunktartige Handlungsfelder zusprechen:

Altstadt Friedberg

Tourismus und Freizeit / Einzelhandel und Gewerbe / Baukultur

Gebäude und Umfeld ‚Wittelsbacher Schloss‘

Tourismus und Freizeit

Äußere Ludwigstraße

Einzelhandel und Gewerbe

Ehem. Bauhofgelände

Baukultur

Bahnhofsumfeld

Verkehr und Mobilität

Achwiesen

Tourismus und Freizeit

Umfeld und Verbindung Segmüller – Altstadt

Einzelhandel und Gewerbe

Friedberg West

Energienutzung und Klimaschutz / Baukultur

5.4 ZEIT ZU HANDELN

EMPFEHLUNGEN

Das vorliegende ISEK schafft einen aktuellen Überblick zu Aufgaben in der Stadtentwicklung, die seit längerem diskutiert, sich bereits in der Umsetzung befinden oder aber aus der Analyse dieser Arbeit als neue Aufgabe identifiziert wurden. Insofern klinkt sich dieser Empfehlungskatalog in den laufenden Betrieb von Initiativen, Programmumsetzungen oder Maßnahmenschritten ein. Was das ISEK hauptsächlich schaffen soll, ist einen neuen Impuls für Projekte zu schaffen, die erstmals in einen quartiersmäßigen und gesamtstädtischen Kontext gebracht wurden und damit eine zusätzliche Rechtfertigung ihrer Notwendigkeit erhalten. Die eigentliche Herausforderung des ISEK ist dabei, eine Priorisierung der Projektideen zu wagen.

PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN

Der Erstellungsprozess des ISEK war gekennzeichnet von Abstimmungen mit der Friedberger Verwaltung, der Regierung von Schwaben, mit Bürgern in Versammlungen und Einzelgesprächen. Dazu kommt der Austausch mit Interessenvertretern z.B. des Einzelhandels, des Tourismus etc. Dieser ganze Vorlauf vermag die Dringlichkeit einzelner Projektideen und Entwicklungsabsichten zu beeinflussen. Dazu muss dann noch die Zuspitzung von Ideen zu machbaren und überschaubaren Projektgrößen kommen, welche die Hauptarbeit dieses ISEK ausmacht. Die letztlich getroffene Priorisierung in der Kostenübersicht umfasst drei Kategorien der angenommenen Wichtigkeit. Ziel dabei war, in jedem der Quartiere und in jedem der zu integrierenden Themenfelder Starter- oder Impulsprojekte zu benennen.

MÖGLICHE PILOTPROJEKTE

Es muss verhindert werden, dass nach der intensiven Arbeitsphase des ISEK mit seiner Bürgerbeteiligung und den geweckten Erwartungen unabsehbarer Stillstand einkehrt. Darum ist es empfohlen, mit geeigneten Pilotprojekten „Leuchttürme“ zu setzen, die eine ernsthafte Entwicklungsabsicht im ISEK-Gebiet nach außen tragen. Die Menge der priorisierten Projekte aus der Kostenübersicht wird in den sieben Fokus-Kapiteln weiter verringert. Dort kommen jene Projektideen zur Sprache, die bereits ein realisierungsnahes Stadium erreicht haben (z.B. die Bahnbrücke) oder für einen zentralen Entwicklungsschritt stehen (z.B. die Neue Mitte Friedberg West). Aus der Schnittmenge der mit +++ kategorisierten Projekte und der Fokusprojekte entsteht eine überschaubare Menge möglicher Pilotprojekte. Was aus dieser fachlich getroffenen Auswahl nun als allererstes angegangen wird, ist der politischen Entscheidung der Stadt Friedberg anempfohlen, die den Katalog haushaltstechnisch beurteilen wird. Die Projektvorschläge sind jedoch ebenso möglichen Förderprogrammen unterworfen und sie stützen sich nicht zuletzt auf das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft der Friedberger Bürgerschaft.

UMSETZUNG DER STRATEGIEN

Voraussetzung für die zügige und erfolgreiche Umsetzung der Pilotprojekte ist ein geeignetes, professionelles Projektmanagement. Hierzu müssen zunächst klare Zuständigkeiten und die möglichen Akteure bestimmt werden. In der Regel liegt die erste Zuständigkeit für die Projekte in den Fachbereichen der Verwaltung. Eingebunden werden müssen alle relevanten Akteure, die direkt und indirekt zum Erfolg der jeweiligen Projekte und ggf. auch zu dessen Finanzierung beitragen können. Friedberg hat dazu – wie beschrieben – ein breites Spektrum möglicher und kooperationsbereiter Partner.

BETEILIGUNGSVERFAHREN

Essentielle Voraussetzung für den Erfolg aller Projekte und damit insbesondere der Pilotprojekte ist ein größtmöglicher Konsens der zu beteiligenden Akteure, vor allem der privaten Eigentümer und Gewerbetreibenden, aber auch der betroffenen und interessierten Bürger allgemein. Nur dann kann es gelingen, privates Kapital und das Engagement der Akteure für die großen Aufgaben der Stadtentwicklung zu gewinnen und die Bürgerschaft vom Ertrag der geplanten Projekte zu überzeugen. Das Management der Projekte sollte deswegen auf einem umfassenden Beteiligungs- und Abstimmungsprozess gründen.

EXTERNE PROJEKTBEGLEITUNG

Für die Umsetzung der Zielstellungen des ISEK Friedberg wird dringend empfohlen, ein externes Projektmanagement hinzuzuziehen. Hierfür sprechen unter anderen folgende Gründe:

- Die in der abgestimmten Umsetzung notwendige fachliche Vorarbeit kann aus Gründen von Zeit und Ressourcen nicht allein von der Verwaltung geleistet werden.
- Dem externen Experten werden im Prozessmanagement eine eigenständige Rolle und Glaubwürdigkeit zugebilligt. Diese ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche Verständigung bei unterschiedlichen Meinungen.
- Der externe Experte ist in der Lage, die Projektentwicklung durch weitere Bausteine (z. B. Kostenschätzungen) zu begleiten und das geeignete Verfahren für die Umsetzung vorzustrukturieren.
- U. a. aus oben genannten Gründen ist die externe Projektbegleitung in der integrierten Stadtentwicklung ein übliches, selbstverständlich förderfähiges Instrument.
- Das Prozessmanagement ist zu einer jährlichen Erfolgskontrolle (Monitoring) verpflichtet, die nachweist, welche Projektfortschritte gemacht wurden. Diese Auswertung wird auf Dauer den deutlichsten Nachweis liefern, was aus dem hohen Anspruch in der Friedberger Stadtentwicklung geworden ist.

6.1 ZUSAMMENFASSUNG DER KOSTENSCHÄTZUNG

FINANZIERUNGSANSÄTZE

Entsprechend der derzeitigen Fördersituation erscheint es realistisch, für den vorgeschlagenen ISEK-Bereich Mittel der Städtebauförderung zu mobilisieren. Somit könnte für die vorgeschlagenen öffentlichen Maßnahmen eine Förderung bis zu 60% durch Bund und Land erlangt werden. Dies könnte auch für die Finanzierung von sanierungsbedürftigen Altbauten privater Bauherren erreicht werden.

GEBIETSKULISSE UND SANIERUNGSRECHTLICHE BEWERTUNG

Friedberg kann mit Hilfe des ISEK vielfältige städtebaulichen Projektansätze weiter verfolgen. Für die unterschiedlichen Aufgaben in den verschiedenen Vertiefungsbereichen sind je unterschiedliche Förderkulissen und -programme geeignet. Eine genaue Abstimmung über die richtige Förderstrategie muss auf Basis des vorliegenden ISEK und der jeweiligen Machbarkeit in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber erfolgen. Dennoch seien im Folgenden die bestehende oder die mögliche Kulisse, bzw. Verfahrensvorschläge für die einzelnen Vertiefungsbereiche genannt:

Altstadt Friedberg / Gebäude und Umfeld ,Wittelsbacher Schloss'

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet seit 1992, erweitert um den Bereich des Wittelsbacher Schlosses 2009. Städtebauliche Sanierungs-Entwicklungsmaßnahmen wurden im Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bereits in der Vergangenheit durchgeführt. Durch das vorliegende ISEK ist eine Förderung solcher Maßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung prinzipiell auch in Zukunft möglich.

Äußere Ludwigstraße

Die Aufwertungen südlich der Ludwigstraße betreffen einzelne Orte und nicht das Quartier in der Fläche. Kooperationen mit Stiftungen und Initiativen (z.B. beim Hafnergarten), Initiativen (NKD) sowie mit dem Einzelhandel flankieren hier mögliche Förderungen. So ist angestrebt ist, das Projekt Bürgerkultur **LU_3** (Umnutzung ehemaliges Burgtheater, NKD-Markt) in das EFRE-Programm ab 2014 auf- zunehmen.

Ehem. Bauhofgelände

Für eine Weiternutzung der Fläche ist der Rückbau des Bestandes erforderlich. Die Entwicklung des Standortes wird dennoch als rentierliche Maßnahme eingeschätzt, die ohne den Einsatz von Fördermitteln möglich sein dürfte.

Bahnhofsumfeld

Die Südbrücke kann als Infrastrukturmaßnahme nur in Kombination verschiedener Finanzierungsquellen und Förderinhalte funktionieren. Die

Bahnhofsnutzung ist auf die Kooperation des Eigentümers angewiesen.

Achwiesen

Ausschließlich freiräumliche Maßnahmen (Wege, Naturbereiche an der Ach, Spielbereiche) sind ggf. im Rahmen eines erweiterten Sanierungsgebietes „Unterm Berg“ integrierbar. Voraussetzung für jegliche Veränderung ist hier besonders eine bürgerschaftliche Absicherung, d.h. ein Initiativevorlauf sowie absehbares Ehrenamt.

Umfeld und Verbindung Segmüller – Altstadt

Im Stadtteil „Unterm Berg“ wird empfohlen, die rechtlichen Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes und damit für die Förderung mit Städtebaufördermitteln zu untersuchen. Hier liegen gemäß Baualter und -zustand städtebauliche Missstände vor. Unter den genannten Voraussetzungen erscheint die öffentliche Förderung denkmalgeschützter Gebäude in privatem Eigentum in diesem Quartier prinzipiell denkbar. Für Einzelprojekte ist die Kooperation Firma Segmüller/Einzelhändler/Stadt vorzusetzen.

Friedberg West

Die Wohngebiete in Friedberg West sind fast flächig mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant. Die Steuerung einer abgestimmten Nachverdichtung der Gebiete und zur energetischen Ertüchtigung des Baubestandes kann durch den Einsatz des Allgemeinen Städtebaurechts (d.h. weitere Bauleitplanung in Verbindung mit einem Konzept zur Änderung der bestehenden Bauleitplanung (s. Kap. 5.3, S. 146)) erreicht werden. Aufgrund der homogenen Bebauungsstruktur ist für Teilbereiche des Wohngebiets Friedberg West eine modellhafte Widmung in Förderprogrammen überlegenswert, die sich z.B. auf Schwerpunkte wie energetische Quartiersentwicklung, altersgerechte Anpassung von Wohnraum oder Verdichtungspotenziale in EFH-Gebieten konzentrieren.

Für den Bereich der „Neuen Mitte“ liegt ein deutlicher Entwicklungsbedarf vor. Hier ist die Festlegung eines Stadtumbauebietes empfehlenswert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen kommen dem gesamten Stadtteil Friedberg West zugute und dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Es ist zu erwarten, dass sie dazu beitragen, innerstädtische Bereiche zu stärken und die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen. Der Einsatz von öffentlichen Mitteln der Städtebauförderung scheint dafür möglich.

KOSTENERMITTLUNG

Die überschlägigen Gesamtkosten von Schlüsselprojekten sowie die Zuweisung von Verantwortlichen, Akteuren und möglichen Fachpartnern dienen der Orientierung in Bezug auf Realisierungsmöglichkeiten und erste Aufwandsabschätzungen bei der Umsetzung. In den Gesamtkosten beinhaltet sind Einzelpositionen für entsprechende bauliche Tätigkeiten sowie die Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer (19%). Die abgebildete Tabelle führt hauptsächlich jene Maßnahmen auf, die öffentlich finanziert werden sollten und stuft in einer ersten Priorisierung die Realisierung als „zeitnah +++“, „mittelfristig ++“ und „langfristig +“ ein.

Weitere Maßnahmenvorschläge sind in der Kostentabelle mit pauschalen Preisen beziffert und sind hauptsächlich im Kontext eines späteren Umsetzungsmanagements zu sehen. Dabei handelt es sich um initiierte Projektentwicklung, bürgerschaftliche Prozesse, Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und der Koordinierung. Dass diese Schritte mindestens genau so wichtig sind, wie die bezifferten Bau- und Sanierungsprojekte, versteht sich von selbst. Sie betreffen vor allem jene Bereiche (Tourismus, Kultur, Mobilität etc.), welche über das Städtebauliche hinausgehen, d.h. die für den integrierenden Ansatz des ISEK stehen.

Pos.		Fläche in qm	Volumen in m³	Zuständigkeit, Partner, Akteure	Kosten Annahme (ca./brutto)	Priorität
	Stadtumbaumanagement, Umsetzungs- begleitung, initiiierende Projektentwicklung			Stadt Friedberg, externes Fachbüro	40.000 p.a.	+++
	Koordinierung und Begleitung / Projektsteuerung eines Citymanagements			Stadt Friedberg, externes Fachbüro	30.000 p.a.	++
AS	Altstadt Friedberg					
AS_1	Straßenaufwertung an Oberflächen, Stadtmöblierung etc.: Bahnhofstraße zwischen Ludwigstraße und Stadtgraben + südl. Haagstraße	3.020		Stadt Friedberg	453.000	+++
AS_2	Neugestaltung Marienplatz an Oberflächen, Stadtmöblierung etc.	4.280		Stadt Friedberg ggf. Einzelhändler	800.000	++
AS_3	Aktivierungskampagne zur Sanierung für private Eigentümer als Kombination mit Veranstaltungen und Kommunikationsleistungen (Werbeaktion)		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externes Fachbüro (Kommunikation)	10.000	++
AS_4	Kommunales Förderprogramm für die Aufwertung von Blockinnenräumen			Stadt Friedberg, Partner: externes Fachbüro (Kommunikation)	n. Aufwand	++
AS_5	Bilanz- und Aktionsworkshop für die Kernstadt, 'Runder Tisch öffentliche Räume'		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externer Moderator	3.000	++
AS_6	Beratung zu Angebotskonzept in der Kernstadt in Abstimmung mit „Segmüller- Kundschaft“		pauschal	Partner: Externes Fachbüro (Einzelhandelsberatung)	7.000	+
SU	Schloss und Schlossumfeld					
SU_1	Umbau Schloss, gemäß Nutzungskonzept (BA I + II)			Stadt Friedberg	19.700.000	+++
SU_2	Aufwertung Schlosspark, Sanierung von Wegeführungen, Beleuchtung und Leitsystem, Einrichten zusätzlicher 70 Stellplätze zur Joseph-Hohenbleicher-Straße	32.800		Stadt Friedberg (* Grundlage Kostenschätzung von 2009)	* 1.025.000	+++
SU_3	Neubau Parkplatz, Tiefgarage zur Aufnahme des Besucherverkehrs (Museum, Veranstaltungen), ca. 200 Stellpl.	6.800	20.000	Stadt Friedberg	5.000.000	+++
SU_4	Beschränktes Gutachterverfahren mit Nutzungskonzept für Burgwallstraße 5 (Parken, Wohnen etc.)	1.760		Stadt Friedberg	50.000	++
SU_5	Bürgeroffener Workshop zur Nutzung im Schloss für Kulturschaffende, Bürgerkulturverein, Anwohner, Museum		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externer Moderator	3.000	++
LU	Äußere Ludwigstraße					
LU_1	Anwohnerworkshop zu Nutzung und Gestaltung des Hafnergartens		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externer Moderator	3.000	+++
LU_2	Neugestaltung Hafnergarten nach Beteiligungsprozess	2.450		Private Stiftung und Stadt Friedberg	122.500	++
LU_3	Umbau und Nutzung des ehem. Kinos ("Burgtheater") im NKD-Markt zu Kulturzwecken in Abstimmung mit kulturellen Initiativen und Akteuren	780		Bürgerkulturverein, Stadt Friedberg, (* Kostenschätzung von 2003)	* 1.890.000	++
LU_4	Freiräumliche Aufwertung südlich der Ludwigstraße / Gabelberger Straße (Wege, Straßen, Grünbereiche)					

Pos.		Fläche in qm	Volumen in m ³	Zuständigkeit, Partner, Akteure	Kosten Annahme (ca./brutto)	Priorität
HA	Holzgarten-Areal					
HA_1	Beräumen des Grundstücks, Abriss der Bebauung	10.300		Stadt Friedberg	190.600	+++
HA_2	Beschränkter Wettbewerb/ Gutachterverfahren zum Areal, Investorenauswahlverfahren		pauschal	Stadt Friedberg, externer Partner, Planer	80.000	++
HA_3	Investorenansprache, grafisch ansprechendes Exposé		pauschal	Externer Partner, Umsetzungsmanagement, Grafikbüro	10.000	++
HA_4	Erhebung zum Wohnbedarf (Umfrage/ Fragebogen)			Externer Partner, Umsetzungsmanagement	5.000	++
HA_5	Nutzungsstudie zur Standortentwicklung		pauschal	Externer Partner, Planer	25.000	+
HA_6	Bodengutachten (falls notwendig)			Stadt Friedberg, externer Partner, Fachingenieur	n. Bedarf	+
HA_7	Entseuchung des Bodens (falls notwendig)			Stadt Friedberg, externer Partner	n. Bedarf	+
BU	Bahnhofsumfeld					
BU_1	Sanieren Treppenverbindung zur (Alt-) Stadt, einschl. Beleuchtung	50			70.000	+++
BU_2	Parkplatzgestaltung östl. des Bahnhofsgebäudes	1.050			52.500	+++
BU_3	Parkdeck, östl. des Bahnhofsgebäudes ggf. Plangutachten	1.050			500.000	++
BU_4	Mobilitätskonzept, Konzeptstudie "Friedberg. Bahnhof der Zukunft"		pauschal		30.000	++
BU_5	gesamstädtisches Radwegekonzept Friedberg, als Teilvoraussetzung für Brückenprojekt		pauschal		25.000	++
BU_6	Verkehrsregelung Luitpoldstraße zur Eindämmung von Schleichverkehr und Geschwindigkeitsübertretung		pauschal		30.000	+
BU_7	Neue Fußgänger-/Radfahrerbrücke			gemäß Kostenschätzung von 2013	1,7 - 2,0 Mio	+
BU_8	Grüngestaltung an der südlichen Bahndammseite ergänzend oder vorausgehend zum Brückenprojekt	270			50.000	+
AW	Achwiesen					
AW_1	Freiflächenkonzept (Nutzung, Durchwegung, Landschaftsplan) für Gelände		pauschal		35.000	++
AW_2	Zustandserhebung und Nachrüstung von Fußwegen	330			16.500	++
AW_3	Aktionsfläche (mit Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereichen)	900			108.000	+
AW_4	Renaturierung der Ach, evt. Wasserspielgelände	500			120.000	+

Pos.		Fläche in qm	Volumen in m³	Zuständigkeit, Partner, Akteure	Kosten Annahme (ca./brutto)	Priorität
SM	Umfeld Möbelhaus Segmüller					
SM_1	Zuwegung schaffen und ausschildern			Stadt Friedberg, Fa. Segmüller	12.000	+++
SM_2	Ausstellung zu Seilbahnprojekt als Diskussionsanregung			Stadt Friedberg, Fa. Segmüller, Hochschule Augsburg	1.000	+++
SM_3	Moderierter „Runder Tisch“ zum Thema mit Fa. Segmüller und Einzelhändlern der Kernstadt			Fa. Segmüller / Aktivring Friedberg / Stadt Friedberg, Moderation	2.000	++
SM_4	Shuttle-Service in die Altstadt, Aktion anlässlich besonderer Anlässe			Fa. Segmüller / Aktivring Friedberg / Stadt Friedberg	n. Aufwand	++
SM_5	Zwischennutzungsaktionen 'Unterm Berg'			in Kooperation mit Eigentümern	20.000	+
SM_6	Musealer Schauraum bei der Bennomühle, Konzept, bauliche Vorbereitung, Einrichtung			Eigentümer, Privates Ehrenamt	50.000	+
FW	Friedberg West					
FW_1	Workshops zu Nutzung und Gestaltung des zentralen Platzes, der "Neuen Mitte"		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externer Moderator	8.000	+++
FW_2	Neue Mitte Friedberg West Ideenwettbewerb für Architekten und Landschaftsarchitekten, ggf. Investorenauswahlverfahren, -wettbewerb		pauschal		50.000	+++
FW_3	Neue Mitte Friedberg, Umsetzung Freiflächen	9.850		Stadt Friedberg, privater Investor des hochbaulichen Anteils	2.000.000	++
FW_4	Aufwertung Gebäude und Umfeld Gehörlosenzentrum, einschl. Nutzungskonzept	4.900		Stadt Friedberg, Stiftung Gehörlosenzentrum Schwaben, Partner: Externes Fachbüro (Grünplanung)	245.000	++
FW_5	Aufwertung und Sanierung Gebäude Gehörlosenzentrum	780		Stadt Friedberg, Stiftung Gehörlosenzentrum Schwaben, Partner: Externes Fachbüro (Hochbau)	780.000	++
FW_6	Beratungsangebot zum Bauen und energet. Sanieren als Sprechstunde im Quartier			Partner: externer Energieberater	n. Aufwand	++
FW_7	Zusätzliche Zuwegung Kindergarten über Augsburger Straße, Planung und Umsetzung		pauschal	Stadt Friedberg	150.000	++
FW_8	Initiative zur Arbeitsgruppe Friedberg West als offene Runde, Stammtisch o.ä., z.B. Eigentümerwerkstatt zur künftigen B-Planregelung im Quartier		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externer Moderator	1.000	++
FW_9	Umfrage nach Konsumgewohnheiten zur Ergänzung um zusätzliche Einzelhandelsangebote		pauschal	Partner: Externes Fachbüro (Einzelhandelsberatung)	8.000	+
FW_10	Verkehrskonzept Friedberg West		pauschal	Partner: Externes Fachbüro (Verkehrsplanung)	25.000	+
FW_11	Freiräumliches Aufwertung Meringer Straße, einschl. freiräumliches Konzept		pauschal	Stadt Friedberg, Stadt Augsburg, Anrainer, Einzelhandel	80.000	+
FW_12	Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes, Beschilderung		pauschal	Stadt Friedberg, Stadt Augsburg	200.000	+