

# STADT FRIEDBERG



## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN UNTERM BERG 2016

STADT FRIEDBERG / BAYERN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN 'UNTERM BERG 2016



**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur



# INHALTSVERZEICHNIS



**Friedberg (Bayern) - VU Unterm Berg**  
15. September 2016

Die Vorbereitende Untersuchungen Unterm Berg der Stadt Friedberg wurden im Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

**Auftraggeber**  
Stadt Friedberg (Bayern)  
Baureferat  
Marienplatz 7  
86316 Friedberg

**Bearbeitung**  
UmbauStadt

Ulrich Wieler, Dr.-Ing., Architekt  
Nikolaus McGill, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur  
Petja Hargarter, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur

UmbauStadt GbR  
Brauhausgasse 17  
99423 Weimar  
Tel. 03643 80 84 32  
Fax 03643 80 84 67

mail@umbaustadt.de  
www.umbaustadt.de

**Fotos / Grafiken**  
Falls nicht anders angegeben: UmbauStadt

Kartengrundlagen:  
Stadt Friedberg

31. Oktober 2016

1	Einleitung .....	3
1.1	Anlass und Ziel .....	4
1.2	Aufgabenstellung im Quartier "Unterm Berg" .....	5
2	Untersuchungsgebiet .....	7
2.1	Lage und Einbindung .....	8
2.2	Bestehende Konzepte, Fachplanungen und Projekte .....	12
2.3	Beteiligung und Vermittlung .....	16
3	Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse.....	31
3.1	Demographische Entwicklung und Sozialstruktur .....	32
3.2	Historische Entwicklung und Bedeutung im Stadtgefüge .....	34
3.3	Gebäudesubstanz .....	36
3.4	Verkehrsstruktur und Parken .....	38
3.5	Öffentlicher Raum/ Grün- und Freiflächen .....	40
3.6	Energie und Klima .....	42
3.7	Nutzungsstruktur .....	44
3.8	Soziale und kulturelle Infrastruktur .....	46
4	Entwicklungspotentiale und Handlungsansätze .....	51
4.1	Städtebauliche Leitlinien und Sanierungsziele .....	52
4.2	Rahmenplanung .....	54
4.3	Siedlungsteile und Transformationspotenzial .....	56
4.4	Vertiefungsbereiche .....	60
5	Kostenplan und Priorisierung.....	83
6	Verfahrensart und Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....	87
6.1	Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....	88
6.2	Verfahrensart .....	92
6.3	Schritte auf dem Weg zur Förderung .....	96



## 1 EINLEITUNG

Bergseitige Seitengasse an der Achstrasse

## 1.1 ANLASS UND ZIEL

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt der Stadt Friedberg seit Ende 2014 ein informelles Planungsinstrument vor, das eine konzeptionelle Gesamtperspektive der Stadtentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre formuliert. Neben den Leitlinien und Zielen der Stadtentwicklung und dem städtebaulichen Rahmenkonzept werden dort die wesentlichen städtebaulichen Projekte und Maßnahmen beschrieben. Im städtebaulichen Rahmenkonzept wurden für Friedberg mehrere Fokusgebiete definiert und abgegrenzt.

Im bereits erstellten Stadtentwicklungskonzept für die Kernstadt Friedbergs wurde ein Rahmenplan erstellt, der den Vorschlag zu einer Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes Altstadt im Bereich ‚Unterm Berg‘ enthält. Neben einem von der Kommune zu beschließenden Vorschlag zu einem Satzungsgebiet dient als Grundlage zur Ausweisung eines Satzungsgebietes eine Vorbereitende Untersuchung (gem. Art. 41 BauGB). Die Einleitung zur Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich "Unterm Berg" wurde in der Stadtratssitzung am 21.01.2016 beschlossen.

Durch das ISEK sind Teile der Einschätzung für eine Vorbereitende Untersuchung bereits vorhanden. Somit fügen sich die Vorarbeiten mit der Vorbereitenden Untersuchung zu einem umfassenden Blick auf das Quartier. Als Arbeitsteile sind berücksichtigt:

- Darstellung des Untersuchungsgebietes -
- Aufzeigen von Missständen
- Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern und Betroffenen
- Aufzeigen von Handlungsoptionen
- Zielkatalog
- Einbeziehen der Träger öffentlicher Belange
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets -
- beschlussfähige Satzungsgrundlage

Ein förmlich festgelegtes „Sanierungsgebiet Unterm Berg“ wird folgende Änderungen bringen:

- Fördermöglichkeiten für öffentliche Maßnahmen,
- Investitionsanreiz für Private durch in Aussicht stehende Steuervergünstigungen (nach Einkommensteuergesetz § 7h, 10f und 11a),
- je nach Vorhaben und Voraussetzung Fördermittel von Bund, Land und Stadt zur Sanierung für Private,
- ggf. Fördermöglichkeiten durch ein aufzulegendes kommunales Förderprogramm.



Idyll oder Sanierungsnotwendigkeit. Wahrscheinlich Beides!

Der Stadtrand äußert sich angrenzend ans Quartier in großflächigen Einzelhandelsangeboten



## 1.2 AUFGABENSTELLUNG IM QUARTIER "UNTERM BERG"

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Friedberg aus dem Jahr 2014 wurden als Raumkategorie acht Fokusgebiete definiert, deren Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden sollten. Der Betrachtungsbereich zur VU umfasst im ISEK die beiden Fokusgebiete 'Möbel Segmüller und Unterm Berg' sowie das Fokusgebiet 'Achwiesen'.

Für das erstere wird u.a. empfohlen: Das ehemalige Mühlenquartier mit verwinkelten Gassen und noch einer funktionierenden Mühle muss als westlicher Ausläufer der Altstadt freiräumlich und baulich aufgewertet werden. Die allgemeine Zielsetzung für das so genannte Fokusgebiet "Achwiesen" lautet: Sichern des Geländes als Grünfläche im Flächennutzungsplan, Freiflächenkonzept in Kooperation mit möglichen Nutzergruppen erarbeiten, Anknüpfungspunkte Segmüller - Kernstadt forcieren.

Als mögliche Maßnahmen im Quartier 'Unterm Berg' werden genannt:

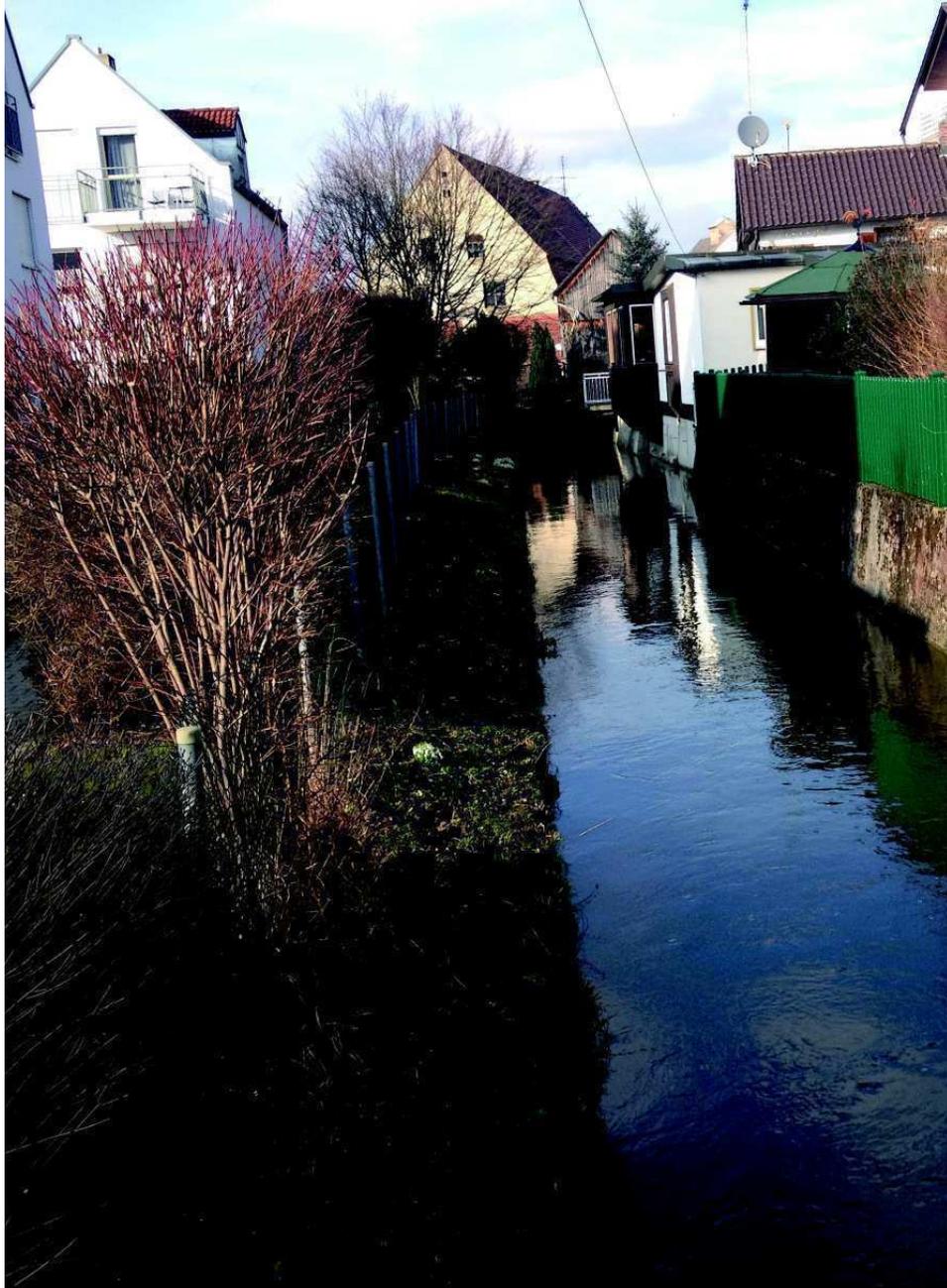
- Museale Erschließung der Vorstadt „Unterm Berg“ als Gerber- und Mühlenviertel (ggf. musealer Schauraum bei der Bennomühle).
- Quartier ‚Unterm Berg‘ kann als erster Anlaufpunkt für Gastronomie interessant werden,
- Potenziale der Vorstadt „Unterm Berg“ in Bezug auf Angebote und bauliches Potenzial prüfen, z.B. Zwischennutzungsaktion (Kunst, Konzert, Tag des offenen Denkmal, Mühlentag).

Für die Achwiesen verweist das ISEK auf folgende mögliche Maßnahmen:

- Freifläche als Grünraum und Aktionsraum sichern (zusätzlich zum vorh. Bolzplatz) für verschiedene Zielgruppen (Kinder, Freizeitsportler, Spaziergänger etc.)
- AW\_2 Nachrüstung von Wegeführungen, Beleuchtung, Beschilderung (z.B. Aufgang zw. Achstraße/Friedberger Berg)
- AW\_3 Aktionsfläche (mit Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereichen, ggf. Freiluftgastronomieangebot) im nördlichen Teil der Achwiesen
- AW\_4 Naturraum sichern und bewusst machen, Renaturierung der Ach, evt. Wasserspielgelände

Versehen mit diesen Themenvorgaben des ISEK hat die VU die Aufgabe in der Nahsicht und im Austausch mit Bewohnern, Eigentümern und lokalen Gewerbetreibenden, Missstände zu erkennen und Entwicklungsoptionen im Quartier zu benennen.

**Die Vorbereitende Untersuchung hat zum Ziel den städtischen Raum zu ordnen und dazu Empfehlungen für künftige Entwicklungen zu geben.**



## 2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

... Abb. Kanalisierte Ach zur Bennomühle

## 2.1 LAGE UND EINBINDUNG

Am westlichen Rand der Friedberger Altstadt hat das Gerber- und Mühlenviertel seit dem Mittelalter die Rolle eines 'Gewerbegebiets' gespielt. Hier sind von jeher Nutz- und Wohnbauten in einer anderen Mischung gestanden, als in der Kernstadt innerhalb der Stadtmauern. Die Lage hat sich traditionell entlang der Wasserläufe ergeben, die gleichzeitig die zahlreichen Mühlräder antrieben und als Abwasserkanäle gedient haben. Die günstige Lage in Richtung Augsburg hat für das Quartier immer auch eine Rolle gespielt.

Gleichzeitig wurden in der Geschichte jene Quartiere jenseits der sicheren Stadtmauern immer auch als sozial niederrangig eingeschätzt, d.h. ihre Bewohnerschaft stand für laute, schmutzige oder auch übel riechende (Ledergerber) Handwerksarten. Aus der Perspektive der Oberstadt wurden derartige 'Glascherbenviertel' immer auch mit einem gewissen Nimbus der Verruchtheit belegt. Dass deswegen auch die Gebäude weniger prächtig aussahen, bestätigte dieses Image.

### EIN QUARTIER IM WANDEL

Mittlerweile sind 'Unterm Berg' die Handwerksbetriebe fast komplett verschwunden. Eine neue Bewohnerschaft ist in zahlreiche Neubauten gezogen und bestätigt damit dem Viertel eine Lebensqualität der Ruhe bei gleichzeitiger Zentralität. Gleichzeitig äußert sich heute die geografische Lage in Richtung Augsburg in der Menge der großen Einzelhandelsunternehmen, welche den Wohnstandort von mehreren Seiten umklammern und maßstäblich kleinteilig aussehen lassen.



Die heutige Situation im Stadtzusammenhang lässt sich demnach als durchaus vorteilhaft beschreiben:

- naturnah (Achwsien, Bachläufe),
- verkehrsgünstig gelegen (Anschluss an B 300 und ÖPNV von Friedberg und Augsburg,
- ruhig (reiner Wohnstandort, im Quartier kein Durchgangsverkehr)
- gemütlich (historischen Gebäude, Gassen und Plätzen)

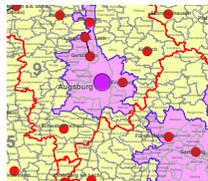


Das Urkataster von 1812 zeigt den historischen Kern, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern



## 2.2 BESTEHENDE KONZEPTE, FACHPLANUNGEN UND PROJEKTE

Neben dem ISEK sind für Friedberg bereits weitere übergeordnete und vorgeschaltete Studien zur Stadtentwicklung erstellt worden. Der Untersuchungsbereich 'Unterm Berg' ist zu klein, um in all diesen Planungen prominent vertreten zu sein. Dennoch spielen die im folgenden genannten Grundlagen eine Rolle auch für das geplante Sanierungsgebiet.



### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die an das Oberzentrum Augsburg grenzende, im Regierungsbezirk Schwaben liegende Stadt Friedberg wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum im großen Verdichtungsraum eingestuft. „Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden [...] sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden.“ (LEP Bayern 2013: 21).

### Regionalplan Region Augsburg (2007)

Der Regionalplan Augsburg folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und kennzeichnet Friedberg als Mittelzentrum, dies auch im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur. In dieser Hinsicht sind am Ort Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit für die Bewohner vorhanden. Die bereits im Vorfeld genannte Verkehrsachse B300 wird in der Regionalplanung als „Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung“ behandelt und dargestellt.

Hochrangige Grundsätze des Regionalplans sind die nachhaltige Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum, die Stärkung der Wirtschaftskraft sowie eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter. Außerdem ist eine verstärkte Kooperation mit den benachbarten Regionen anzustreben (vgl. RP Region Augsburg 2007).

### Sanierungsgebiete I Altstadt (1993) und II Wittelsbacher Schloss (2009)

Seit dem 29.05.1993 ist die förmliche Festlegung der Altstadt Friedberg als Sanierungsgebiet (ca. 13 ha) in Kraft. Hier sind die Festlegungen für das Sanierungsgebiet einsehbar. Maßnahmen im Rahmen der bayerischen Städtebauförderung oder in B-L-Programmen, Stadträume, wie z.B. die Ludwigstraße wurden bereits aufgewertet sowie private Sanierungen gefördert. Aufbauend auf dem Rahmenkonzept von 1997 sind zahlreiche Ideen bereits umgesetzt.

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt (um ca. 4 ha) von 2009 integriert den Bereich des Wittelsbacher Schlosses sanierungsrechtlich in den Stadtkern. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen auch in diesem Bereich Missstände behoben werden.

### Stadtkonzeption Friedberg, Analyse (2002)

Die Gestaltung der Stadtentwicklung wird als gemeinsame und fachübergreifende Aufgabe von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgern wahrgenommen. Ein Leitbild für die Stadt Friedberg und dessen Bedeutung für Bewohner, Einzelhändler und Gewerbetreibende wurde innerhalb dieses Stadtkonzeptprozesses entwickelt. Im Rahmen eines offenen und partizipativen Prozesses wurde ein Handbuch mit den wichtigsten Eckpunkten erstellt. Dieses sollte für die kommenden Jahre als Orientierung für die Stadtentwicklung dienen.

### Rahmenplan Altstadt Friedberg (2003)

Der Rahmenplan hat bereits vor über zehn Jahren die Weichen für die Entwicklung der Kernstadt gestellt. Durch eine ausführliche Bestandsaufnahme konnten erste Ziele definiert und Maßnahmen entwickelt werden. Zusätzlich wurden im Rahmen der Erstellung des ISEK weitere vorhandene städtische Planungen sowie die bestehende Bauleitplanung ausgewertet. Eine große Rolle spielte im Rahmenkonzept bereits das Themenfeld Verkehr.

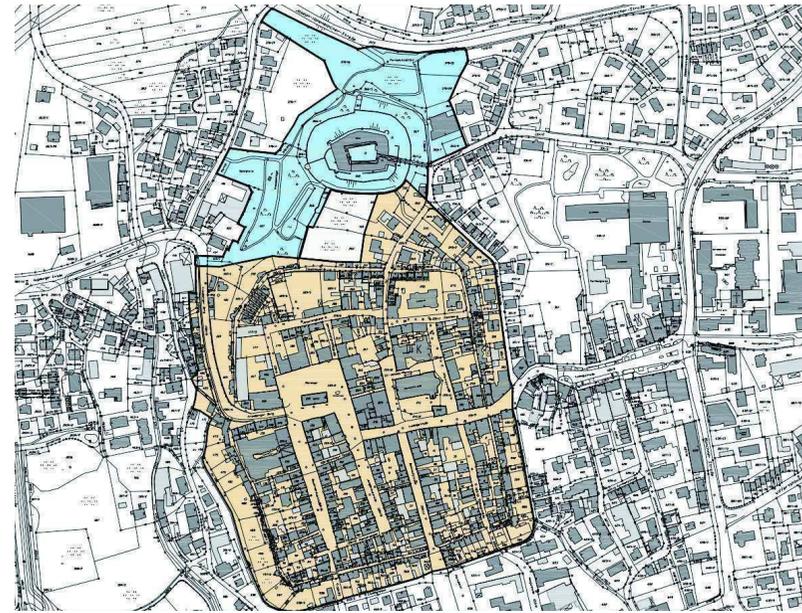
### Flächennutzung und Bebauungspläne

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungsinstrument auf Gemeindeebene und setzt sich aus zwei Stufen zusammen: Erstellung eines Flächennutzungsplans und Erstellung der Bebauungspläne für die Teilräume einer Kommune. Diese werden von Stadt oder Gemeinde als Satzung beschlossen. Im Betrachtungsraum 'Unterm Berg' sind bislang keine rechtskräftigen Bebauungspläne beschlossen. Mit einem Sanierungsgebiet wird ein Regelwerk vorhanden sein, das über das Einfügen von Neu- und Umbauten in die Umgebung Aussagen trifft.

Der Flächennutzungsplan FNP legt fest, welche Funktionen auf welchen Flächen erlaubt sind. Bezeichnend ist, dass im FNP nahezu der gesamte Untersuchungsraum 'Unterm Berg' als Mischgebiet gewidmet ist. Das unterstreicht die Rolle des Quartiers als Ort der funktionalen Mischung, in der neben Wohnen immer auch Gewerbe möglich sein muss.

### ISEK (2014)

Die Stadt Friedberg hat im Jahr 2014 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Wesentliche Ergebnisse waren die Definition von städtebaulichen Leitlinien und die Abgrenzung von so genannten Fokusgebieten, die aus unterschiedlichen Gründen städtebauliche Defizite aufweisen und deren Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden sollte. Das Fokusgebiet "Ach-wiesen" wurde um die Bebauung "Unterm Berg" erweitert und entspricht nun dem Umgriff des Untersuchungsgebiets der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen.



Lage der bestehenden Sanierungsgebiete in der Altstadt und um das Schloss

Planzeichen zum nebenstehenden Flächennutzungsplan

Bauflächen		Verkehrsflächen	
	Wohnbauflächen		Hauptverkehrsflächen
	gemischte Bauflächen		Innerörtliche Erschließungsstraßen
	gewerbliche Bauflächen		Bahnanlagen
	reduziertes Gewerbegebiet		Fuß- und Radwegeverbindungen
	Sonderbauflächen		
	Wochenendhausgebiete		
Gemeinbedarf		Ver- und Entsorgungsanlagen	
	Schule / Kindergarten		Elektrizität
	Verwaltung		
	Kirche		Grünflächen
			Sportplatz
			Spielplatz



Flächennutzungsplan

## 2.3 BETEILIGUNG UND VERMITTLUNG

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Unterm Berg“ in Friedberg wurden von einigen Beteiligungsformaten begleitet. Auf diese Weise erhielten die Beteiligten (Eigentümer, Mieter/Pächter der Immobilien im Untersuchungsgebiet, Friedberger Bürger) die Gelegenheit, Stellung zu den von der Stadt Friedberg geplanten Sanierungsmaßnahmen und zu eigenen Sanierungsvorhaben zu beziehen, sowie die Stärken und Schwächen des Gebiets zu benennen.

### 2.3.1 Bürgerinformationsveranstaltung

Auf Einladung der Stadt Friedberg nahmen Bürgerinnen und Bürger an der Abendveranstaltung am 15.3.2016 in der Mensa der Grund- und Mittelschule teil und konnten sich über den Verlauf der Arbeiten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen informieren.

Mit einem starken Besuch von ca. 100 Bürgerinnen und Bürger hat der Bürgerworkshop offensichtlich auch zahlreiche Menschen außerhalb des Betrachtungsbereichs erreicht. Dem Termin ist die Fragebogenaktion zur Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer vorausgegangen.

Die Thementische:

- 1 // **MEIN HAUS** Chancen und Möglichkeiten für Gebäude im Quartier
- 2 // **FREIRÄUME** Strassen, Wege, Plätze, Gärten, Gewässer
- 3 // **UMFELD** Verbindungen, Auswirkungen – Einzelhandel, Stadtberg, Achwiesen

Nach einer jeweiligen kurzen Einführung zum Thema des Tisches standen die Tischgespräche unter den drei Fragen:

**Frage A:** Wo soll es im Quartier hingehen in Bezug auf das Tischthema? Sind die vorliegenden Leitbildideen plausibel erweiterungsfähig? Was fehlt? Erweiterung/Ergänzung von Leitbildideen auf die Tischdecke

**Frage B:** Mit welchen konkreten Projekten, Anreizen kommt man im Quartier im Sinne des Leitbildes wirklich voran? Abfragen von Projekt- und Maßnahmenvorschlägen aus der Tischrunde

**Frage C:** Warum würde die genannte Projekt für das Quartier sinnvoll sein? (Abfragen von Projekt- und Maßnahmenvorschlägen aus der Tischrunde)

**Frage D:** Wer kommt für die genannten Projektideen als Handelnder (Akteur) in Frage?

Die drei Themengruppen hatten einen Fundus von Leitideen, welcher als Plakat



Plakat Informationveranstaltung



in die Diskussion hinein geschickt wurde. Im Folgenden werden die Einzelergebnisse der Themengruppen aufgezeigt.

### Thementisch 1 // MEIN HAUS Chancen und Möglichkeiten für Gebäude im Quartier

#### LEITBILD UND ZIELE

für ein Sanierungsgebiet in Bezug auf private Immobilien:

- verstärkte Sanierungstätigkeit bei sichtbar erneuerungsbedürftigen Gebäuden
- privates Engagement in Sachen Klimaschutz
- Orientierung an einem Gestaltungsrahmen (Fassaden, Dach, Fenster, Materialien etc.)
- Nutzbare Hauszuschnitte für heutige Bedürfnisse (Familien, Senioren)
- Kein Wertverfall von Immobilien,
- Besonderheiten im Quartier (Ruhe, wenig Verkehr, Nähe zur Kernstadt, zum Grünen, zum Einzelhandel etc.) als positiven Aspekt bewusst machen auch Gewerbe, Gastronomie, Kleinunternehmen (Nebengebäude als Arbeitsraum, „betriebsame Mischung“ etc.) möglich machen,
- Lebensumfeld soll für alle etwas bieten

In der Diskussion wurden folgende Anliegen oder Projektideen genannt:

#### IMMOBILIEN

- Vorbereitende Untersuchung sollte auch etwas zu Häusern der 70er und 80er Jahre als Teil des Sanierungsgebiet aussagen
- Bau- oder Umbauwillige im Sanierungsgebiet sollten von einer „neutralen“ Instanz (Sanierungsberatung) beraten werden – nicht gleich von den Verwaltungsstellen
- die Vorbereitende Untersuchung wird zu möglichen baulichen Eingriffen (Dachgaupen, Dachflächenfenstern, Satelliten-Schüsseln, Dachsolaranlagen, Farbwahl der Fassaden, Fensterteilungen etc.) etwas sagen. Zukünftige Regelungen sollen nicht die Initiative der Eigentümer hemmen,
- gefordert wird eine koordinierte Abstimmung der Fachstellen im Baureferat untereinander (Brandschutz, Denkmalschutz, Stellplätze etc.)

#### QUARTIER

- die Möglichkeiten eines Mischgebietes werden als Qualität geschätzt, dennoch wünscht man sich – im Hinblick auf evt. anzusiedelnde Betriebe – ein „gemäßigtes“ Mischgebiet.
- das Mischgebiet sollte nach wie vor die Flächen bieten, junge Firmen, Gründer, „kreative Berufe“ ins Quartier zu holen
- Maßnahmen, welche die Vergangenheit des Quartiers erlebbar und sichtbar zu machen, werden begrüßt (Beschilderung, etc.)

- Platzbereiche sollten Angebote zum Aufenthalt aufweisen (Bänke, Tisch, Treppe, Kunst etc.)
- Stimmen aus dem Quartiersteil westl. des Untersuchungsgebietes schlagen vor, den Untersuchungsbereich/ das Sanierungsgebiet auch auf diese Straßen („Hinterhof vom Segmüller“) auszudehnen.

#### VERKEHR

- Wunsch nach besserer Beschilderung von Radwegen durchs und entlang dem Quartier
- die vom Verkehr der Afra-Straße beeinträchtigten Gebäude sind dadurch auch im Wert gemindert
- die Afrastraße wird als zu stark befahren beschrieben (Durchgangsverkehr)
- die Afrastraße hat an ihrem östlichen Rand (d.h. im Untersuchungsbereich) keinen Gehweg. Das sollte behoben werden
- der Zustand einiger Straßen sollte in der VU als Mangel berücksichtigt werden

#### PARKEN

- Bemängelt wird, dass PKWs aus der Altstadt im Quartier parken, weil hier keine Gebühren erhoben werden oder Maximalparkzeiten bestehen
- beschränktes Anwohnerparken wird dennoch kritisch kommentiert, „was ist, wenn Besuch kommt?“
- die Parkplätze der benachbarten großen Einzelhandelshäuser sind am Wochenende und nach Feierabend abgesperrt. Wäre diese Reserve nutzbar?

#### SONSTIGES

- Angemahnt wurde das offenbar überlastete Kanalsystem, das bei starken Regenfällen Abwasser auf die Oberfläche spült. Hier sei dringend Abhilfe geboten
- Zum Thema Starkregen wird vorgeschlagen, im Quartier und mit den Achwiesen ein System zum Rückhalten von Regenwasser zu schaffen, das sowohl die Kanalisation entlastet als auch für das Quartier genutzt werden könnte (Gießwasserreservoir etc.)
- die Entlastungsrinne entlang der Afrastraße verläuft auf öffentlichem Grund, ebenso eine ca. 3-4 m breite Streifen östlich davon, welcher von den Eigentümern der Grundstücke genutzt wird. Eigentümer fragen nach der künftigen Rolle dieses Bereichs

#### FAZIT TISCHRUNDE „MEIN HAUS“

Die Teilnehmer und insbesondere die Hauseigentümer sind an den Möglichkeiten eines Sanierungsgebietes vorsichtig interessiert. Gestalterische Einschränkungen werden befürchtet. Dennoch plädiert man für eine allgemeine Entwicklung im Quartier, insbesondere im öffentlichen Raum. Das Thema Parken und Verkehr wird als Teil der Immobilie begriffen und prägt darum auch diese Tischrunde.

## Thementisch 2

### FREIRÄUME STRASSEN, WEGE, PLÄTZE, GÄRTEN, GEWÄSSER

**LEITBILD UND ZIELE** für ein Sanierungsgebiet in Bezug auf Freiräume:

- Quartier ins Bewusstsein der Friedberger rücken
- Anbindung an großen Einzelhandel im Westen schaffen
- Leute von außen herlocken
- Verkehr ins Quartier hinein regulieren
- Anbindung an Radwegenetz
- Achwiesen als Freizeitbereich nutzbar machen
- Über die Wasserläufe mit umliegendem Naturraum verknüpfen
- Anbindung an umgebende Grünzüge verbessern

**IDEEN** In der Diskussion am Tisch wurden folgende Anliegen oder Projektideen genannt:

#### RUHENDER VERKEHR:

- Parken in gekennzeichneten Flächen ermöglichen,
- Veränderung von Plätzen & Straßen ohne Stellplatzverlust vornehmen, Parkplätze erhalten für Anwohner
- Achwiesen: Park plus Parkplatz und Sportplatz – Parkplatz wird für Stadtfest etc. benötigt
- Anwohner-Parkausweise im Bereich Achstraße einführen

#### VERKEHRSFÜHRUNG:

- Tempo-30-Zone in der Afrastraße /Augsburger Str. einrichten
- Gehweg zwischen Am Zwinger 3 und 5 muss neu gemacht werden – wichtig: Handlauf bis ganz nach unten zur Achstraße führen.
- Gehweg am Berg → Radweg – Zwinger → Gehweg
- Fußweg am Friedberger Berg verbreitern
- Fahrradweg am Steirer Berg hinunter an der Ach entlang und vorbei am Fußballplatz Richtung Afrastraße gleicht einer Rennstrecke und ist dadurch extrem gefährlich → hier Abhilfe schaffen
- Ampel an der Afrastraße/Augsburger Str. ist gefährlich in Nord-/Südrichtung
- Takt von Bus und Tram von Augsburg nach Friedberg noch besser abstimmen
- Luitpoldstraße: LKW über 3,5 t und Baustellenverkehr unterbinden (Schilder, Kontrollen)

#### SPIELPLÄTZE / GRÜNFLÄCHEN

- Spielplatz am Schlossberg: Zugang über die Augsburgsburger Str. / Friedberger Berg verbessern (Sicherheit, Orientierung).
- Spielplätze erneuern
- Tischtennisplatten am Bolzplatz auf den Achwiesen
- Bolzplatz erneuern/verbessern

- Bauwagen mit Spiel- und Sportgeräten z. freien Verfügung für freie Parkfläche
- Überdachte Fahrradstellplätze für Bergaufgang

#### SONSTIGES:

- Straßenbeleuchtung im historischen Teil des Viertels historisch bzw. in der Gestaltung entsprechend angepasst gestalten
- Achlauf nutzen und wieder einen Ententeich anlegen, siehe historische Bilder (südlich des heutigen Lidl-Marktes oder an der Achwiese angegliedert)
- Hochwassergefahr → Achwiesen zur Retention von Regenwasser und von Hochwasser nutzen
- Mauer am Flutgraben reparieren
- Flutgraben schöner und sauberer
- Hochwasserschutz wichtiger als Bachaufdeckung
- Kanalüberlaufbecken reparieren
- Hochwasserschutz: Kanaleinleitung beenden

#### FAZIT TISCHRUNDE „FREIRÄUME“

Das Hauptthema Parken prägt die Tischrunde. Es wird immer wieder betont, dass man keine Abstriche am Parkangebot hinnehmen will. Dennoch sind Verbesserungen auf den Straßen und Plätzen gewünscht – auch eine Zonierung für eine gerechtere Flächenverteilung wird prinzipiell befürwortet.

#### Thementisch 3

#### UMFELD VERBINDUNGEN, AUSWIRKUNGEN – EINZELHANDEL, STADTBERG, ACHWIESEN

**LEITBILD UND ZIELE** für ein Sanierungsgebiet in Bezug auf das weitere Umfeld:

- Quartier ins Bewusstsein der Friedberger rücken
- Anbindung an großen Einzelhandel im Westen schaffen
- Leute von außen herlocken
- Verkehr ins Quartier hinein regulieren
- Anbindung an Radwegenetz
- Achwiesen als Freizeitbereich nutzbar machen
- Über die Wasserläufe mit umliegendem Naturraum verknüpfen
- Anbindung an umgebende Grünzüge

**IDEEN** In der Diskussion am Tisch wurden folgende Anliegen oder Projektideen genannt:

#### WEGE

- Der barrierefreie Weg nach oben für Radfahrer und Kinderwagen sollte besser ausgedeutet werden,
- Zwischen der Achstrasse und der Nussallee sollte als weiterer barrierefreier Zugang eine Serpentine mit Gefälle angelegt werden.

- Der Trampelpfad zwischen Gerberweg und der Radweg westlich der Ach sollte zu einem richtigen Radweg ausgebaut werden.
- dagegen kam der Vorschlag, den „Zipfel“ im Süden zu streichen und das Untersuchungsgebiet zu verkleinern.
- Auf den Durchgangsstrassen wie Augsburg Strasse und Austraße sollte Tempo 30 vorgeschrieben und kontrolliert werden.
- Durch entsprechende Beschilderung soll das Dauerparken von Leuten, die in der Altstadt arbeiten, verhindert werden ausschließliche Anliegerparkzone wird gewünscht.
- die Treppen nach oben in die Stadt sind im Winter zu glatt
- bei Treppen Geländer auf beiden Seiten
- Tunnel unter der Strasse Steirer Berg ist durch Graffiti verschmutzt
- bauliche Verdichtungen im Gebiet werden kritisch gesehen – unbedingt genügend Stellplätze verlangen.

#### ACHWIESEN

- Die Spielplatznutzung auf den Achwiesen wird begrüßt; eine Erweiterung um Wasserspiele wäre nicht schlecht; dann gewinnt der Spielplatz an Attraktivität und man sollte zusätzliche Stellplätze für diesen neuen Stellplatz ausweisen, da zu erwarten ist, dass Mütter ihre Kinder mit einem Fahrzeug zu solch einem attraktiven Kinderspielplatz bringen werden.
- Die Nutzer des Bolzplatzes (Erwachsene) stellen ihre Fahrzeuge in der Achstrasse ab und belasten dadurch die Bewohner des Gebiets, die wegen zu wenig Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken auf die Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche angewiesen sind. Deshalb sollten dort unten weitere Stellplätze fest geschaffen werden
- Um die Freizeitnutzung im Gebiet steigern zu können wurde die Hineinnahme der Flächen im Süden bis zur Strasse Steirer Berg in das Untersuchungsgebiet angeregt (mehrfach geäußert);

#### WASSER

- Es wurde gefragt, ob alles getan wurde, um eine Überschwemmung wie 1999 zu verhindern; ob Retentionsflächen eingeplant wurden um zu verhindern, dass die Keller von Wohnhäusern volllaufen könnten.
- angeregt wurde, die vorhandenen Wasserläufe nach ökologischen Gesichtspunkten umzubauen und zum Beispiel mäandrieren zu lassen oder eine kleine Teichlandschaft anzulegen und den Flutgraben und andere Gewässer nicht jedes Jahr auszubaggern und damit zu verhindern, dass sich dort Biotope aufbauen können.

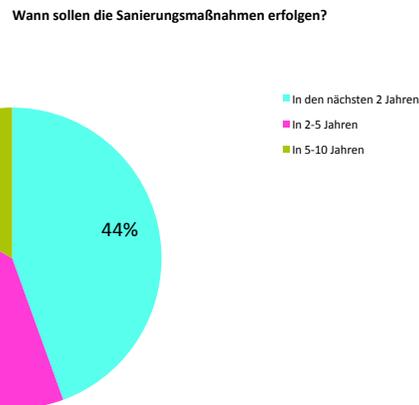
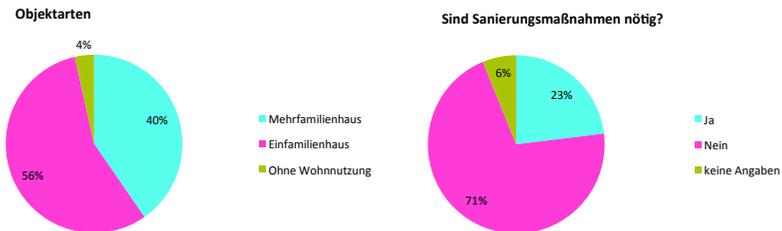
#### FAZIT TISCHRUNDE „UMFELD“

Das Tischgespräch zu den weiter gefassten Anknüpfungen ans Quartier und darüber hinaus geht auf die Wegebeziehungen zu Stadt und Schloss ein. Ebenso werden die Achwiese sowie der Wasserlauf der Ach als Freizeitbereiche besprochen.

### 2.3.2 Eigentümerbefragung

Im Rahmen einer umfassenden Eigentümerbefragung wurden die Immobilienbesitzer innerhalb des Untersuchungsgebiets nach Objektart ihres Gebäudes, Sanierungsbedarf und der Stellplatzsituation befragt. Es wurden 140 Fragebögen verschickt, von denen 66 ausgefüllt und verwertbar zurückgeschickt wurden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 47% und stellt einen für Befragungen dieser Art hohen Wert dar.

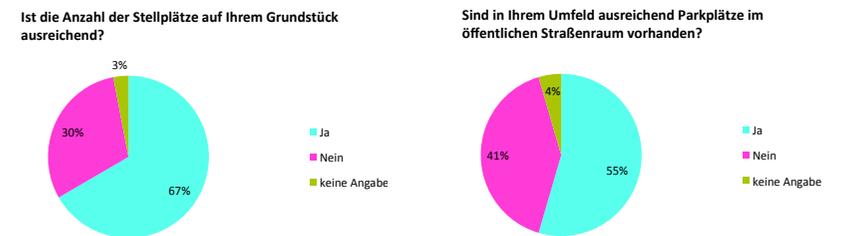
Mit den ausgefüllten Fragebögen konnten Rückschlüsse auf drei unterschiedliche Immobilien (Mehrfamilienhaus 40%, Einfamilienhaus 56% und ohne Wohnnutzung 4%) gezogen werden.



Laut den Befragten konnten zum Thema Sanierung folgende Ergebnisse verzeichnet werden:

71% sind der Meinung dass Sanierungsmaßnahmen nicht nötig sind, 23% halten sie für nötig und 6% haben keine Angaben hierzu gemacht. Verglichen mit den nach Augenschein erhobenen Bauzustandsdaten ist eine große Zurückhaltung zu sehen - vor allem bei Eigentümern, deren Gebäude einen Sanierungsbedarf aufweisen.

Über den Zeitpunkt der Sanierungsmaßnahmen sind sich die Sanierungswilligen Befragten nicht ganz einig - dennoch wünschen sie die meisten eine Veränderungen in den nächsten 5 Jahren. Nur 17% finden Sanierungsmaßnahmen in mehr wie 5 Jahren angebracht.



Zur Stellplatzsituation wurden folgende Angaben von den Befragten gemacht: 67% finden die Anzahl ihrer verfügbaren Stellplätze auf dem Grundstück als ausreichend, 30% sind mit dem Angebot nicht zufrieden. Stellplätze im öffentlichen Umfeld sind für 55% der Befragten ausreichend vorhanden, 41% bemängeln zu wenige öffentliche Stellplätze.

#### Fazit

Im Quartier gibt es noch kein flächendeckendes Bewusstsein über Sanierungsnotwendigkeiten, auch wenn die Bestandsanalyse den Bedarf erkennt (s. auch Plan S. 37). Ein akuter zusätzlicher Parkplatzbedarf wird von den antwortenden Befragten nicht angemahnt.

## BEFragung VON HAUSEIGENTÜMERINNEN UND HAUSEIGENTÜMERN



Vorbereitende Untersuchungen zu einem möglichen Sanierungsgebiet in der Stadt Friedberg gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) nach Bedarfslagen und Wünschen.

Die Stadt Friedberg überprüft im Rahmen „Vorbereitender Untersuchungen“, unter welchen Voraussetzungen ein Sanierungsgebiet für „Unterm Berg“ ausgewiesen werden kann. In einem solchen förmlich festgelegten Gebiet unterliegen private Investitionen der Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ prüfen die Stärken und die Schwächen des Gebietes und ermitteln den Handlungsbedarf im öffentlichen und privaten Bereich.

Wir bitten Sie, als Eigentümerin bzw. Eigentümer einer Immobilie innerhalb des Untersuchungsgebietes, um Auskunft zu folgenden Punkten:

Teil A		Angaben zu Ihrer Immobilie	
Straße, Hausnummer: .....		Baujahr: .....	
Denkmalschutz			
<input type="radio"/> ja		<input type="radio"/> nein	
<input type="radio"/> nicht bekannt			
Denkmalschutzenssemble			
<input type="radio"/> ja		<input type="radio"/> nein	
<input type="radio"/> nicht bekannt			
Objektart			
<input type="radio"/> Mehrfamilienhaus		<input type="radio"/> Einfamilienhaus	
Objektgröße			
Anzahl der Wohnungen: .....		Wohnfläche gesamt m <sup>2</sup> (ca.): .....	
weitere Flächen gesamt m <sup>2</sup> (ca.): .....			
Dienstleistungen / Gewerbe			
<input type="radio"/> Dienstleistungen (z.B. Frisör, Anwalt,...)		<input type="radio"/> Einzelhandel (z.B. Obstläden, Bäckerei,...)	
<input type="radio"/> Gewerbe (z.B. Schreiner, Schlosser,...)		<input type="radio"/> sonstige Flächen	
Leerstand			
Leerstand Wohnen (m <sup>2</sup> ): .....		Leerstand weitere Flächen (m <sup>2</sup> ): .....	
Anzahl der Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück (Garage, Carport, Stellplatz)			
.....			
Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend?			
<input type="radio"/> ja		<input type="radio"/> nein	
Wenn, nein: Wie viele Plätze sind nötig?			
Anzahl: .....			
Wie viele dieser zusätzlichen Stellplätze könnten auf Ihrem Grundstück organisiert werden?			
Anzahl: .....			
Verfügt Ihr Haus über einen Energieausweis?			
<input type="radio"/> ja		<input type="radio"/> nein	
<input type="radio"/> ist beauftragt			
Wie erfolgt die derzeitige Beheizung des Hauptgebäudes?			
<input type="radio"/> Fernwärme		<input type="radio"/> Gasheizung	
<input type="radio"/> Ölheizung		<input type="radio"/> sonstige Heizung: .....	

## BEFragung VON HAUSEIGENTÜMERINNEN UND HAUSEIGENTÜMERN



Vorbereitende Untersuchungen zu einem möglichen Sanierungsgebiet in der Stadt Friedberg gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) nach Bedarfslagen und Wünschen.

Die Stadt Friedberg überprüft im Rahmen „Vorbereitender Untersuchungen“, unter welchen Voraussetzungen ein Sanierungsgebiet für „Unterm Berg“ ausgewiesen werden kann. In einem solchen förmlich festgelegten Gebiet unterliegen private Investitionen der Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ prüfen die Stärken und die Schwächen des Gebietes und ermitteln den Handlungsbedarf im öffentlichen und privaten Bereich.

Wir bitten Sie, als Eigentümerin bzw. Eigentümer einer Immobilie innerhalb des Untersuchungsgebietes, um Auskunft zu folgenden Punkten:

Teil A		Angaben zu Ihrer Immobilie	
Straße, Hausnummer: .....		Baujahr: .....	
Denkmalschutz			
<input type="radio"/> ja		<input type="radio"/> nein	
<input type="radio"/> nicht bekannt			
Denkmalschutzensensemble			
<input type="radio"/> ja		<input type="radio"/> nein	
<input type="radio"/> nicht bekannt			
Objektart			
<input type="radio"/> Mehrfamilienhaus		<input type="radio"/> Einfamilienhaus	
Objektgröße			
Anzahl der Wohnungen: .....		Wohnfläche gesamt m <sup>2</sup> (ca.): .....	
weitere Flächen gesamt m <sup>2</sup> (ca.): .....			
Dienstleistungen / Gewerbe			
<input type="radio"/> Dienstleistungen (z.B. Frisör, Anwalt,...)		<input type="radio"/> Einzelhandel (z.B. Obstläden, Bäckerei,...)	
<input type="radio"/> Gewerbe (z.B. Schreiner, Schlosser,...)		<input type="radio"/> sonstige Flächen	
Leerstand			
Leerstand Wohnen (m <sup>2</sup> ): .....		Leerstand weitere Flächen (m <sup>2</sup> ): .....	
Anzahl der Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück (Garage, Carport, Stellplatz)			
.....			
Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend?			
<input type="radio"/> ja		<input type="radio"/> nein	
Wenn, nein: Wie viele Plätze sind nötig?			
Anzahl: .....			
Wie viele dieser zusätzlichen Stellplätze könnten auf Ihrem Grundstück organisiert werden?			
Anzahl: .....			
Verfügt Ihr Haus über einen Energieausweis?			
<input type="radio"/> ja		<input type="radio"/> nein	
<input type="radio"/> ist beauftragt			
Wie erfolgt die derzeitige Beheizung des Hauptgebäudes?			
<input type="radio"/> Fernwärme		<input type="radio"/> Gasheizung	
<input type="radio"/> Ölheizung		<input type="radio"/> sonstige Heizung: .....	

## BEFRAGUNG VON HAUSEIGENTÜMERINNEN UND HAUSEIGENTÜMERN



### Wünsche an die städtische Planung

#### Teil D - Fortsetzung

Soll ein größerer Grünanteil in den öffentlichen Räumen geschaffen werden?

ja  nein

Für welche Gruppen sehen Sie einen erhöhten Bedarf an (zusätzlichen) Grün- und Freiflächen?

Kinder  Jugendliche  
 Familien  Senioren

Sollten bei der Gestaltung der öffentlichen Räume

- denkmalpflegerische Belange stärker berücksichtigt werden?  ja  nein
- eine barrierefreie Umsetzung stärker berücksichtigt werden?  ja  nein
- Grünflächen stärker berücksichtigt werden?  ja  nein
- Aufenthaltsqualitäten im Freien stärker berücksichtigt werden?  ja  nein

### Beratungsbedarf

#### Teil E

Haben Sie Beratungsbedarf zu folgenden Themen:  
 Zu allgemeinen Sanierungsthemen an Ihrer Immobilie?

ja  nein

Zu Energiesparmaßnahmen?

ja  nicht so wichtig

Zu denkmalpflegerischen Anforderungen und Fragen?

ja  nicht so wichtig

zu den Möglichkeiten eines seniorengerechten Umbaus?

ja  nein

Zu einem Gemeinschaftsprojekt mit den Nachbarn (z.B. Gemeinschaftsgarten, -garagen/-stellplätze, Blockheizkraftwerk, Werkstätten etc.)?

ja  nein

#### weitere Anmerkungen

Den ausgefüllten Fragebogen können Sie an folgenden Stellen abgeben:

- im Rathaus im **Sekretariat des Bürgermeisters**,
- per E-Mail ([wieler@umbaustadt.de](mailto:wieler@umbaustadt.de)) an Herrn Wieler des **Stadtbaumanagements**
- oder per Fax an **09433 18 33**



Stadt Friedberg  
 Marienplatz 5, 86316 Friedberg

Telefon: 0821 6002 0 | Fax: 0821 6002 190  
 E-Mail: [info@friedberg.de](mailto:info@friedberg.de)

### 2.3.3 Fachgespräche

#### ABSTIMMUNGSGESPRÄCH MIT DER FIRMA SEGMÜLLER

Am 3.03.2016 wurde mit Johannes Segmüller und mit der Verwaltung ein Informationsgespräch geführt. Das Möbelhaus befindet sich nicht im künftigen Sanierungsgebiet, hat jedoch ein großes Interesse an seiner Entwicklung.

- Die Gestaltung des Fußwegs entlang der Augsburgener Straße (östlich dem künftigen Kreisverkehr) ist eine Möglichkeit und Chance, die Altstadt für Fußgänger attraktiver zu machen.
- es wurde vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet an seinen Rändern zum Schlossberg und zur Einmündung der Schützenstraße im Sinne eine gestalteten Stadteingangs zu komplettieren. Dann könnte auch das ehemalige Gasthaus Bärenbräu (Friedberger Straße 14) integriert werden.
- die neue von der Fa. Segmüller gesponsorte Busverbindung schafft eine lange gewünschte Verknüpfung der Angebote in der Altstadt mit dem Einzelhandelsangebot um das Möbelhaus herum.
- Eine direktere Durchwegung des Quartiers über die Straße ‚Unterm Berg‘ und die Treppen zum Zwinger hinaus wurde bisher nicht wahrgenommen, ist als interessante Alternative um von der Stadt zum Möbelhaus und umgekehrt aber durchaus willkommen.
- die Angebote in der Altstadt und eine mögliche Angebotsentwicklung im Quartier ‚Unterm Berg‘ sind für das Möbelhaus immer dann interessant, wenn sie sich ergänzend und nicht konkurrierend zeigen, d.h. das mittelalterliche Flair, Kunst-/Kleingewerbe, Straßencafés etc. können als Stärke genutzt werden.
- die Gestaltung der Ostwand der Firmengebäude zur Achwiese/Altstadt hin (Afrastraße), könnte als zukünftige Aufgabe wahrgenommen werden. Eine intensivere Begrünung ist denkbar.
- die Idee, den Standort Friedberg als ‚Urzelle‘ des Unternehmens, mit einem Ausstellungskonzept, Schauraum der Firmen- und Wohnungsgeschichte zu ergänzen, wurde nicht uninteressiert aufgenommen. Einen Fundus von Schaustücken gibt es schon.



## ABSTIMMUNGSGESPRÄCH MIT DER BENNOMÜHLE

Die Mühle befindet sich seit Generationen im Familienbesitz und wird den Standort weiterhin mit Selbstbewusstsein pflegen. Seit der Auslagerung von Lagerkapazitäten funktioniert die Logistik des Betriebes am Standort sehr gut. Die Entwicklung des Quartiers wurde in dem Gespräch am 3.03.2016 begrüßt



Der Mühlenladen verfügt über ein Angebot an Lebensmitteln aus der Mühle sowie wesensverwandte Produkte. (Foto: Bennomühle)

- Der Wunsch wurde formuliert, dass man sich auch künftig baulich an neue Bedingungen anpassen können will. Das Sanierungsgebiet sollte dabei keine allzu hohen Auflagen festsetzen.
- mit Hinweis auf die Festlegung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan - mit Hinweis auf die Festlegung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan wurde die Mischung im Quartier betont, auch wenn aktuell die Tendenz zum Wohnquartier offensichtlich ist.
- es wurde zu bedenken gegeben, dass die Achstraße in Bezug auf eventuelle neue Wohnbebauungen verkehrlich höher belastet würde, jedoch nicht breiter werden kann. Es wurde darauf hingewiesen, dies bei Neuerschließung bislang anders genutzter Grundstücke zu beachten.
- für den Standort Am Zwinger 8 und Achstraße 28 wird vom Eigentümer mittelfristig eine Neubebauung geplant. Es wurde in Aussicht gestellt, dass eine Förderung für Umbauten und Sanierungen – nicht für Neubauten - ausgeschöpft werden kann.
- der Mühlenladen wird als Angebot in Friedberg gut angenommen. Er enthält auch Produkte, die nicht in der Mühle produziert werden.
- Wasserkraft wird weiterhin mit einer Turbine für die eigene Energiegewinnung genutzt.



Die Mühle prägt den Eingang zum Quartier von Norden (links)

Geführte Wasserläufe werden auch heute noch zur Energiegewinnung genutzt (rechts)



## 2.3.4 Vermittlung zum Sanierungsgebiet

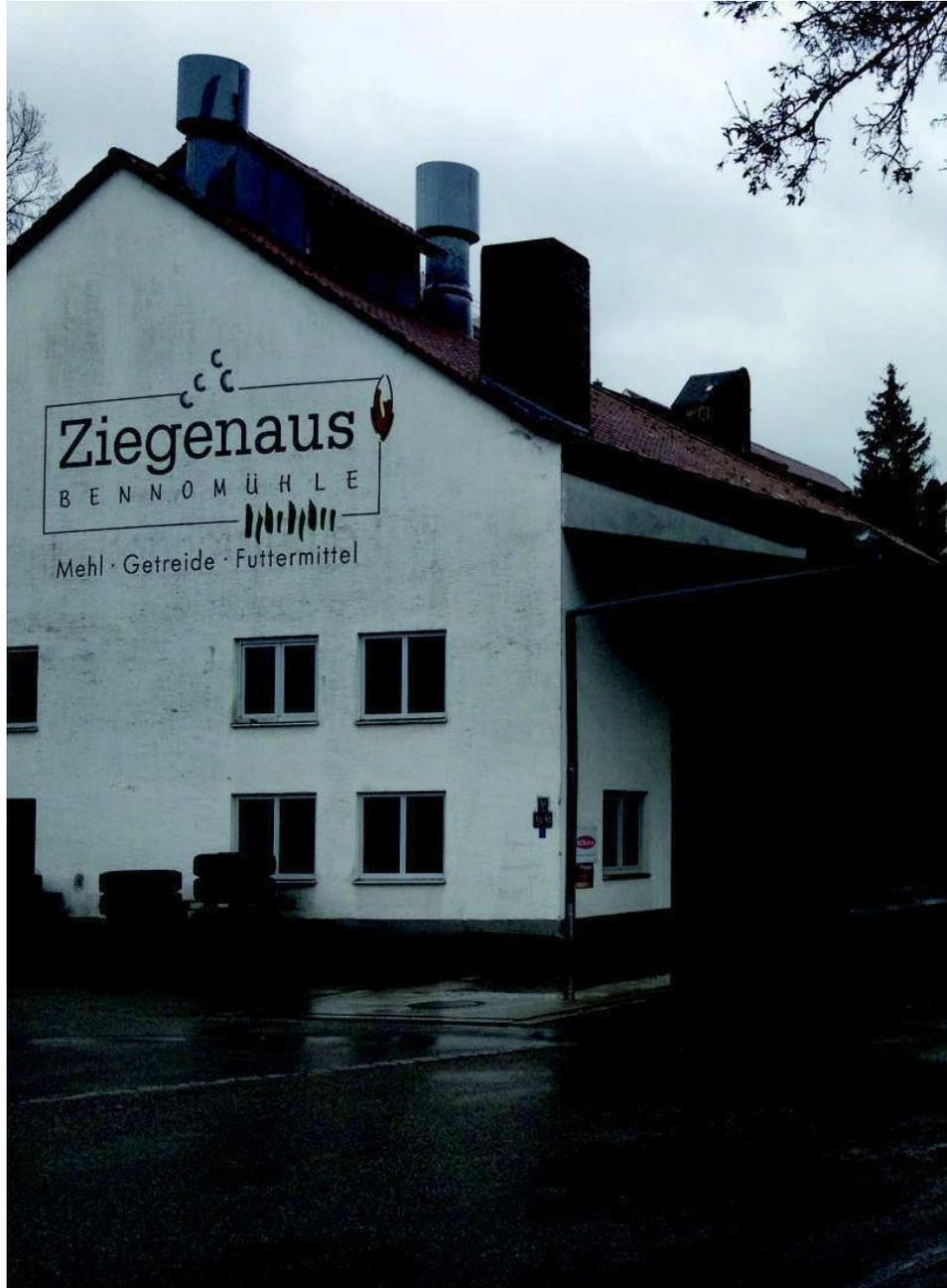
Im Lauf der Erstellung der VU sowie insbesondere bei Gesprächen mit Eigentümern während und nach der Bürgerveranstaltung wurde sichtbar, dass zu den Auslösern, den Eigenschaften, den Konsequenzen aber auch zu den Vorteilen eines Sanierungsgebietes ein Vermittlungsbedarf besteht.

Dieser Aufgabenteil der VU wird als separates Faltblatt vorbereitet, das Bewohner, Eigentümer und vor allem Sanierungswillige als Partner gewinnen will. Dazu dienen die jeweiligen Überschriften sowie die abschließende 10-Punkte-Liste, die alle Schritte bis zur Ausbezahlung von Fördermitteln beschreibt (s. auch Kap. 6.3).

Das Faltblatt geht auf sowohl für das Sanierungsgebiet 'Altstadt' als auch für 'Unterm Berg' auf Fragen ein, die sich zu einem Sanierungsgebiet auftun und deren Beantwortung das Verständnis für die Chancen einer solchen Förderkulisse wecken und stärken soll:

- Was ist ein Sanierungsgebiet?
- Welche Sanierungsgebiete gibt es in Friedberg?
- Ich wohne im Sanierungsgebiet. Was habe ich davon?
- Was wird noch gefördert?
- Welche Regeln gelten beim Bauen im Sanierungsgebiet?
- Ich will eine Förderung für eine Sanierungsmaßnahme. Wie gehe ich vor?





### 3 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE

### 3.1 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG UND SOZIALSTRUKTUR

Die statistische Erfassung des Untersuchungsgebiets konnte mit Hilfe der kleinräumigen Gliederung der Stadt Friedberg erfolgen. Da in Teilbereichen die statistischen Blöcke nicht exakt mit der Kontur des Untersuchungsgebiets übereinstimmen, kommt es zu leichten Ungenauigkeiten, die allerdings zu vernachlässigen sind.

Im Untersuchungsgebiet wohnten im 2015 296 Personen. Dies entspricht rund 1% der Gesamtbevölkerung Friedbergs (29.593 Personen am 31.12.2015). Mit rund 28% liegt der Anteil der über 65-jährigen im Untersuchungsgebiet dicht am Durchschnitt der Gesamtstadt, der Ende 2015 bei 23% lag. Der Anteil der unter 18-jährigen ist im Vergleich zur Gesamtstadt sehr gering. Während diese Gruppe in der Gesamtstadt im Jahr 2015 rund 17% betrug, sind dies im Untersuchungsgebiet im Jahr 2015 nur rund 10%.

Insgesamt liegt der Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet mit rund 10% dicht am gesamtstädtischen Durchschnitt (ca. 8%).

	Einwohner Gesamt	Durchschnittsalter in Jahren	Anteil über 65 Jahre	Anteil unter 18 Jahre	Anteil Ausländer
Unterm Berg	296	48	28%	10%	10%
Gesamtstadt	29.593	44	23%	17%	8%

Interessant ist ein Blick auf die Tabelle der Einwohnerzuwächse bzw. -abgänge. Während die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 stetig gewachsen ist, gibt es seit dem Jahr 2005 mehr Abgänge wie Zugänge.

	Einwohner Unterm Berg	Veränderungen in % ggü. dem Vorjahr
1975	204	
1980	219	+7%
1990	229	+4%
1995	287	+25%
2000	332	+15%
2005	310	-7%
2015	294	-6%

#### Fazit

Der Stadtteil befindet sich in einem Stadium des langsamen Schrumpfens. Zuvor ist ein deutliches Wachstum bis zum Jahr 2000 zu verzeichnen, das durch die zahlreichen Neubauten leicht erklärbar ist. Die Abnahme der Bewohnerschaft nach 2000 ist aus einer allgemeinen demografischen Tendenz ableitbar aber nicht unbedingt für das Quartier plausibel. Offensichtlich ist der Anteil junger Familien nicht so groß, um eine entsprechenden Zuwachs zu stützen.



Die ursprüngliche Ausdehnung des Quartiers beschränkte sich auf eine Bebauung entlang der Ach (Postkarte 1. Hälfte 20. Jh.)



### 3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND BEDEUTUNG IM STADTGEFÜGE

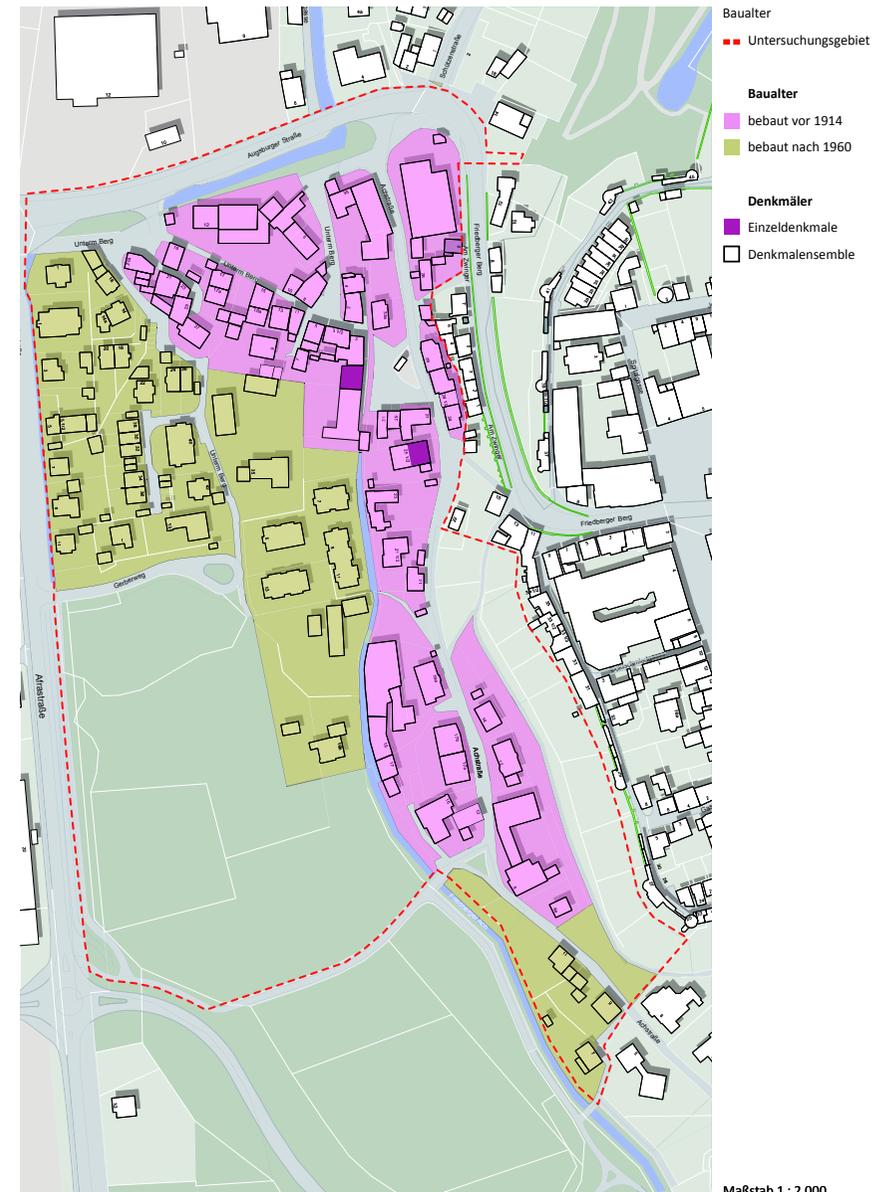
Der Blick auf das Baualter leitet über auf den Zustand der Bausubstanz, wie er im folgenden Teilkapitel angestellt wird. Im Kern besitzt das Quartier eine fast mittelalterliche Bausubstanz, bzw. Gebäudestruktur und Parzellierung. Durchsetzt von Nutz- und Nebenbauten ist heute der Großteil der Wohnbauten genutzt, Nebengebäude sowie Gewerbebauten sind in einigen Fällen ungenutzt und stehen teilweise seit Jahren leer.

Zur Achstraße wurde in der Zeit nach 1945 eine straßenbegleitende Bebauung errichtet. Einen jüngsten Erneuerungsschub hat das Quartier in den vergangenen 20 Jahren bekommen. In diesem Zeitraum entstanden kompaktere Bauformen (Reihenhäuser, Stockwerkswohnen)

#### Fazit

Die Baualtersverteilung zeigt zwei Quartiersbereiche, die sich vor allem darin unterscheiden, dass im Altbestand durch eine Mischung aus Haupt- und Nebengebäuden auch weiterhin eine funktionale Mischung angelegt und möglich erscheint. Der Neubaubereich zeigt sich als reines Wohngebiet mit freistehenden Gebäuden in einer zusammenhängenden Privatgartenstruktur. Im Altbestand ist einerseits eine variantenreichere Entwicklung angelegt, die andererseits einem historischen Straßenbild folgen sollte.

Lage des Untersuchungsbereichs im Landschaftsraum der Lechleite



### 3.3 GEBÄUDESUBSTANZ

Die Bewertung des Gebäudezustands erfolgte durch Büro UmbauStadt, ergänzend unterstützt durch das Baureferat Friedberg. Nach Einschätzung des äußeren Erscheinungsbildes wurden die Gebäude folgenden Kategorien zugeordnet:

**Ohne Mängel:** Es werden keine bzw. nur sehr geringe notwendige Sanierungsmaßnahmen vermutet.

**Absehbare Mängel:** Es werden notwendige Sanierungsmaßnahmen mittleren Aufwandes vermutet.

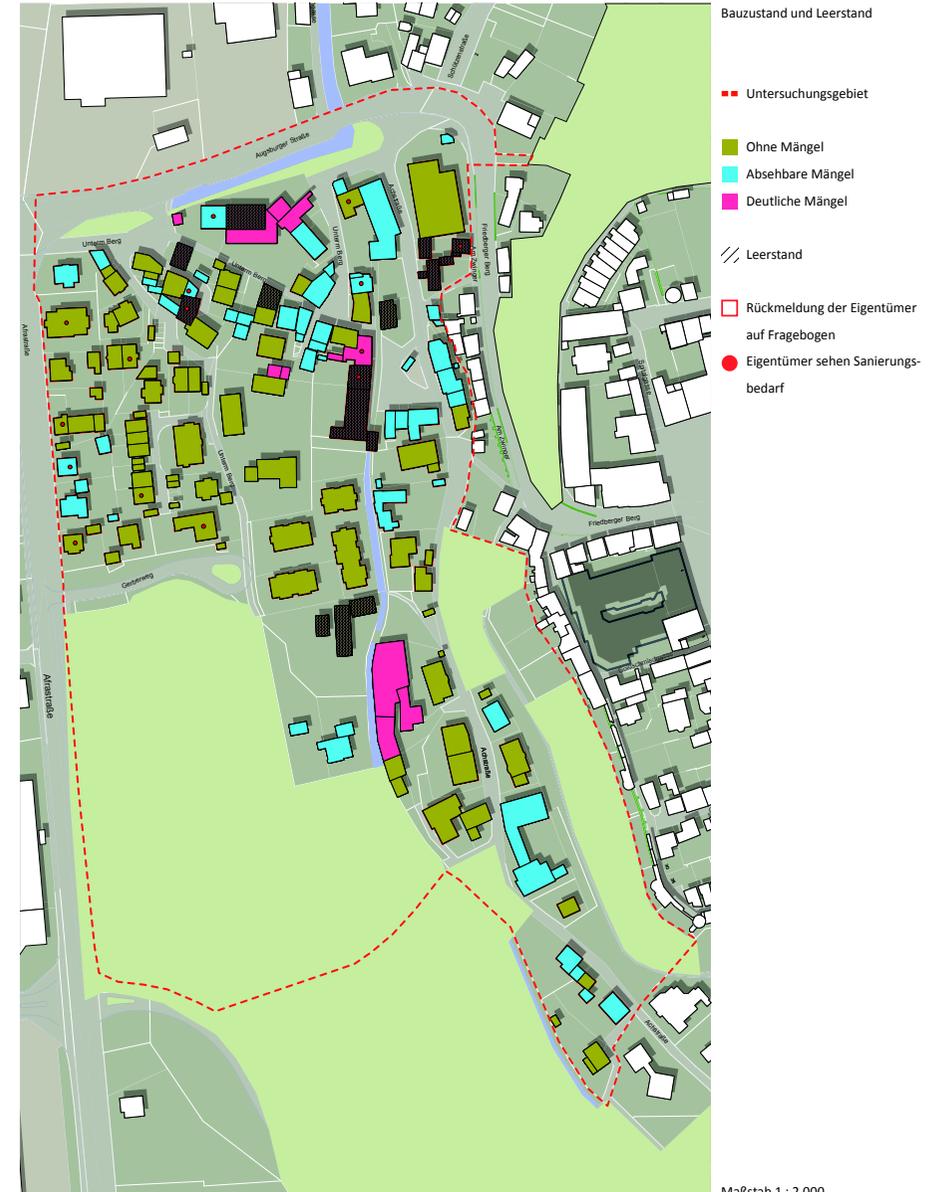
**Deutliche Mängel:** Es werden umfassende notwendige Sanierungsmaßnahmen vermutet.

Kriterien zur Bewertung des äußeren Erscheinungsbildes waren: Zustand der Fenster und Dächer, Putz und Fassaden, erkennbare Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Außendämmung und ggf. baulicher Zustand der Vorzonen. Bei Gebäuden in der Kategorie „Ohne Mängel“ wurde bei keinem der genannten Kriterien Mängel festgestellt, bei Gebäuden in der Kategorie „Absehbare Mängel“ wurden bei zwei Kriterien Mängel festgestellt, in der Kategorie „Deutliche Mängel“ entsprechend Mängel bei drei oder mehr Kriterien.

#### Fazit

Im Überblick zeigt der historische Siedlungsteil zusammenhängende Mängel im Baubestand und eine Häufung von absehbaren Mängeln. Besonders diese mittlere Kategorie lässt vorprogrammierten Sanierungsbedarf vermuten, der sich sowohl auf Fassaden, Fenster und Dachdeckung bezieht. Im historischen Kern sind sichtbare Leerstände zu verzeichnen. Der Altbaubestand ist Anlassgeber für die Vorbereitende Untersuchung und rechtfertigt in seinem Zustand Empfehlung eines Sanierungsgebietes. Das Quartier komplettiert sich um die Augsburgs Straße, die Achstraße und die Afrastraße um Baubestand, der sich in wesentlich besserem Zustand befindet. Auch dort sind jedoch Wohngebäude aus den 50-er bis 70-er Jahren zu finden, die eine Sanierung - insbesondere im energetischen Bereich - nahelegen.

Um dem Quartier als Ganzes eine Entwicklung zu ermöglichen, wurden diese Gebäude bewusst in die Betrachtung mit einbezogen und sollen auch im Sanierungsgebiet dem historischen Kern einen städtebaulichen Rahmen geben.



Maßstab 1 : 2.000

### 3.4 VERKEHRSSTRUKTUR UND PARKEN



Augsburger Straße, Kreuzung mit der Afrastraße, Standort des geplanten Kreisverkehrs

Fahrstraße und Fußweg im Straßenbereich 'Unterm Berg'



Das Untersuchungsgebiet Unterm Berg wird durch drei Hauptverkehrsstraßen gefasst. Über die Augsburger Straße (1) und im weiteren Verlauf über den Friedberger Berg (2) wird die Fa. Segmüller und die B300 mit der Stadtmitte Friedbergs verbunden. Durch die Neuplanung einer Kreisverkehrsanlage (siehe dazu auch Kapitel 4.4.7) soll die verkehrliche Bedeutung der Augsburgs Straße ab der Kreuzung mit der Afrastraße eine andere, stadträumlich Die Afrastraße (3) verbindet in Nord-Süd Richtung auch die Firma Segmüller und führt einerseits über den Steirer Berg zum Bahnhof andererseits in das südliche Industrie- und Einzelhandelsgebiet sowie im weiteren Verlauf nach Friedberg West. Nebenstraßen sind beispielsweise die Achstraße (4) und Unterm Berg (6a-6c). Über diese beiden Nebenstraßen wird fast das gesamte innere Quartier erschlossen. Beide Straßen weisen in vielen Teilen sehr marode Straßenzustände und vielfach angestückelte Deckschichten auf - insbesondere im Norden des Untersuchungsgebiets im Bereich des historischen Quartiersteils.

Über mehrere Treppenanlagen wird die höher liegende Stadtmitte mit dem Quartier Unterm Berg verbunden. Die Verbindungswege befinden sich in unterschiedlichen Zuständen - teilweise wurden hier einige Anlagen saniert und mit Geländern nachbestückt.

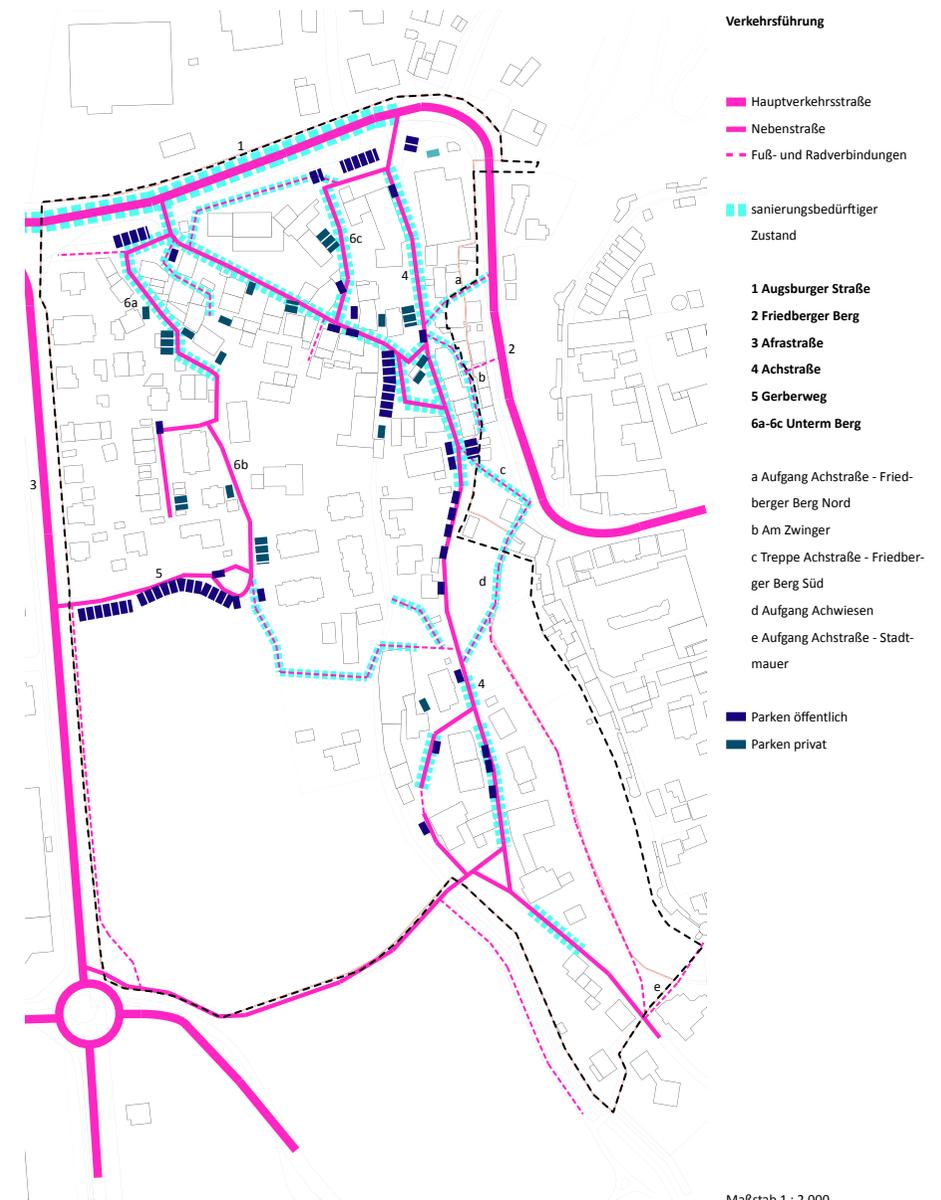
Zwischen dem Gerberweg (5) und der Achstraße (4) gibt es einen verbindenden Fuß- und Radweg der zur Zeit nur als unbefestigter Weg ausgeführt ist. Dieser Fuß- und Radweg ist eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem westlichen und östlichen Quartier.

#### Fazit

Das Quartier kennzeichnet eine fast geschlossene Ringerschließung, die dem Innenbereich fast zwangsläufig eine Verkehrsberuhigung ermöglichen: darum ist im Quartier gemäß Beschilderung ausschließlich Anliegerverkehr zur Einfahrt berechtigt.

Damit sind auch die Regeln für den ruhenden Verkehr gesetzt, der sich im Quartier dennoch zu einem überlastenden Maß entwickelt hat. Das zeigt sich vor allem darin, dass überall, wo es möglich ist Autos stehen können. Dieser Umstand führt zu zwei Handlungsansätzen:

- eindeutige Gestaltung von Parkplatzbereichen in Abstimmung mit sonstigen freiräumlichen Nutzungen,
- genauere Parkraumbewirtschaftung mit Möglichkeit zum Gästeparken



### 3.5 ÖFFENTLICHER RAUM/ GRÜN- UND FREIFLÄCHEN



Wasserlauf als Nebengerinne der Ach entlang der Achstraße



Parkplatz an der Achwiese

Dieser Abschnitt widmet sich den städtebaulich prägenden Bereichen, die öffentlich nutzbar sind und einen besonderen städtischen Charakter aufweisen. Ergänzend hierzu wird in der nebenstehenden Abbildung die Flächenqualität der öffentlichen Räume aufgenommen, hier werden Straßen, Plätze und Grünanlagen gemeinsam bewertet. Ganz im Norden gelegen befindet sich ein neben der Ach ein offene Wasserlauf. Entlang dazu verläuft ein unbefestigter Gehweg der für die Raumbildung entlang der Augsburgs Straße ein gestalterisches Potential aufweist.

Entlang des Gassenraums 'Unterm Berg', d.h. im ältesten Teil des Quartiers, zeigen sich allein aus der Gebäudestruktur nutzbare Aufenthaltsbereiche zwischen den Gebäuden durch Vor- und Rücksprünge.

Die große Platzaufweitung im Bereich Achstraße - Unterm Berg ist eine potentielle ungenutzte Freifläche die fast logisch als Quartiersplatz zu lesen ist. Mitten auf dieser Platzfläche befindet sich ein privates Grundstück mit Stellplätzen, das räumlich mit dem Platz zusammen gedacht werden muss. Die Großzügigkeit und Offenheit dieser Platzfläche sollte wiederhergestellt werden.

Entlang des Gerberwegs befindet sich eine Grünfläche die unter hohem Parkdruck leidet. Durch ihre Lage zur offenen, der Achwiese, im Süden entsteht ein großes Potential, an diesem Ort den Übergang zur Landschaft klar zu definieren.

In Verlängerung des vorhandenen Fuß- und Radwegs entlang des Bachlaufs der Ach im Süden des Bearbeitungsgebiets erstreckt sich parallel eine Grünfläche, die in die Achwiesen übergeht und ebenfalls ein Potenzial zur Gestaltung in sich trägt. An dieser Stelle sind auch künftige Hochwasserschutzmaßnahmen einzuplanen.

#### Fazit

Das Quartier trägt in seinem Inneren seit jeher städtische Freiraumelemente. Damit unterscheidet es sich eindeutig von einer Vorortsiedlung und kann deshalb auch urbane freiräumliche Funktionen (insbesondere Platzangebote) stärken. Ein sehr großes Pfund rund um das Quartier 'unterm Berg' ist der direkte Anschluss an den großen Landschaftsraum unterhalb der Lechleite. Dieser Übergang ist bewusst gestaltend zu behandeln.



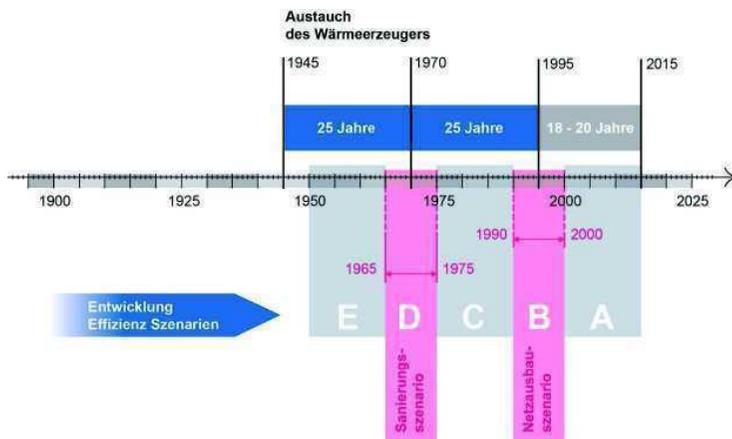
### 3.6 ENERGIE UND KLIMA

2014 hat die Stadt Friedberg einen Energienutzungsplan beim "bifa Umweltinstitut" in Auftrag gegeben. Dieser Energieutzungsplan hat das globale Anliegen des Klimaschutzes in umsetzbare Maßnahmen übertragen, die in Friedberg einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können.

Im Hinblick auf die empfohlenen und in einem Sanierungsgebiet geförderten Sanierung können aus dem Energienutzungsplan folgende Aussagen zitiert werden:

*"Die höchste Sanierungsnotwendigkeit besteht bei Gebäuden der Klassen D und E, welche zwischen 40 und 50 Jahren alt sind. Darüber hinaus ist die Sanierungsnotwendigkeit von noch älteren Gebieten schwierig zu klassifizieren."*

(vgl. Energienutzungsplan 2014, S. 54)



Festlegung der Gebäudeklassen A bis E

*"Im Rahmen der Sanierung ist es, gerade im Bereich der historischen Altstadt nicht immer möglich den Standard der Gebäude auf ein Niveau über den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu heben. Selbst das Niveau der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 ist zum Teil schwer zu erreichen."*

(vgl. Energienutzungsplan 2014, S. 108)

Reduktion des Wärmebedarfs der privaten Wohngebäude				
	2025		2050	
Standard der Sanierung	Sanierungsquote 1% - der Gebäude der Klassen E + D			
	Anzahl saniert: 954		Anzahl saniert: 3.123	
	Prozentualer Anteil	Reduktion in MWh/a	Prozentualer Anteil	Reduktion in MWh/a
EnEV 2009	3,1%	17.590	18,6%	57.568
KfW - 70	3,9%	22.006	23,3%	72.021
KfW - 50	4,3%	24.286	25,7%	79.482
KfW - 40	4,7%	26.584	28,1%	87.002

Reduktionspotential des Wärmebedarfs der privaten Wohngebäude in Friedberg (Quelle: Energienutzungsplan 2014)

*"Mit der Teilnahme am Projekt „Energiekarawane“ geht die Stadt Friedberg bereits einen positiven Schritt hin zu einer Steigerung der Sanierungsraten in geeigneten Stadtgebieten. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse können für die weitere Umsetzung von bewussteinbildenden Maßnahmen förderlich sein."*

(vgl. Energienutzungsplan 2014, S. 115)

#### Fazit

Auch für das Quartier 'Unterm Berg' ist ein über das ohnehin geplante Maß an Beratung zum Themenfeld energetische Beratung eine besondere Sorgfalt geboten. Die Häufung unsanierter Gebäude, ihre Anpassung an einen sinnvollen Standard in Anbetracht des historischen Bestandes könnten für das Quartier modellhaft angegangen werden. Im Quartier wird nach wie vor von der Benomühle für den Eigenbedarf Strom aus Wasserkraft produziert. In logischer Weiterentwicklung einer lokalen Energieproduktion könnte - ausgehend von einem zusammenhängenden Bedarf nach einem neuen Heizlösung - im Quartier ebenso über ein Nahwärmenetz nachgedacht werden. Dies könnte als 'Altstadtvariante' zur Nahwärmeversorgung gesehen werden, wie sie im Neubaugebiet an der Afrastraße aufgebaut werden soll.

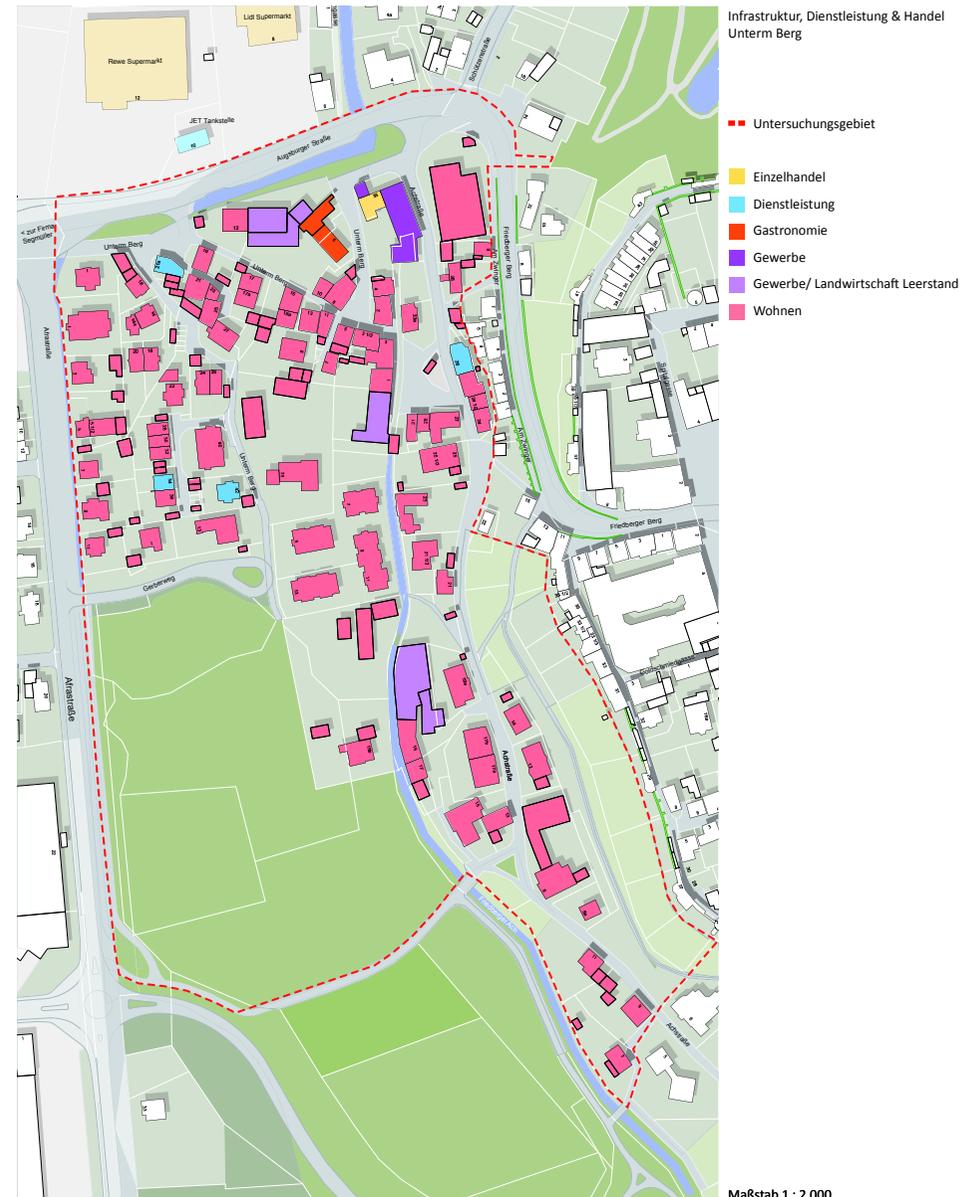
### 3.7 NUTZUNGSSTRUKTUR

Wie in der Analyse zu Baualter und Siedlungsstruktur bereits beschrieben vermittelt der historische Kern des Quartiers immer noch das Bild einer gemischten Nutzung. Mit Gewerbe, Handwerk und Landwirtschaft durchsetzt war der Stadtteil unter der Stadtmauer immer schon ein lebendiges, und noch vor 50 Jahren wahrscheinlich auch ein lauterer und schmutzigerer Quartier als die Altstadt um Marienplatz und Jakobskirche. Von den vormaligen Betrieben ist hauptsächlich noch die Bennomühle geblieben, die an die frühere funktionale Mischung erinnert. Darum zeigt die Analyse der Nutzungsstruktur ein einheitliches Bild von Wohnnutzungen und einige größere Leerstände aus Handwerk und Landwirtschaft.

Was an Einzelhandel und Gastronomie im Quartier fehlen könnte, ist in Fußgängerzone entweder in der Altstadt oder im benachbarten Gewerbegebiet (Möbelhaus Segmüller) zu finden. Lediglich der Mühlenverkauf der Bennomühle ist als nennenswertes oder eindeutiges Einkaufsangebot zu nennen.

#### Fazit

Zwar verfügt das Quartier in unmittelbarer Nähe und jenseits des Betrachtungsbereich über ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen, dennoch wäre eine minimale lokale Versorgung mit Einzelhandel und Gastronomie für die Nutzbarkeit, Nachhaltigkeit, d.h. langfristige Benutzbarkeit entscheidend. Dafür bieten möglicherweise der Mühlenverkauf und das verbliebene Gasthaus einen Rahmen. Eine moderne Interpretation einer funktionalen Mischung ist mit jungen, kleinen Firmen in den Strukturen von der technischen Gebäude und Nebengebäude denkbar. Hier liegt der Schlüssel, die nach wie vor bestehende Widmung des Quartiers als Mischgebiet mit Leben zu füllen.



### 3.8 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Auch bei der sozialen und kulturellen Infrastruktur kann sich das Quartier auf die Angebote außerhalb des Betrachtungsbereichs und vor allem im Osten der Stadt verlassen. Die Karte rechts zeigt in einem größeren Maßstab, wo die hauptsächlichen Angebote (z.B. Ärzte, Bildungseinrichtungen) liegen. Somit besteht für das Quartier für keine zwingende Notwendigkeit eine Infrastruktur zu beanspruchen.

Dennoch kann man für die Alltagstauglichkeit des Quartiers und des Wohnumfeldes einen Mangel an Angeboten einräumen. Dazu gehören u.a. Angebote für Senioren und Kinder, deren selbstständige Mobilität in die Nachbarquartiere nicht vorausgesetzt werden kann.

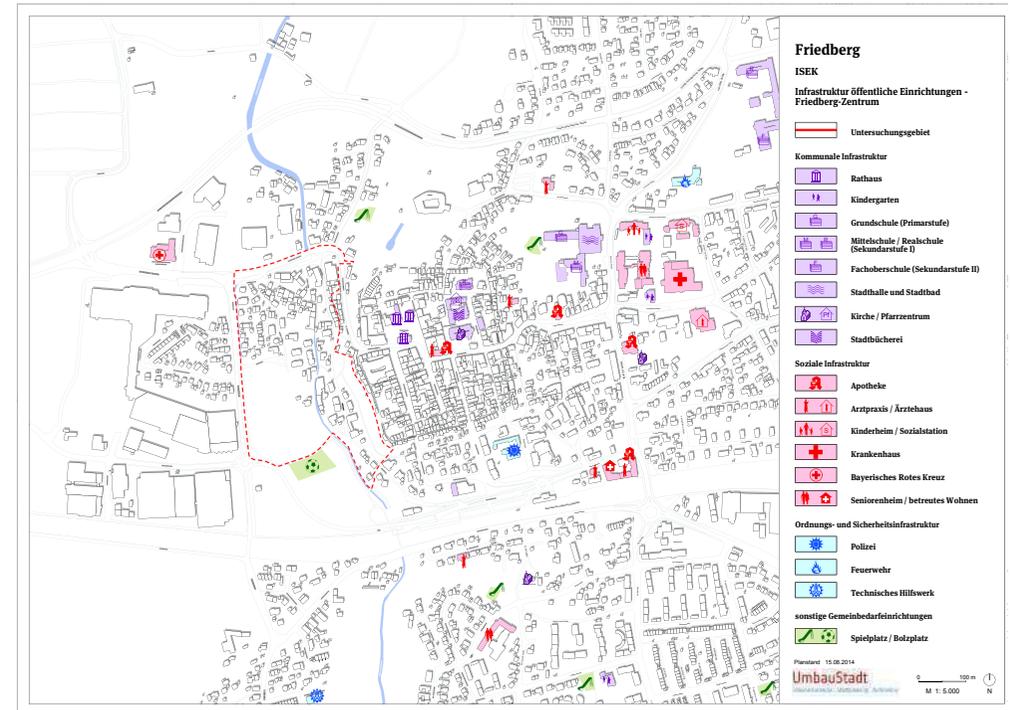
Spiel- bzw. Bolzplätze sind im Untersuchungsgebiet bis auf den Bolzplatz auf den Achwiesen, kaum vorhanden. In der Folge des Bürgerinformationsabends wurde von Bewohnern ein Spielplatz für Kinder im Quartier gewünscht. Ebenso könnte der Bedarf nach einer Kindertageseinrichtung angemerkt werden. Die nächsten Angebote liegen in den Altstadt oder im Kindergarten Maria Alber in Richtung Friedberg West.

Das Quartier hat auf jeden Fall Bedarf einer Begegnungs- und Versammlungsmöglichkeit. Diese Funktion ist traditionellerweise auch in Gasthäusern gegeben. Das letzte verbliebene Gasthaus, das Ach-Stüberl, kann das nur noch sporadisch leisten.

#### Fazit

Der Stadtteil verfügt über keinerlei sozialen und kulturellen Angebote. Der Identität im Quartier würde ein Anlauf- und Treffpunkt sehr gut tun, um nicht gänzlich auf Angebote außerhalb angewiesen zu sein.

Bolzplatz auf den südlichen Achwiesen



ohne Maßstab

Im ISEK von 2014 zeigt sich deutlich, wie sich die soziale Infrastruktur im Osten der Stadt konzentriert.

## STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

THEMENBEREICH	STÄRKE	SCHWÄCHE
<b>Demographische Entwicklung und Sozialstruktur</b>	- Gute infrastrukturelle Versorgung für alle Altersgruppen, durch Stadtnähe	- Geringer Anteil an Kindern und Jugendlichen an der Einwohnerschaft - Stadtteil mit eindeutiger Bevölkerungsabnahme in den letzten Jahren
<b>Historische Entwicklung und Bedeutung im Stadtgefüge</b>	- Historischer Kern als Identifikationsort und "Mini-Zentrum"	- Leerstände im Altbestand - Strukturen (ehem. Betriebe, Landwirtschaften ohne neue Nutzung)
<b>Gebäudesubstanz</b>	- Vielfältige Bautypologie	- Substanz in mittlerem bis schlechtem Zustand, besonders im historischen Kern
<b>Verkehrsstruktur</b>	- Ruhiger Quartierskern durch ringartige Umfahrung	- keine klaren Bereiche zum Parken - wenig Sanktionierung im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung
<b>Öffentl. Raum und Grün/Freiflächen</b>	- direkte Einbettung des Quartiers an Grünräume, Freizeitlandschaft - Platzsituationen im Quartier - Achwiese als große Grünfläche und in Teilen auch Freizeitbereich	- Platzsituationen im Quartier sind wenig gestaltet, stehen unter Druck durch parkende Autos
<b>Energie und Klima</b>	- dichte Siedlungsform als Voraussetzung für vernetzte Lösungen	- Unterlassene Sanierungstätigkeiten macht größere Anstrengungen nötig (Sanierungsstau), um CO <sub>2</sub> -Ziel zu erreichen
<b>Nutzungsstruktur</b>	- Möglichkeit verschiedener Nutzungen durch gemischten Baubestand gegeben	- hauptsächlich Wohnungsnutzung - Leerstände deuten auf Funktionsmängel hin
<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur</b>	- viele Angebote in der Nähe, außerhalb des Quartiers vorhanden - Quartier ist sehr gut angeschlossen an Angebote im weiteren Umfeld.	- im Quartier selbst gibt es keine Angebote, auch nicht für Jugendliche, Kinder und Senioren

THEMENBEREICH	CHANCEN	RISIKEN
<b>Demographische Entwicklung und Sozialstruktur</b>	- Gemischt genutzter Stadtteil mit Potenzial nicht nur für Wohnen - Barrierefreiheit und Generationengerechtigkeit als Entwicklungsziel - Identifikationsort für Einwohner aller Altersgruppen	- Fortschreitende Überalterung
<b>Historische Entwicklung und Bedeutung im Stadtgefüge</b>	- historisch bedingte funktionale Mischung als Vorteil für neue Mischnutzungen, jenseits reiner Wohnnutzung	- Tendenz zum reinen Schlafquartier mit Siedlungscharakter
<b>Gebäudesubstanz</b>	- vielfältige Bautypologie, Voraussetzung für urbane Entwicklung, d.h. im Sinn eines typischen Friedberger Stadtbildes	- Verlust historischer Bausubstanz, historischer Bauelemente
<b>Verkehrsstruktur</b>	- ohne wesentlichen Durchgangsverkehr lassen sich Straßen- und Platzräume als öffentlicher Raum gestalten	- Gefahr durch zu viel wildes Parken im Quartier, teilweise auch durch nicht kontrollierte Nicht-Anlieger
<b>Öffentl. Raum und Grün/Freiflächen</b>	- Aufwertung von "schlummernden" Platz- und Straßenräumen - Abgrenzungen für PKW-Parken - Einbindung der Achwiesen - Wegeverknüpfung Schlossberg - Wasserläufe als gestalterisches Potenzial	- weiter zunehmende Menge an parkenden PKW - Achwiesen als Verfügungsfläche für weiteres Bauen
<b>Energie und Klima</b>	- kombinierte Lösungen zu Energieerzeugung und -verbrauch	- weiteres flächenhaftes Niedergehen des Quartiers, wenn keine Sanierungstätigkeiten erfolgen
<b>Nutzungsstruktur</b>	- gemischte Nutzung mit neuen Betriebsformen zieht zunehmend Gewerbe und Dienstleistungen an - Minimale lokale Angebote in Einzelhandel/Gastronomie erhalten	- zwischen Einzelhandel im Westen und der Altstadt im Osten scheinbar keine weitere Infrastruktur mehr sinnvoll - darum weiterer Abzug verbleibender Angebote
<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur</b>	- Begegnungsort für Identität des Quartiers wünschenswert, lässt sich evtl. in Leerstand etablieren - auch für "Reststadt" interessante Angebote möglich (Galerie, Ausstellung, Gastronomie)	- zunehmender Charakter einer anonymen "Schlafsiedlung" ohne weitere Alltagsangebote



#### **4 ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UND HANDLUNGSANSÄTZE**

## 4.1 STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN UND SANIERUNGSZIELE

### 4.1.1 Städtebauliche Leitlinien

Ausgehend von den ersten Hinweisen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von 2014, der Analyse im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung, der Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft in der Bürgerschaft sowie mehrerer mittlerweile stattgefundenen Bürgerveranstaltungen mit drei Arbeitsgruppen lassen sich für die weitere Entwicklung im Quartier 'Unterm Berg' Leitlinien benennen.

#### ↻ EINBETTUNG IM STADTZUSAMMENHANG VERBESSERN

Das Quartier 'Unterm Berg' hat seine Rolle zwischen der höher gelegenen Altstadt im Osten und den hochfrequentierten Einzelhandelsangeboten im Westen zu finden. Die Lage dazwischen braucht eine eigene Identität.

#### ↻ NUTZUNGSMISCHUNG ERHALTEN

Das Untersuchungsgebiet 'Unterm Berg' besteht zum größten Teil nach der Widmung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet. Damit ist, wie auch in der Altstadt eine städtische Lebendigkeit angelegt, die nicht nur Wohnen vorsieht. Eine Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gärten, Gewerbe, Landwirtschaft und öffentlichen Freizeitbereichen sollte als Mischung mit Möglichkeiten weiter angestrebt werden. Diese Möglichkeiten können sich auch als Potenzial für neue Nutzungen erweisen: z.B. Kreativflächen für junge Unternehmer, besondere Wohnformen, freiräumliche Aufwertungen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Wasser. Dabei können sogar Synergien mit nahegelegenen großflächigen Einzelhandelsangeboten genutzt werden.

#### ↻ EINBETTUNG IN GRÜNÄUMER SICHERN

Immer noch am westlichen Rand der Altstadt gelegen, profitiert das Quartier vom Übergang in größere Naturräume zwischen Schlosspark im Norden und den Achwiesen im Süden. Dabei sollten die Achwiesen als Freizeitbereich, Landwirtschaftsfläche, Stadtvorbereich geschützt werden. Ebenso ist eine stärkere Vernetzung zum Schlossberg zu schaffen.

#### ↻ VERKEHRSANSPRÜCHE RÄUMLICH KLÄREN

Im Lauf der letzten vier Jahrzehnte haben sich der Autoverkehr rund um das Quartier sowie der Parkplatzbedarf im Quartier als prägende Größe herausgebildet. Diese Dominanz ist sowohl in Bezug auf Verkehrsfluss und Straßenquerschnitte als auch auf die Besetzung des öffentlichen Raums kritisch zu prüfen und anzupassen.

### 4.1.2 Sanierungsziele

Ziele der Sanierung leiten sich unmittelbar aus den städtebaulichen Leitlinien ab. Sie beschreiben konkrete Handlungsbereiche, d.h. wünschenswerte planerische und bauliche Ergebnisse.

#### ↻ STADTBILD VERBESSERN, ERHALTEN UND PFLEGEN

Das noch wenige vorhandene historische Potenzial des Untersuchungsgebietes muss gesichert und erhalten werden. Denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude sollten aufgewertet werden. Ergänzungen im Bestand sind kontextverträglich zu gestalten. Das Quartier hat eine Siedlungsstruktur und eine Bauweise, die als Anhaltspunkt für das Bauen gilt. Dies bezieht sich u.a. auf das Maß der baulichen Nutzung, die städtebauliche Dichte, die Gebäudekubatur, auf Dachformen und Leitmaterialien. Ebenso werden Empfehlungen zu einer möglichen Bauleitplanung für Großgrundstücke im Wandel Gestaltungsempfehlungen für künftige und ggf. zurückliegende Bau- und Umbauvorhaben gegeben.

#### ↻ STADTTEIL ENERGETISCH SANIEREN

Mit dem sichtbaren Sanierungsstau sowie mit den heutigen Maßgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV ist die Notwendigkeit von Sanierungen an Bestandsgebäude gegeben. Daraus abgeleitet sollen in einem Sanierungsgebiet Anreize und Beratungsmöglichkeiten für private Eigentümer geschaffen werden.

#### ↻ FREIRÄUME AUFWERTEN UND VERKNÜPFEN

Das Quartier 'Unterm Berg' ist historisch von Freiräumen geprägt, die hauptsächlich den gewerblichen Funktionen besetzt waren. Heute sind es in erster Linie PKWs, die den öffentlichen Straßen- und Platzraum beanspruchen. Diese Freiräume sind aufzuwerten und neben der Nutzung durch Autos für andere Nutzungen attraktiv zu machen. Das betrifft Straßen und Wege, die Abfolge von freiräumlichen Aufweitungen, Plätze, bessere und barrierefreie Durchwegungen sowie plausible Beschilderungen. Die bislang noch unsanierten Straßen, Wege und Plätze sollten grundhaft erneuert und zu einem attraktiven öffentlichen Raum ausgebaut werden.

#### ↻ VERKNÜPFUNG IM, UM UND DURCH DAS QUARTIER STÄRKEN

Das Quartier 'Unterm Berg' war seit jeher von Wegen, Treppen und inneren Verbindungen geprägt. Dieser durchlässige Charakter sollte durch attraktivere Wegoberflächen, Verknüpfungen, Sichtbeziehungen durchs Quartier von/ zur Innenstadt und in Richtung Möbelhaus Segmüller gestärkt oder neu initiiert werden.

## 4.2 RAHMENPLANUNG

Ein städtebaulicher Rahmenplan dient der zusammenfassenden grafischen Darstellung der Sanierungsziele mit stadträumlicher Relevanz. Es leitet sich aus den Analyseergebnissen ab und definiert räumliche Entwicklungsoptionen, die neben der Sanierung von Einzelgebäuden zur städtebaulichen Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebiets beitragen.

Die dargestellten Themen werden als Maßnahmen in Kapitel 4.4 beschrieben und umfassen eine Anzahl von strukturellen und freiräumlichen Empfehlungen. Der Rahmenplan wird dann als Ganzes und als Zusammenfluss der folgenden Einzelbeschreibungen unter 4.4.9 dargestellt.

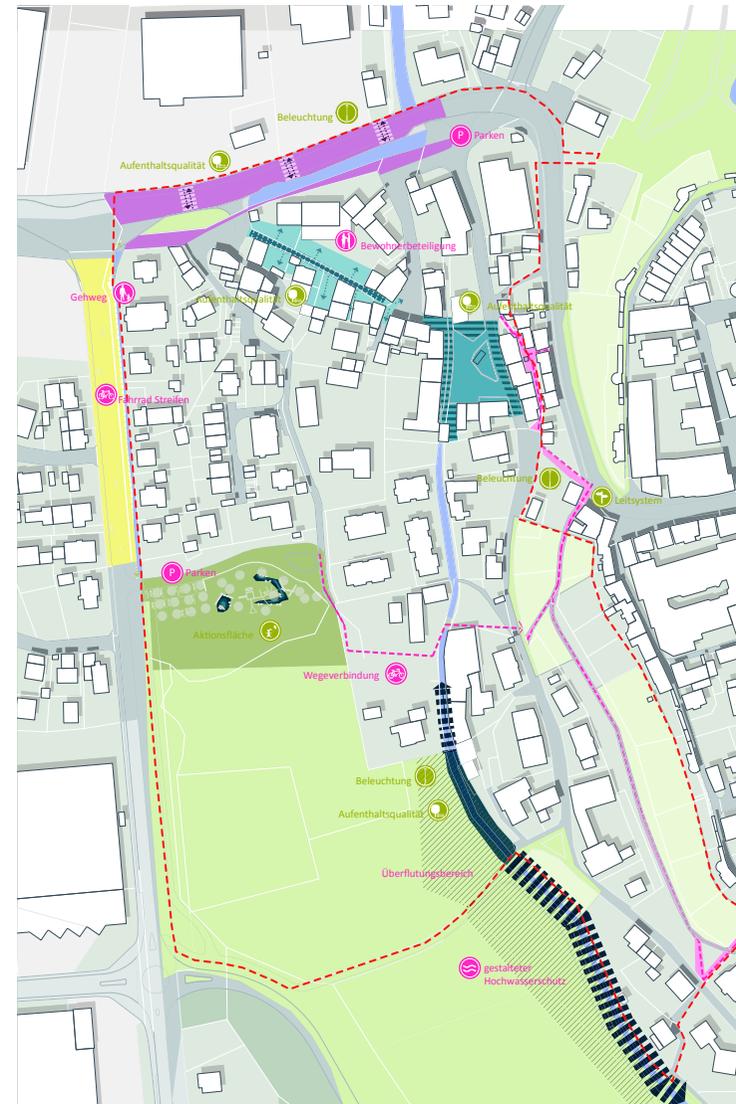
### 4.2.1 Potenziale und Defizite

Im ersten Blick auf das Quartier und als Hinführung auf Maßnahmen und Rahmenplan dient ein Plan zu Potenzialen und Defiziten im Quartier. Dabei werden die wesentlichen freiräumlichen Spezifikationen benannt, die im Folgenden als Aufwertungsbereiche vertieft werden.

Potenziale umschreiben in diesem Fall Möglichkeitsräume, die das Zeug dazu haben, dem Quartier im Ganzen zu nützen. Der Weg zu Verbesserungen ist jedoch immer abhängig von einem Bewusstsein der Anrainer für Optionen, die auch Veränderungen in der Nutzung des öffentlichen Raums nach sich ziehen. Immer jedoch ist die aktuelle Bedarfslage zwischen den verschiedenen Interessengruppen und einem allgemeinen Entwicklungsziel für das Quartier 'Unterm Berg' abzuwägen.



Freiräume Potenziale und Defizite



■ Untersuchungsgebiet

⊖ Defizite öffentlicher Raum

⊕ Potenzial Freiraum

--- Potenzial Wegeverbindung

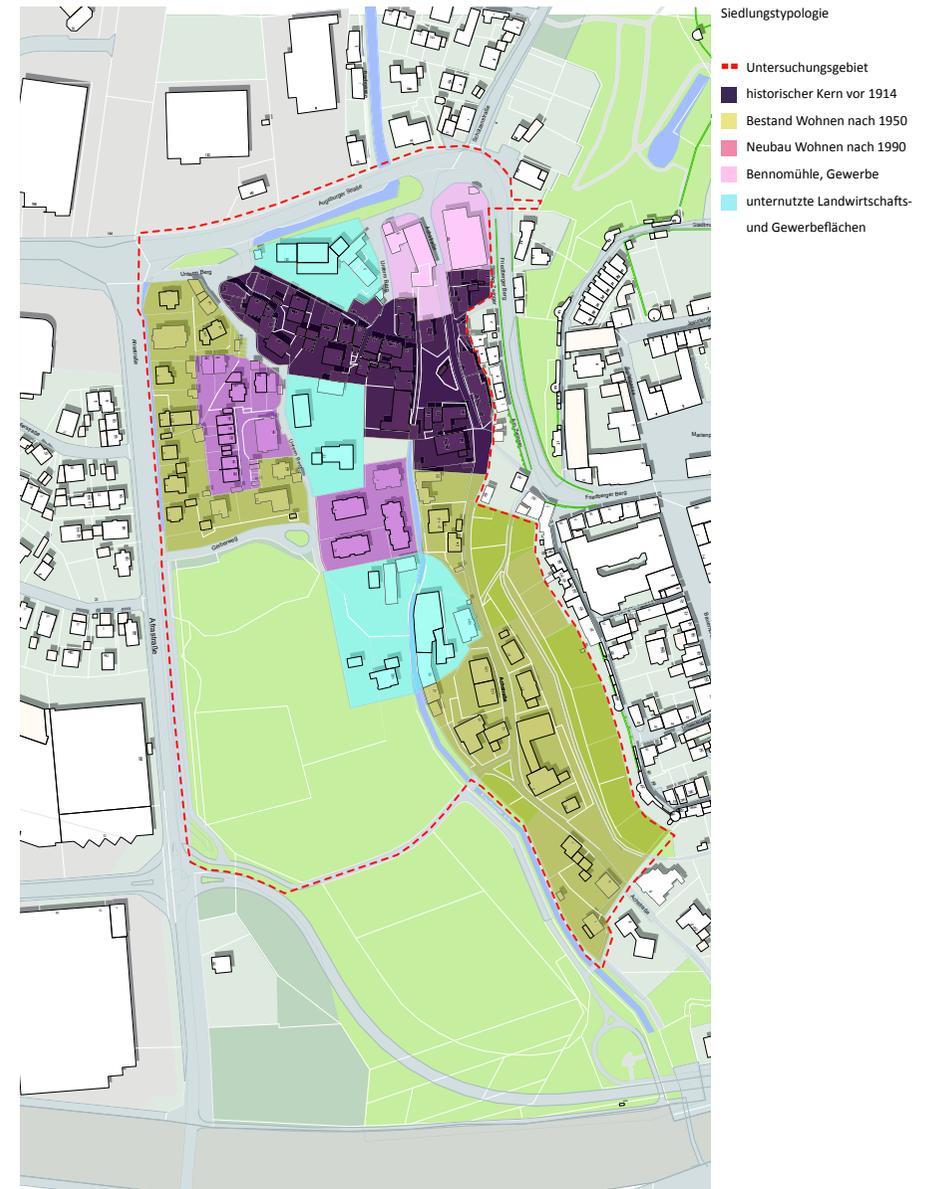
Maßstab 1 : 2.000

### 4.3 SIEDLUNGSTEILE UND TRANSFORMATIONSPOTENZIAL

Das Quartier 'Unterm Berg' zeigt im Kern zwar historische Züge, was Gebäude, Parzellierung, Straßenbreiten und was die Ausrichtung an Straßen und Wasserläufen betrifft. Dieses Bild hat sich nach 1950 jedoch gründlich geändert. Das Quartier hat sich nach dem 2. Weltkrieg in der Größe mehr als verdreifacht. Dabei zeigen sich starke Brüche, besonders da, wo die frühere funktionale Mischung von Wohn- und Nebengebäuden an eine reine Wohnbebauung angrenzt.

Das Siedlungsbild, seine funktionale Entwicklung und Verknüpfung sowie die mögliche künftige Bebauung auf Leergrundstücken sind als Thema ernst zu nehmen, weil hier eine Veränderungsdynamik absehbar ist. Darum werden im Folgenden vier Quartierstypen als strukturelle Grundtypen auf ihre Eigenarten, Qualitäten und möglichen Umgestaltungen hin beurteilt.

- den **historischen Kernbereich** mit enger, durchgehender Hausstellung von Wohngebäuden, teils giebelständig (Unterm Berg), teils traufständig (Achstraße, Am Zwinger). Diese Bauten sind teilweise stark sanierungs- oder umbaubedürftig. Die Gebäude sind maximal 2-geschossig mit Satteldach und verfügen über wenig bis kein umgebendes Grundstück.
- ➔ **Transformationspotenzial** (hoch): Im Bestand wird in den nächsten Jahren intensiv saniert und auch strukturell umgebaut werden. Neue Möglichkeiten der energetischen Sanierung werden angewendet werden. Dabei ist der historische Charakter des Gebäudes zu bewahren oder, wo er zwischenzeitlich durch unsachgemäßes Weiterbauen verloren gegangen ist, wieder herzustellen. Eine funktionale Mischung, d.h. Integration von Gewerbe oder Dienstleistung ist anzustreben.



- Laufende und ehemalige **gewerbliche Anlagen** (Mühle, Handwerksbetriebe, Landwirtschaft), die gemäß ihrer funktionalen Anordnung und ihrer Gebäudedekubaturen aus der Kleinteiligkeit des Quartiers herausstechen. Auch diese Bauten bleiben i. d. Regel maximal 2-geschossig mit Satteldach. Die Anlagen weisen z.T. große Freibereiche, die sich aus den Funktionen der Anlagen ergeben.



➔ **Transformationspotenzial** (hoch): funktionslos gewordene Anlagen oder Teile davon sind als Umbaupotenzial oder als Grundstücke möglicher Neubauten interessant. Sofern Umbauten bestehende Gebäude integrieren, können Lösungen im Kontrast von Alt und Neu, bauliche Traditionen des Quartiers sichtbar machen. Bei Abriss und Neubebauung ist die kleinteilige Struktur der umliegenden Wohnbebauung als Vorgabe einzuhalten. Eine funktionale Mischung, d.h. Integration von Gewerbe oder Dienstleistung ist anzustreben.

- **Wohngebäude** aus der Zeit nach 1950 – 1990. Diese Bauten, meist freistehende Einfamilienhäuser haben die Erweiterung des Quartiers nach dem Zweiten Weltkrieg geprägt. Sie sind dem Baualter gemäß in einem Zustand, der Sanierungsmaßnahmen, bzw. energetische Nachrüstungen nahelegt. Die Gebäude sind maximal 2-geschossig mit Satteldach und verfügen über ein Gartengrundstück.



➔ **Transformationspotenzial** (mittel): Hier werden vor allem Nachrüstungen im energetischen Bereich und ggf. der Barrierefreiheit durchgeführt werden. Auch Erweiterungen im Bestand sind absehbar. Dabei ist die umgebende Baustruktur prinzipiell zu respektieren.

**Wohngebäude** aus der Zeit nach 1990. Die jüngsten Wohngebäude erweitern das Quartier nach Süden. Es handelt sich um Einfamilienhäuser, kurze Einfamilien-Reihenhaus-Ketten sowie Gebäude mit mehreren Wohnungen. Kubaturen, welche die kleinteilige Struktur im Quartier respektieren, werden nur in wenigen Fällen verlassen. Auch diese Gebäude sind 2-geschossig mit Satteldach und verfügen über Gartengrundstücke

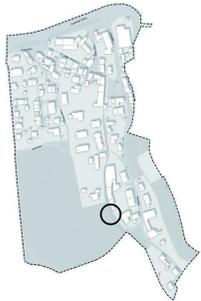


➔ **Transformationspotenzial** (gering): Abgesehen von Wartungen, leichten Renovierungen ist in diesem Bereich des Quartiers wenig Veränderung zu erwarten, ggf. werden Nachrüstungen im Bereich der energetischen Ertüchtigung oder der Barrierefreiheit unternommen.

## 4.4 VERTIEFUNGBEREICHE

Eine Vorbereitende Untersuchung kann Fördermöglichkeiten für öffentliche Maßnahmen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vorbereiten. Darum werden im Folgenden die wesentlichen freiräumlichen Schwerpunkte des Quartiers zu Funktion und Zustand beschrieben und je nach Bedarfslage mit Empfehlungen zur künftigen Nutzung und Gestaltung eingeschätzt. Konkret ableitbare Maßnahmen werden in Kapitel 5 mit grob kalkulierten Kosten belegt.

### 4.4.1 Bachlauf an der Ach



#### Situation

Die Wasserläufe der Ach sind bewusst als Plural zu verstehen. Im Quartier finden sich zusätzliche zum Achverlauf entlang der Augsburgs Straße und der Afrastraße Nebenkanäle, die als Überlauf der Ach funktionieren und eine gliedernde Wirkung haben.

**Funktionen und Nutzung** historisch als Mühlgang/Entwässerungskanal für Gewerbe genutzt; im weiteren Verlauf für Kleinkraftwerk (Bennommühle) genutzt.

**Verkehr und Durchwegung** als Fuß- und Radweg genutzt,

**Identität** Bachläufe haben das Quartier wortwörtlich angetrieben (und entwässert), heute als Naturelement einzigartig,

**Oberflächen** Kanalführung fast durchgehend, eingefasste, technische Oberflächen,

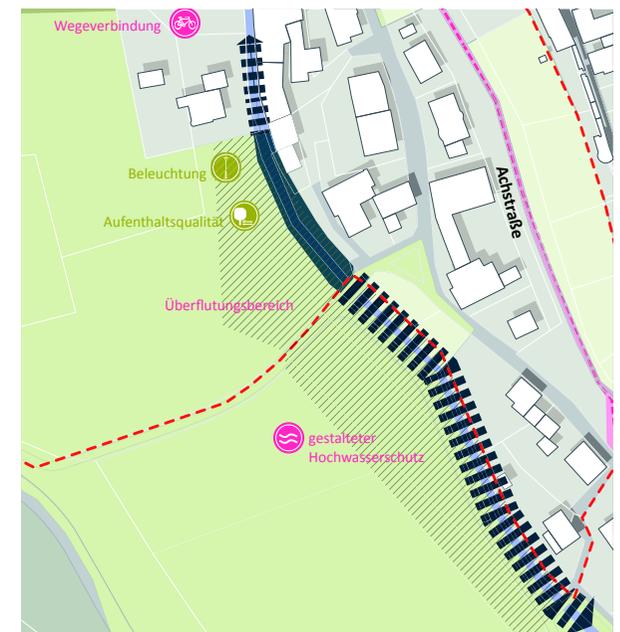
**Potentiale** Öffnung des Bacherlebnisses für Bewohner und Erholungsuchende; Aufenthaltsqualität schaffen, Überwege, Brückensituationen attraktiv machen

#### Empfehlung

Der vorhandene Kanal/ Bachlauf soll mit einer natürlicher Bach- und Ufergestaltung aufgewertet werden. Das Gewässer kann verstärkt zu einem naturnäheren Ort mit Aufenthaltsqualität werden. Eine ausreichende Beschilderung und Beleuchtung im Bereich des Fuß- und Radweges ist dringend notwendig. Sicherheitsaspekte in der Dunkelheit (Beschilderung, Absturzsicherung) sind zusätzlich zu bedenken. Die Gestaltung der Randbereiche der Ach ist entlang der Achwiese naturnah möglich. Sie wird sich auch an die anstehenden technischen Notwendigkeiten eines Hochwasser-Ausdehnungsbereiches anpassen.

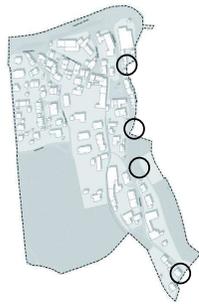


Luftbildaufnahme des Bearbeitungsgebietes und des Bachlaufs der Ach



Maßnahmenübersicht  
(ohne Maßstab)

#### 4.4.2 Durchgänge und Treppen zur Altstadt



##### Situation

Die Treppen und Durchgänge vom Quartier in die Altstadt belegen die traditionell gegebenen und notwendigen Wegebeziehungen vom Quartier unter der Stadtmauer in die Altstadt.

**Funktionen und Nutzung** Neben der Fahrstraße zusätzliche Fußwegeverbindungen; keine barrierefreie Alternative, jüngst jedoch wurden Treppenläufe teilweise mit neuen Handläufen ergänzt.

**Verkehr und Durchwegung** Teilweise fehlt die Beleuchtung; Offenheit und Durchsicht nicht überall gegeben; Die Treppen führen direkt zur relativ stark befahrenen Straße 'Friedberger Berg'

**Identität** keine erkennbare Einheitlichkeit der Aufgänge (Oberflächen, Beschilderung); keine Gestaltung; baufällige Gebäude neben öffentlichen Treppen beeinflussen das Bild und die Nutzung stark, Sanierungsmaßnahmen würden auch Wege aufwerten.

**Oberflächen** unterschiedliche Materialität zwischen den Treppen und den anschließenden Straßen/Wegen.

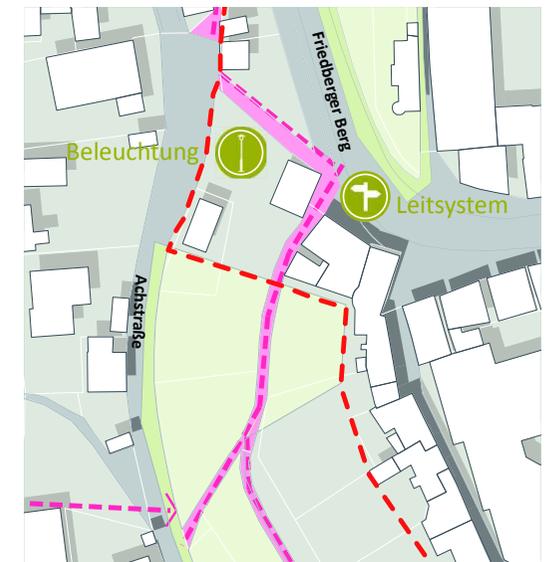
**Potentiale** stärkere Verbindung zwischen den Niveaus von 'Unterm Berg' und Altstadt herstellen; Vermeidung von dunklen Gassen und Wegen, Freischneiden von Vegetation; die zu den Treppen führenden Straßen sind zu gestalten (Abzweigungen, Licht, Schilder); nachvollziehbare Möglichkeit auch für Radfahrer vorsehen, um den Weg in die Stadt zu überwinden (über Augsburgstraße/Friedberger Berg)

##### Empfehlung

Mit einem komplettierten Leitsystem auf Basis des bestehenden Beschilderung in der Altstadt können die vorhandenen Treppenaufgänge stärker mit der Altstadt verbunden werden. Ein Bewusstsein für das Quartier und für alle Wegebeziehungen soll geschaffen und erweitert werden. Es bedarf einer attraktiveren und einheitlichen Beleuchtung. Ggf. ist eine Ertüchtigung notwendig (Bodenbelag und Geländer). Bei Neuanlage oder Sanierung von bestehenden Treppenanlagen sollte auf eine einheitliche Qualität (auch Wiedererkennbarkeit) geachtet werden. Der Anschluss der Treppe an den oberen und unteren Weg sollte optisch stattfinden.

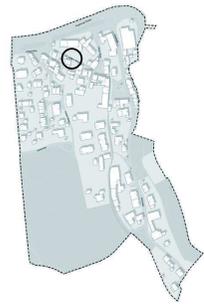


Luftbildaufnahme der vorhandenen Durchgänge und Treppen zur Altstadt



Maßnahmenübersicht  
(ohne Maßstab)

#### 4.4.3 Gassenraum Unterm Berg



##### Situation

Hier liegt der eigentliche historische Kern des Quartiers, der sich hier in der niederen Gebäudetypologie und der verschachtelten Raumbildung der Gasse zeigt und auch schon als Siedlungsbereich im Urkataster (s. S. 9) sichtbar war.

**Funktionen und Nutzung** \_enger Zufahrtsbereiche; Parkende Autos passen kaum in die Gasse, sprengen den Maßstab; Bepflanzte Baumscheiben ergänzen sich mit Vorgartensituationen; sichtbares Abschirmen der EG Räume die niveaugleich und unmittelbar an den öffentlichen Raum anschließen,

**Verkehr und Durchwegung** \_Beleuchtung fehlt teilweise (manchmal Laterne, manchmal hoch gehängte Leuchte); Aneinandervorbeifahren fast unmöglich,

**Identität** \_keine Einheitlichkeit; keine nachvollziehbare Gestaltung des Straßenraums; Entstandene Kombination aus uneinheitlichen Renovierungsanstrengungen,

**Oberflächen** \_unterschiedliche Materialitäten (derzeit Wechsel zwischen unterschiedlichen Asphaltflächen und Naturstein) verringern; eindeutige Zuordnung zwischen öffentlichem und halböffentlichem (privatem) Freiraum - Trennung z.B. über Belagswechsel; Zufahrtssituationen auf die priv. Grundstücken verbessern.

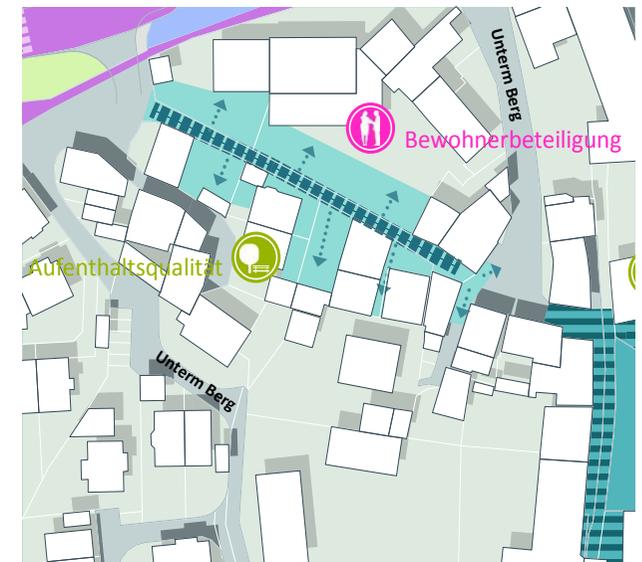
**Potentiale** \_ruhiger Zufahrtsbereich - Aufenthaltsqualität durch Straßenprofil gegeben, Kinderspielmöglichkeiten schaffen. Mehr Beschattung für heiße Tage vorsehen - Asphaltflächen gestalterisch durchbrechen; Fahrrad-Abstellmöglichkeiten schaffen. Möglichkeit für die Bewohner, um gärtnerisch/gestalterisch aktiv zu werden.

##### Empfehlung

Für den dargestellten Bereich der Straße 'Unterm Berg' ist eine einheitliche Beleuchtung sinnvoll. Damit kann schon viel Atmosphäre geschaffen werden. Für die Gestaltung der Freiräume vor den Gebäuden wird eine gezielte Ansprache der Anrainer sinnvoll sein (ggf. Runder Tisch) - hier können neue Ideen und Wünsche eingebracht werden. Hier kann auch die Frage gestellt werden, wie sich Anwohner und wie die Stadt engagieren können und Freiflächenmaßnahmen entwickeln können. Vorgartensituation sind zu fördern und nutzen.

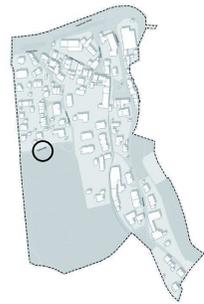


Luftbildaufnahme des Gassenraums Unterm Berg



Maßnahmenübersicht (ohne Maßstab)

#### 4.4.4 Gerberweg Achwiesen



##### Situation

Hier - unterhalb der Lechleite - vollzieht sich der Übergang der westlichen Siedlungsfläche der Kernstadt zur Landschaft. Der Übergang gestaltet sich aktuell als nicht klar erkennbare Kante.

**Funktionen und Nutzung** Verbindungsbereich zwischen Afrastr. und Unterm Berg; Flächen für den ruhenden Verkehr; Wendehammer; Nutzung der anschließenden Grünfläche als Freizeitbereich

**Verkehr und Durchwegung** kein (ausgewiesener) Geh- oder Radweg auf dem Gerberweg vorhanden - Überleitung in Geh- und Radweg im Zuge des unbefestigten Weges; keine Parkplatzmarkierungen vorhanden - dadurch wildes Parken; klare und eindeutige Verbindung zu (Rad)weg entlang Afrastraße und damit zu 'Unterm Berg' schaffen,

**Identität** klare Zuordnung der Bereiche (Parken, Freizeitnutzung) schaffen,

**Oberflächen** unterschiedliche Materialität zwischen den Parkflächen, der Fahrbahn und dem weiterführenden Weg Richtung Stadtmitte (wassergebundene Wegedecke)

**Potentiale** Verbindung stärken und ausbauen; unbefestigter, privater Weg führt Richtung Stadtmitte - Bewusstsein durch Materialität und Beschilderung fördern; Parkbereiche ausweisen - z.B. durch Markierungen und Belagswechsel (zB Schotterrasen); Achten auf Fußgängerströme - teilweise sind bereits Trampelpfade entstanden; neuen Spielplatz anlegen

##### Empfehlung

Das Parken entlang der Straße soll nur im Westen des Gerberwegs stattfinden. Baumpflanzungen bilden eine räumliche Trennung und bieten weitere Beschattungsmöglichkeiten. Abgewandt von den Fahrzeugen und der Straßen soll eine Aktionsfläche im Osten (für alle Generationen) entstehen. Dieser Ort mit Spielplatz kann passend zum benachbarten Bachlauf unter dem Thema "Wasser" stehen. Zur bestehenden Wiese im Süden wird eine klare Kante ausgebildet. Der bestehende Schotterweg und die Brücke über die Ach soll als Verbindung zur Altstadt stärker herausgearbeitet werden. Eine Beschilderung und Beleuchtung dieses Weges sind essentiell. Ein Erwerb durch die Stadt ist anzustreben.



Luftbildaufnahme Gerberweg und Achwiesen



Maßnahmenübersicht  
(ohne Maßstab)



Vorher - Nachher Perspektive mit möglichen Veränderungsmaßnahmen für den Übergang an der Achwiese

#### 4.4.5 Quartiersplatz Achstrasse



##### Situation

Als Platz ist die freie Fläche in der Mitte des Quartiers dadurch entstanden, dass hier in der Vergangenheit wahrscheinlich Funktionsabläufe bewerkstelligt wurden, die mit dem angrenzenden Gewerbe zu tun hatten. Heute ist ein veritabler Platz übrig geblieben, der zu gewissen Tageszeiten zugeparkt ist.

**Funktionen und Nutzung** aktuell eine Restfläche ohne direkte Nutzung mit Hangneigung; ruhender Verkehr und private Carports umgeben Abgrenzungen; Vorgartensituationen

**Verkehr und Durchwegung** Kreuzungssituation Achstraße und 'Unterm Berg' - zusätzlich Hauseinfahrten; Fußgängerverkehr kreuzt den Platz Richtung Friedberger Berg

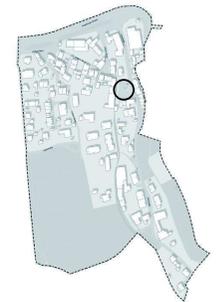
**Identität** Quartiersplatz ohne Durchgangs-Autoverkehr, durchkreuzt von Fußgängerverbindungen, wird von allen wahrgenommen, liegt entlang Wasserlauf (unter Wiesenstreifen),

**Oberflächen** unregelmäßiger Asphaltteppich; zu wünschen ist: Abtrennung durch Materialwahl; dadurch auch Trennung zwischen öffentlich und privatem Freiraum; passende Übergänge zum Quartier schaffen; Entwässerungslösung finden und ggf. verrohrten Wasserlauf als Gestaltungsthema aufgreifen.

**Potentiale** Quartiersplatz mit Aufenthaltsangebot und -qualität; schattenspendende und grüne Elemente hinzufügen; Bereich vor den Gebäuden sinnvoll gestalten (angemessenen Übergang schaffen); ggf. freiraumgestalterischen Realisierungswettbewerb ausloben.

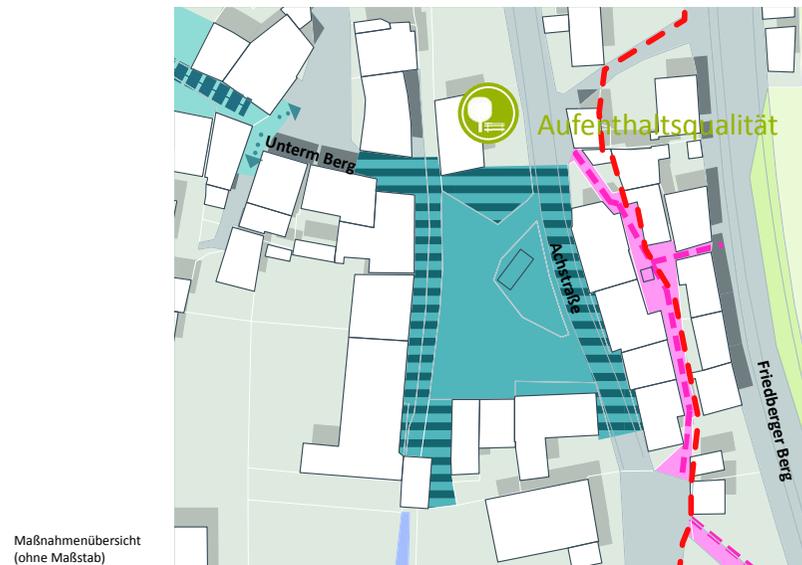
##### Empfehlung

Für den Quartiersplatz an der Achstraße ist ein freiraumplanerischer Wettbewerb anhand der bürgerschaftlich genannten Schwerpunkte empfehlenswert. Es können dabei zusätzlich zur Platzfläche die angrenzenden Straßenräume, die Vorbereiche der Gebäude mit einbezogen werden. Eine einheitliche (Grün) Raumgestaltung ist an dieser zentralen Stelle anzustreben. Entsiegelung, Oberflächengestaltung, Gliederung/ Zonierung, Beleuchtung und Topografie stehen im Zentrum der zu lösenden Aufgabe.





Luftbildaufnahme Achstraße, Blick von Norden nach Süden

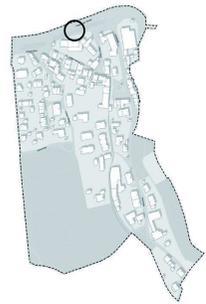


Maßnahmenübersicht  
(ohne Maßstab)



Vorher - Nachher Perspektive mit möglichen Veränderungsmaßnahmen für den Quartiersplatz Achstrasse

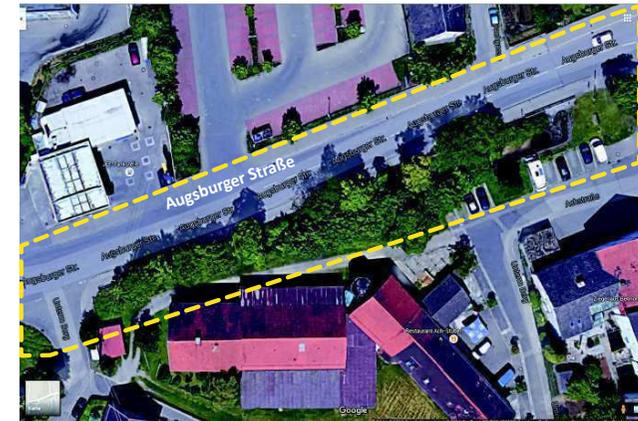
#### 4.4.6 Strassenraum Augsburgerstraße



##### Situation

Die Augsburger Straße war als Ausfallstraße und Eingang zur Stadt immer schon wichtig. Mittlerweile hat sie durch Umgehungsstraßen weniger Verkehr, was für das Quartier 'Unterm Berg' eine Chance ist. Mit einem geplanten Kreisverkehr an der Einmündung der Afrastraße soll ein erster Schritt zu einer Veränderung gemacht werden. Ein zweiter Schritt ist ein Bebauungsplan, der die Straße samt der angrenzenden öffentlichen Flächen in eine neue Gestaltung bringen soll.

- Funktionen und Nutzung** vielbefahrene Verkehrsachse nach Westen, Buslinie
- Verkehr und Durchwegung** Nördlicher Gehweg ist von der Fahrbahn durch Absatz getrennt; dennoch kein angenehmes Nutzen des Gehwegs durch direkte Nähe zur Fahrbahn; die Verbindung zwischen Augsburgerstr. und Unterm Berg ist für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer verbessern (Radstreifen). Entlang des Bachlaufes südl. der Straße ist ebenfalls ein Weg zu gestalten.
- Identität** Bachlauf steht für das Wasser als Naturgegebenheit im Lechnähe und als technische Antriebsquelle.
- Oberflächen** Gehweg aus Asphalt; zukünftig sicheres Überqueren der Fahrbahn zur Bachgasse evtl. durch einen Fußgängerüberweg sichern, "psychologisch bremsende" Ausgestaltung für Überwege
- Potentiale** Benutzen beider Bachseite für Fußgänger, Anlegen eines zusätzlichen Gehwegs bzw. Verlängerung Gehwegs von Westen nach Osten; Öffnung und Einbindung des Bachlaufes als erlebbaren Freiraum (auch über die Augsburgerstr. hinaus); Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation; weitere Bach-Querungsmöglichkeiten anbieten; Durch Kreisverkehr wird die Straße untergeordnet und kann sogar verschmälert werden, Beleuchtung kann Gestaltungswandel von Verkehrs- zu Stadtraum vollziehen.



Luftbildaufnahme Augsburgerstraße

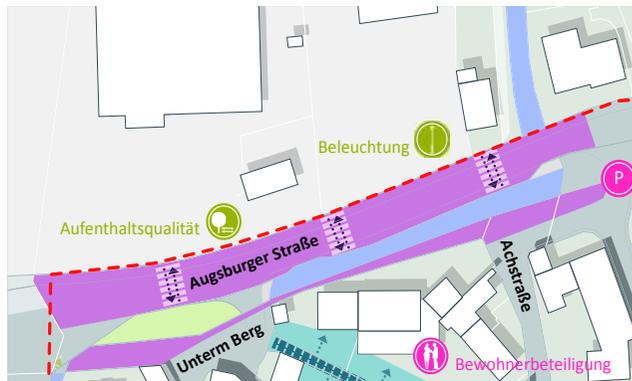


Wasserlauf parallel zur Augsburger Straße

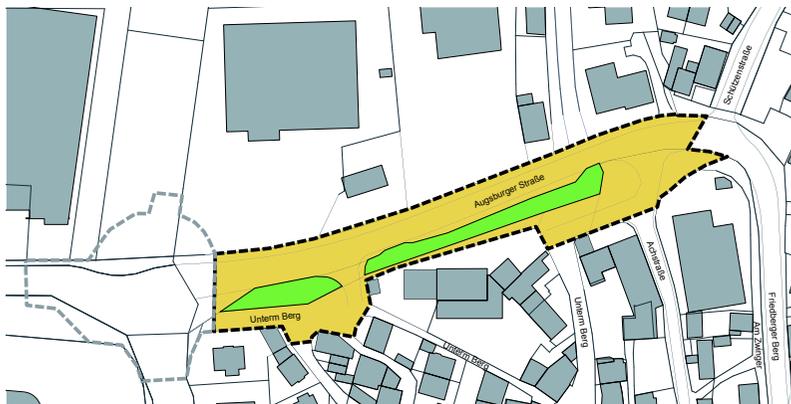
**Empfehlung**

Für den vorhandenen Bachlauf und Weg soll eine durchgehende Gestaltung vorgenommen werden. Die Stadteinfahrt soll aufgewertet werden. Die Straße kann durch beidseitige Baumpflanzungen besser gefasst und entschleunigt werden. Weitere Querungsmöglichkeiten sollen angeboten und geschaffen werden - u.a. können sie durch Belagswechsel nachvollziehbar sein.

Maßnahmenübersicht  
(ohne Maßstab)

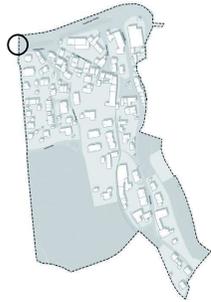


Möglicher Einzugsbereich eines  
zukünftigen B-Plans  
(ohne Maßstab)



Vorher - Nachher Perspektive mit möglichen Veränderungsmaßnahmen für Straßenprofil und Randgestaltung der Augsburger Straße

#### 4.4.7 Umfeld Kreisverkehr Augsburgenerstraße / Afrastraße



##### Situation

Dieser verkehrsmäßige Angelpunkt wird sich durch eine anstehende Planung zum Kreisverkehr künftig anders darstellen. Die Chance, dass die Augsburgenerstraße entlang des Quartiers dadurch einen anderen Charakter erhält ist dadurch gegeben.

**Funktionen und Nutzung** Kreuzung mit Lichtsignalen; Verbindung des Stadt-zentrums mit der B300 über die Augsburgener Straße und im weiteren Verlauf über die Afrastraße Richtung Süden

**Verkehr und Durchwegung** primär auf den motorisierten Verkehr ausgelegt - einfacheres und sicheres Queren auch für Fußgänger und Radfahrer über Schutzwege; Lärmbelastung durch anfahrende Fahrzeuge - daher die Empfehlung einer Kreisverkehrsanlage (wurde bereits beschlossen - Baugenehmigung liegt vor)

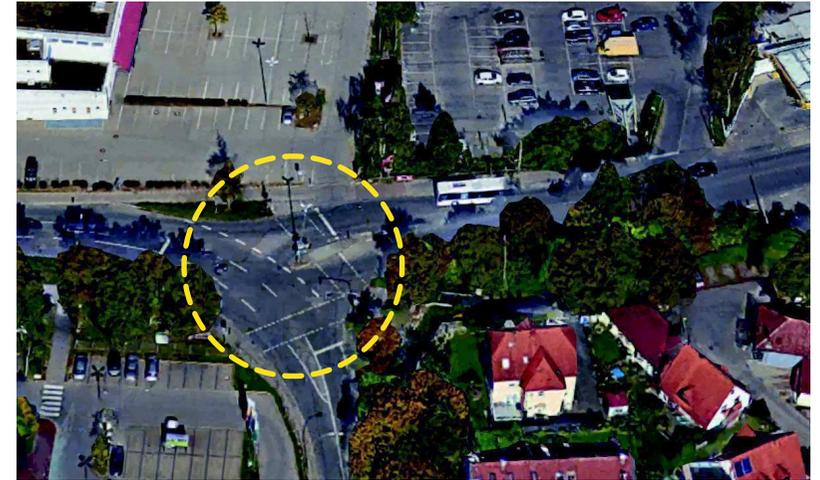
**Identität** Wiedererkennungswert des Kreisverkehrs schaffen durch besondere Gestaltung

**Oberflächen** aktuell asphaltierte Fahrbahn; Mitte des Kreisverkehrs könnte Werbung für die Stadt und ihr Kulturgut beherbergen

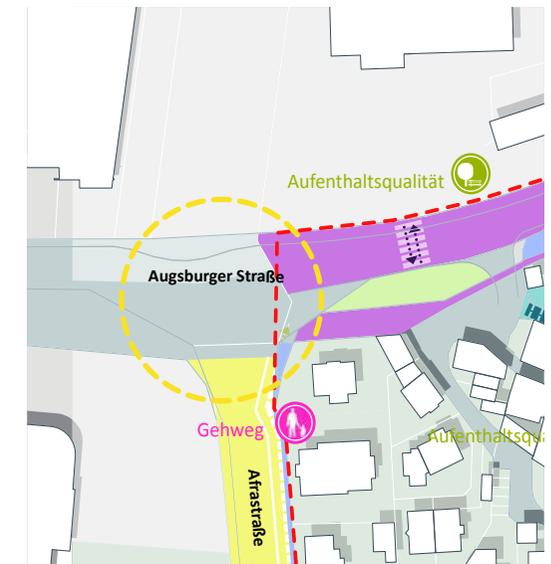
**Potentiale** einfachere Verkehrsführung; weniger Lärmbelastung, Umgestaltungsoption für östliche Augsburgener Straße

##### Empfehlung

Der Kreisverkehr hat nicht nur den Autoverkehr zu kanalisieren. Zudem liegt die Verkehrsanlage in der Nähe verschiedener zusätzlicher Abfahrten zu Parkplätzen, zu Einzelhandelsanbietern und nicht zuletzt zum Quartier 'Unterm Berg'. Diese Anschlüsse sowie zusätzliche Führungen von Fußgänger- und Fahrradwegen machen den Kreisverkehr zu einem anspruchsvollen Kreuzungspunkt. Die Kreisverkehrsfläche kann in der Mitte erkennbar und markant gestaltet werden. Hier werden künstlerisch-freiräumliche Gestaltungen zur Identität des Standortes zwischen großflächigem Einzelhandel und der Stadt Friedberg beitragen. Eventuell kann mit dem Engagement der umliegenden Einzelhändler gerechnet werden, um diesen Angelpunkt besonders zu würdigen.

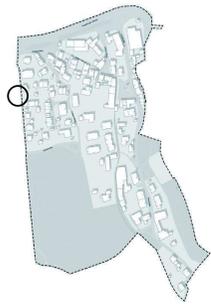


Luftbildaufnahme Kreuzung Augsburgenerstraße und Afrastraße



Maßnahmenübersicht  
(ohne Maßstab)

#### 4.4.8 Umfeld Afastraße



##### Situation

Die Afastraße bildet den westlichen Abschluss des Quartiers und wird mit einer Reihe von Einfamilienhäusern bestanden. Die Straße ist mäßig bis stark befahren und trennt das Quartier vom näheren Einzugsgebiet des großflächigen Einzelhandels (Möbelhaus Segmüller).

**Funktionen und Nutzung** Straße von Norden nach Süden am Rand des Bearbeitungsgebiets; einseitiger Gehweg im Westen, auf der östlichen Seite schließt der Bachlauf an die Straße und einen Seitenstreifen an - daher werden die Adressen entlang der Straße mit Hauseinfahrten über Brücken erschlossen.

**Verkehr und Durchwegung** Durchwegung von Westen ins Quartier nicht gegeben; keine Möglichkeit der Querung für Fuß- und Radfahrer

**Identität** Die Zugehörigkeit der Adressen entlang der Straße zum Quartier ist durch Abgewandtheit nicht klar

**Oberflächen** Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg auf der Westseite baulich getrennt - östlich nur ein markierter Seitenstreifen

**Potentiale** durch einheitliche Planung der Freiräume könnte auch die Afastr. optisch näher an das Quartier heranrücken; durch die Erschließung allein über die Afastr. wirken die angrenzenden Gebäude vom restlichen Quartier isoliert; die einzelnen Brückenkonstruktionen unterscheiden sich voneinander. Straßenführung, eventuelle zusätzliche Radstreifen, sowie eine Randgestaltung von Wasserlauf und Brücken würden den Straßenraum aufwerten.

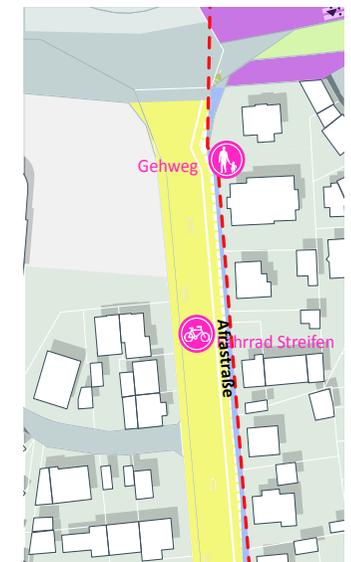
##### Empfehlung

Ein Gehsteig an der östliche Seite ist neu anzulegen. Tempo 30 (Beschildert und langfristig auch baulich gestaltet) ist zu überlegen.

Die vorhandene Allee soll komplettiert und ggf. nachbepflanzt werden. Die Straße ist für beide Seiten als städtische Straße zu denken.



Luftbildaufnahme Unterm Berg Richtung Süden

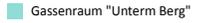
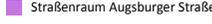
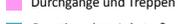
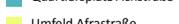
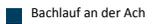


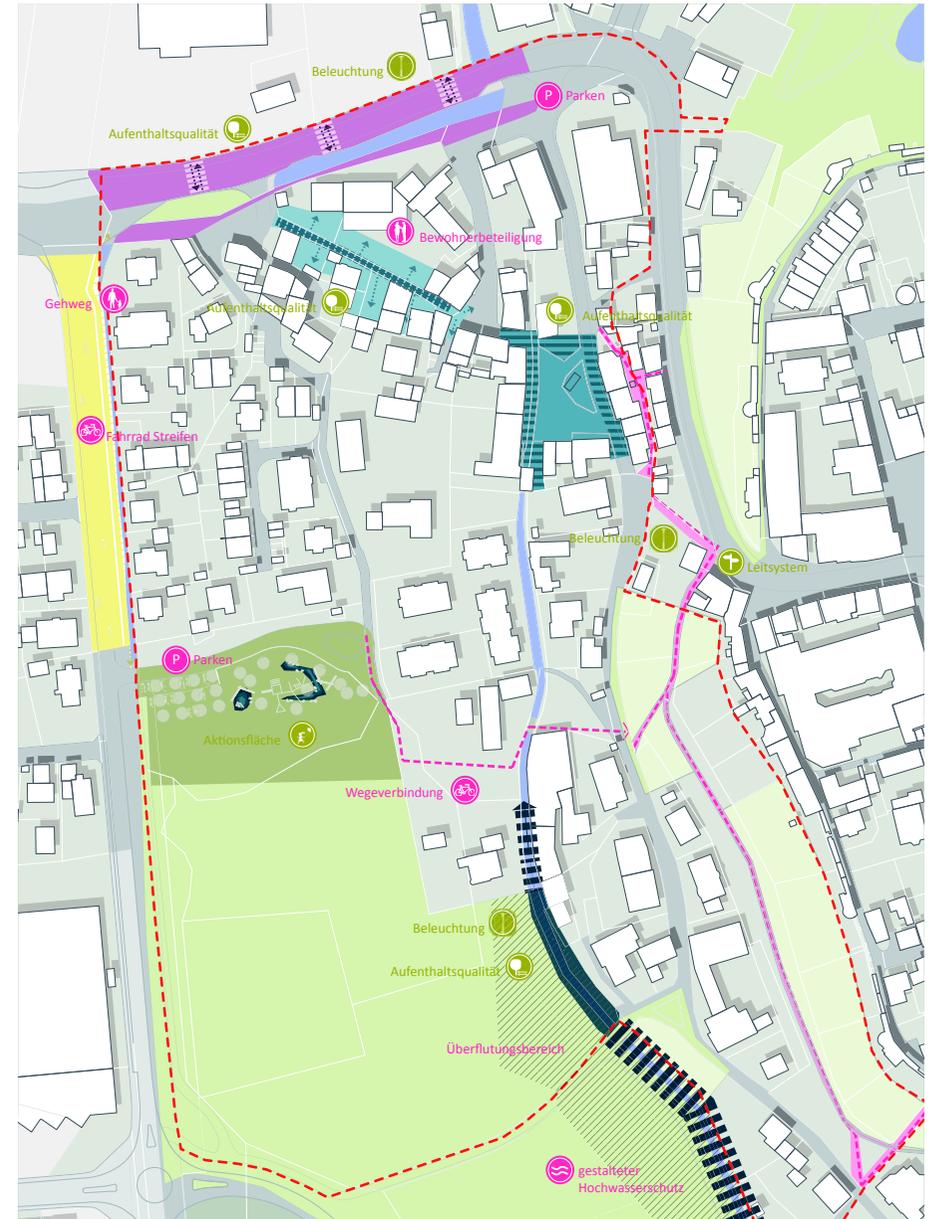
Maßnahmenübersicht  
(ohne Maßstab)

### 4.4.9 Der Rahmenplan

-  Bewohnerbeteiligung
-  Gehweg
-  Fahrrad Streifen
-  Parken
-  gestalteter Hochwasserschutz
-  Aufenthaltsqualität
-  Beleuchtung
-  Leitsystem
-  Aktionsfläche

#### Rahmenplan

-  Untersuchungsgebiet
-  Wegeverbindungen
-  Gassenraum "Unterm Berg"
-  Straßenraum Augsburgs Straße
-  Durchgänge und Treppen
-  Quartiersplatz Achstraße
-  Umfeld Afrastraße
-  Gerberweg Achwiesen
-  Bachlauf an der Ach



**5 KOSTENPLAN UND  
PRIORISIERUNG**



### Kostentabelle

Die Ermittlung der überschlägigen Gesamtkosten, ein Vorschlag für die Priorisierung und die Einschätzung möglicher Partner dienen der Orientierung in Bezug auf nötige Maßnahmenschritte, Realisierungsmöglichkeiten und erste Kostenabschätzungen zur Umsetzung ausgewählter Vorhaben. In den Gesamtkosten beinhaltet sind Einzelpositionen für entsprechende bauliche Tätigkeiten sowie die Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer (19%).

Die abgebildete Tabelle auf der gegenüber liegenden Seite führt die Maßnahmen auf, die öffentlich finanziert werden könnten und stuft die Realisierung somit als zeitnah (+++), mittelfristig (++) oder langfristig (+) ein. Die Einstufung in die drei Zeitstufen ist als erste Priorisierung zu verstehen, eine detailliertere Priorisierung der beabsichtigten Maßnahmenumsetzung sollte nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes und ausführlichen Abwägungen im Planungs- und Umweltausschuss sowie im Stadtrat der Stadt Friedberg vorgenommen werden.

Nr.	Maßnahme	Fläche	Einh.Preis	Summe	mögl. Partner	Priorisierung
		qm	€/qm	incl. MwSt.		
1	<b>Gestaltung Bachlauf an der Ach</b> (südl. Teil), einschl. gestalteter Hochwassersicherungsbereich	650	100	<b>65.000</b>	Bund, Freistaat Bayern	++
2	<b>Durchgänge und Treppen zur Altstadt,</b>	ca. 900	150	<b>135.000</b>	Stadt Friedberg	+
3	<b>Gassenraum Unterm Berg,</b> Planung und Ausführung Oberflächen	1.450	150	<b>217.500</b>	Stadt Friedberg, Städtebauförderung	+
4	<b>Gerberweg Achwiesen,</b> Aktionsfläche, Spielfunktionen, Parkplatz	3000	300	<b>900.000</b>	Stadt Friedberg, EU-Förderung, LEADER	++
5	<b>Anrainer-Workshop</b> zur Entwicklung um den Quartiersplatz, Moderation, Vorbereitung, Auswertung			2.000	Stadt Friedberg, externer Koordinator	+++
6	<b>Gutachten/Wettbewerb</b> zur Gestaltung des Quartiersplatzes			65.000	Stadt Friedberg, Städtebauförderung	++
7	Neugestaltung <b>Quartiersplatz,</b> Planung und Ausführung	1.700	250	425.000	Stadt Friedberg, Städtebauförderung	++
8	<b>Straßenraum Achstraße,</b> Planung und Ausführung	1.200	200	<b>240.000</b>	Stadt Friedberg, Städtebauförderung, ggf. private Anrainer	+
9	<b>Straßenraum Augsburgersstraße,</b> Planung und Ausführung	3.700	200	<b>740.000</b>	Stadt Friedberg, Freistaat Bayern	++
10	<b>Umfeld Kreisverkehr Augsburgersstr. / Austraße,</b> Planung und Ausführung	800	200	<b>160.000</b>	Stadt Friedberg, Freistaat Bayern	+++
11	<b>Umfeld Austraße,</b> Radstreifen, Gehsteig, , Planung und Ausführung	3.100	150	<b>465.000</b>	Stadt Friedberg, Landkreis	+
12	<b>Fassadenprogramm</b>			<b>10.000/p.a.</b>	Stadt Friedberg, Städtebauförderung	+++



**6 VERFAHRENSART  
UND ABGRENZUNG DES  
SANIERUNGSGEBIETS**

## 6.1 VORSCHLAG FÜR DIE ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet werden entsprechend der vorangegangenen Analysen und Maßnahmenvorschläge in einigen Fällen kleinere Veränderungen gegenüber der Kulisse des Untersuchungsgebietes empfohlen. Die hier vorgeschlagene Fläche eines möglichen Sanierungsgebietes wäre mit 10,4 ha etwas größer als die Fläche des Untersuchungsgebietes (10,3 ha).



Gebäude des ehem. Bärenbräu

**A.** Grundstück ehem. Bärenbräu - Am Übergang zum Schlosspark, in einer Straßenkurve zwischen Augsburgs Straße und 'Friedberger Berg' ist direkt an der Auffahrt zur Stadt ein ehemaliges Gasthaus zum langjährigen Leerstand geworden. Dieser markante Ort ist in die Entwicklung des Quartieres 'Unterm Berg' und in die mögliche Anbindung des Schlossberges durch einen eventuellen Aufgang zu integrieren.

**B.** Die Teilgrundstücke werden im Rahmen der Feinabstimmung der Sanierungsgebietsgrenze nicht in den Satzungsbereich aufgenommen, da sie im Sanierungsgebiet Altstadt liegen.

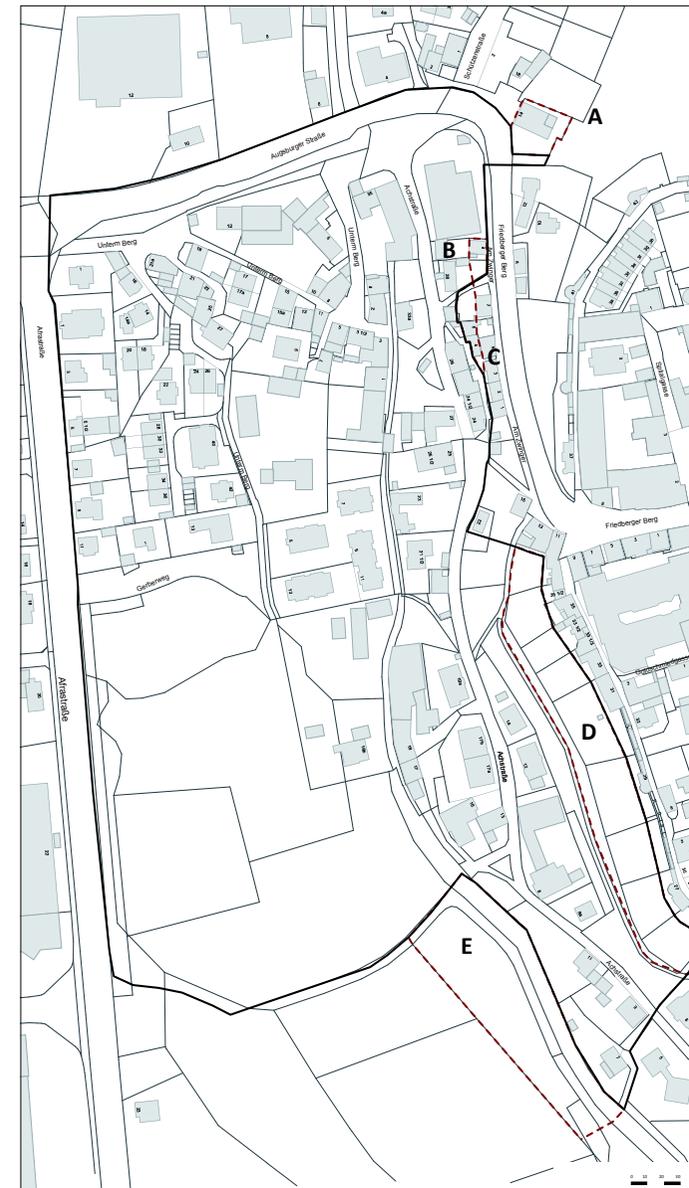
**C.** Die Teilgrundstücke werden im Rahmen der Feinabstimmung der Sanierungsgebietsgrenze in den Satzungsbereich aufgenommen, um ein einheitliches Gefüge zwischen den Sanierungsgebieten 'Altstadt' und 'Unterm Berg' zu erhalten.

**C.** Der Grünbereich war für die Vorbereitende Untersuchung betrachtenswert, wird jedoch nicht in den Satzungsbereich aufgenommen, da er im Sanierungsgebiet Altstadt liegt.

**E.** Die Ach als Freiraum ist in ihrem südlichen Teil immer auch mit der Achwiese zusammen zu denken. Angesichts möglicher Gestaltungsmaßnahmen entlang der Ach und vor allem angesichts künftiger Hochwassermaßnahmen wird ein Grundstück westlich der Ach ins Sanierungsgebiet mit aufgenommen. Damit ist man in der Lage, Wasserbaumaßnahmen in einer Förderkulisse mit den anvisierten Aufwertungen zu verbinden.

**Der empfohlene Umgriff für ein Sanierungsgebiet weicht somit an einigen Stellen vom Untersuchungsgebiet ab und ist mit diesem im nebenstehenden Plan zusammen abgebildet.**

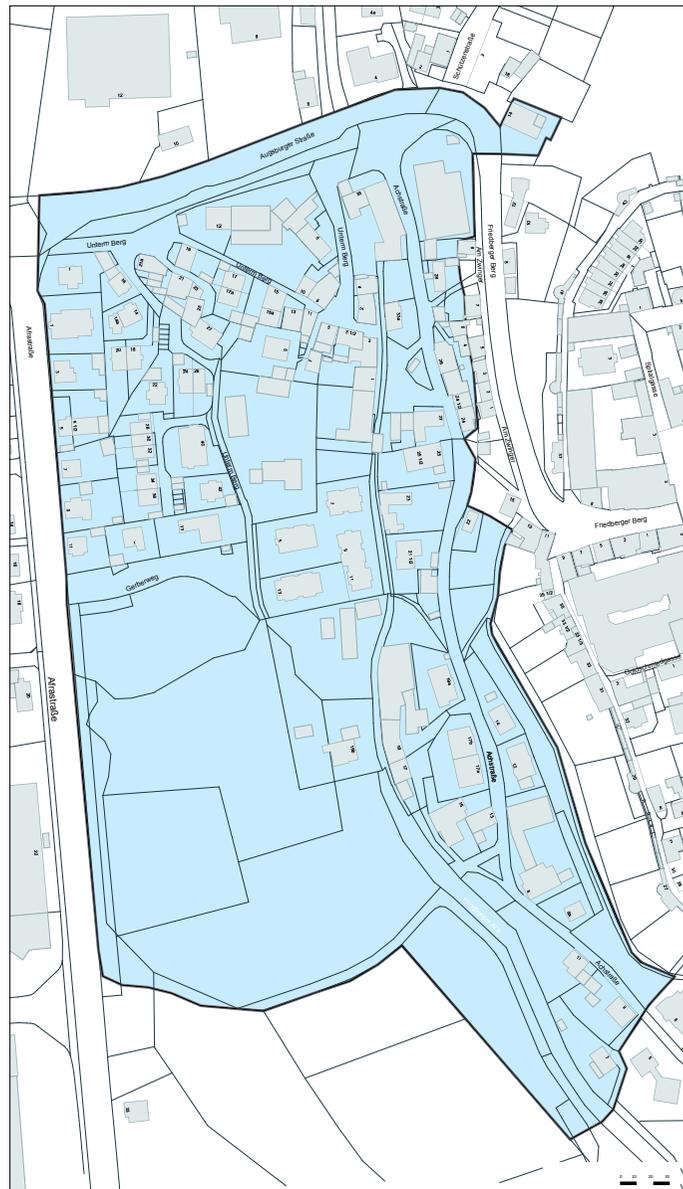
Ach und Achwiesen



Abgrenzung des Sanierungsgebiets

— Untersuchungsgebiet der VU:  
10,3 ha

- - - Vorschlag zur Abgrenzung des  
Sanierungsgebiets: 10,4 ha



Geltungsbereich des Sanierungsgebiets

■ Geltungsbereich des Sanierungsgebiets: 10,4 ha

## 6.4 VERFAHRENSART

Verfahrensalternativen nach BauGB § 142

Zur Umsetzung des Sanierungsprozesses in dem festzulegenden Sanierungsgebiet wird entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren erforderlich.

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben für das Untersuchungsgebiet Unterm Berg in Friedberg folgende Ergebnisse:

- Bei dem Untersuchungsgebiet des Quartiers 'Unterm Berg' handelt es sich mit 10,3 ha (vorgeschlagenes Sanierungsgebiet: 10,4 ha) um ein verhältnismäßig kleines Gebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen.
- Zahlreiche der vorgeschlagenen Maßnahmen liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum und im Verkehrsbereich, hier ist die Stadt Friedberg auch ohne Grundstückszukäufe bereits handlungsfähig.
- Im Untersuchungsgebiet sind keine wesentlichen Gebietsumgestaltungen geplant.
- Nach Abschluss der Sanierung wird nicht von erheblichen Bodenwertsteigerungen aufgrund der Sanierung ausgegangen.
- Maßnahmen an Gebäuden beziehen sich größtenteils auf Sanierungsvorhaben privater Immobilien. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist somit nicht erforderlich.
- Eine Anreizförderung ist beabsichtigt.

**Entsprechend der beschriebenen Ergebnisse sollte das vereinfachte Verfahren gewählt werden.**

Auch bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt Friedberg die Genehmigungspflicht für bauliche Vorhaben, den Abbruch von Gebäuden, Grundstücksteilungen oder Verkäufe und weitere objektbezogene Vorgänge ganz oder teilweise ausschließen. Die Stadt Friedberg erhält bei allen Immobilienübertragungsvorgängen ein Vorkaufsrecht.

Nach Abschluss des Verfahrens fallen im Gegensatz zum umfassenden Verfahren keine Ausgleichsbeiträge an. Die Stadt Friedberg muss in der Sanierungssatzung festlegen, dass die Anwendung der §§ 152-156a, in denen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften geregelt sind, ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und weiteren Maßnahmen im öffentlichen Raum werden Eigentümer anliegender Grundstücke zur Zahlung von Straßenausbaubeiträgen durch die Stadt Friedberg herangezogen. Dies jedoch auch bei aufwendiger Gestaltung nur in Höhe der Beträge, die bei einer funktionalen Gestaltung anfallen würden.

Für die Dauer der Sanierung wird nach einer förmlichen Festlegung von einem Zeitraum von etwa 15 Jahren ausgegangen. Nach Ablauf des Zeitraums sollte geprüft werden, ob das Sanierungsgebiet aufgehoben werden kann.

#### **Schritte auf dem Weg zum Sanierungsgebiet und unterstützende Instrumente**

Es wird empfohlen, dass der Stadtrat auf Basis eines Abgrenzungsvorschlags der Vorbereitenden Untersuchung die Aufstellung des Sanierungsgebietes beschließt.

Nach einer öffentlichen Auslegung mit direkter Information der Grundstückseigentümer sowie einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen. Auf dieser Grundlage kann schließlich ein Satzungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgen.

Um innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes weitere Anreize zur Sanierung zu schaffen, sollte die Stadt Friedberg ein Fassadensanierungsprogramm für das gesamte Sanierungsgebiet anbieten. Damit korrespondierend und als Grundlage für Fördergelder bzw. Zuschüsse sollte eine Gestaltungsfibel erarbeitet werden.

Eine Qualifizierung der Sanierung sollte durch einen unabhängigen Sanierungsberater geschaffen werden, der die Stadt Friedberg bei wichtigen gestalterischen Abwägungsprozessen und Fragestellungen innerhalb des Sanierungsgebietes unterstützt.

#### **Sanierungsvermerk**

Alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, werden im Grundbuch mit einem Sanierungsvermerk versehen. Durch die Eintragung dieses Vermerks werden alle Grundstückseigentümer und jeder andere, der Interesse an einem Grundstück im Sanierungsgebiet hat, über das zeitlich begrenzte Sonderrecht der Sanierung informiert und wissen damit, dass angedachte Maßnahmen mit der Stadt Friedberg gem. §144 Baugesetzbuch abgestimmt werden müssen. Durch diese Vorgehensweise sollen Fehlinvestitionen ausgeschlossen werden. Der Sanierungsvermerk dient insofern dem Schutz der Eigentümer im Sanierungsgebiet.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich informativen Charakter. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchs dar und hat somit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden müssen, oder andere Belastungen, die im Grundbuch eingetragen werden müssen, sind weiterhin möglich.

Nach Abschluss der Stadtsanierung (dies geschieht durch Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk wieder gelöscht. Durch die Eintragung und Löschung entstehen dem Grundstückseigentümer keine Kosten.

#### **Genehmigungspflichten im Grundstücksverkehr**

Im Sanierungsgebiet ist für folgende rechtliche Veränderungen eine Genehmigung (nach § 144 Abs. 1 Pkt. 2 und Abs. 2 Pkt.1 bis 5 BauGB) zu beantragen:

- Teilung eines Grundstücks,
- Abschluss oder Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen mit einer Geltungsdauer von mehr als einem Jahr,
- Veräußerung eines Grundstücks,
- Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Bestellung einer Grundschuld (Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer Grundschuldbestellung bedarf es der Erläuterung, ob die Grundschuld mit einer Neubaumaßnahme oder mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am zu belastenden Objekt in Zusammenhang steht.),
- Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Die Stadt (Baureferat) nimmt Anträge entgegen und reicht Genehmigungen aus. Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht, den Sanierungsablauf erschwerende Veränderungen im Sanierungsgebiet zu unterbinden oder einzudämmen.

#### **Vorkaufsrecht der Stadt Friedberg**

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (nach § 24 Abs. 1 Pkt. 3 BauGB).

## 6.5 SCHRITTE AUF DEM WEG ZUR FÖRDERUNG

Städtebauförderungsmittel können beantragt werden, wenn bei einer dringend notwendigen Modernisierung oder Instandsetzung eines im Sanierungsgebiet gelegenen Baudenkmals oder städtebaulich bedeutenden Gebäudes die entstehenden Kosten nicht durch die zu erwartenden Erträge des Gebäudes (z.B. Mieten, Pächterlöse) und andere Fördermittel (z.B. des sozialen Wohnungsbaus) gedeckt werden können (s. § 177 des Baugesetzbuch). Die nicht gedeckten Kosten werden „unrentierliche Kosten“ genannt. Finanzhilfen der Städtebauförderung werden nur nachrangig, d.h. wenn andere Förderungen nicht möglich sind, und unterstützend eingesetzt.

Auch wenn umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich sein sollten, werden private Bauherren bei ihrem Bemühen um gestalterische Verbesserungen und Anpassungen an das Erscheinungsbild der Stadt mit Hilfe eines kommunalen Förderungsprogramms unterstützt. Grundlage ist eine kostenfreie Sanierungsberatung, welche die Förderwürdigkeit feststellt.

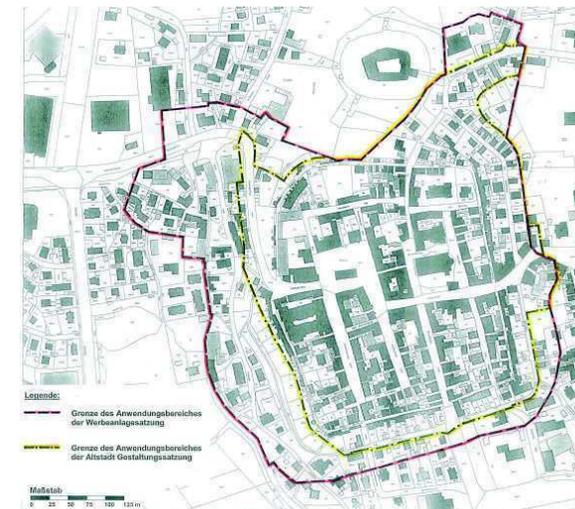
### 6.5.1 Die Rolle einer Gestaltungsfibel

Im Sanierungsgebiet ‚Unterm Berg‘ wird es keine Gestaltungssatzung geben, wie sie für die Altstadt besteht. Vielmehr wird empfohlen, eine Gestaltungsfibel ergänzend zur Sanierungssatzung zu erstellen. Eine Gestaltungsfibel ist ein Empfehlungsinstrument, das auf das Quartier zugeschnittene Aussagen zu Gestaltungsfragen gibt, um den Charakter des Stadtteils zu bewahren.

Eine Gestaltungsfibel kann durch Erläuterung guter Beispiele Anregungen geben, wie man in sich als Eigentümer bei baulichen Veränderungsanfragen verhält, wie z.B. bei den Themen: Dachgaupen, Dachflächenfenster, Satelliten-Schüsseln, Dachsolaranlagen, Farbwahl der Fassaden, Fensterteilungen etc.

Im Rahmen der Einzelberatung werden dann fallbezogene Entscheidungen getroffen, die jedoch immer die Grundsätze einer qualitätsvollen Architektur in Friedberg im Auge haben werden. Voraussetzung für eine Förderung, dass die Vorgaben des städtebaulichen Beraters eingehalten werden (Einzelfallberatung mit schriftlichem Beratungsprotokoll).

Zu beachten ist, dass die in der Gestaltungssatzung zur Altstadt enthaltene Werbeanlagensatzung sich in ihrem Geltungsbereich auch auf den historischen Teil des Quartiers ‚Unterm Berg‘ erstreckt. Bei Werbeanlagen ist damit ein übergeordneter Gestaltungsabsicht für alle historisch angelegten Stadtbereiche festgelegt.



Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Altstadt mit Anwendungsbereichen (Stand: 01.03.2007 – verkleinert)



Links: noch sichtbare mittelalterliche Siedlungsstruktur (Unterm Berg)

Die beiden einzigen denkmalgeschützten Bauten im Quartier:

Unten Links: Bürgerhaus aus dem 18. Jahrhundert

Unten rechts: Bauernhaus mit Mansarddach, Ende 18. Jahrhundert



**Umfassende Sanierungsmaßnahmen**

Hat ein Bauwilliger die Absicht, bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen, wird folgender Ablauf im Rahmen der Altstadtsanierung vorgeschlagen:

**1** Antragsberatung: Erste Ortsbesichtigung mit den Zuständigen der Stadtverwaltung, ggfs. der Sanierungsberatung sowie dem Eigentümer. Stadtverwaltung und Sanierungsberatung stellen die städtischen Planungen dar, beurteilen die Absichten des Eigentümers und beraten über grundsätzliche Möglichkeiten der Förderung.

Dies enthält auch eine unverbindliche Beratung durch die Stadtverwaltung und einen Sanierungsberater, d.h. von der Stadt beauftragte Planer.

Dabei geht es in der Regel um folgende Fragen:

- Liegt das Objekt innerhalb des Sanierungsgebietes, eines Bebauungsplangebiets?
- Gibt es eine Empfehlung der Gestaltungsfibel, bzw. aus den Zielen der VU?
- Handelt es sich um Sanierung oder Neubau, Raumbeschaffung oder Fassadenrenovierung?
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
- Wie können Städtebauförderungsmittel, die Mittel des sozialen Wohnungsbaus oder das Bayerische Modernisierungsprogramm genutzt werden?

\* Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist frühzeitig die Untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten. Dabei wird geprüft, ob und welche Voruntersuchungen, ein Aufmaß, eine Befund- und Tragwerksuntersuchung oder ein Raumbuch erforderlich und welche Zuschüsse möglich sind. Sind Voruntersuchungen durchzuführen, werden diese in Abstimmung an einen Architekten/Restaurator u.a. in Auftrag gegeben.

**2** Erst dann beauftragt der Eigentümer einen Architekten, der erste Planungs-skizzen oder einen Vorentwurf erstellt und die voraussichtlichen Kosten schätzt.

**3** Diese Planungen sind die Grundlage, auf der die Pläne auf Übereinstimmung mit den Sanierungsabsichten, evtl. der Gestaltungsfibel, den Förderrichtlinien und den städtischen Planungen überprüft werden und die Frage geklärt wird, ob das Objekt in der vorliegenden Form gefördert werden kann.

**4** Zuletzt sind die Absichten der Stadt einzuholen, ob die ihrerseits Mittel zur Verfügung stellt, ob die Maßnahme in das Jahresprogramm und/oder ob die Stadt irgendwelche Auflagen macht (z.B. Stellplatzablöse)

**5** Nun ist der Antrag auf Sanierungsförderung zu stellen. Die Stadt Friedberg schlägt dann einen Sanierungssatz vor, der im kommunalen Förderprogramm eine maximale Förderung bei 30% der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) vorsieht. Weitere Informationen im kommunalen Förderungsprogramm.

**6** Die Stadt Friedberg stellt dann einen Antrag bei der Regierung von Schwaben. Durch die Stadt Friedberg wird eine Zustimmung zum Maßnahmenbeginn erteilt.

**7** Abschluss eines Sanierungsvertrages zwischen Bauherr und der Stadt Friedberg (mit Angaben u.a. zu Gestaltung, Kosten, energetischen Zielen, Förderung und Förderbindung). Dann sind die Voraussetzungen zum Beginn der Maßnahme geschaffen.

\* Auch bei Sanierungen ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln, bei Neubauten, bei gestalterischen und baulichen Verbesserungen an Gebäuden und bei Neugestaltung von Höfen und Gärten sind in jedem Fall rechtzeitig die Stadt, ggf. ein Sanierungsberater, das Landratsamt oder ggf. andere Behörden einzuschalten.

**8** Die Rechnungen werden vom Bauherren beglichen. Zum Verwendungsnachweis dienen Rechnungsnachweise und eine Fotodokumentation.

**9** Nach Beendigung der Maßnahme werden die Unterlagen durch die Stadt Friedberg dahingehend geprüft, ob die Maßnahme dem Sanierungsvertrag entspricht.

**10** Dann werden die Fördermittel ausbezahlt.

**Kleinere Maßnahmen - Gestalterische Verbesserungen**

Um einen finanziellen Anreiz auch für kleinere Maßnahmen bieten zu können, plant die Stadt Friedberg ein Kommunales Förderprogramm aufzustellen. Im Rahmen dieses Programms sollen z.B. Veränderungen von Fassadenöffnungen für Fenster und Türen, der Austausch von Türen, Fensterläden und Rolläden, Veränderungen von Außenwandverkleidungen/Verblendungen/Außenputz, Veränderungen und Erneuerungen von Dacheindeckungen oder Veränderungen von Hof- und Freiflächen einschließlich ihrer Einfriedungen unterstützt werden, wenn sich dadurch eine gestalterische Verbesserung ergibt.