

Städtebauförderung in Schwaben

Altstadtsanierung Friedberg



Städtebauförderung in Schwaben

Altstadtsanierung Friedberg

Impressum:

Altstadtsanierung Friedberg

Herausgeber:

Stadt Friedberg – Baureferat
Marienplatz 7
D-86316 Friedberg
www.friedberg.de

Redaktion:

Baureferat Stadt Friedberg
Carlo Haupt, Baureferent a. D.

Graphische Gestaltung:

reinzeichnung.
Friedberg

Auflage:

1.000 Exemplare

Stadt Friedberg, Juni 2023

Bildnachweise:

Luftbilder: Titelseite, S. 22: S. Heinrich, Kleeblatt-Medien, Augsburg // *Orthofotos 2022:* S. 35, 37: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern // *Fotos:* S. 2, 3, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 33: Stadt Friedberg / S. 8: Identität & Image Coaching GmbH, Eggenfelden / S. 24, 25: Florian Holzherr, München / S. 25: Sandra Vitting, Friedberg / S. 27: Atelier Hammerl & Dannenberg, München / S. 29: Landschaftsarchitekten Hackl – Hofmann, Eichstätt // *Karten und Pläne:* S. 6: Institut für Städtebau und Raumplanung der Technischen Universität München / S. 8: Identität & Image Coaching GmbH, Eggenfelden / S. 9, 12, 20, 31, 34, 35, 37: Baureferat Stadt Friedberg / S. 10: OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung & Architektur, Augsburg / S. 11: Planungsbüro Martin Späth, Puchheim / S. 14: Architekturbüro Petra Schöber, München / S. 17, 20, 21: Umbau-Stadt, Urbane Konzepte-Stadtplanung-Architektur, Weimar / S. 18: Studio B. – Landschaftsarchitektin Elke Berger, München / S. 22, 28: Landschaftsarchitekten Hackl – Hofmann, Eichstätt

Inhalt

Städtebauförderung in Schwaben Stadt Friedberg Altstadtsanierung

03Vorwort

Historische Entwicklung

04Historische Entwicklung

06Beginn und Anlass der Altstadtsanierung

08Offener Planungsprozess

10Altstadt Rahmenplan 2003

11Ensemblebereich Friedberg

Maßnahmen der öffentlichen Hand

12Friedberger Stadtbefestigung

14 Gestaltung der Straßen- und Plätze –
Architektenwettbewerb 200415Umgestaltung Innere Ludwigstraße
und Kirchplatz St. Jakob17Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept ISEK18Umgestaltung Innere Bahnhofstraße mit
Kriegsopfermahnmal20Sanierungsgebiet und Rahmenplan
„Unterm Berg“

22Wittelsbacher Schloss Friedberg

23Sanierung und Umnutzung

28Umgestaltung des Schlossparks

30Sanierung und Umnutzung städtischer Gebäude

Maßnahmen von privater Seite

31Gestalterische Verbesserungsmaßnahmen –
Beispiele geförderter Wohn- und Geschäftshäuser

34Kosten und Finanzierung der Sanierung

35Übersicht Sanierungsgebiete

36Ausblick



Vorwort

Die Altstadtsanierung ist in Friedberg seit 1978 fester Bestandteil des kommunalen Handelns. In über 40 Jahren wurden aus öffentlicher Hand mehr als 49 Mio. Euro in die Umsetzung der Ziele der „Regeneration Friedberg“ investiert. Ca. 30 Mio. Euro wurden von der Stadt getragen. Das Ergebnis dieser jahrzehntelangen Bemühungen kann sich sehen lassen, und im Rückblick erstaunt, wie viele Maßnahmen umgesetzt wurden! Es ist daher verdienstvoll, dass in einer ersten Broschüre aus dem Jahre 2000 sowie mit dieser Broschüre die erfolgreiche Stadtentwicklung umfassend dargestellt wird. Mein Dank dafür gilt den Verantwortlichen im Baureferat, insbesondere dem Baureferenten a. D. Carlo Haupt, der an beiden Broschüren maßgeblich beteiligt war.

Ein besonderer Dank der Stadt Friedberg gilt auch den zuständigen Behörden, insbesondere den jeweiligen Referenten der Regierung von Schwaben sowie des Landesamtes für Denkmalpflege und der Kreisheimatpflege. Ohne Stadtsanierung und die unterstützenden Städtebauförderungsmittel wäre es nicht gelungen, dass sich die „Altbairische Herzogstadt am Lechrain“ nach wie vor in ihrer historischen Gestalt zeigen kann und die Atmosphäre vergangener Tage noch heute zu spüren ist. Das historische Altstadtfest „Friedberger Zeit“, das alle drei Jahre von den Friedberger Bürgerinnen und Bürgern gefeiert wird, zeugt in eindrucksvoller Weise davon und zieht deshalb auch Zehntausende von Besuchern an.

Aber vor allem die infrastrukturell und finanziell aufwendigen Maßnahmen zur Stärkung der Geschäfts- und Wohnfunktion in der Altstadt, wie die Schaffung von Tiefgaragenplätzen sowie die umfassende Sanierung und Neugestaltung der Straßen und Plätze, insbesondere auch die Sanierung und Umgestaltung des Wittelsbacher Schlosses zu einem Veranstaltungs- und Kulturzentrum, trugen dazu bei, dass Friedberg seine Eigenständigkeit als Wohn-, Einkaufs- und Kulturstadt trotz der direkten Nachbarschaft zur Fuggerstadt Augsburg bisher wahren und stärken konnte. Die vorliegende Broschüre zeigt aber auch, dass dieser Prozess noch nicht abgeschlossen ist.

Ich hoffe, die Stadt Friedberg wird auch zukünftig die Sanierung weiterhin so erfolgreich nutzen können, wie in den letzten Jahrzehnten.

Friedberg, im Mai 2023

Roland Eichmann,
Erster Bürgermeister

Historische Entwicklung

Altbairische Herzogstadt am Lechrain

Friedberg ist eine bayerische Stadt im Regierungsbezirk Schwaben mit knapp über 30.000 Einwohnern, acht Kilometer östlich von Augsburg gelegen. Die ehemalige Kreisstadt Friedberg ist die sechstgrößte Stadt Schwabens und aufgrund ihrer Größe und Infrastruktur regionalplanerisch als Mittelzentrum eingestuft.

Gründung und Lage

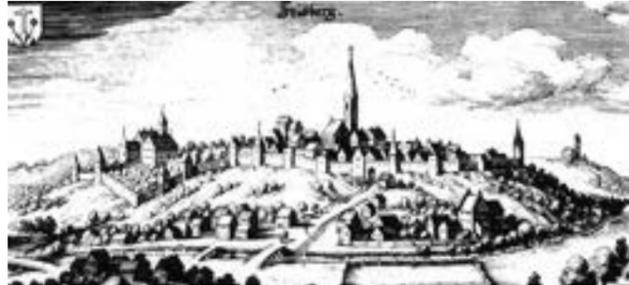
Friedberg wurde 1264 von dem Bayernherzog Ludwig II. (Landshut) zusammen mit seinem Neffen Konradin, dem Herzog von Schwaben und letzten Staufer, gegründet. Das Schloss (Burg) und die befestigte Ansiedlung dienten der Sicherung der Westgrenze des damaligen Herzogtums und der Sicherung des Grenzzolls an der Augsburger Lechbrücke. Deshalb wurde die Stadt an einer strategisch günstigen Stelle am Abhang der östlichen Lechleite platziert. Sie liegt ca. 20 m über dem Lechtal, sodass man von den Stadttürmen die Lechbrücke und alles, was aus Richtung Augsburg kam, gut im Blick hatte. Auf einer ca. 13 ha großen Fläche wurde seinerzeit eine Stadt gebaut, deren Befestigung zum ersten Mal im Jahre 1409 als bedeutend erwähnt wird. Sie wurde auf rechteckigem Grundriss errichtet und hat noch heute ein rechtwinkliges, fast eingenordetes Straßenraaster. Die alten Handelsstraßen Augsburg–Ingolstadt–Regensburg und Augsburg–Fürstenfeldbruck–München sowie später auch die Pferde-Postverbindungen verliefen über Friedberg, wobei zum Lechrain hoch eine starke Steigung bewältigt werden musste. Die nächste Posthalterei zum Pferdewechsel befand sich in Eurasburg. Friedberg hatte eine Magistrats-Verwaltung. Einnahmen aus dem Salzzoll flossen dem Herzog zu. In der Burg, die später zum Schloss ausgebaut wurde, hielt sich die herzogliche Familie nur von Zeit zu Zeit auf und sie diente auch als Witwensitz.

Bekannte Uhrmacherstadt

Unter dem Dreißigjährigen Krieg von 1618 bis 1648 hat Friedberg stark gelitten. Es wurde zweimal vollständig abgebrannt. Die überkommenen Gebäude sind deshalb fast ausschließlich aus Ziegeln errichtet und verputzt. Aus Brandschutzgründen waren die Dächer schon früh mit Tonziegeln gedeckt. Friedberg entwickelte sich nach dem Dreißigjährigen Krieg zu einer bekannten Uhrmacherstadt. Bis ins 19. Jahrhundert und dem Beginn der fabrikmäßigen Herstellung von Uhren gab es ein nennenswertes Uhrmacherhandwerk. Friedberg blieb für die nächsten 200 Jahre Verwaltungs- und Handelsmittelpunkt für die umliegenden Landgemeinden. Nachdem 1806 Schwaben und Augsburg in das Königreich Bayern einbezogen wurden, war Friedberg keine Grenzstadt mehr. Mit Eröffnung der Bahnverbindung Augsburg–München wurde die Pferde-Post bedeutungslos.

Erhebliches Bevölkerungswachstum

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts machte sich der Einfluss der Großwebereien und Maschinenfabriken in Augsburg bemerkbar, die ihren Arbeitskräftebedarf aus den Umlandgemeinden deckten,



Friedberg Stadtvedute um 1644 Matthäus Merian, Westansicht

wo man aber wohnen blieb, da das Leben dort preisgünstiger war. Dies führte auch zu erheblichem Bevölkerungswachstum in Friedberg und in der Friedberger Au unmittelbar östlich des Lechs (heute der Augsburger Stadtteil Hochzoll und Friedberg-West). Den Zweiten Weltkrieg überstand die Stadt unversehrt, auch Dank tapferer Bürgerinnen und Bürger, die zu Kriegsende die Barrikaden abbauten und somit eine gewaltlose Übergabe an die Amerikanischen Besatzer ermöglichten.

Verdreifachung des Stadtgebiets

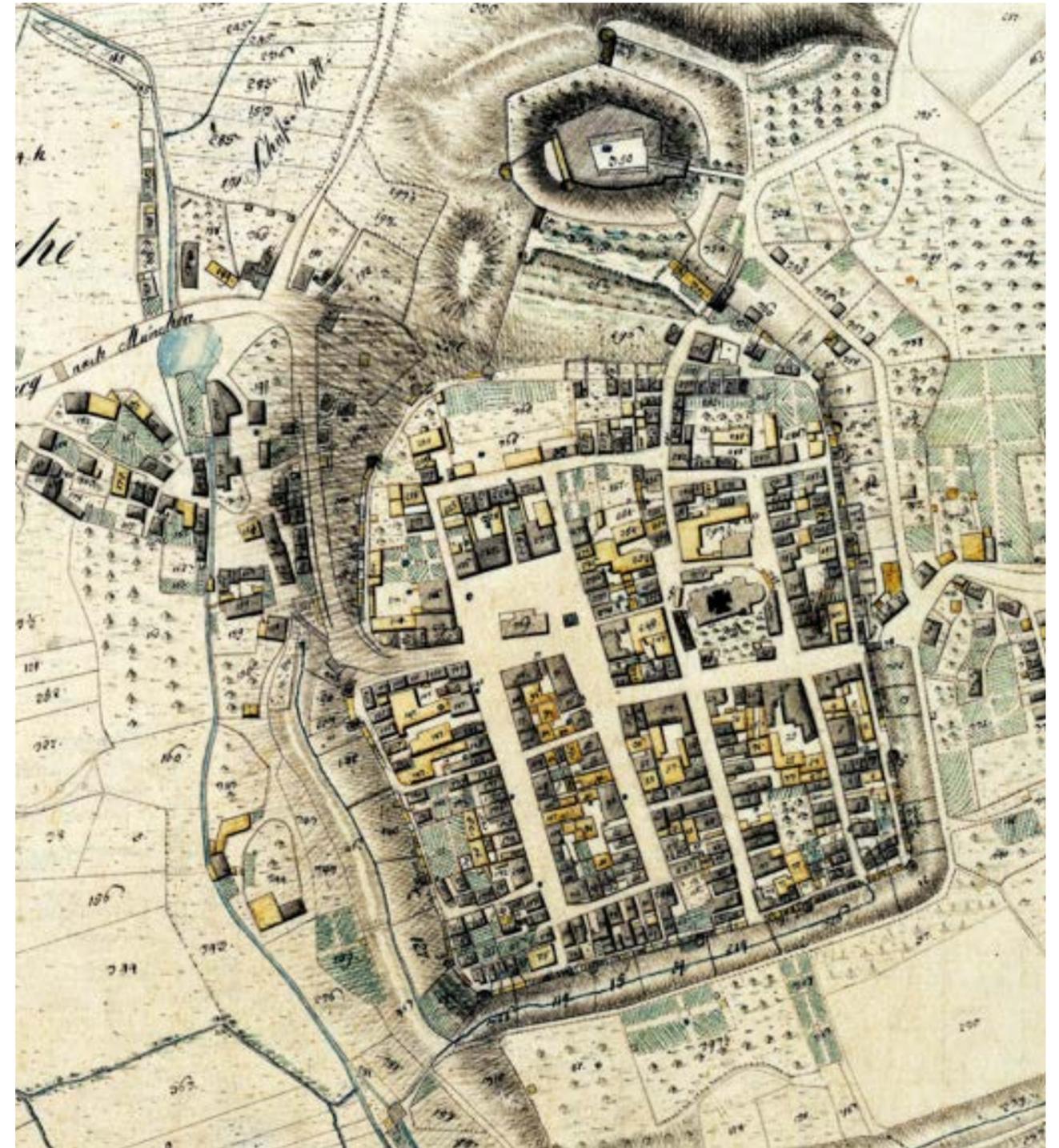
Nach dem Krieg nahm die Bevölkerung wieder zu und immer mehr Menschen arbeiteten in Augsburg – in den 1960er Jahren ca. 5.000 von 11.500 Einwohnern. Bedeutende Wirtschaftszweige zu Ende der 1970er Jahre waren die metall- und holzverarbeitende Industrie sowie die Polsterfabrik und das



Augsburg und Friedberg um 1815, Stichvorlage für den topographischen Atlas von Bayern, Maßstab 1:50.000

Möbelhaus Segmüller. Seit der Kreisgebietsreform 1972 verlor Friedberg den Kreissitz an Aichach und wuchs durch die Eingemeindung umliegender Orte im Rahmen der Gemeindegebietsreform 1978 von ca. 14.000 auf ca. 24.000 Einwohner an.

Das Stadtgebiet vergrößerte sich dabei um etwa das Dreifache (auf heute ca. 81 Quadratkilometer). Ende des Jahres 2021 erreichte die Stadt Friedberg die seit langem erwartete Marke von 30.000 Einwohnern.



Friedberg im Jahr 1812, Urkataster

Beginn und Anlass der Altstadtsanierung

Satzungsbeschluss und Sanierungsziele

Anlass der ersten Überlegungen zur Stadtsanierung Ende der 1970er Jahre war die Erkenntnis, dass die Altstadt von Friedberg ihre Zentrums- und Versorgungsfunktion aufgrund der erheblich beeinträchtigenden Verkehrsbelastung durch fließenden und ruhenden Verkehr nicht voll wahrnehmen konnte. Ursache dafür war auch eine z. T. unausgewogene Entwicklung der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Da die Geschäftsumsätze zu gering waren, sollte etwas unternommen werden, um die Altstadt zum Einkaufen attraktiver zu machen. Deshalb beauftragte der Stadtrat 1978 das *Institut für Städtebau und Raumplanung der TU München* mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung. Diese wurden von einer Arbeitsgruppe unter Leitung des Stadtplaners *Dipl.-Ing. Frantzen* von Studenten durchgeführt. Nach einer sehr ausführlichen Bestandsanalyse und einer Bürgerbeteiligung wurden 1984 die ersten Pläne zur „Regeneration“ von Friedberg vorgelegt. Ergänzend wurden 1985 Verkehrsuntersuchungen in Zusammenarbeit mit *Prof. Lang aus München* durchgeführt.

Infrastrukturelle Verbesserungen

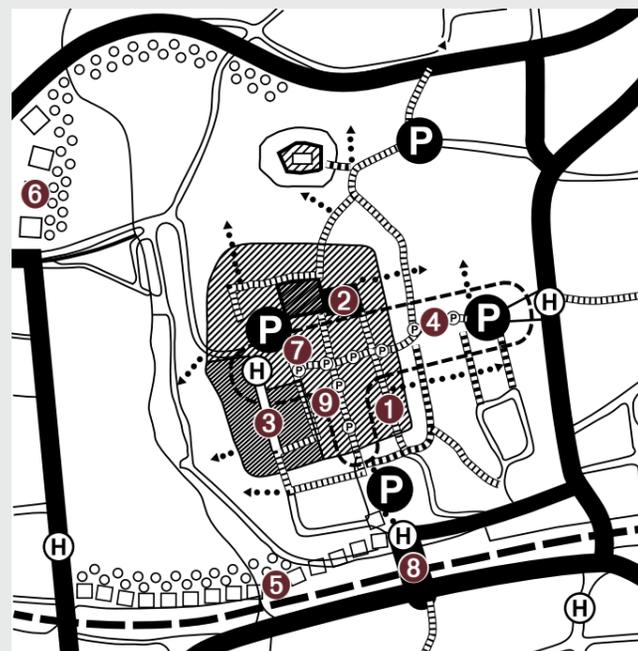
Vorgeschlagen wurde ein auch in anderen Städten erfolgreich angewandtes Konzept, das darin bestand, nahe am Stadtkern das Parkraumangebot deutlich zu erhöhen und eine verkehrsberuhigte Einkaufsstraße (Fußgängerzone) einzurichten. Als weitere Komponente beinhaltet dieses Konzept einen Altstadtring als äußere Verkehrserschließung zur Entlastung der Altstadt. Das Geschäftszentrum in der Altstadt von Friedberg hat aber

noch weitere strukturelle Probleme. Eines besteht in der Nähe zur Augsburger Innenstadt (8 km Luftlinie) mit ihrem attraktiven Warenangebot. Das andere Problem lag bereits damals in den topographischen Verhältnissen. Die Friedberger Altstadt liegt auf dem Berg. Das Möbelhaus Segmüller und das Fachmarktzentrum mit über 800 Stellplätzen liegen zwar nicht weit entfernt, jedoch ca. 20 m tiefer im Lechtal. Leider gibt es keine attraktive Verbindung zur Altstadt. Ortsfremde Kunden des Möbelhauses besuchen deshalb die Altstadt leider viel zu selten. Um diese Problematik näher zu beleuchten, wurden im Laufe der Jahre mehrere Einzelhandelsuntersuchungen in Auftrag gegeben. Der Schwerpunkt der vorgeschlagenen Konzepte lag auf infrastrukturellen Verbesserungen (z. B. die Schaffung von Parkplätzen) durch die öffentliche Hand.

Regeneration Friedberg

Bereits 1984 wurden die ersten Ziele für die „Regeneration Friedberg“ zur Diskussion gestellt (siehe Abb. unten). Nach mehreren Bürgerinformationsveranstaltungen und zahllosen Diskussionen im Stadtrat legte das *Institut für Städtebau und Raumplanung der TU München* im Jahre 1992 den Abschlussbericht für die „Regeneration Friedberg“ vor. 1992 erfolgte auch die Festsetzung der Altstadt als Sanierungsgebiet. Die Sanierungssatzung trat am 29. Mai 1993 in Kraft. Bis heute wird die Sanierung im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt; also ohne die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB (ohne Ausgleichsbeträge). Die

Innerstädtisches Erneuerungsprogramm von 1984 (Kurzfassung 6/84)



Kurzfristig (1 – 3 Jahre):

- 1 Neugestaltung der Haagstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- 2 Neugestaltung des Pfarrzentrums und der Straßen Tal, Eisenberg und Pfarrstraße
- 3 Neugestaltung der Bauernbräustraße mit Parkplätzen auf freizuräumenden Grundstücken
- 4 Neugestaltung der Äußeren Ludwigstraße mit Tiefgarage-Ost

Mittelfristig (4 – 10 Jahre):

- 5 Bau der Südspange (Altstadt-Südtangente und Parkplatz-Süd)

Langfristig (10 – 20 Jahre):

- 6 Bau der Westspange (Anschluss Afastraße an die Joseph-Hohenbleicher-Straße)
- 7 Neugestaltung Marienplatz mit Tiefgarage und Ausbau der Ludwigstraße als Fußgängerzone
- 8 Ausbau der Bahnverbindung nach Augsburg als 20-minütiger S-Bahn-Betrieb, Schaffung von Park-&-Ride-Stellplätzen, Verbindungsbrücke Altstadt – Friedberg-Süd
- 9 Neugestaltung der übrigen Altstadtstraßen als verkehrsberuhigte Wohnbereiche

Sanierungsvorschläge von 1984, ebenso wie die im Abschlussbericht „Regeneration Friedberg“ vom Juni 1992, waren einfach und konsequent. Für jeden Innenstadtbereich wurde eine Entkernung vorgeschlagen, so dass jeder Block eine grüne Mitte bekommen sollte. Zum Teil waren auch umfangreiche Neuordnungen von Grundstücken vorgesehen. Die Stadtmauer sollte weitgehend von der Bebauung im ehemaligen Stadtgrabenbereich, die ab 1909 erfolgt war, befreit werden.

Diese prinzipiellen Vorschläge fanden zum Teil auch in folgenden, vom Stadtrat am 10. Oktober 1992 beschlossenen, Sanierungszielen ihren Niederschlag:

Sanierungsziele:

1. Ordnung, Instandsetzung und Entwicklung der Innenstadt, hier der historischen Altstadt, zu einem optimal gestalteten und optimal funktionierenden Stadtteil.
2. Gestalterische Verbesserungen im Erscheinungsbild der Altstadt, damit an allen Stellen der denkmalgeschützte Charakter des Ensembles Altstadt Friedberg deutlich spürbar und erlebbar wird.
3. Instandsetzung und Modernisierung der Wohn- und Geschäftsgebäude, damit sie heutigen Wohnvorstellungen und Arbeits- und Umweltvorstellungen gerecht werden.
4. Schaffung von gut geschnittenen begrünten Blockinnenbereichen durch Entkernung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, wo dies möglich ist.
5. Umgestaltung der Bodenflächen der Straßen und Plätze in Richtung eines historischen Erscheinungsbildes.
6. Umsetzung eines Verkehrskonzeptes zur Entlastung der Altstadt und zur Schaffung von Parkmöglichkeiten außerhalb der Altstadt, jedoch in kurzer Entfernung.

Die Altstadt von Friedberg hat mit ca. 350 Gebäuden und 94 eingetragenen Einzelbaudenkmälern eine hohe Dichte an historischer Bausubstanz. Auf etwa 12 % der Grundstücke steht ein Einzelbaudenkmal. In seiner Gesamtheit stellt die Friedberger Altstadt ein nach Art. 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz geschütztes Ensemble dar. Daher wurde auf Vorschlag der Planer bereits 1983 eine Gestaltungssatzung zum Schutz des historischen Stadtbildes erlassen, die mehrfach überarbeitet wurde und aktuell in der Fassung der „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg“ vom 01.07.2007 vorliegt. Ergänzend wurde schon früh ein Zuschussprogramm der Stadt mit einem jährlichen Budget von bis zu 40.000 Euro aufgelegt. Damit sollen gestalterische Verbesserungsmaßnahmen gefördert werden, die der Anpassung der Gebäude an die Festsetzungen der Satzung dienen und somit den Bauherren die Einhaltung der Vorgaben erleichtern. Neben den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten stellt dieses Programm auch den Schwerpunkt der Förderung privater Investitionen in der Altstadt dar. In Friedberg wurden bislang nur drei umfangreiche Einzelsanierungsmaßnahmen

privater Eigentümer direkt mit Städtebauförderungsmitteln bezuschusst und fertiggestellt. Was den Erhaltungszustand der Gebäude und insbesondere der Baudenkmäler betraf, so war die Lage in Friedberg weniger dramatisch. Es gab jedoch einige stadtbildprägende Gebäude, die dringend sanierungsbedürftig waren und sich negativ auf das Stadtbild auswirkten. Einige Nebengebäude

besonders in Blockinnenbereichen konnten abgebrochen werden. Dadurch wurde zumeist die Belichtung und Belüftung angrenzender Wohngebäude verbessert.

In der Folgezeit wurden die Sanierungsziele durch weitere Beschlüsse konkretisiert: insbesondere zur Gestaltung von begrünten Blockinnenräumen und zur Sicherstellung der Wohnnutzung im Hauptgeschäftsbereich. Die verbal formulierten Ziele wurden in einem ersten Rahmenkonzept zusammengefasst, das am 09. Dezember 1997 als Basis für das weitere Vorgehen beschlossen wurde. Die innerstädtischen Verkehrsuntersuchungen von 1985 waren erforderlich, um die Fragestellung abzuklären, ob es möglich sei, die relativ kurzfristig geplante Einrichtung einer Fußgängerzone in der Ludwigstraße zu realisieren. Diese Überlegung stieß in Friedberg, wie andernorts auch, auf gewissen Widerstand der Geschäftsleute. Schließlich haben die Untersuchungen dazu geführt, dass man davon Abstand genommen hat. Kurzfristig wurden in der gesamten Innenstadt und damit auch in der Hauptdurchgangsstraße, der Ludwigstraße, die Verkehrsgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert und drei Fußgängerüberwege geschaffen. Die Straße Tal (Verbindung zwischen dem im Norden gelegenen Schloss und der Innenstadt) wurde für den PKW-Verkehr unterbrochen, die Schloßstraße als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung nach Norden eingerichtet. Die gesamte Altstadt wurde Kurzparkzone mit Parkscheibe, aber ohne Gebühr. Für vier Zonen wurden Anwohnerparkausweise ausgegeben. Es wurde beschlossen, dass die Oberflächengestaltung sämtlicher Straßen entsprechend dem so genannten „Linienplan“ vom *Planungsbüro Knopp und Meyer aus München* (1988), ausgeführt werden sollte. Ab 1988 wurde ein großer Teil der Straßen dementsprechend und nach vorausgehender Kanalsanierung und Verlegung von Strom- und Fernsehkabel neugestaltet. Der Rückbau der Oberleitungen hatte auch das Ziel, das historisch überlieferte Erscheinungsbild in Bezug auf eine ungestörte Dachlandschaft wiederzuerlangen. Ergänzt wurde dies durch eine an historischen Vorbildern orientierte Beleuchtung mit altstadtrechten Mastaufsatz- und Wandarmleuchten.



Extraausgabe Stadtbote 1993

Offener Planungsprozess Friedberg

Stadtkonzeption (2001 – 2004)



Vorstellung der Arbeitsergebnisse



Überlegungen zum Verkehrskonzept



Grafik Analyse der Risiken: Was passiert wenn nichts passiert?

Auf Initiative der Mitte der 1990er Jahre gegründeten Lokalen Agenda 21 und befördert durch die im Zuge der Jahrtausendwende entstandene Aufbruchstimmung, beschloss der Stadtrat die Durchführung eines Offenen Planungsprozesses für die Altstadt Friedberg. Interessierte Bürgerinnen und Bürger erarbeiteten zusammen mit der Stadtverwaltung und örtlichen Planern mit Moderation des *Coachingbüros Identität & Image aus Eggenfelden* für folgende Bereiche der Altstadt Lösungsansätze für die weitere Altstadtsanierung:

- Schloss- und Schlosspark
- Ludwig- und Bahnhofstraße
- Marienplatz
- Bahnhofsbereich
- St. Jakob und Eisenberg
- Äußere Ludwigstraße
- Kultur- und Bürgerzentrum

Ziele der Offenen Planungswerkstatt waren:

- Die Bewohner, Nutzer und Besucher der Innenstadt an der Entscheidungsfindung zu beteiligen
- Entwicklungslinien der Stadtentwicklung herauszuarbeiten
- Bestandsaufnahme der vorhandenen Planungen, Alternativen zu entwickeln und Bewertungen vorzunehmen
- Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu diskutieren
- Mögliche konkrete Lösungen zu skizzieren

Die Ergebnisse wurden dann in einem Workshop der beteiligten Planerinnen und Planer zu einem Gesamtkonzept verbunden. Eine darauffolgende Bürgerwerkstatt bot allen Bürgerinnen und Bürgern dann die Möglichkeit, die Ergebnisse zu diskutieren. Um die weitere Vorgehensweise festzulegen, wurde dem Stadtrat in einer Abschlusspräsentation ein Überblick über den Offenen Planungsprozess gegeben.



Arbeitsgruppe in Aktion

Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse

Schloss- und Schlosspark ①

- Überarbeitung des Museumskonzeptes
- Tagescafé im Museum
- Keine komplette Überdachung des Schlosshofes für Veranstaltungen
- Nutzung möglichst des gesamten Schlosses für Museum und Veranstaltungen
- Neugestaltung des Schlossgartens und des gesamten Schlossparks

Marienplatz ②

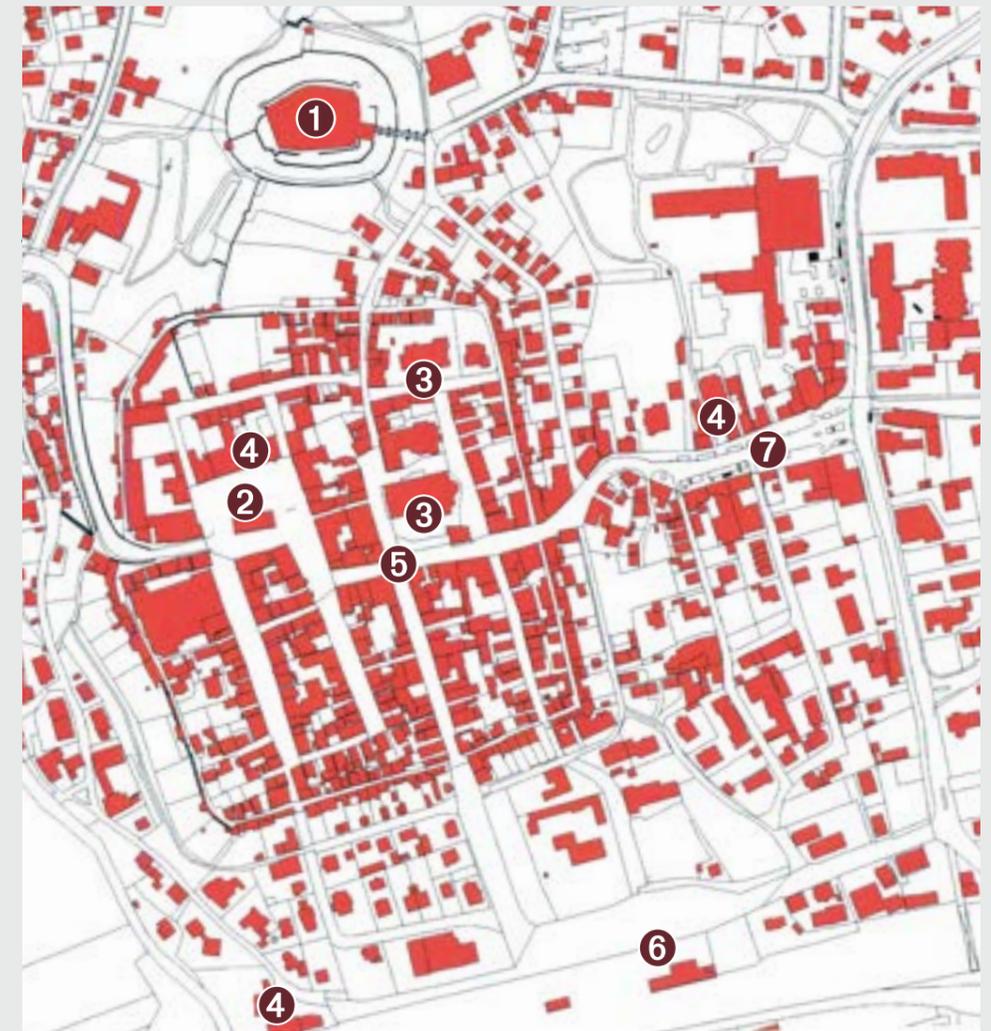
- Aufenthaltsqualität stärken
- Verlagerung der parkierenden Autos
- Marienplatz als Marktstandort
- Stärkung italienisches Flair
- Erdgeschoss der Verwaltung attraktiver nutzen

St. Jakob und Eisenberg ③

- Öffnung des Kirchplatzes
- Belebung mit Gastronomie-nutzung
- „Sehen und Gesehen werden“
- Neugestaltung der Grünflächen und des Schulhofes

Kultur- und Bürgerzentrum und BayWa ④

- Notwendigkeit für ein Kultur- und Bürgerzentrum wird bestätigt
- Als mögliche Standorte werden die Baulücke am Marienplatz 7 oder das NKD-Gebäude in der Äußeren Ludwigstraße vorgeschlagen



Ludwig- und Bahnhofstraße ⑤

- Aufenthaltsqualität stärken
- Verhinderung Durchgangsverkehr
- Verkehrsberuhigung durch Einbahnregelung / ohne Einbahnregelung
- Kleine / Große Fußgängerzone
- Neugestaltung mit Auflösung funktionaler Trennung des Straßenraumes

Bahnhofsbereich ⑥

- Modernisierung Bahnhof mit Serviceangebot
- S-Bahn-Anschluss
- Vernetzung der Verkehrsträger mit Stadtbus und P & R
- Neugestaltung des gesamten Bahnhofumfeldes

Äußere Ludwigstraße ⑦

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Neugestaltung der Grünflächen
- Aktionsflächen für Einkauf und Gastronomie

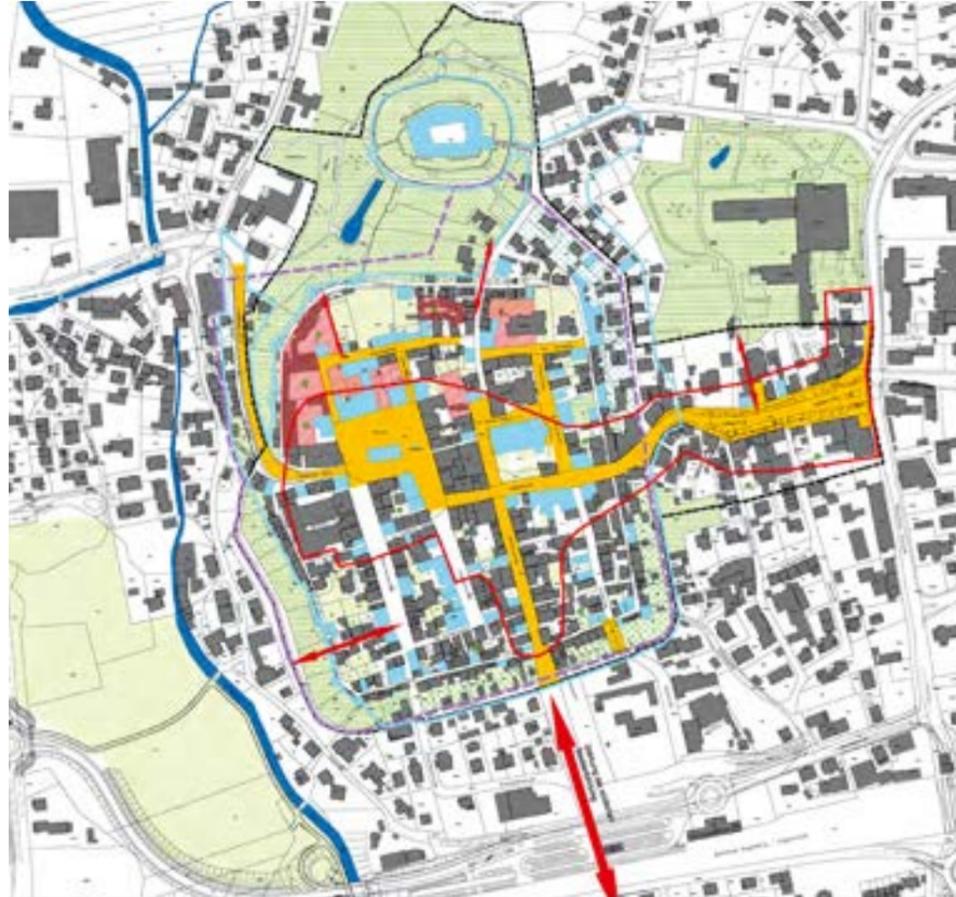
Altstadt Friedberg

Rahmenplan 2003

Stadt Friedberg,
Lkr. Aichach-Friedberg,
Rahmenplan Altstadt

Legende:

- Grenze des Sanierungsgebietes
- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Baudenkmäler
- Baudenkmal - Ensemble
- Altstadtprägende Grünflächen
- Grünflächen erhalten
- Schaffung von Fußwegeanbindungen
- Flächen entsiegeln und begrünen
- Verhinderung einer weiteren Bebauung im historischen Grabenbereich
- Bereiche neu ordnen
- Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereiches von Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung
- Gewässer
- Neugestaltung von Straßen und Plätzen (Neuordnung des ruhenden Verkehrs)



Das *Planungsbüro OPLA aus Augsburg* wurde beauftragt, die im Stadtrat diskutierten Ergebnisse des Offenen Planungsprozesses und die daraus abgeleiteten Ziele, die insbesondere im Rahmen der Planungs-, Bürger- und Architektenwerkstatt gewonnen wurden, in einem aktualisierten Rahmenplan zusammenzufassen und sie dann mit den Planungen und Gutachten der Stadt

Friedberg zur Stadtsanierung abzugleichen. Als Ergebnis gibt der städtebauliche Rahmenplan dem Stadtrat und der Verwaltung Empfehlungen für die weitere Stadtsanierungsstrategie zur Hand. Der Rahmenplan wurde am 3. Oktober 2003 vom Stadtrat als Handlungsleitlinie für das weitere Vorgehen in der Altstadt beschlossen.

Folgende Ziele wurden formuliert:

- Stärkung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Erreichbarkeit – Verbesserung der Verweildauer / Aufenthaltsqualität
- Stärkung des Einzelhandels – Bewahrung des historischen Stadtbildes
- Bereitstellung von ausreichenden Parkmöglichkeiten an der Peripherie – Erreichbarkeit durch ÖPNV
- Entlastung vom Durchgangsverkehr durch Bau der Altstadttangente
- Einbeziehung des Projektes der Fuß- und Radwegbrücke über die Bahn nach Friedberg-Süd zum Stefananger
- Durchführung eines Wettbewerbs für die Gestaltung der Straßen und Plätze

Ensemblebereich Friedberg

Städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung 2007



Stadt Friedberg, Städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung Ensemblebereich Altstadt, Wandel der überbauten Flächen, Uraufnahme 1812 – Flurkarte 2011

Legende:

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

M 1:2.500



Ehemaliges Münchner Tor im Osten (um 1850), abgebrochen 1869

Zur Vorbereitung der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „städtebaulicher Denkmalschutz“ und auf Initiative des Landesamtes für Denkmalpflege wurde 2007 das *Planungsbüro Martin Späth aus Puchheim* mit der Erstellung einer städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung des Ensemblebereichs der Altstadt Friedberg beauftragt. Neben der Darstellung der Stadtgeschichte und der Entwicklung der Stadtstruktur wird darin ein Vergleich der historischen Stadt mit der Stadt heute gezogen. Außerdem sind Bau- und Bodendenkmäler, eine umfangreiche Fotodokumentation und ein Kartenteil mit interessanten Analysen und Vergleichen zur Stadtentwicklung enthalten. Aufgabe und Ziel der städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung ist es, die Denkmalwerte des historischen Stadtkerns von Friedberg systematisch mittels Text, Fotos und Karten aufzubereiten.

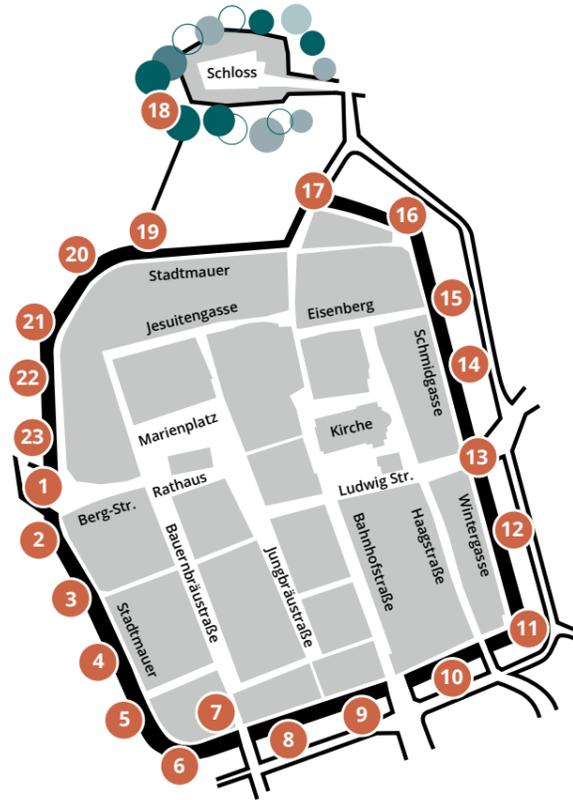
Besondere Veränderungen

Beim Vergleich des Urkatasters von 1812 mit der aktuellen Flurkarte von 2011 (siehe Abb. oben) ist gut erkennbar, dass das historische Erschließungssystem in der Altstadt (Straßen, Gassen und Plätze) noch weitgehend erhalten und im aktuellen

Stadtgrundriss gut erkennbar ist. Die historischen Marktflächen Marienplatz, Bauernbräu- und Jungbräustraße sind in ihrer Struktur und Größe erhalten. Das Erscheinungsbild der Straßen, Gassen und Plätze ist nach wie vor geprägt durch meist geschlossene Reihen von Giebel-, Trauf- und Eck-Häusern. Insbesondere die im Westen und Nordwesten noch freistehenden Stadtmauerabschnitte und Mauertürme erinnern an die bauliche Vergangenheit der Stadt. Gut erkennbar sind nach wie vor die stadträumliche Struktur des Stadtgrabens, östlich und südlich der Stadtmauer sowie die Steilhangbereiche an der Lechleite und am Schlossberg. Auffällige Veränderungen gegenüber der Situation von 1812 zeigen sich im Umfeld der Kirche. Hier sind alle ehemals ‚ringförmig‘ um die Kirche situierten Gebäude aufgelassen. Im Bereich des östlichen Stadtzugangs hat sich mit dem Wegfall des Stadtores eine neue städtebauliche Eingangssituation in die Altstadt ergeben. Ähnliches gilt für das Areal des nördlichen Stadtausgangs mit dem Schlosstor, das ebenfalls abgerissen wurde. Die Öffnung der Stadtmauer und die Verlängerungen der ehemaligen ‚Herrenstrasse‘ (heute Bahnhofstraße) und der Bauernbräustraße nach Süden stellen besondere Veränderungen des historischen Stadtgrundrisses dar.

Friedberger Stadtbefestigung

Sanierung Stadtmauer 37 – 39 (2. Teil – 2008)



Verlauf der Friedberger Stadtbefestigung:

- | | |
|--|--|
| 1 Augsburger Tor (Unteres Tor), 1793 abgebrochen | 17 Schlosstor / Jägertor, 1822 abgebrochen |
| 2 Büchsenmacherturm | 18 Basteiturm |
| 3 Turm ohne Namen | 19 Pulverturm |
| 4 Armenturm | 20 Folter- bzw. Weegturm |
| 5 Hebammenturm | 21 Salzkarnerturm |
| 6 Alter Wasserturm | 22 Hafnerturm |
| 7 Cordonistenhaus | 23 Negelesturm, 1793 abgebrochen |
| 8 Krankenturm | |
| 9 Ratsdienerturm | |
| 10 Zwingerturm, 1924 abgebrochen | |
| 11 Schmierbenturm | |
| 12 Buchbinderturm | |
| 13 Münchner Tor (Oberes Tor), 1868 abgebrochen | |
| 14 Schäfflerturm | |
| 15 Beim Sedlmaier | |
| 16 Beim Dunkel-Kistler | |



Stadtmauer vor der Sanierung

Die Existenz einer Stadtmauer wurde zum ersten Mal 1409 urkundlich erwähnt. Im Dreißigjährigen Krieg (1618 bis 1648) wurde sie zerstört. Was wir heute als Stadtmauer vor uns sehen, ist in der Grundsubstanz sicherlich über 300 Jahre alt. Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts gehörten Stadtmauer und Stadtgraben sowie der Abhang im Westen der Stadt. Dann wurde das Gelände streifenweise an Hausbesitzer verkauft, die von der Innenseite an die Stadtmauer angebaut hatten. Der Stadtgraben wurde zugeschüttet und die Gebäude sozusagen durch die Stadtmauer hindurch erweitert.

Stadtbildprägender Stadtzugang

Aufgrund des Sanierungsziels „Erhalt des Erscheinungsbildes von Friedberg als umwehrte Stadt“ bedarf die Stadtmauer auch weiterhin der Erhaltung. Deshalb wurde bereits im Jahre 1997 im Bereich der Einmündung Gaßnergasse in die Straße Stadtmauer im Südwesten der Altstadt zwischen Armenturm und Hebammenturm ein erster Teil, der sich im städtischen Eigentum befindlichen Stadtmauer, saniert. Im Bereich der Stadtmauer 37 – 39 südlich des Hafnerturms im Nordwesten der Altstadt wies die ebenfalls im städtischen Eigentum befindliche Stadtmauer bei sieben Metern Höhe erhebliche statische Mängel auf. Das war darauf zurückzuführen, dass die Mauerkronen ungeschützt der Witterung ausgesetzt waren. Im Wesentlichen bestanden die Sanierungsmaßnahmen 2008 darin, an den notwendigen Stellen morsche und defekte Ziegel zu ersetzen und die Mauerkronen und Mauervorsprünge mit Dachziegeln abzudecken und damit das Eindringen von Feuchtigkeit und Nässe in das Mauerwerk zu verhindern.

Diesem Bereich, der noch erhaltenen Stadtmauer, im nordwestlichen Bereich der Altstadt kommt eine große Bedeutung bezüglich der Erlebbarkeit zu, da diese von innen frei zugänglich ist und von der Stadtauffahrt „Friedberger Berg“ einen stadtbildprägenden Stadtzugang bildet.



Stadtmauer nach der Sanierung mit Ziegelabdeckung der Mauerkrone

Friedberger Stadtbefestigung

Freistellung Schmierbenturm durch Abriss Stadtgraben 10 + 12 (2002/2015)



Situation nach Abriss der Gebäude Stadtgraben 10 + 12



Zustand vor Abriss



Zustand während Abriss



Schmierbenturm nach Einsturz 2002

Leider wurden vor allem zu Anfang des 20. Jahrhunderts Teile der Stadtmauer beseitigt und der Stadtgraben aufgefüllt und bebaut. Ein wichtiges Sanierungsziel war daher bereits aus den Anfängen der Stadtsanierung die Freistellung und Erlebarmachung der noch vorhandenen Reste der Stadtbefestigung. Der Stadt Friedberg gelang es in schwierigen Verhandlungen, die zum Teil leerstehenden Gebäude Stadtgraben 10 und 12 zu erwerben. Ziel war ein Abriss der zum Teil direkt an die Stadtmauer bzw. an den südöstlichen Stadtmauerturm angebauten Gebäude vorzubereiten, um anschließend das Südosteck der Stadtmauer mit Turm wieder sichtbar machen zu können sowie als Grünfläche zu gestalten.

Einsturz des Schmierbenturms

Am 28.11.2002 kam es bei den Abrissarbeiten zu einem tragischen Zwischenfall. Nachdem alle Gebäude im Grabenbereich abgetragen waren, stürzte der Stadtmauerturm ein und riss Teile des Nachbargebäudes mit sich. Personen wurden glücklicherweise nicht verletzt. Dieser Vorfall und die daraus entstandenen Verwicklungen führten dazu, dass eine Neubebauung (Planung: *Architekturbüro Rockelmann, Friedberg*) unter Erhaltung des denkmalgeschützten Eckgebäudes an der Haagstraße und unter teilweiser Erhaltung des Stadtmauereckturmes erst im Jahre 2015 fertiggestellt werden konnte. Der Grabenbereich wurde teilweise mit einer Tiefgarage unterbaut. Die privaten Gartengrundstücke wurden der neu entstandenen Stadthausbebauung zugeordnet. Der kleine Bereich südlich des neu aufgebauten Eckturmes konnte als öffentliche Grünfläche angelegt werden. Trotz der tragischen Umstände konnte wohl das Beste aus der Situation gemacht werden und neben der so wichtigen Schaffung von altstadtgerechtem, aber dennoch modernem Wohnraum konnte auch der Verlauf der Stadtmauer mit seinem Südosteck gut sichtbar gemacht werden.



Neugestaltung 2015

Gestaltung der Straßen und Plätze

Architektenwettbewerb (2004)

Die Oberflächengestaltung der Straßen in den ersten 20 Jahren der Stadtsanierung (Bauernbräustraße, Jungbräustraße, Pfarrstraße, St. Jakobs-Platz, Tal und Haagstraße) waren entsprechend dem sogenannten „Linienplan“ aus dem Jahre 1988 des *Planungsbüros Knopp und Meyer aus München* ausgeführt worden. Dieser Plan gab die Gestaltung des Straßenpflasters (Segmentbogen oder Netzstruktur) und die Farbgestaltung der Gehbereiche (gelber Granit oder roter Klinker) vor. Die namensgebenden „Linien“ sind die den Fahrbahnbereich abgrenzenden Entwässerungsrinnen. Der Straßenumbau umfasste die Kanalsanierung, die Erdverlegung von Strom und Fernsehleitungen, eine an historischen Vorbildern orientierte Beleuchtung mit altstadtgerechten Mastaufsatz- und Wandarmleuchten und die Oberflächengestaltung der Straßen selbst.

Durch gut erreichbare, kostenlos zur Verfügung stehende Stellplätze am Rand der Altstadt und in der Altstadt selbst (Neubau der Tiefgaragen Ost und West) wurde die Frequenz und Attraktivität der Altstadt erhöht, was im Handel zu einer Stabilisierung der Umsätze geführt hat.

Planungswettbewerb zur Neugestaltung

Die mit der Neugestaltung der Altstadtstraßen einhergehenden Verbesserungen des Geschäfts- und Wohnumfeldes haben als „Initialzündung“ dazu geführt, dass anschließend von privater Seite vielfach die Sanierung von Gebäuden in Angriff genommen wurde. Der Altstadtring als äußere Erschließung der Altstadt wurde 2003 mit dem Bau der Altstadt-Südtangente, dem heutigen Steiner Berg, realisiert. Gleichzeitig wurden der Bahnhofvorplatz mit einem Kreisverkehr umgestaltet und in den Folgejahren auf dem ehemaligen Güterbahnhofgelände der Park & Rideplatz und der Busbahnhof errichtet.

Die Diskussion über die Einrichtung einer Fußgängerzone wurde bis zu diesem Zeitpunkt verschoben. Da neben der Fußgänger-

zone jedoch noch weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verringerung des Kaufkraftabflusses als notwendig angesehen wurden, wurde die Durchführung eines Planungswettbewerbs zur Neugestaltung der Straßen und Plätze in der Altstadt durchgeführt. Der Bearbeitungsbereich umfasste die bis dahin noch nicht umgestalteten Bereiche des Marienplatzes, der inneren Ludwigstraße, des Kirchplatzes vor St. Jakob sowie der Bahnhofstraße – also den Hauptgeschäftsbereich der Friedberger Altstadt.

Unter acht eingereichten Arbeiten wurden in einem zweistufigen Verfahren die Entwürfe des *Planungsbüros Petra Schober aus München* mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

Begründung des Preisgerichts (Auszug):

„Der Verfasser erkennt am historischen Stadtplan richtig, dass zwischen dem westlichen Altstadtbereich, der durch den Anger, bestehend aus Marienplatz, Jungbräustraße und Bauernbräustraße geprägt ist und dem östlichen Altstadtbereich mit seinem schachbrettartigen Straßennetz ein struktureller Unterschied besteht, der sich in der Gestaltung des Marienplatzes und dem Raum vor St. Jakob niederschlagen muss.

Der Rathausplatz wird als gestalterische Einheit bis zur Südkante des Marienplatzes durchgezogen und vom Autoverkehr erkennbar nur überfahren.

Im Gegensatz dazu wird der Raum vor St. Jakob lediglich bis zur Ludwigstraße definiert und durch den Erhalt der Säuleneichen gestärkt. Die Ludwigstraße wird als selbständiger Raum am Platz vorbeigeführt. Der Platz vor St. Jakob ist sehr feinfühlig entwickelt worden und die Zugänglichkeit von der Ludwigstraße ist optimal gelöst. Zum Parkplatzkonzept im Gesamten kann festgehalten werden, dass eine vernünftige Verteilung vorgeschlagen wird und eine relativ flexible Nutzung gewährleistet ist.“



Wettbewerb 1. Preis: Büro Schober, München

Gestaltung der Straßen und Plätze

Umgestaltung Innere Ludwigstraße und Kirchplatz vor St. Jakob (2007/2008)



Innere Ludwigstraße, mittlerer Bereich



Nach dem Umbau

Vor dem Umbau



Innere Ludwigstraße, westlicher Bereich



Der Umbau der Inneren Ludwigstraße sowie des Kirchplatzes St. Jakob auf Grundlage des Siegerentwurfes der *Stadtplanerin Petra Schober aus München* erfolgte in den Jahren 2007 bis 2008. Kennzeichnend für den realisierten Entwurf, der im Detail erst nach einer Probepflasterung festgelegt wurde, ist der niveaugleiche Ausbau mit breiten Natursteinrinnen aus Formsteinen als Abgrenzung des Fahrbahnbereiches vom Gehbereich vor den Häuserfronten. Der unregelmäßige römische Plattenverband (Passepflaster) von sechs unterschiedlichen Natursteinsorten mit unterschiedlichen Farbschattierungen und Steinformaten und der regelmäßige römische Plattenverband von sechs unterschiedlich großen Natursteinplatten im Gehwegbereich ergeben ein interessantes, abwechslungsreiches, aber dennoch harmonisches Gesamtbild.

Der Bereich des Kirchplatzes vor St. Jakob bestand aus einem oberen Eingangsbereich zu St. Jakob, der sich im Eigentum der

Kirche befindet und einem unterem Bereich, der als gestaltete Restgrünfläche nicht nutzbar war. Diese wurde umgestaltet und als Terrassennutzung der gegenüberliegenden Gastronomie zugeführt. So konnte an dem zentralen Platz in der Altstadt die Aufenthaltsqualität unter dem Motto „Sehen und Gesehen werden“ erheblich verbessert werden.

Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Ludwigstraße wurde auf Grundlage von Verkehrsuntersuchungen des *Planungsbüros Lang + Burkhardt aus München* der gesamte Bereich der Altstadt als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h ausgewiesen. Um eine kürzere Parkdauer und somit freie Kundenparkplätze zu gewährleisten, wurde außerdem eine Parkraumbewirtschaftung mittels Parkscheinautomaten umgesetzt.

Gestaltung der Straßen und Plätze

Umgestaltung Innere Ludwigstraße und Kirchplatz vor St. Jakob (2007/2008)



Innere Ludwigstraße, östlicher Bereich



Nach dem Umbau



Innere Ludwigstraße / Kirchplatz vor St. Jakob



Nach dem Umbau

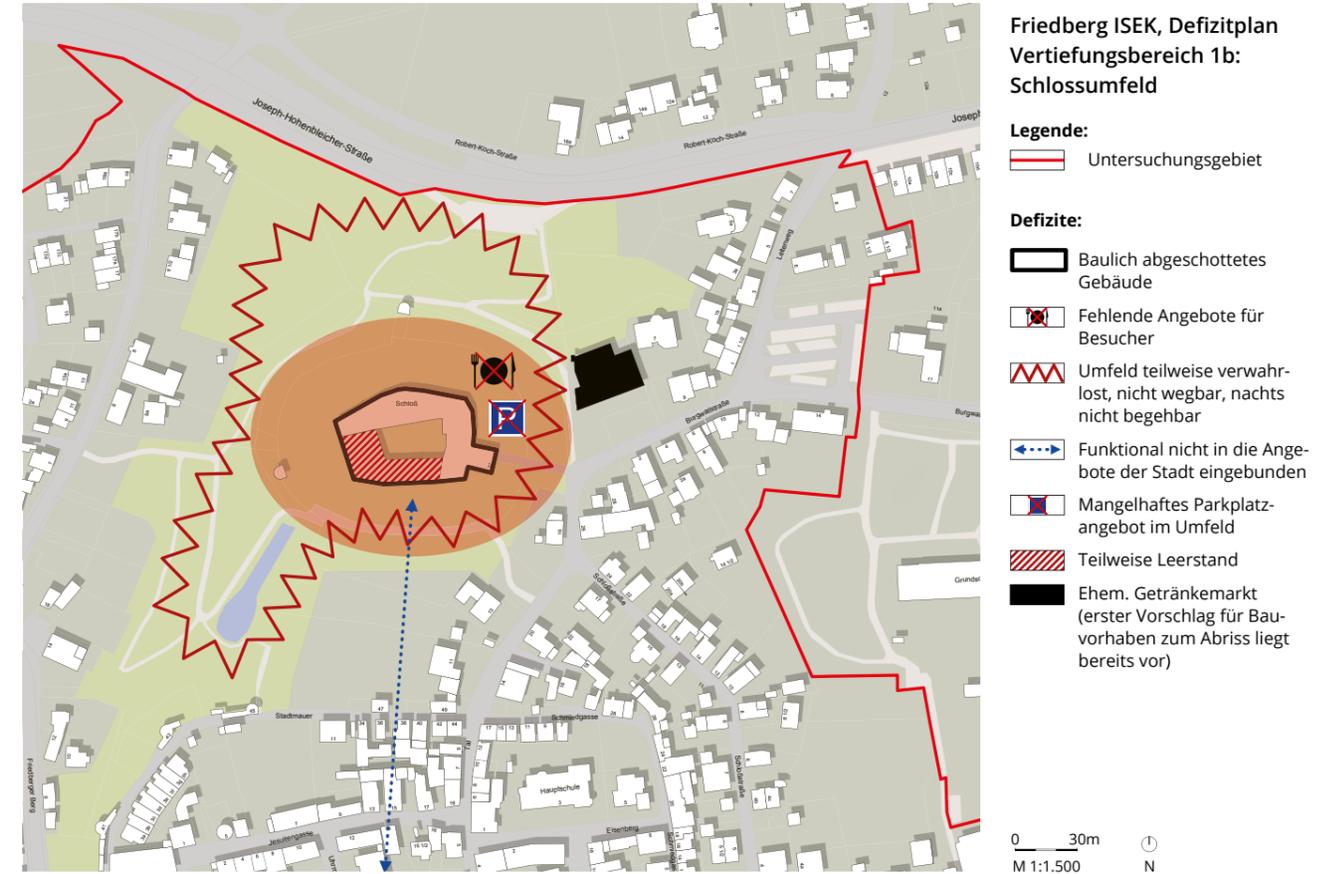


Kirchplatz vor St. Jakob



ISEK 2014

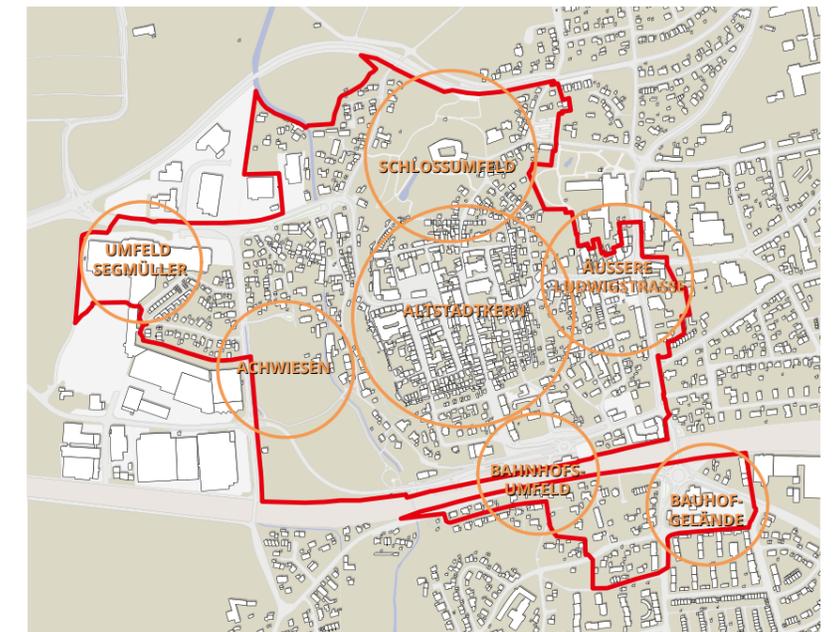
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



Auf Initiative des Sachgebiets Städtebau an der Regierung von Schwaben wurde 2014 vom *Planungsbüro Umbau Stadt aus Weimar* ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Das ISEK behandelt insbesondere das Geschäftszentrum in der Altstadt Friedberg sowie den im Westen angrenzenden Bereich „Unterm Berg“ mit dem Fachmarktzentrum und dem Möbelhaus Segmüller.

„Unterm Berg“ als Bindeglied

Weiterhin hatte das ISEK auch die Aufgabe, fast 15 Jahre nach dem Offenen Planungsprozess zu evaluieren, welche damals diskutierten Projekte bereits umgesetzt oder noch immer aktuell waren. Auch sollte im Bürgerdialog ermittelt werden, welche konkrete Anforderungen an das Umfeld des Wittelsbacher Schlosses und den Schlosspark gestellt werden und wie sich das Stadtquartier „Unterm Berg“ als Bindeglied zwischen dem Fachmarktzentrum und der Altstadt entwickeln sollte.



ISEK 2014 – Vertiefungsbereiche Kernstadt Friedberg

Gestaltung der Straßen und Plätze

Umgestaltung Innere Bahnhofstraße mit Kriegsopfermahnmal (2021/2022)

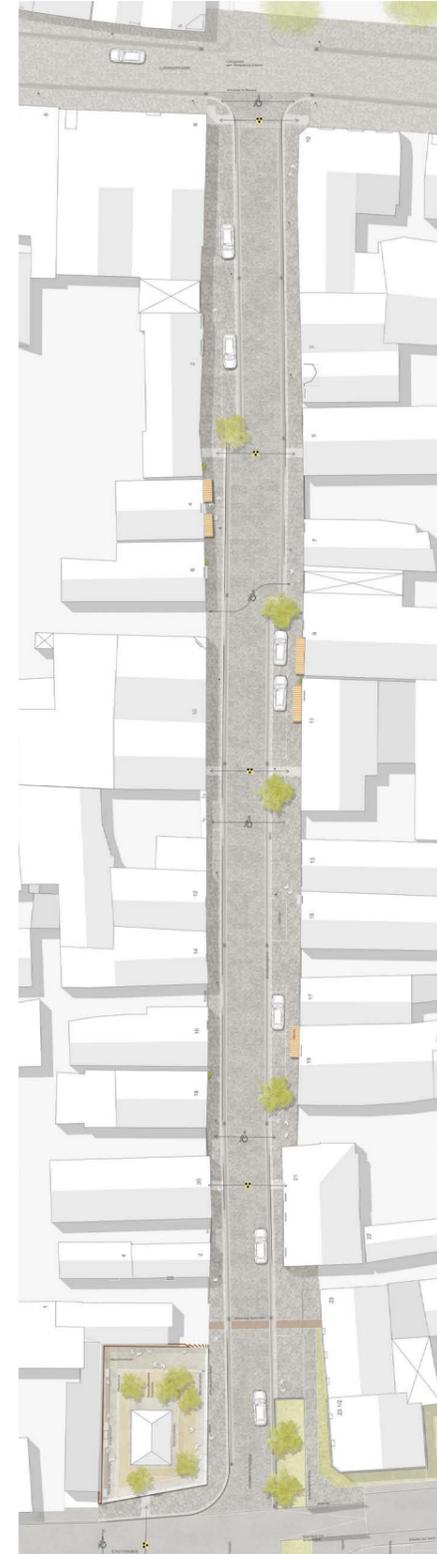
Nach Umsetzung der Neugestaltung der inneren Ludwigstraße und Umgestaltung des Kirchplatzes vor St. Jakob im Jahre 2008, hat der Stadtrat 2016 die Gewinnerin des Planungswettbewerbs aus dem Jahre 2004, *Petra Schober aus München* mit der Ausarbeitung einer Planung für den zweiten Bauabschnitt, der Bahnhofstraße, beauftragt. Im Oktober 2016 wurden erste Ideen vorgestellt, die eine Fortführung des Gestaltungskonzeptes aus der Ludwigstraße vorsahen.

Geordnete Parkierung

Nach dem plötzlichen Tod von Frau Schober Anfang 2017 wurde die Planung von dem *Nachfolgebüro Studio B der Landschaftsarchitektin Elke Berger aus München* weitergeführt. Es wurden in der Fortfolge mehrere Varianten untersucht, die vor allem eine geordnete Parkierung sicherstellen sollten. Außerdem wurde festgelegt, dass mit der Neugestaltung der Straße die bisherige Einbahnstraßenregelung von Süden nicht fixiert wird, sondern auch Gegenverkehr möglich bleiben muss.

Weiterhin wurde eine Neugestaltung des ehemaligen Kriegerdenkmals (neue Bezeichnung: Kriegsopfermahnmal) mit seinem Umfeld sowie des angrenzenden Kreuzungsbereiches beschlossen.

Um ein möglichst harmonisches Straßenbild für die Altstadt zu erreichen, Stellplätze und Bäume unterzubringen und zugleich den Anforderungen an die Barrierefreiheit zu entsprechen, wurde versucht, für die zum Teil entgegenstehenden Anforderungen Kompromisse zu finden.



Umgestaltung der inneren Bahnhofstraße



Das Kriegerdenkmal 1956 und 1997



Kriegsopfermahnmal 2023



Innere Bahnhofstraße von Norden



Innere Bahnhofstraße



Innere Bahnhofstraße von Süden



Nach dem Umbau



Nach dem Umbau



Quartier „Unterm Berg“

Sanierungsgebiet und Rahmenplan (2017)

Friedberg ISEK, Defizitplan
Bereich „Unterm Berg“:
Achwiesen und Umfeld
Segmüller, 2014

- Legende:**
- Untersuchungsgebiet
- Defizite:**
- Autonomes Angebot ohne Bezug zur Kernstadt
 - Keine zusätzlichen Angebote für Segmüller-Kunden
 - Mangelnde Beschilderung in Bezug auf Kernstadt
 - ★ Qualität dieses Freiraums ist nicht bewusst
 - Funktionalität nicht geklärt
 - ? ? Schlechte oder nicht nachvollziehbare Zugänglichkeit von der Stadt und vom Bahnhof
 - ? ? Vernetzung mit anderen Grünräumen ist nicht gegeben
 - Wegeverbindungen unattraktiv
 - untergenutztes Gebäude (BayWa-Turm)



Abgrenzung Sanierungsgebiet „Unterm Berg“

Die Untersuchungen des ISEK 2014 ergaben auch einen Handlungsbedarf für das Quartier „Unterm Berg“ mit der Empfehlung, hier ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Die Sanierungsziele für das Quartier „Unterm Berg“ betonen nicht nur die baulichen Aspekte des Umfeldes, sondern formulieren auch für die Grünräume und Wasserläufe in und um das Quartier die gewünschte Entwicklung. Folgende Sanierungsziele wurden definiert und im Beschluss zur Sanierungssatzung vom 23. Februar 2017 festgelegt:

- Einbettung im Stadtzusammenhang verbessern
- Nutzungsmischung erhalten
- Einbettung in Grünräume sichern
- Verkehrsansprüche räumlich klären
- Stadtbild verbessern
- Stadtteil energetisch sanieren
- Freiräume aufwerten und verknüpfen
- Verknüpfung im, um und durch das Quartier stärken.

Gleichzeitig wurde vom *Planungsbüro UmbauStadt aus Weimar* ein Rahmenplan (siehe Plan nächste Seite) entwickelt, der ebenfalls am 23. Februar 2017 als Handlungsgrundlage für die weitere Gebietsentwicklung beschlossen wurde. Darin wird aufgezeigt, dass in den nächsten Jahren folgende Maßnahmen mit den unterschiedlichsten Themensetzungen bearbeitet werden sollen:

- Gassenraum „Unterm Berg“
- Straßenraum Augsburgsberger Straße – Durchgänge und Treppen
- Quartiersplatz Achstraße
- Umfeld Achstraße
- Gerberweg Achwiesen
- Bachlauf an der Ach
- Parkplatz Gerberwiese (2020 zur Landesausstellung realisiert)

Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Friedberg „Unterm Berg“ (Stand: 23.02.2017)

- Legende:**
- Untersuchungsgebiet
 - Wegeverbindungen
- Vertiefungsbereiche**
- Gassenraum „Unterm Berg“
 - Straßenraum Augsburgsberger Straße
 - Durchgänge und Treppen
 - Quartiersplatz Achstraße
 - Umfeld Austraße
 - Gerberweg Achwiesen
 - Bachlauf an der Ach
- Maßnahmen:**
- Bewohnerbeteiligung
 - Gehweg
 - Fahrradweg
 - Parken
 - Gestalteter Hochwasserschutz
 - ⬆ Aufwertung Aufenthaltsqualität
 - ⬆ Beleuchtung
 - ⬆ Leitsystem
 - ★ Aktionsfläche



Wittelsbacher Schloss Friedberg

Sanierung und Umnutzung (2009 – 2019)



Oben: Wittelsbacher Schloss, Luftbild von Norden. Unten (v.l.n.r.): Schlossbrücke im Osten, Schlossgarten und Terrasse Museumscafé im Süden

Friedberg wurde 1264 von dem Bayernherzog Ludwig II. gegründet, nachdem er bereits im Jahre 1257 den Bau des Schlosses, damals noch als Burg und Grenzfestung zur Sicherung der Zollstation am Lech begonnen hatte. Das Wittelsbacher Schloss in Friedberg, dessen Baugeschichte somit noch vor der Stadtgründung von Friedberg beginnt, stellt auch heute noch ein Wahrzeichen und Identifikationspunkt der Stadt Friedberg dar und gilt als Zeugnis der herzoglichen bzw. kurfürstlichen bayerischen und somit europäischen Geschichte. Neben der Nutzung als Jagd- und Lustschloss diente das Schloss mehrfach als Witwensitz der bayerischen Herzöge, bevor im 18. Jh. im ersten Obergeschoss eine kurzlebige Fayencenmanufaktur (glasierte Keramik) eingerichtet wurde und als Landgerichtssitz diente. Anfang des 19. Jh. wurde das Rentamt im Schloss untergebracht. Im 20. Jh. folgte die Nutzung als Polizeiinspektion und danach als Sitz des Vermessungsamtes.



Wittelsbacher Schloss – Erdgeschoss mit Schlosshof und Schlossgarten, Caféterasse im Süden

Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Norden

Schon das ursprüngliche Untersuchungsgebiet für die Stadtanierung von 1978 umfasste auch das Wittelsbacher Schloss, was auch die bestehende Wechselwirkung zwischen Altstadt und Schloss aufzeigt. Bis 2006 befand sich das Schloss im Eigentum des Freistaates Bayern und wurde als Vermessungsamt genutzt. Die Gewähr, dass der Freistaat dauerhaft für den Unterhalt des Objektes aufkommen würde, führten damals zur Ausparung aus dem beschlossenen Sanierungsgebiet „Altstadt Friedberg“.

Mit der Umstrukturierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde die Nutzung des Schlosses durch den Freistaat 2006 aufgegeben. Die Schlossanlage wurde der Stadt Friedberg zum Erwerb angeboten und ging dann Anfang 2007 in das Eigentum der Stadt Friedberg über.

Der Erwerb durch die Stadt war nicht unumstritten, da der anstehende Sanierungsaufwand, vor allem im Dachtragwerk, durchaus eine große finanzielle Herausforderung darstellte. Dennoch entschied sich der Stadtrat nach langen Diskussionen die öffentliche Nutzung dieser Anlage auf Dauer zu sichern. Dabei sollten Nutzungen etabliert werden, die dem Altstadtensemble und der

Stadtgesellschaft als Identifikationsort zu Gute kommen. Neben der notwendigen Sanierung v. a. des Dachstuhl und der Stütz- und Hangmauerbereiche, sah sich der Stadtrat verpflichtet, das Schloss sowohl für die Museumsnutzung als auch für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen.

Umbau zu einem Bürger- und Kulturzentrum

Die Entwicklung der Altstadt von Friedberg ist immer mit dem Schicksal des Schlosses eng verknüpft gewesen. Deshalb muss die Sanierung und Umnutzung des Schlosses zu einem Bürger- und Kulturzentrum aufgrund seiner Wechselwirkungen als integrierter Bestandteil der Stadtanierung gesehen werden.

Nach Erarbeitung der Planungen durch das *Architekturbüro Braun + Partner aus München* und das *Landschaftsarchitekturbüro Hackl Hofmann aus Eichstätt* in den Jahren 2008 bis 2010 wurde 2011 das grundlegende Finanzierungsgespräch mit den maßgeblichen Fördergebern (insbesondere Entschädigungsfonds und Städtebauförderung) geführt. 2015 erfolgte nach Überwindung rechtlicher und politischer Hürden dann endlich der Baubeginn des Hochbaus. Das Schloss mit den Veranstaltungsräumen wurde im Oktober 2018, das Museum im Mai 2019 eingeweiht.



Schlossinnenhof von Westen während und nach der Sanierung



Schlossinnenhof von Osten während und nach der Sanierung



Wittelsbacher Schloss Friedberg

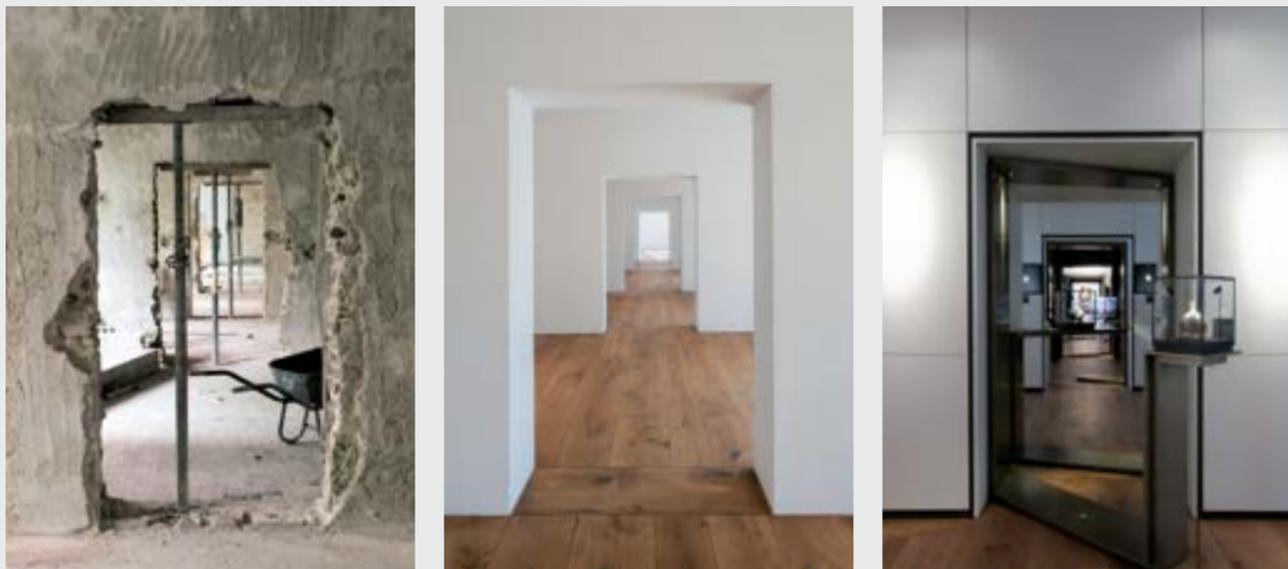
Sanierung und Umnutzung (2009 – 2019)



Sanierung des Dachstuhl



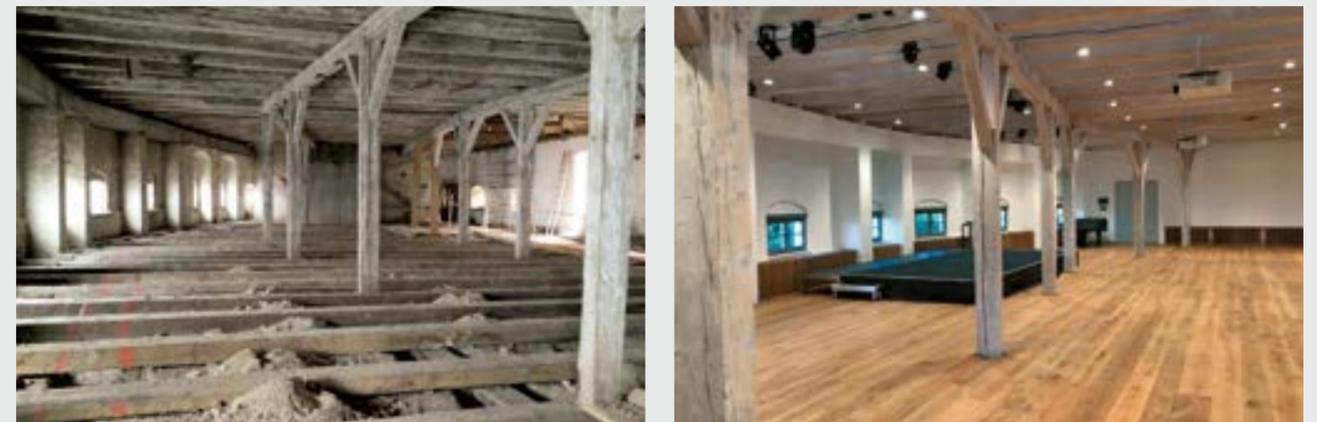
Sanierung der Traufpunkte des Dachstuhl



Wiederherstellung der „Enfilade“ im Obergeschoss des Südflügels (Museumsbereich)



Obergeschoss Südflügel (Museumsbereich) während und nach der Sanierung



Großer Saal im Obergeschoss Nordflügel während und nach der Sanierung



Rittersaal im Erdgeschoss Westflügel während und nach der Sanierung

Wittelsbacher Schloss Friedberg

Sanierung und Umnutzung (2009 – 2019)

Architektur- und Gestaltungskonzept

Hauptverdienst der an sich sehr zurückhaltenden Planung ist, dass dem Gebäude nach jahrelangem Umbau und Nutzungsänderungen wieder ein durchgängiges und einheitliches Materialkonzept gegeben wurde. Während im Erdgeschoss ein geschliffener Sichtestrich als Bodenbelag verwendet wurde, kommt im Obergeschoss – historisch begründet – ein hochwertiger Eichendielenboden zum Einsatz. In alle bestehenden Fensteröffnungen wurden hochwertige neue Holzfenster eingebaut, die neben aktuellen Eigenschaften des Wärmeschutzes auch denen der Einbruchmeldeanlage und vor allem des Denkmalschutzes gerecht werden. Der neu geschaffene verglaste Eingangsbereich der Westarkaden wurde mit modernen Stahl-/Glaselementen gestaltet. Kennzeichnend für den Umbau der ehemaligen Lagerflächen im Obergeschoss des Nordflügels in einen Veran-

staltungssaal ist die Erhaltung und Freistellung des Dachtragwerks, dessen historisch durch weiß gekalkte Balken geprägtes Erscheinungsbild durch eine weiße Farblasur erhalten wurde. Auch die einheitliche Material- und Farbgebung der Treppenträume und der Türen tragen zum ausgewogenen Gesamtbild bei.

Das Veranstaltungszentrum

Seit Oktober 2018 wird das Wittelsbacher Schloss als Kultur- und Veranstaltungszentrum genutzt. Die Räume bieten mit ihrer ansprechenden Innenarchitektur und Ausstattung den passenden Rahmen für vielerlei Veranstaltungen. Mit dem altherwürdigen Rittersaal und der Remise im Erdgeschoss, dem lichtdurchfluteten Großen Saal sowie mit dem Herzogin-Christina-Zimmer und dem Herzog-Ludwig-Zimmer im Obergeschoss stehen insgesamt fünf Räume mit einer Größe zwischen 50 und 335 Quadratmetern



Großer Saal



Großer Saal



Rittersaal



Schlosshof

zur Verfügung. Der Schlosshof eignet sich für Open-Air-Veranstaltungen mit bis zu 500 Personen. Die Kulturabteilung der Stadt Friedberg präsentiert im Wittelsbacher Schloss ein umfangreiches Programm mit lokalen und überregional bekannten Künstlern. Darüber hinaus steht das Schloss auch für Kulturveranstaltungen von Dritten zur Verfügung. Für die Durchführung von privaten Feiern liefert der Gebäudekomplex zahlreiche Möglichkeiten: So können beispielsweise Vereine, aber auch Jubilare oder Brautpaare einzelne oder mehrere Festräume mieten. Auch Trauungen durch das Standesamt sind Teil des Angebotes.

Das Museum

Im Mai 2019 wurde das durch das *Atelier Hammerl & Dannenberg aus München* neu gestaltete Museum wiedereröffnet. Das Museum, das auf eine über 130-jährige Geschichte zurückblicken

kann, präsentiert sich mit moderner Technik. Neben der bewegten Schloss- und Stadtgeschichte warten die prachtvollen Friedberger Uhren auf die Besucher. Friedberg war vom 16. bis 19. Jahrhundert eine bedeutende Uhrmacherstadt mit Uhrenexporten in das gesamte Heilige Römische Reich Deutscher Nation und darüber hinaus. Zu den weiteren Glanzpunkten des Museums zählen Friedberger Fayencen (glasierte Keramik), die Archäologie mit wichtigen, überregionalen Funden sowie die sakrale Kunst, womit den drei Wallfahrtsorten in Friedberg Rechnung getragen wird. Ein eigener Museumsbereich ist der modernen Friedberger Kunst gewidmet, in dem unter anderem Münzen von Reinhart Heinsdorff (1923 – 2002), dem Gestalter des ersten deutschen Eurocent, gezeigt werden. Am Ende des Rundganges lädt das neue Museumscafé mit Zugang zum südlich gelegenen Schlossgarten zum Verweilen ein.



Stadtgeschichte



Fayencen



Uhren



Archäologie

Wittelsbacher Schloss Friedberg

Umgestaltung des Schlossparks (2017 – 2020)



Übersichtsplan Schlosspark

Der Schlosspark

Das Landschaftsplanungsbüro Hackl-Hofmann aus Eichstätt wurde in mehreren Schritten mit einem Konzept zur Neugestaltung des Schlossparks mit Schlossweiher, dem Kinderspielplatz und dem Parkplatz an der B300 beauftragt. Vor allem die Diskussion, inwieweit das Schlossgebäude durch großflächige Rodung von

Sichtachsen freigestellt werden sollte, nahm einen breiten Raum ein. Aus statischen Gründen waren für das Schloss Hangverfestigungsmaßnahmen in Form von Erdvernagelungen notwendig, wodurch auch einige Baumfällungen erfolgen mussten. Auf die Rodung breiter großer Sichtachsen wurde dann jedoch verzichtet.



Schlossweiher



Schlosspark



Schlosspark



Schlossweiher



Spielplatz



Parkplatz an der B300

Sanierung und Umnutzung städtischer Gebäude

Burgwallstraße 5, Pfarrstraße 6, Jesuitengasse 11 und Schmiedgasse 1



Umgestaltung Burgwallstraße 5:

Das Gelände eines ehemaligen Getränkemarktes, unmittelbar östlich im Eingangsbereich des Wittelsbacher Schlosses, wurde von der Stadt erworben, um es bis 2018 als Baustelleneinrichtung und Lagerplatz für die Sanierung des Schlosses zu nutzen. Für die 2020 im Wittelsbacher Schloss ausgerichtete Bayerische Landesausstellung „Stadt befreit – Wittelsbacher Gründerstädte“ wurde das Gebäude mit seinem Umfeld als Empfangsgebäude umgebaut. Seit 2021 wird es hauptsächlich als Lager für den Schlossbetrieb und zu kulturellen Zwecken genutzt.



Sanierung Jesuitengasse 11:

Ehem. Krankenhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, 1824. Sanierung des Baudenkmals des ehemaligen Spitals zu einem Wohnhaus für anerkannte Flüchtlinge (2020).



Sanierung Pfarrstraße 6:

Zweigeschossiger Walmdachbau mit Mittelgiebel, Pilastergliederung und Zahnschnittfries, 1856. Sanierung des Baudenkmals der ehemaligen Schule, dann Umnutzung zum Stadtarchiv und für die Musikschule. Aktuell erfolgt eine Teilsanierung für Ausstellungsräume (2022/2023).



Sanierung Schmiedgasse 1:

Bürgerhaus, erdgeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach, 19. Jhd. Sanierung des Baudenkmals und Umnutzung als Vereinshaus (2020).

Gestalterische Verbesserungsmaßnahmen

Beispiele geförderter Wohn- und Geschäftshäuser

Durch die Lage im Sanierungsgebiet ist es möglich, Sanierungsarbeiten an privaten Gebäuden erhöht steuerlich abzuschreiben. Ähnlich wie bei der erhöhten steuerlichen Abschreibung bei Einzelbaudenkmälern ist dies im Sanierungsgebiet auch bei gewöhnlichen erhaltenswerten Gebäuden möglich.

Darüber hinaus bewilligt die Stadt Friedberg freiwillige Zuschüsse zu gestalterischen Verbesserungsmaßnahmen. Damit soll die Anpassung der Gebäude an die Festsetzungen der Altstadtgestaltungssatzung gefördert werden. Diese direkten und indirekten Unterstützungsmöglichkeiten haben sich als sehr effektiv für den Erhalt und die Verschönerung der Altstadt erwiesen.

Seit einigen Jahren beträgt der jährliche Haushaltsansatz für diese Zuschüsse durchschnittlich ca. 20.000 €, wobei in guten Jahren auf den insgesamt rd. 350 Grundstücken im Altstadtbereich

bis zu 30 Baumaßnahmen gefördert wurden. Hierdurch können nichtaltstadtgerechte Bauzustände korrigiert werden, die vor dem Erlass der ersten Altstadtgestaltungssatzung (1983) und dem Ensembleschutz (1973) hingenommen werden mussten.

Kontinuierliche Zuwendungen

Klassische Fördermaßnahmen sind der Ersatz von Dachflächenfenstern durch altstadtgerechte Dachgauben oder der Ersatz von Dachdeckung mit Betondachsteinen durch Biberschwanzziegel oder andere Tonziegel-Materialien sowie der Ersatz von Kunststoffenfenstern durch Sprossenfenster in Holz.

Da seit 1993 die Zuwendungen (insgesamt ca. 530.000 €) kontinuierlich fließen, hat sich das Erscheinungsbild der Friedberger Altstadt ganz wesentlich verbessert.

Zuwendungen für gestalterische Verbesserungsmaßnahmen



● Gestalterische Verbesserungsmaßnahmen 170 Gebäude von 350, Stand: 06.05.2015

Zuschüsse gibt es für:

- Die Beseitigung nicht denkmalgerechter Werkstoffe
- Zweiflügelige Fenster mit Sprossen
- Altstadtgerechten Fassadenputz
- Fassadenanstrich nach Farbberatung
- Fensterläden
- Haustüren und Tore
- Dacheindeckungen mit Tonbiberschwanzziegel
- Gesimse und Ortgänge
- Verkleinerung von Öffnungen
- Altstadtgerechte Werbeanlagen
- Hauseingangsstufen aus Naturstein
- Ersatz von Dachflächenfenstern durch Dachgauben
- Rückbau von versiegelten Hofflächen zu gärtnerisch gestalteten Flächen
- Baumpflanzungen mit Laubbäumen und Obstbäumen
- Fassadenbegrünungen in Innenhöfen

Gestalterische Verbesserungsmaßnahmen

Beispiele geförderter Wohn- und Geschäftshäuser



Ludwigstraße 9: Grundsaniierung des Baudenkmals mit Neuordnung der Fassade, insbesondere der Schaufenster und Fassadenöffnungen

Vor dem Umbau



Nach dem Umbau



Ludwigstraße 10: Umbau des Baudenkmals in ein Café mit Neuordnung der Fassade, insbesondere der Schaufenster

Vor dem Umbau



Nach dem Umbau



Ludwigstraße 17: Sanierung des Geschäftshauses mit Neuordnung der Fassadengliederung, insbesondere der Schaufenster



Jungbräustraße 7: Sanierung des Geschäftshauses mit Neuordnung der Fassade, insbesondere der Schaufenster

Vor dem Umbau



Nach dem Umbau



St. Jakobs-Platz 4 (sog. „Stemmerhaus“): Grundsaniierung des leerstehenden Baudenkmals mit Ausbau des Dachgeschosses

Vor dem Umbau



Nach dem Umbau



Ludwigstraße 20: Ausbau Dachgeschoss mit Neuordnung der Fassade und insbesondere der Schaufenster

Kosten und Finanzierung der Sanierung

Städtebauförderungsmaßnahmen in Friedberg seit 1977

Kostenüberblick:

		Kosten (€)	Finanzhilfen (€)
1977 – 2000	Gesamt (In der Broschüre aus dem Jahre 2000 detailliert dargestellt)	12.955.140	6.511.866
2001 – 2004	Offener Planungsprozess / Stadtkonzeption / Leitbildprozess	207.000	82.200
2002	Abbruch Stadtgraben 10 + 12	69.930	36.200
2003	Überarbeitung Rahmenplan	19.000	11.000
2004	Einladungswettbewerb Gestaltung der Straßen und Plätze	105.000	63.000
2005	Verkehrsgutachten Altstadt	39.800	19.200
2007	Denkmalpflegerische Untersuchung Ensemblebereich Friedberg	14.000	7.200
2008	Sanierung Stadtmauer 2. Teil	107.000	48.000
2008	Neugestaltung Innere Ludwigstraße und Kirchplatz vor St. Jakob	1.600.000	805.000
2010 – 2019	Sanierung- und Umnutzung des Wittelsbacher Schlosses Friedberg (Sonstige Fördermittel wie z. B. Entschädigungsfonds, Bayer. Landesstiftung etc.)	24.800.000	1.870.000 4.300.000
2014	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	75.500	42.600
2016	Sanierung und Umgestaltung Schlossteich	169.000	63.600
2017	Sanierungsgebiet Unterm Berg	25.400	15.000
2017	Rahmenplan Unterm Berg	43.000	25.800
2018	Neuanlage Parkplatz Schloss	613.000	358.800
2019	Umgestaltung Schlosspark	1.516.000	798.600
2020	Sanierung Schmiedgasse 1	447.000	244.800
2020	Sanierung Jesuitenstift, Jesuitengasse 11	840.000	576.000
2020	Neugestaltung und Umbau Burgwallstraße 5 BA II	1.200.000	312.000
2000 – 2020	Gestalterische Verbesserungsmaßnahmen – Zuschuss	419.200	251.400
2021	Parkplatz südlich des Gerberweges	336.000	130.900
2022	Sanierung und Umnutzung Archivgalerie BA II	570.000	456.000
2022	Neugestaltung Innere Bahnhofstraße und Kriegsopfermahnmal	2.900.000	1.400.000
1977 – 2022	Gesamt	49.070.970	18.429.166
	damit Eigenanteil Stadt Friedberg	30.641.804	

Seit der erstmaligen Aufnahme der Stadt Friedberg in die Städtebauförderung im Jahr 1977 wurden vom Freistaat Bayern und der Bundesrepublik Deutschland 18,4 Mio. € für die Altstadtsanierung in Friedberg bereitgestellt. Damit kamen rund 40 % der eingesetzten Mittel von Bund und Land. Die Städtebauförderung hat somit

einen ganz wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass wir heute in Friedberg diese einmalige, schöne, lebenswerte und liebenswerte Altstadt haben, für deren Erhalt wir uns aber auch in Zukunft weiter intensiv einsetzen müssen. Dazu sollen die Möglichkeiten der Städtebauförderung auch weiterhin genutzt werden.

Übersicht Sanierungsgebiete



Ausblick

Aktualisierung der Sanierungsplanung und Erweiterung des Sanierungsgebiets (ab 2022)

In den vorangegangenen Kapiteln wurde die Altstadtsanierung der letzten Jahrzehnte dargestellt. Wenn auch die meisten der im innerstädtischen Erneuerungsprogramm von 1984 und den im Rahmen des offenen Planungsprozesses von 2001 formulierten Ziele umgesetzt werden konnten, ist die Sanierung jedoch noch nicht abgeschlossen und muss sich immer wieder neuen Herausforderungen stellen. Innerhalb und rund um die Altstadt gibt es nach wie vor zahlreiche leerstehende und unsanierte Häuser, einige Straßen konnten noch nicht altstadtgerecht hergestellt werden. Zudem erfordern der Klimawandel und die Energiekrise bauliche und technische Anpassungen sowie mehr Stadtgrün. Neue Herausforderungen stellen sich auch in den Bereichen rund um die Altstadt. Die bestehenden Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Unterm Berg“ werden aktuell im Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm *Lebendige Zentren* gefördert. Mit dem Programm sollen Stadtzentren attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickelt werden. Der *städtebauliche Denkmalschutz* ist dabei eine Querschnittsaufgabe.

Ausweitung des Sanierungsgebietes

Im Mai 2021 wurde vom Stadtrat beschlossen, vorbereitende städtebauliche Untersuchungen für die Friedberger Innenstadt durchführen zu lassen. Ziel dieser Untersuchungen und Planungen ist es, die Zielsetzungen für die Altstadtsanierung zu überprüfen und an aktuelle Anforderungen wie z. B. die Energiewende anzupassen. Zudem sollen neben der Altstadt zusätzliche Bereiche der Friedberger Innenstadt untersucht werden, die im Süden bis zum Bahnhof und im Osten bis zur Herrgottsruhstraße reichen.

Mit dieser Ausweitung sollen die Bereiche rund um die Altstadt stärker bei der Stadtsanierung berücksichtigt und entsprechende Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Mit der Aufnahme dieser Gebiete in ein Sanierungsgebiet können dann auch hier die vorteilhaften Instrumente des Sanierungsrechts zum Einsatz kommen, wie z. B. der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und die Möglichkeit erhöhter steuerlicher Abschreibungen für Gebäudeeigentümer.

Parallel zu den städtebaulichen Untersuchungen wird auch ein Innenstadt-Entwicklungs-

konzept erstellt, das Entwicklungsperspektiven für den örtlichen Handel, die Gastronomie und die Kulturangebote aufzeigen soll.

Das Städtebauförderungsprogramm *Lebendige Zentren* soll auch in den Erweiterungsbereichen des Sanierungsgebiets zum Tragen kommen. Für die genannten städtebaulichen Untersuchungen wurde im Herbst 2022 vom *Planungsbüro Die Stadtentwickler aus Kaufbeuren* mit Bestandskartierungen und städtebauliche Analysen begonnen. Zur Begleitung der Planung wurde vom Stadtrat eine Lenkungsgruppe benannt.

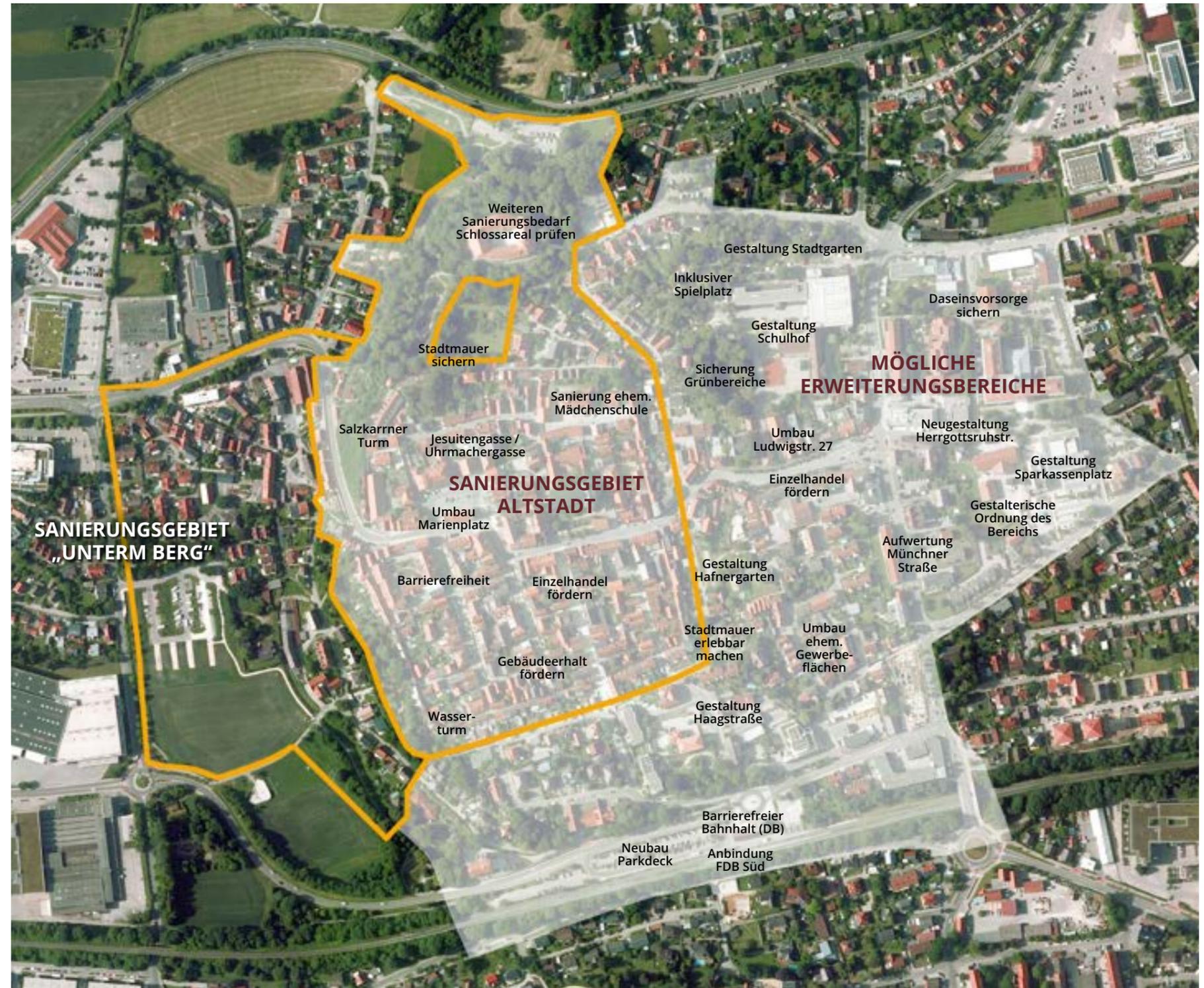
Neue Herausforderungen

Mit Stand Frühjahr 2023 zeichnet sich ab, dass es mit der altbekannten Altstadtsanierung weitergehen wird. Hier wird es in Zukunft im Rahmen ganz neuer Handlungsfelder u. a. darum gehen, die Gebäude im denkmalgeschützten Altstadtensemble regenerativ mit Strom und Wärme zu versorgen. Auch die Elektromobilität und entsprechende Stellplatzangebote stellen eine neue Herausforderung dar, die in den kommenden Jahren gelöst werden muss. Stellplätze mit Ladestationen könnten dafür eventuell in einem neuen Parkdeck am Bahnhof entstehen.

Neben dem Marienplatz in der Altstadt, mit dessen Neugestaltung das Konzept von 2004 abgeschlossen wurde, sollen auch die Bereiche rund um die Herrgottsruhstraße und Münchner Straße stärker in den Fokus der Stadtsanierung rücken. Laut Stadtratsbeschluss soll die Herrgottsruhstraße neu geordnet und der Innenstadtsanierung entsprechend neugestaltet werden.

Allgemein sollen die vorhandenen Grünflächen in ihrer Attraktivität verbessert und das Stadtgrün dem Klimawandel entsprechend angepasst und ausgebaut werden.

Für die neuen Bereiche südlich und östlich der Altstadt, in denen noch kein Sanierungsgebiet besteht, werden die Vorbereitenden Untersuchungen erstmalig erstellt. In welchem Umgriff dann das neue Sanierungsgebiet ganz konkret aufgestellt wird, ist noch offen und abhängig von den Ergebnissen der Planung und der Priorisierung von Maßnahmen. Die Beschlüsse über den endgültigen Umgriff des Sanierungsgebiets und über die generell durchzuführenden Maßnahmen werden voraussichtlich 2024 vom Stadtrat gefasst.



Vorgeschlagener Untersuchungsbereich (weiss) mit eingetragenen Maßnahmenideen

20 40 60 80 m



Gefördert durch:



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



Die Erstellung der Dokumentation „Altstadtsanierung Friedberg“ wurde im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.