



Abb. 45: Die Ludwigstraße



Leitlinien und Ziele

Handlungsfelder einer integrierten Entwicklung

Rahmenkonzept

Vertiefungsgebiete Defizite, Potenziale, Maßnahmen

Zeit zu Handeln

5.1 LEITLINIEN UND ZIELE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Innovationspotenzial der Stadt ist noch nicht ausgeschöpft.

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

5.2 HANDLUNGSFELDER EINER INTEGRIERTEN ENTWICKLUNG

GESAMTSTÄDTISCHE ANLIEGEN DES ISEK

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

WOHNSITUATION UND LEBENSUMFELD IM ISEK-BEREICH

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

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

ÖKONOMISCHE PERSPEKTIVEN DER KERNSTADT

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

BAUKULTUR

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

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

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

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



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

ENERGIENUTZUNG UND KLIMASCHUTZ

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

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

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

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



VERKEHR UND MOBILITÄT

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

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

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



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

TOURISMUS UND FREIZEIT

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

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

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

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

EINZELHANDEL UND GEWERBE

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

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

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

5.3 RAHMENKONZEPT DEFIZITE, POTENZIALE, MASSNAHMEN

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

Leitlinien, Handlungsfelder, Vertiefungsgebiete

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

Altstadt Friedberg

Tourismus und Freizeit / Einzelhandel und Gewerbe / Baukultur

Gebäude und Umfeld ‚Wittelsbacher Schloss‘

Tourismus und Freizeit

Äußere Ludwigstraße

Einzelhandel und Gewerbe

Ehem. Bauhofgelände

Baukultur

Bahnhofsumfeld

Verkehr und Mobilität

Achwiesen

Tourismus und Freizeit

Umfeld und Verbindung Segmüller – Altstadt

Einzelhandel und Gewerbe

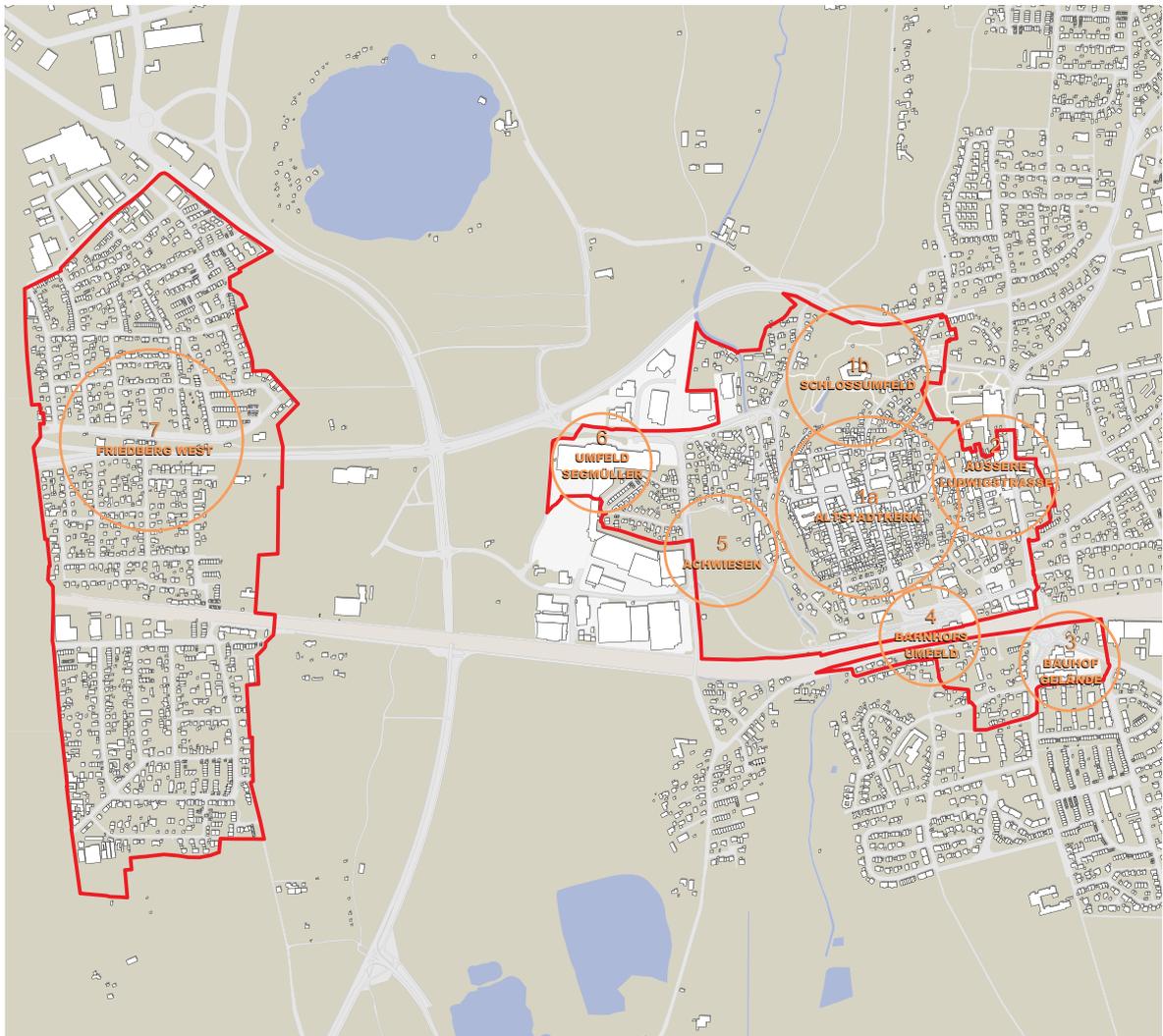
Friedberg West

Energienutzung und Klimaschutz / Baukultur

Zielkonflikte

Integrierte Entwicklung heißt zwar, dass sich themenübergreifend, gemäß der Leitlinien und übergeordneten Handlungsfelder, sich die vorgeschlagenen Maßnahmen ergänzen sollen. Dennoch können sich auch gut gemeinte Absichten widersprechen. Dort wo es zu Zielkonflikten kommen kann, ist das im Folgenden auch dargestellt. Divergierende Interessenlagen sind in einer Stadt absehbar. Im Prozess der Umsetzung ist es Hauptaufgabe der Beteiligungspraxis, diese Interessenlagen aufeinander abzustimmen.

Abb. 49: Verteilung der Vertiefungsbereiche im Stadtgebiet



ALTSTADT

Die Altstadt ist das Herz der Stadt. Sie birgt mehrere "gute Stuben", d.h. Plätze, Straßen und historisches Ambiente, wo man sich trifft. Im historischen Kern hat im Vergleich zu den frühen 70er-Jahren ein enormer Wandel stattgefunden. Damals war der Ausstattungsstandard schlecht – das Wohnen fand unter prekären Bedingungen statt. Hier haben die Jahrzehnte erfolgreicher Stadtsanierung Früchte getragen. Die Nachfrage nach Wohnen in der Innenstadt, vor allem von Singles, Senioren aber auch von jungen Familien ist aktuell spürbar. Ein hoher Bedarf an Seniorenwohnungen bzw. seniorengerechten Wohneinheiten ebenso.

Für die Altstadt als Vertiefungsbereich sind die Aussagen der bereits gemachten Studien als Grundlage zu berücksichtigen. Die Vorbereitende Untersuchung mit der Überschrift "Regeneration Friedberg" lag bereits 1992 vor und gab dem Sanierungsgebiet Altstadt entscheidende Impulse. Vor allem war darin die Grundlage zum Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet gegeben.

Abb. 50: Luftbild (Quelle: google-maps)





Abb. 51: Stadtmauer

Auf die VU "Regeneration Friedberg" berief man sich auch wieder im offenen Planungsprozess nach 2002.

Die Widmung als Sanierungsgebiet sowie der Rahmenplan von 2003 treffen wesentliche Aussagen zur Aufwertung von Gebäuden und öffentlichem Raum. Daraus abgeleitet sind wichtige Maßnahmen umgesetzt worden. Das ISEK greift Themen der vorliegenden Studien auf, sofern sie nach wie vor als Bedarf benannt werden müssen und fügt weitere Punkte hinzu.

Was bisher geschah:

- Gestaltung einiger Straßen- und Platzbereiche (Ludwigstraße, Umfeld Jakobskirche)
- großflächige Verkehrsberuhigung (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich)
- flächendeckende Parkraumbewirtschaftung
- Sanierungsaktivitäten bei Privaten im Sanierungsgebiet
- Einzelhändler sind organisiert und treten als Interessengemeinschaft auf.

Abb. 52: Bahnhofstraße



Defizite in der Kernstadt

- Abnahme der Bewohnerschaft im Stadtkern (1990–2013 um 9%)
- Nutzung leerer Immobilien wird von Eigentümern nicht forciert
- weitere Entmischung städtischer Funktionen (Wohnnutzung geht zurück, Handwerksbetriebe wandern ab)
- vereinzelt sichtbare Geschäftsleerstände
- Marienplatz als öffentlicher Raum nicht optimal nutzbar, Flächengliederung, Oberflächen (Verkaufsort, Aufenthaltsort, Alltagsnutzung versus

Abb. 53: Ludwigstraße mit der umgesetzten Oberflächengestaltung



festliche/besondere Nutzung)

- Straßen mit gestalterischen und funktionalen Defiziten (Uhrmachergasse, Bahnhofstraße, südl. Bauernbräustraße, Stadtgraben, südl. Haagstraße), z.B. sichtbar in Belagsqualität (Teer), Parkverbots-Zickzacklinien, überwiegend versiegelten Flächen
- private Freiräume, Höfe teilweise fehlgenutzt, versiegelt

Potenziale in der Kernstadt

- zentrale, ruhige Wohnlage
- kleinstrukturierter Einzelhandel (Einkaufserlebnis)
- schneller Zugang zu öffentlichen Freiflächen (Schlosspark, Achwiese, Stadtgarten, Stadtgraben)
- Hofräume als privates Freiflächenpotenzial erkennen (wie z.B. in B-Plan 90/II „St. Jakobsplatz Nord“)

Maßnahmen

- **AS_1** Straßenaufwertung Bahnhofstraße an den Oberflächen, Stadtmöblierung nach Vorbild Ludwigstraße weiterführen (Bahnhofstraße zwischen Ludwigstraße und Stadtgraben + südl. Haagstraße)
- **AS_2** Gestaltung Marienplatz gemäß Planungen (Wettbewerbsbeitrag Büro Schober, München), Funktionszuweisung für Autos/Fußgänger/Parkplätze/Gastronomie etc. klären
- **AS_3** Aktivierungskampagne zur Sanierung für private Eigentümer (einschl. Beratung zum Thema energetische Sanierung)
- **AS_4** Kommunales Förderprogramm für die Aufwertung von Blockinnenräumen mit dem Ziel, Blockinnenräume von leerstehenden Gebäuden befreien, zu entsiegeln und als Grünraum zu gestalten

Vorschlag zum künftigen Prozess

- **AS_5** Bilanz- und **Aktionsworkshop für die Kernstadt** mit Neudefinition der künftigen Aufgaben für Wohnen, Einzelhandel, Kultur
- ggf. in Kombination mit einem **‘Runden Tisch öffentliche Räume’** (Straßen, Wege) mit Anrainern als Ideenwerkstatt zu Bahnhofstraße, Marienplatz etc.
- **AS_6** Angebotskonzept in der Kernstadt in Abstimmung mit „Segmüller-Kundschaft“ entwickeln.
- Städtebauförderung in der Umsetzung aktivieren, auch Programme wie „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- **Zielkonflikte:** Bei der zu erhaltenden Nutzungsmischung kann das Wohnen als Funktion durch Lärm und Verkehr beeinträchtigt werden. Verkehrsberuhigungen werden von kundenabhängigen Geschäften oft beargwöhnt, wobei Anwohner die Ruhe im Quartier schätzen.

FOKUS MARIENPLATZ . STADTRAUM GUTE STUBE

Der mit dem 1. Preis prämierte Wettbewerbsentwurf des Büros Schober, München fasst den Marienplatz als eine gestalterische Einheit zusammen. Das Gestaltungskonzept schlägt vor, so die Jurymeinung zum Wettbewerb, unnötige Barrieren zu beseitigen. Vor allem jedoch die mögliche funktionale Vielfalt auf dem Platz und die klare Zuweisung von überfahrbaren und "beparkbaren" Flächen sollte der wichtigste Gewinn aus der Umgestaltung sein.



Abb. 54: Lageplan des Wettbewerbsentwurfs aus dem Büro Schober München, 2004



Abb. 55: Der Marienplatz setzt sich heute aus einem Straßen- und einen Platzanteil zusammen. Historisch war der Platz als ein Ganzes wahrnehmbar (s. Ansichtskarte um 1910 oben)



Friedberg

ISEK

Defizitplan Vertiefungsbereich 1a:
Innenstadt



Untersuchungsgebiet

Defizite



weitere Abnahme der Bewohnerschaft



vereinzelt Geschäftsleerstände



teilweise Leerstand im EG



öffentlicher Platzbereich bzw. Straßen-
fläche ohne Gestaltung



private Freiräume, Höfe teilweise fehl-
genutzt, versiegelt



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N



Stadtmauer

Schmiedgasse

Friedberger Berg
Am Zwinger

Jesuitengasse

Hauptschule

Spielgasse

Pfarrzentrum

Marienplatz

Rathaus

St. Jakobs-Platz

Pfarrkirche St. Jakob

Friedberger Berg

Ludwigstraße

Kreitmayer Gasse

Bahnstraße

Goldschmiedgasse

Bennebrunnstrasse

Junghäuserstrasse

Henggasse

Achstraße

Gassnergasse

Klockergasse

Stadtmauer

Stadtgraben

Friedberger Ach

Friedberg

ISEK

Maßnahmenplan Vertiefungsbereich 1a: Innenstadt



Untersuchungsgebiet

Maßnahmen



Blockinnenräume für Nutzungsmischung stärken



Blockinnenräume von leerstehenden Gebäuden befreien



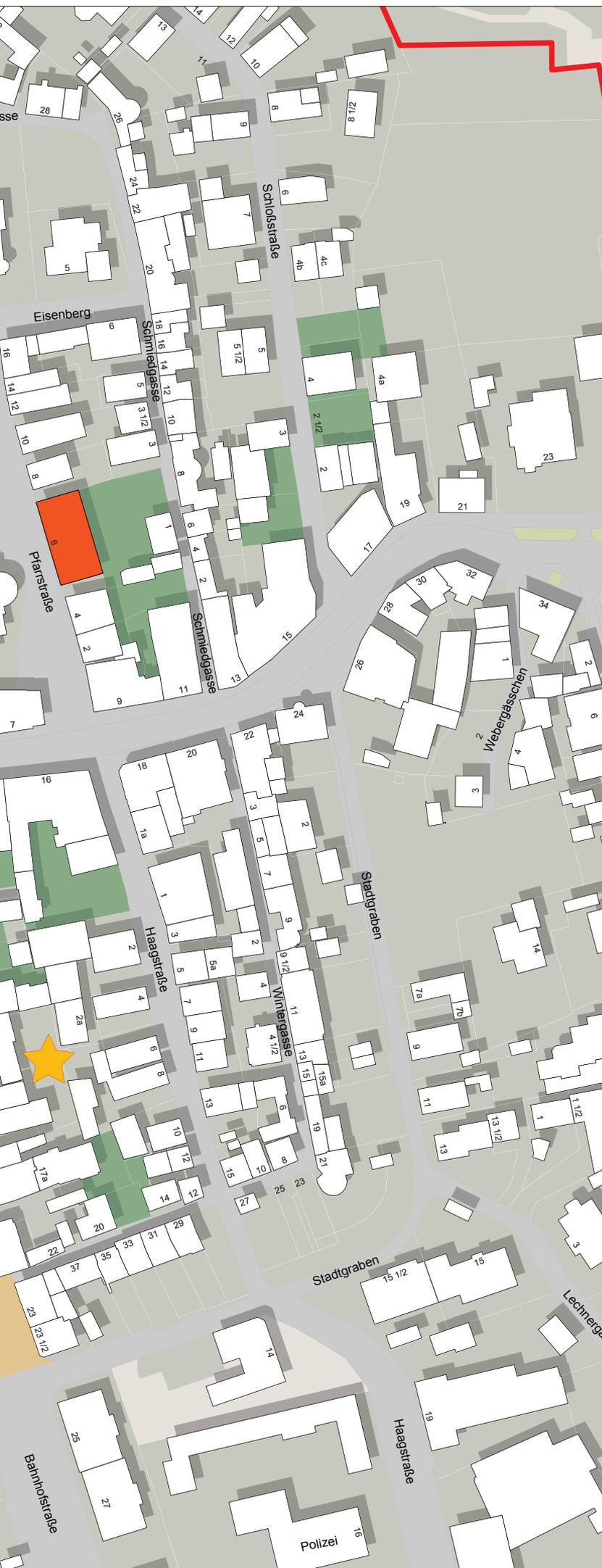
Blockinnenräume entsiegeln und als Grünraum gestalten



Aufzuwertende Flächen



Umnutzung Archiv zum Kulturhaus



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N

SCHLOSS UND SCHLOSSUMFELD

Mit der Übernahme des Schlosses und der Inangriffnahme eines Nutzungskonzeptes ist das Schloss auf einem guten Weg, in die Angebote der Stadt integriert zu werden und in das Bewusstsein ihrer Bewohner zu dringen. Die anstehende Aufwertung des Schlossparks soll u.a. die Anregungen des Rahmenplans von 2003 aufnehmen und die Grünfläche damit besser an die Stadt anbinden. Hauptentwicklungsthema für das Schloss ist seine künftige Nutzung als Geschichts- und Kulturort. Das Museum als angestammte Institution wird nach dem Umbau im 1. Bauabschnitt innerhalb des Hauses umziehen. Der zweite Bauabschnitt, der Veranstaltungsnutzungen vorsieht, hat eine Diskussion um eventuelle nachbarlichen Belastungen (Lärm, Parkplätze etc.) ausgelöst. Die Chance einer Umwidmung, nachdem die früheren behördlichen Nutzungen ausgezogen sind, ist groß. Zusammen mit seinem Umfeld kann das Schloss endlich wieder mehr in den Mittelpunkt der Stadt rücken.

Abb. 56: Innenhof des Schlosses



Die jüngst erfolgten Baumsägeaktionen dienen der Sichtbarkeit des Schlosses. Der Park ist verwildert und nur noch bedingt zugänglich. Das Gelände kann sich nur wenig auf bürgerschaftliche Pflege verlassen (1 x jährlich Putzaktion mit Schülern und Bürgern). Insbesondere beim Schlossweiher lässt sich die Verwilderung ablesen. Für den Park liegen seit 2009 Planungen als Vorentwurf vor, welche die gesamte Grünfläche neu gestalten. Daraus wird zuerst nur die Sanierung des Schlossweihers umgesetzt.



Abb. 57: Das Schloss auf dem Schlossberg, von Norden gesehen



Abb. 58: Luftbild,
Quelle: google-maps



Abb. 59: Vorentwurf zu einer Gesamtplanung des Schlossumfeldes der Friedberger Landschaftsarchitektinnen Lai und Szugat, 2009

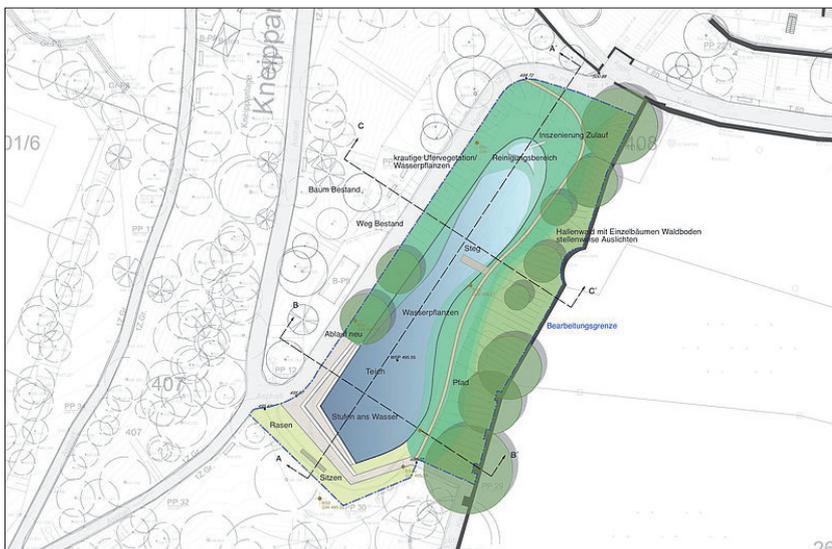


Abb. 60: Schlossteich, Umsetzungsplanung 2014, Landschaftsarchitekten Hackl/Hofmann, Eichstädt und Zustand heute (oben)

Defizite

- baulich abgeschottetes Gebäude (Distanz, Schwelle)
- fehlende Angebote für Besucher (Gastronomie)
- Umfeld teilweise verwahrlost, nicht wegbar, nachts nicht begehbar
- funktional nicht in die Angebote der Stadt eingebunden
- mangelhaftes Parkplatzangebot im Umfeld

Potenziale

- Potenzial des Parks als Erholungsort, Grünanlage, Teil des Fußwegenetzes der Stadt, Spielplatz/Kinder, Biotop und historischer Lernort
- sensationelle Kulisse für Veranstaltungen
- großes Raumpotenzial im Inneren (Gebäude, Hof)
- gestalterische Einheit von Schloss und Schlosspark
- überregionale Bekanntheit
- neue Nutzung des Geländes der heutigen Baustelleneinrichtung im Zugangsbereich



Abb. 61: Schlossstraße

Maßnahmen

- **SU_1** Umbau Schloss (BA I + II) gemäß einem nachbarschaftlich abgestimmten Nutzungskonzept
- **SU_2** Aufwertung Schlosspark, Sanierung von Wegeführungen (mehrfache Zuwegung zum Schloss schaffen), Beleuchtung und Leitsystem, Einrichten zusätzlicher 70 Parkplätze zur Joseph-Hohenbleicher-Straße
- Gestaltung der Freiflächen im Umfeld zur Überwindung der optischen Distanz zur Stadt, Freischneiden von Sichtachsen
- **SU_3** Neubau Parkplatz, Tiefgarage mit ca. 200 Parkplätzen zur Aufnahme des Besucherverkehrs (Museum, Veranstaltungen)
- **SU_4** Beschränktes Gutachterverfahren mit Nutzungskonzept für das Gelände der heutigen Baustelleneinrichtung, Burgwallstraße 5 (Parken, Wohnen etc.).



Abb. 62: Aufgang vom Schlosspark zur Stadtmauer

Vorschlag zum künftigen Prozess

- Nutzungskonzept Schloss weiter umsetzen
- **SU_5** Workshop zur Nutzung im Schloss für Kulturschaffende, Bürgerkulturverein, Anwohner, Museum
- Freiflächenkonzept im Schlossumfeld weiter umsetzen
- **Zielkonflikte:** Die gewünschte Kulturnutzung – auch von engagierten Friedbergern und Kulturschaffenden der Stadt – kann schnell in Konkurrenz mit dem Ruhebedürfnis von Anwohnern geraten. Die ökologische Funktion des Schlossgartens kann mit einer verstärkten Freizeitnutzung oder Gestaltung kollidieren.

FOKUS BELEGUNGSVORSCHLAG BURGWALLSTRASSE 5



Abb. 63: Entwicklungsvorschlag Burgwallstraße 5 - mind. zwei Untergeschosse mit Tiefgarage (ca. 200 Stellplätze), EG mit möglicher Mischnutzung (ohne Maßstab)

Abb. 64: Burgwallstraße 5, heute

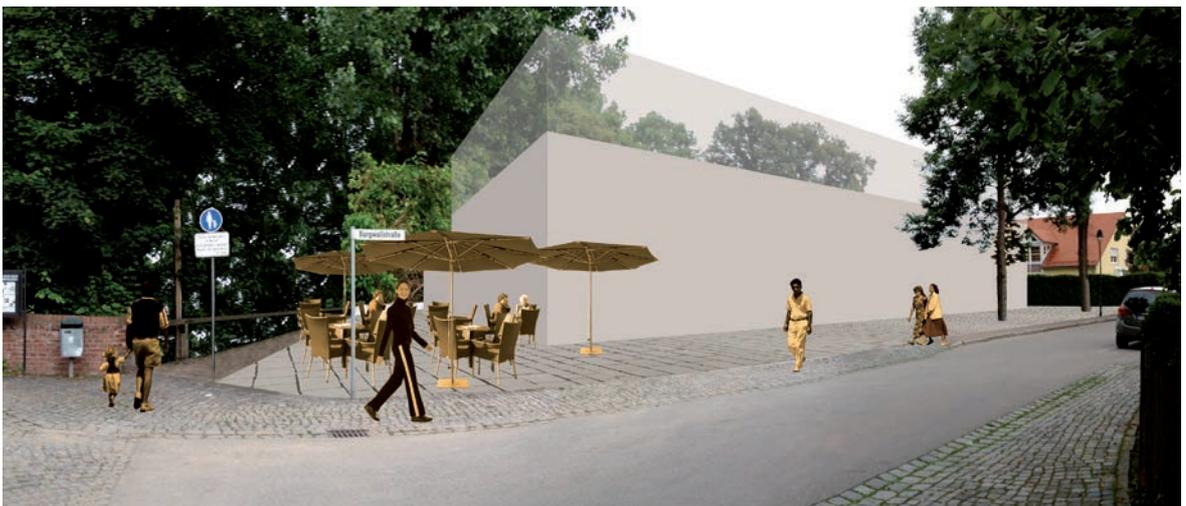
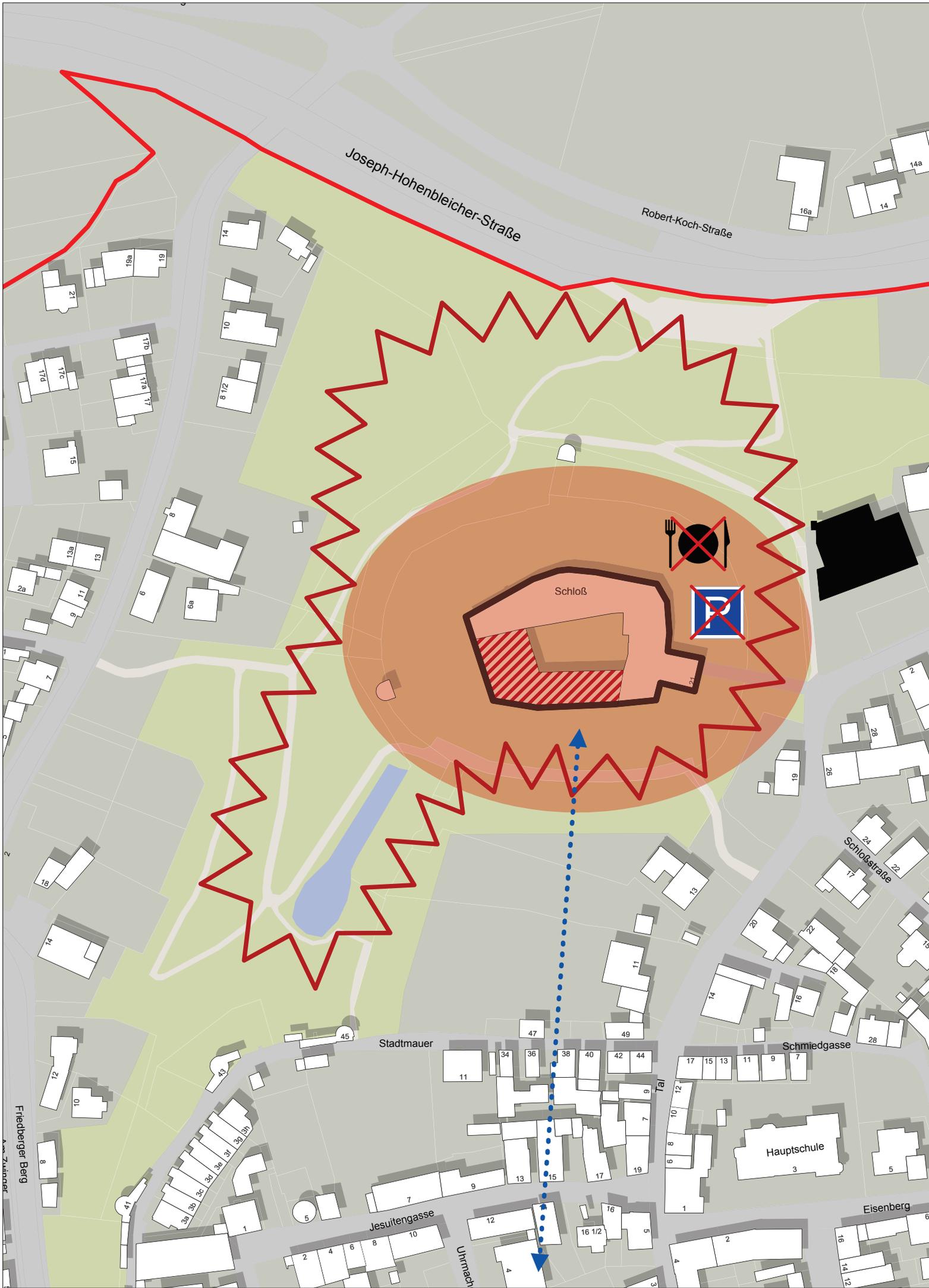


Abb. 65: Burgwallstraße 5, Bildmontage

Die kommunale Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Schlosszugang kann als Standort wichtige Funktionen erfüllen. Zum einen sind hier mehrere Tiefgaragengeschosse möglich, die rückwärtig angefahren werden können und einen Quellverkehr im Quartier vollständig vermeiden würden. Zudem kann hier neben einem hochwertigen Wohnstandort mit Schlossblick im Erdgeschoss eine ergänzende Nutzung (Büros, ggf. Tagesgastronomie) einziehen.



Joseph-Hohenbleicher-Straße

Robert-Koch-Straße

Schloß

Stadtmauer

Schmiedgasse

Friedberger Berg

Jesuitengasse

Hauptschule

Eisenberg

Schloßstraße

Ulmach

Friedberg

ISEK

Defizitplan Vertiefungsbereich 1b: Schlossumfeld



Untersuchungsgebiet

Defizite



baulich abgeschottetes Gebäude



fehlende Angebote für Besucher



Umfeld teilweise verwahrlost, nicht wegbar, nachts nicht begehbar



Funktional nicht in die Angebote der Stadt eingebunden



Mangelhaftes Parkplatzangebot im Umfeld



Grundstück mit Umnutzungspotenzial



teilweise Leerstand



ehem. Getränkemarkt (erster Vorschlag für Bauvorhaben zum Abriss liegt bereits vor)

Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

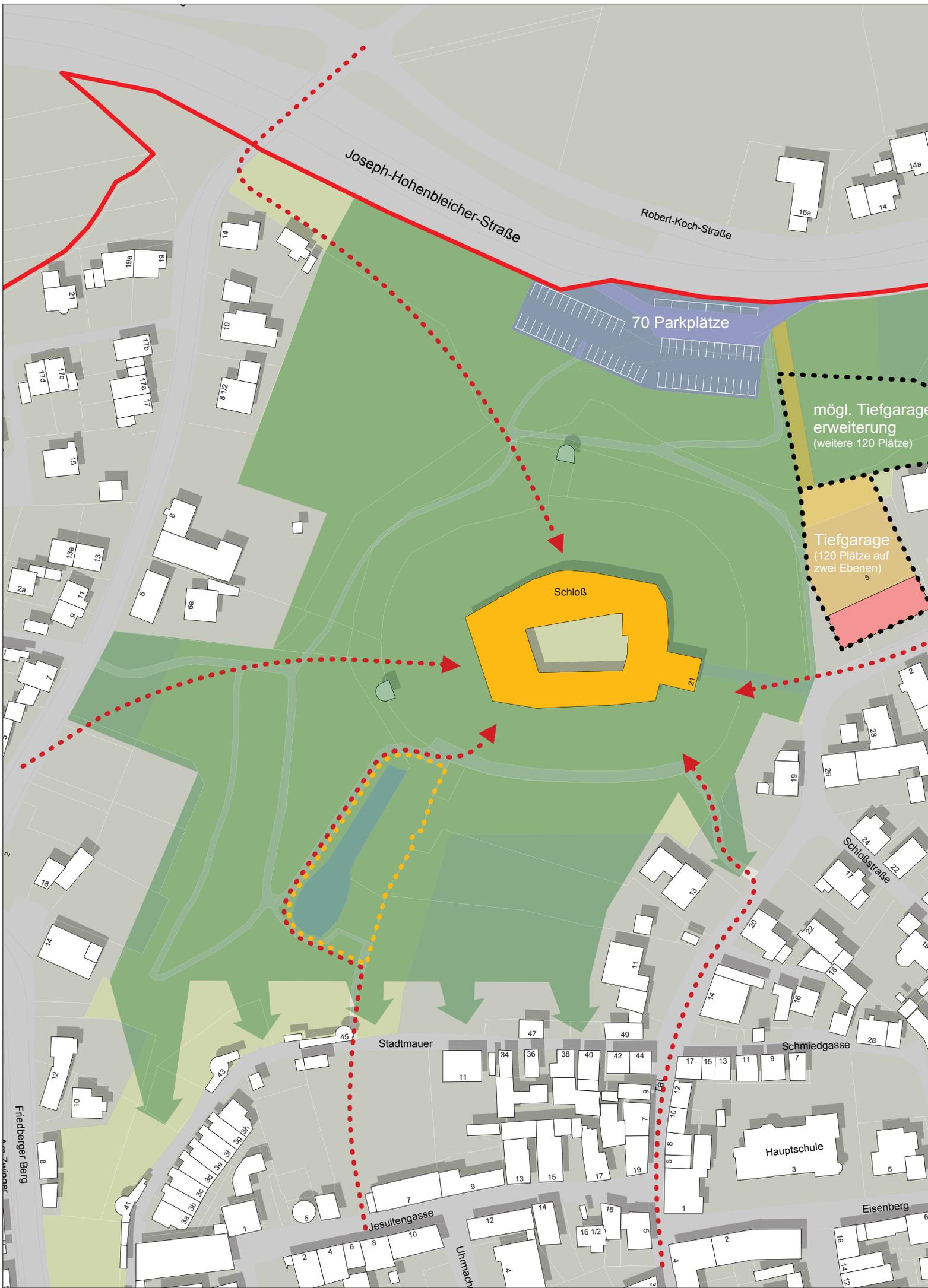
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N



Friedberg

ISEK

Maßnahmenplan Vertiefungsbereich 1b: Schlossumfeld



Untersuchungsgebiet

Maßnahmen



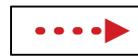
Aufwertung im Inneren



Freiflächenplanung im Umfeld zur Überwindung der optischen Distanz zur Stadt



Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen



mehrfache Zuwegung zum Schloss schaffen



Neubau (Wohnen) auf dem Gelände der heutigen Baustelleneinrichtung



Tiefgarage auf zwei unterirdischen Ebenen mit Zufahrt vom Norden



Umgestaltung Schlossweiher

Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N



Abb. 66: Ludwigstraße

ÄUSSERE LUDWIGSTRASSE

Die äußere Ludwigstraße liegt außerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns und hat als Tor zur Innenstadt einen wichtigen vermittelnden Charakter zwischen der verkehrsreichen Aichacher/Münchener Straße und dem historischen Zentrum. Freiräumlich ist die Ludwigstraße bereits gestaltet und könnte ihre Eigenart als 'Boulevard' bewusster ausleben. Das „südliche Hinterland“ der Ludwigstraße um die Gabelsberger und die Jahnstraße ist als Wohnstandort sehr qualitativ, lebendig, zentrumsnah, bestens erschlossen und zeigt eine gute Mischung von Wohnen, Handwerk aber auch Freiflächen und verkehrsarmen Straßen. Diese Eigenschaft eines qualitativvollen Quartiers gilt es zu stärken.

Defizite

- vereinzelte Leerstände beim Einzelhandel in der Ludwigstraße sorgen für Brüche im Straßenbild
- Querdurchwegungen zwischen Gabelsberger Straße, Jahnstraße und Stadtgraben sind unattraktiv oder fehlen
- Leergrundstücke, die nur zum Parken verwendet werden (entlang Münchener Straße), wirken in dieser Funktion fehlgenutzt, wobei unreguliertes Parken auf chronischen Stellplatzmangel hinweist
- Brachen und Fehlnutzungen im Übergang zum Bahnhofsumfeld

Abb. 67: Luftbild (Quelle: google-maps)





Abb. 68: Münchener Straße mit Blick auf die östliche Einmündung der Ludwigstraße

- Hafnergarten lässt länger zurückliegende Aufwertung als Freifläche erkennen.

Potenziale

- qualitätsvolle ruhige und gartennahe Wohnsituationen südlich der Ludwigstraße
- Verknüpfung mit Grünbereich des Stadtgartens im Norden
- positive Ausstrahlung auf Struktur, Angebote und Gestaltung der Münchener Straße
- Mischung aus Gewerbe, Wohnen und Freiflächen geben dem Quartier einen lebendigen und dennoch ruhigen Charakter
- Parkplatzflächen sind als Baugrundstücke innerstädtisch attraktiv und im Sinn der Innenentwicklung wertvoll

Maßnahmen

- Nutzungsalternative für „wilde Parkplatzflächen“ in der Münchener Straße (gemäß B-Plan 88/2), d.h. Bebauungsmöglichkeiten klären
- **LU_1** Bürgerworkshop zu Nutzung und Gestaltung des Hafnergartens
- **LU_2** Umgestaltung Hafnergarten nach Beteiligungsprozess
- Nutzungsvorschlag für Brache Haagstraße 21/23/25, Abstimmung mit Entwicklungsvorschlag auf Flst. 652 (Haagstraße 25), z.B. auch Treffpunkt für Jugendliche und junge Erwachsene
- Nutzungsvorschlag für ehem. Postparkplatz (Flst. 650)
- Leergrundstück Bahnhofstraße 41 / Münchener Straße 12 kann als Baugrundstück am Stadteingang entwickelt werden
- **LU_3** Nutzung des ehem. Kinos („Burgtheater“) im NKD-Markt als Initiative und Bauprojekt wieder aktivieren, Abstimmung mit kulturellen Initiativen und Akteuren
- **LU_4** freiräumliche Aufwertung südlich der Ludwigstraße / Gabelsberger Straße (Wege, Straßen, Grünbereiche)

Abb. 69: Jahnstraße



Vorschlag zum künftigen Prozess

- Anrainer-Workshop zum Gebiet „südlich der Ludwigstraße“ – mit Fokus auf Freiflächen (Hafnergarten)
- gezieltes Entwickeln von Parkplatzflächen im Quartier, d.h. Bebaubarkeit als Chance nutzen
- Kulturhausinitiative für Kulturhausprojekt wieder anbinden
- **Zielkonflikte:** Parkplatznot, Mangel an Freiflächen und Baugrundstücken können einen trilateralen Zielkonflikt bilden. Oft spielt sich dieser Widerspruch innerhalb der selben Zielgruppe ab. Das Gebot der Nachverdichtung im Bestand beschleunigt zusätzlich den Kampf um die Flächen und ihre Nutzung.



Abb. 70: Der Stadtspaziergang im Juni 2014 führte auch in den Hafnergarten.



Abb. 71: Selbstverständliches sollte keine Schilder brauchen (gesehen am Hafnergarten)



Abb. 72: Der Hafnergarten ist ein wichtiger Ort bei Altstadtfesten, 'Friedberger Zeit' etc.

FOKUS QUARTIERSPARK HAFNERGARTEN

Der Hafnergarten ist eine Grünfläche inmitten des Quartiers südlich der Ludwigstraße. Als Freiraum jedoch ist er auch für einen weiteren Einzugsbereich der Stadt relevant. Der Park ist im Eigentum einer Stiftung, also nicht kommunal. Dennoch engagiert sich die Stadt als Pächterin für seine Gestaltung und Pflege. Die Gestaltung des Gartens ist etwas in die Jahre gekommen. Der Park wirkt verwaist und je nach Jahreszeit auch verwildert, was ihn wiederum nicht betretbar erscheinen lässt. Sinnvoll wäre hier, die Ansprüche eines weiten Kreises von möglichen Nutzern zu ermitteln. Dabei sollte die Balance zwischen Anwohnerbedenken und einer gesamtstädtischen Relevanz im Auge behalten werden. Auch könnte das "Maß des Kümmerns" durch eine bessere Einbindung privaten Engagements im Garten erhöht werden.

Defizite

- Gestaltung ist teilweise verfallen oder bereits verschwunden
- es fehlen Sitzgelegenheiten und Möblierung
- Nutzungsangebote sind nicht (mehr) ablesbar

Maßnahmen

- Klärung der fortgesetzten öff. Nutzung bei privater Eigentümerschaft
- Workshop mit Bewohnern/Nutzern zu Nutzungswünschen bzw. -möglichkeiten (ggf. im Zusammenhang mit dem Anrainer-Workshop für das gesamte Gebiet südlich der Ludwigstraße s.o.)
- Ermöglichen von privatem Pflege-Engagement, Quartiersgärten, Baumpatenschaften, jahreszeitliche Aktionen (Säen, Ernten etc.)
- ggf. Abgrenzung zur Straße mit Tor und abendlicher Schließzeit (positive Schwelle)

FOKUS BÜRGERKULTUR IM ALTEN BURGTHEATER

Seit der Zeit des offenen Planungsprozesses um 2002 ist das Thema eines Bürgerkulturhauses in Friedberg virulent. Ein Gebäude, das mit dem Geist des Ortes für ein Veranstaltungszentrum ausgestattet ist, ist das ehemalige Kino mit dem weltstädtischen Namen "Burgtheater" an der Ludwigstraße (heute zwischengenutzt mit dem Einzelhandelsmarkt NKD). Für diesen Ort wurden bereits zahlreiche Ideen geschmiedet. Der Verein Bürgerkultur hat sich in der Vergangenheit für ein offenes Zentrum stark gemacht. Es wurden für den Standort im ehemaligen Kino sogar Planungen und Kostenberechnungen angestellt. Die Idee von einem Kulturzentrum, das auch als Experimentierort und Werkstatt für verschiedene Generationen kulturinteressierter Friedberger Raum bietet, wird aktuell weiter verfolgt. Gemeinsam mit der Stadt Augsburg wird im Jahr 2014 ein Antrag auf EU-Strukturfondsmittel gestellt. Im Rahmen eines Kulturnetzwerkes soll auch Friedberg einen Kreativstandort bekommen, der u.a. hier entstehen könnte.

- Die notwendigen Zubauten für heutige Bedürfnisse sind für eine heutige Nutzung und die heutigen Sicherheitsbestimmungen notwendig (s. auch architektonisches Konzept).
- Jegliche Nutzung und bauliche Änderung bedarf einer intensiven nachbarschaftlichen und quartiersweiten Abstimmung.

Standortalternative Für die Friedberger Bürgerkultur kommt als Variante zum Standort ehem. Burgtheater (NKD-Filiale) auch das jetzige Archivhofgebäude (Pfarrstraße 6) in Frage. Hier stünden nicht so sehr ein großer Veranstaltungssaal als vielmehr eine Vielzahl von Kulturräumen zur Verfügung.



Abb. 73: Bebauung des Grundstücks bis zur Straße, ehe das Kino in den 1920er Jahren gebaut wurde



Abb. 74: IModell zum Umbaukonzept (Quelle: Internet-Auftritt des Architekturbüros Endres + Tiefenbacher 2003)

Friedberg

ISEK

Defizitplan Vertiefungsbereich 2: Aussere Ludwigstraße



Untersuchungsgebiet

Defizite



vereinzelte Leerstände sorgen für Brüche im Straßenbild



Querdurchwegungen sind unattraktiv oder fehlen



Leergrundstücke, die nur zum Parken verwendet werden



wildes Parken deutet auf Stellplatzmangel hin



Brachen und Fehlnutzungen im Übergang zum Bahnhofsumfeld



Freifläche als Potenzial nicht genutzt (Hafnergarten)



fehlgenutztes ehem. Kino / NKD-Markt



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N



Friedberg

ISEK

Maßnahmenplan Vertiefungsbereich 2: Aussere Ludwigstraße



Untersuchungsgebiet

Maßnahmen



Nutzungskonzepte für 'wilde Parkplat-
flächen' in der Münchener Straße



freiraumliche Aufwertung



Nutzungsvorschlag für Brache



Nutzungsvorschlag für ehemalige Post-
parkplatz



Entwicklungspotenzial prüfen



Freifläche aufwerten, Spielplatzangebot
verbessern (Hafnergarten)



Querdurchwegungen schaffen bzw.
attraktiver machen



Umnutzung des ehem. Kinos (heute
NKD-Markt)



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N



Abb. 75: Bauhofgelände heute, vom Kreisverkehr aus gesehen

HOLZGARTEN-AREAL (EHM. BAUHOF)

Das Gelände des städtischen Betriebshofes wird nach dem Abzug der bisherigen Funktion als kommunales Grundstück zur Umnutzung bereit sein. In der Achse der Hauptverbindung zwischen Altstadt und Friedberg Süd ist der Standort städtebaulich prominent und sollte bei seiner Öffnung für eine Neubebauung dementsprechend behandelt werden.

Im Kreuzungspunkt von Verkehrsströmen, Gewerbenutzung und dem Auftakt zu einem Wohngebiet ist eine funktionale Mischung angeraten. Für die 10.300 qm ist bei der weiteren Entwicklung eine gestalterische und wirtschaftliche Ideenkonkurrenz (Wettbewerb o.ä.) empfohlen.

Abb. 76: Luftbild (Quelle: google-maps)



Defizite

- bislang noch keine Einbindung ins städtische Umfeld, umzäuntes Gelände wirkt als Barriere zwischen den Stadtteilen
- Bausubstanz und Freiraum größtenteils nicht umnutzbar
- Versiegelung, ggf. Bodenverseuchung
- Kreisverkehr beansprucht bislang als Verkehrsbauwerk den Stadteingang
- Am Bierweg 2 als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort nur noch reduziert aktiv (Teilleerstand)

Potenziale

- gute Lage zur Stadt und zum Bahnhof
- Anschluss an Wohngebiet im Süden
- Baumbestand auf dem Gelände
- gute Verkehrsanbindung für PKWs
- Ansiedlungspotenzial für publikumswirksame Nutzungen (Büros oder Dienstleistungsflächen) nicht jedoch für Einzelhandel (Konkurrenz zu Altstadt und Angeboten in Friedberg Süd)
- evt. Einzelhandelsstandort Am Bierweg 2 und in Konzept einbinden
- Nutzung des Geländes vornehmlich für Wohnen wünschenswert

Maßnahmen

- **HA_1** Beräumen des Grundstücks, Abriss der Bebauung
- Nutzungsalternativen prüfen (Einzelhandel, Wohnen, Parken, ggf. Freizeitangebote)
- **HA_4** Besonders für die Wohnfunktion ist der Wohnbedarf abzuschätzen, Umfrage oder evt. Sozialraumanalyse
- Einbinden ins Quartier (auch Fußwege)
- stadträumlichen Schwerpunkt bilden als Antwort auf Kreisverkehr und mit Blick auf Fernwirkung über die Brücke
- **HA_6** Bodengutachten (falls notwendig)
- **HA_7** Entseuchung des Bodens (falls notwendig)



Abb. 77: Am Bierweg 2, Geschäftshaus in der Nähe des Holzgartenareals

Vorschlag zum künftigen Prozess

- **HA_5** Nutzungsstudie zur Standortentwicklung
- **HA_2** Wettbewerb/Gutachterverfahren, Investorenauswahlverfahren (ggf. in Kombination mit Wettbewerb)
- **HA_3** Investorenansprache, Voraussetzung Exposé
- **Zielkonflikte:** Der Wunsch nach Nahversorgung im Quartier der Südstadt sowie die mögliche Konkurrenz zu Ladengeschäften in der näheren Umgebung sind zwei Standpunkte in Bezug auf die künftige Nutzung auf dem Holzgartenareal. Der Kreisverkehr wiederum sorgt für einen reibungslosen Verkehr und nimmt gleichwohl dem Umfeld eine urbane, freiräumliche Qualität, die nun auf dem Grundstück selbst geschaffen werden soll.

Abb. 78: Holzgarten-Areal, heute



Abb. 79: Holzgarten-Areal, mögliche Bauvolumen und Freiräume (Bildmontage)



BAUHOFGELÄNDE HOLZGARTEN -AREAL NUTZUNGSVORSCHLAG

Die vorgeschlagene Belegungsstudie führt die Wohngebäudestruktur des Quartiers weiter und weist zusätzlich Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und nicht konkurrierenden Einzelhandel aus. Es werden stadtraumfassende Kanten nach außen zum Kreisverkehr hin sowie ein städtebaulicher Hochpunkt in einem solitären 5-6-geschossigen Wohngebäude vorgeschlagen. Neue Platzangebote auf dem heute unbetretbaren Grundstück schaffen Angebot, die vormalige Insel zu betreten und in verschiedenen Richtungen zu durchschreiten. Das Areal ist nicht mehr hermetisch, sondern nimmt neue Wege zur Eisenbahnbrücke auf.

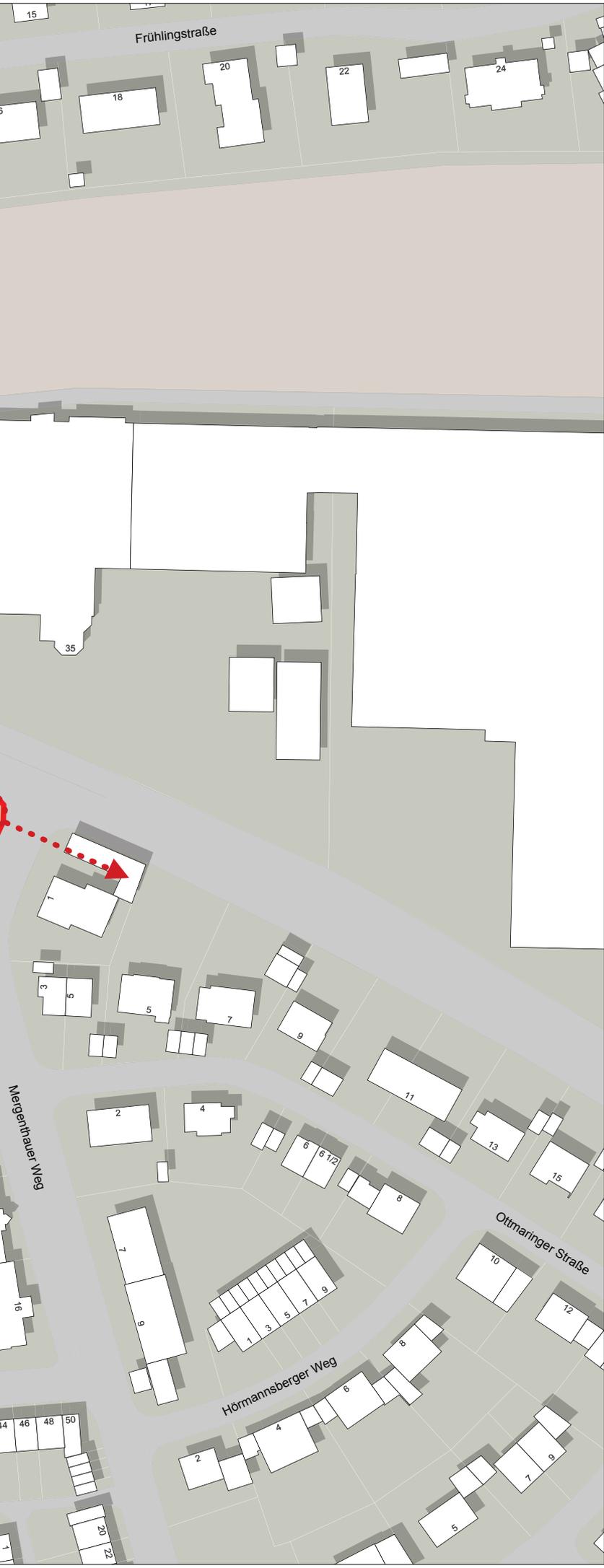
Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist im weiteren Stadium der Standortentwicklung zu empfehlen.



Abb. 80: Anfahrtsperspektive aus Richtung Kernstadt über die Bahnbrücke



Abb. 81: Am Holzgarten, Baumbestand am nördlichen Übergang zum Wohngebiet



Friedberg

ISEK

Defizitplan Vertiefungsbereich 3: Bauhof Gelände

-  Untersuchungsgebiet

- Defizite**
-  bislang noch keine Einbindung ins städtische Umfeld
-  Bausubstanz und Freiraum größtenteils nicht umnutzbar
-  Versiegelung, ggf. Bodenverseuchung?
-  Kreisverkehr beansprucht als Verkehrsbauwerk den Stadteingang
-  keine stadträumliche Standpunkt am Kreisverkehr
-  Geschäftshaus teilweise leerstehend

Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur



M 1: 1.500





Bahnhofstraße

dt

Goldstraße

Eingangsbereich

Siefanstraße

Wohnen
Höhenakzent
(max 4OG)

Städtischer
Freiraum

Erdgeschoss
z.B. Café / Nah-
versorgung
+
UG Tiefgarage

Wohnen / Dienstleistung

Wohnen

Grünfläche

Weg

ggf. zusätzliche
Erdgeschossnutzung
Dienstleistung

Am Holzgarten

anstraße

Am Bierweg

Bachemstraße



Friedberg

ISEK

Maßnahmenplan Vertiefungsbereich 3: Bauhof Gelände

-  Untersuchungsgebiet
- Maßnahmen**
-  Nutzungsalternativen prüfen
-  einbinden ins Quartier
-  stadträumlichen Schwerpunkt bilden
als Antwort auf Kreisverkehr
-  funktionale Anbindung, Dienstleistung,
Einzelhandel

Planstand 15.08.2014

BAHNHOFSUMFELD

Im Bahnhofsumfeld wurde in den letzten Jahren bemerkenswerte Umgestaltungen für Straßen (Stadumfahrung Steirer Berg, Kreisverkehr) und einen neuen Busbahnhof umgesetzt. Der Bahnhof selbst wurde an einen Privateigentümer veräußert. Damit sind Nutzung und mögliche Angebote nicht so sehr eine Frage des Bedarfs als viel mehr der Investitionsabsichten und -möglichkeiten des neuen Eigentümers. In der nächsten Stufe der funktionalen Einbindung in die Stadt, ist vor allem der Übergang über die Gleise nach Süden als Aufgabe anzugehen. Dazu liegen bereits Studien zu einer neuen Brückenverbindung vor. Der südliche Stadtteil könnte dadurch besser an die Kernstadt angebunden werden.

Defizite

- Zu-/Aufgang zur Stadt ist für ankommende Fußgänger nicht leicht auffindbar
- Bahnhof als Gebäude und erster Eindruck (Visitenkarte) der Stadt ist ohne Funktion und sanierungsbedürftig
- die Verbindung der Stadt über die Bahn hinweg ist nur durch die östlich vom Bahnhof gelegene Straßenbrücke gegeben
- freiräumliche Defizite im Umfeld, verwildertes und zu hohes Gebüsch entlang der Bahn (zur Brücke hin, am südlichen Rand der Bahnlinie)
- für Pendler gibt es zu wenig Stellplätze am Morgen und Vormittag
- die Luitpoldstraße, südlich der Bahnlinie, wird über Gebühr und jenseits der Geschwindigkeitsbegrenzung von PKWs, Bussen und LKWs genutzt



Abb. 82: Neu gestaltete Auffahrt vom Bahnhof in die Altstadt

Abb. 83: Luftbild (Quelle: google-maps)



Abb. 84: Luitpoldstraße südlich der Bahnlinie



Potenziale

- Bahnhof als dominierendes Gebäude kann ein wichtiges Angebot für eine große Anzahl täglicher Passanten bieten (zumal es keine sonstige Infrastruktur um den Bahnhof gibt)
- südlicher Stadtteil könnte durch direkte Verbindung mehr von der unmittelbaren Nähe zu Bahnhof und Altstadt profitieren
- Bahnhof kann Mobilitätsknoten zur Vermittlung verschiedener Angebote werden
- ehem. Baywa-Turm ist als westlicher Abschluss des Bahnhofsumfeldes und stadtbildprägendes Gebäude ungenutzt



Abb. 85: Friedberger Bahnhof mit dem möglichen Standort eines Parkdecks im Vordergrund

Maßnahmen

- Aufwertung Bahnhof, z.B. mit Gastronomie, EC-Automat, Angebote für Pendler (Snacks, Getränke, Presse, Zeitkarten etc.), Café mit W-LAN
- **BU_1** Treppenverbindung zur (Alt-)Stadt sollte sichtbarer und einladender sein (Eingangssituation schaffen), ggf. zusätzliche Leuchten
- **BU_2** Parkplatzgestaltung östl. des Bahnhofsgebäudes in weiter gefasste Freiraumplanung integrieren, ggf. Lösung mit Parkdeck
- **BU_3** Parkdeck östl. des Bahnhofsgebäudes, Umfeldgestaltung
- **BU_4** Bahnhof und Umfeld als Mobilitätsdrehscheibe stärken (s. Fokus),
- **BU_5** gesamtstädtisches Radwegekonzept Friedberg, als Teilvoraussetzung für Brückenprojekt
- **BU_5** Verkehrsregelung Luitpoldstraße zur Eindämmung von Schleichverkehr und Geschwindigkeitsübertretung
- **BU_7** Projekt Fußgänger-/Radfahrerbrücke einbinden in weitere Themenbereiche (Radwegenetz, Grünvernetzung, Barrierefreiheit, Stadtsignet etc.)
- **BU_8** Grünplanung an der südlichen Bahndammseite ergänzend oder vorausgehend zum Brückenprojekt betreiben

Vorschlag zum künftigen Prozess

- Einbindung Bahnhofseigentümer zu weiteren Planungen im Umfeld
- Finanzierungskonzept für Brückenprojekt, Weiterarbeit im Gutachterverfahren zum Brückenprojekt (Stufenlösung und Kostenreduktion)
- Plangutachten für Parkdecklösung östl. Bahnhofsgebäude



Abb. 86: Blick vom Bahnhof nach Westen mit Busbahnhof (oben), und früherer Zustand (unten)





Abb. 87: Der ehemalige BayWa-Turm ist ein Einzeldenkmal. Er zitiert trotz großer Dimension historische Formen und ist heute an markanter Stellung ungenutzt.

FOKUS SÜDSTADTBRÜCKE

Das Projekt einer zusätzlichen Fußgänger- und Fahrradverbindung von der Kernstadt über die Bahn nach Friedberg Süd wird schon seit längerem als Idee verfolgt. Verbunden damit ist der Wunsch, sich ohne Autoverkehr und ohne Ab- und Aufstieg, d.h. sich zwischen Altstadt und Luitpoldstraße zu bewegen, um in eines der größten Wohngebiete der Stadt zu gelangen. Zuletzt, 2013, wurde ein Plangutachten mit 5 Teams aus Architekten und Ingenieuren durchgeführt, das mögliche Bauformen und vor allem Kostengrößen benannt hat. Die Brücke scheint mit Kosten zwischen 1,5 und 2,0 Mio. EUR als reines Verkehrsbauwerk zu teuer. Wenn es gelingt, den Plan von der neuen Verbindung mit mehrfachem Nutzen für die Stadt und auch mit einer Finanzierung auf mehreren Beinen zu organisieren, könnte das Projekt weiter verfolgt werden. Dies könnten sein:

- Verbindung im Rahmen eines gesamtstädtischen, überregionalen Fuß-/Radwegenetzes, einschl. Erstellung eines Radwegekonzepts **BU_5**
- Konzept zusammenhängender Grün-/Freizeiträume (z.B. im Rahmen einer Gartenschau)
- Kombination mit Anliegen einer Mobilitätsdrehscheibe (z.B. Photovoltaikbaum für E-Car-/E-Bike-Flotte) oder integrierte Mobilitätszentrale



Abb. 88: Gleisführung am Friedberger Bahnhof, die eine Brücke überspannen würde.

FOKUS MOBILITÄTSDREHSCHLEIBE BAHNHOF

Der Bahnhof und sein Umfeld können bei der Übergabe des öffentlichen und des individuellen Verkehrs eine entscheidende Rolle spielen. Hier können verschiedene bekannte und neue Mobilitätsformen aufeinandertreffen: Bus-Bahn-PKW (park-and-ride), Rufbus in die Ortsteile, Carsharing, Mietfahrrad-Fahrrad (Radparkhaus), Lade-/Leihstation für E-Car-/E-Bike, Taxi. Im Moment ist um den Bahnhof davon nichts zu spüren, auch wenn der neue Busbahnhof in seiner zeitgemäßen Gestaltung in diese Richtung weist.

- Mit einer zielgenauen Konzeptstudie **BU_4** "Friedberg. Bahnhof der Zukunft", könnte hier auf Bestehendes aufgebaut werden.

Abb. 89: Ing.-Büro Konstruktionsgruppe Bauen, Kempten + Architekturbüro Karl + Probst, München

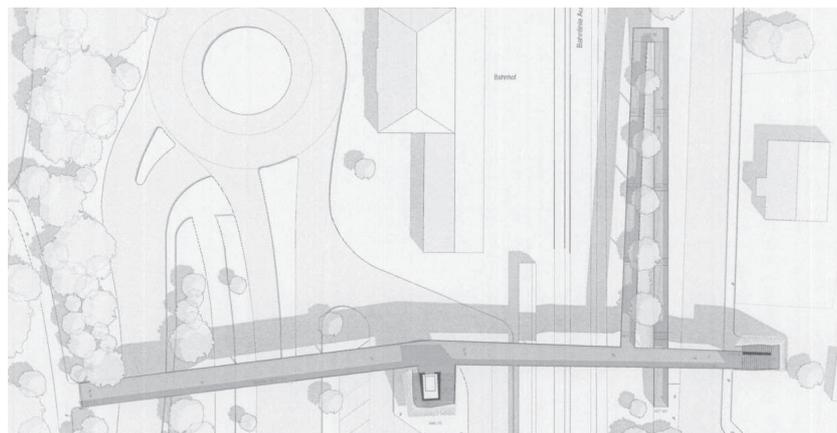




Abb. 90: Architekturbüro Fußner + Kühne, Friedberg + Ing.-Büro Bruckner, Fichtel + Partner, Augsburg

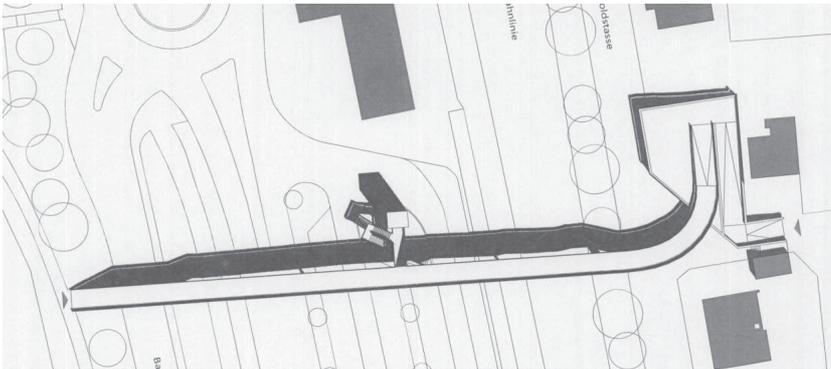


Abb. 91: Architekturbüro Rockelmann + Kollegen, Friedberg + Ing.-Büro Berk + Partner, München

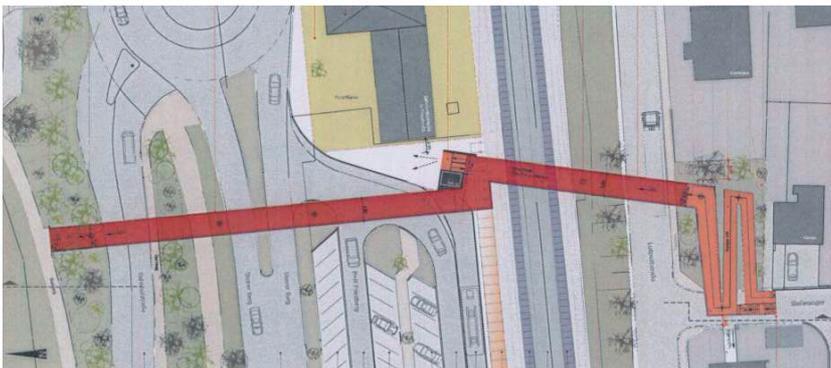


Abb. 92: Architekturbüro Hicker, Friedberg + Ing.-Büro Schüller - Gailhofer - Bauer, Augsburg



Abb. 93: Architekturbüro Endres + Tiefenbacher, Augsburg + Ing.-Büro Reisch, Augsburg



Lechnergasse

Stadtgraben

Lechnergasse

Stadtgraben

Bahnhofstraße

Haagstraße

Polizei

Bauernbräustraße

Bahnhofstraße

Bahnhof

Bahnstrecke Augsburg-Ingolstadt

Luitpoldstraße

Am Stefananger

Am Stefananger

St.-Stephan-Kirche

Stefanstraße

Friedberg

ISEK

Defizitplan Vertiefungsbereich 4: Bahnhofsumfeld



Untersuchungsgebiet

Defizite



Bahnhof als Visitenkarte der Stadt
funktional unterbesetzt



Straßenbrücke als einzige Verbindung
der Kernstadt nach Süden



freiräumliche Defizite im Umfeld



Brachen und Fehlnutzungen im Über-
gang zum Bahnhofsumfeld



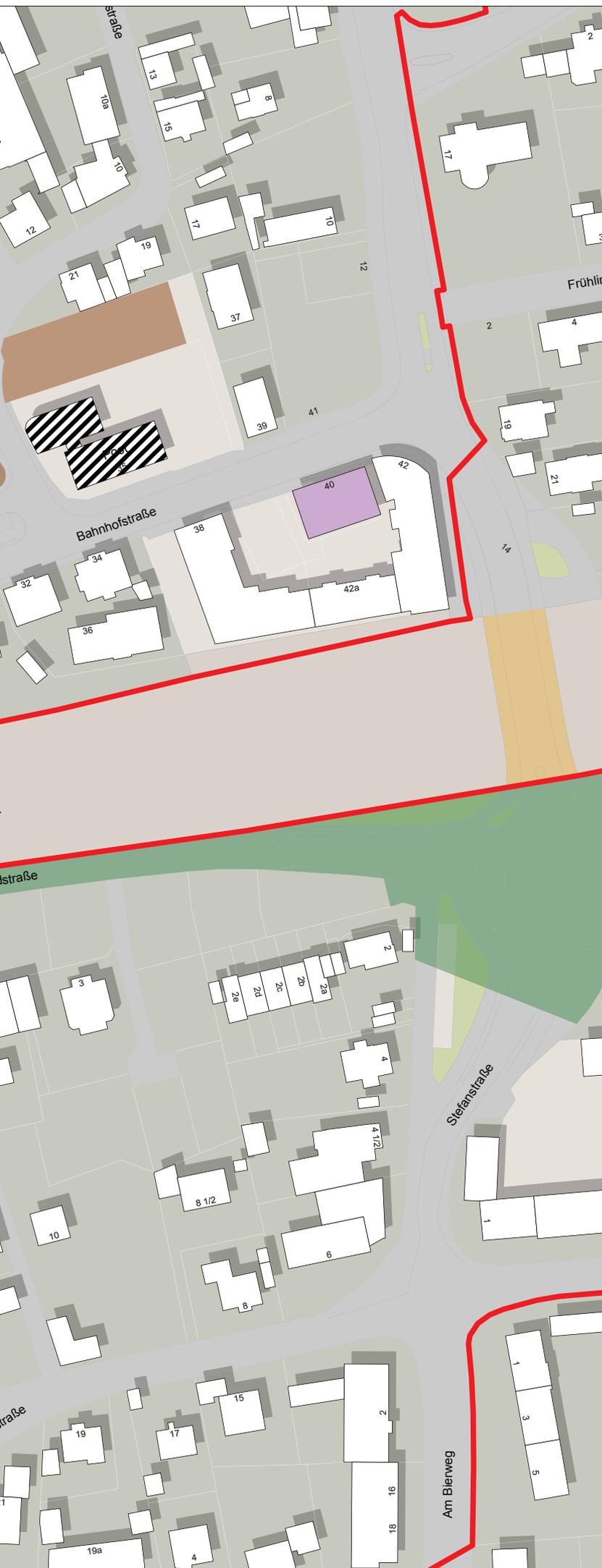
Leerstand



teilweise Leerstand



Technisches Gebäude der Post ist unter-
genutzt und nur aufwendig abzutragen



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

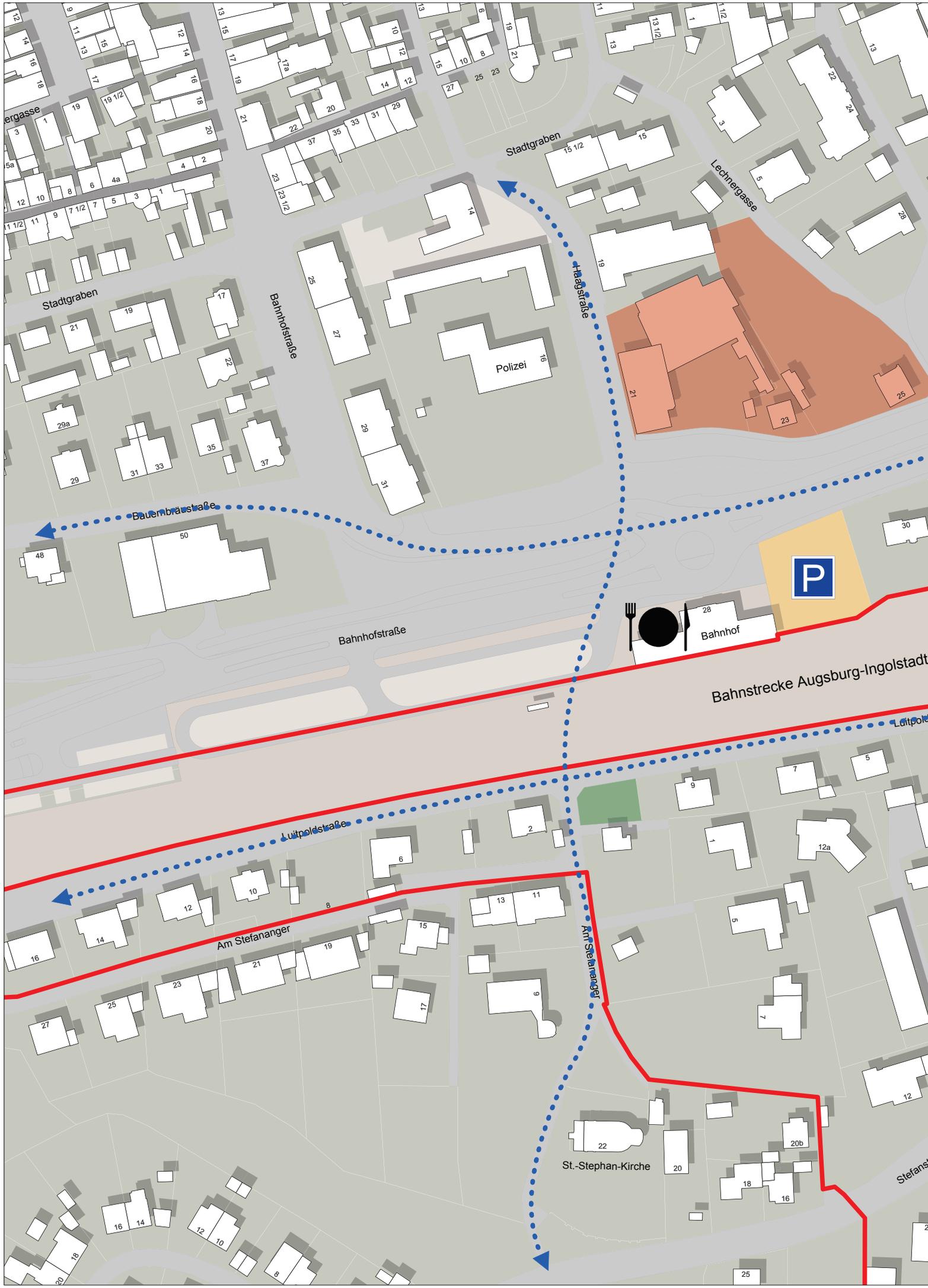
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N



ergasse

Stadtgraben

Lehnergasse

Stadtgraben

Bahnhofstraße

Polizei

Haaßstraße

Bauernbräustraße

Bahnhofstraße

Bahnstrecke Augsburg-Ingolstadt

Luitpoldstraße

Am Stefananger

Am Stefananger

St.-Stephan-Kirche

Stefanstraße

Friedberg

ISEK

Maßnahmenplan Vertiefungsbereich 4: Bahnhofsumfeld



Untersuchungsgebiet

Maßnahmen



Funktionale Aufwertung des Bahnhofs
(Gastronomie, EC-Automat, Kleinhandel)



Nutzungsvorschlag für Brache



Nutzungsvorschlag für ehemalige Post-
parkplatz



Parkplatzgestaltung in Freiraumplanung
integrieren



Fußgänger-/Radfahrerbrücke als Teil
eines übergeordneten Wegenetzes



Grünplanung ergänzend zum Brücken-
projekt



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N

ACHWIESEN

Das südwestliche Vorfeld zur Altstadt, die Achwiese, bietet den letzten unverbauten Rand zum historischen Kern. Pläne zur Integration in Grün- und Aktionsflächen sind sowohl im Stadtkonzept von 2002 als auch im Rahmenplan von 2003 genannt. Das Gelände, das die Stadt nach Westen hin noch fast mittelalterlich in die Landschaft übergehen lässt, ist fast gänzlich landwirtschaftlich und zu einem kleineren Teil als Fußballwiese genutzt. Es wird empfohlen, diese Grünfläche als Freifläche zu bewahren bzw. in einer bewussteren Art als Freizeifläche zu nutzen.

Abb. 94: Achwiesen, Blickrichtung Nordosten



Abb. 95: Luftbild (Quelle: google-maps)



Defizite

- Qualität eines der größten stadtnahen Freiräume ist nicht bewusst
- die Funktionalität erscheint trotz FNP-Widmung als Grünfläche mit teilweiser Sportnutzung nicht geklärt
- schlechte oder nicht nachvollziehbare Zugänglichkeit von der Stadt und vom Bahnhof
- Vernetzung mit anderen Grünräumen (Stadtmauerpark, Schlosspark) ist nicht gegeben
- Straßenneubau Steirer Berg zerschneidet Gelände

Potenziale

- stadtbildprägender Freiraum, Erlebbarkeit der hist. Stadtsilhouette
- Freizeitfläche für die Kernstadt und Quartier "Unterm Berg"
- Freizeitfläche in Bezug auf Segmüller-Besucher
- Naturraum für Kleinklima der Stadt

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. Ausgang 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

Vorschlag zum künftigen Prozess

- Sichern des Geländes als Grünfläche im Flächennutzungsplan
- **AW_1** Freiflächenkonzept (Nutzung, Durchwegung, Landschaftsplan) für Gelände in Kooperation mit möglichen Nutzergruppen
- Grünvernetzung in Friedberg stärken, Ökologie, Fahrrad- Fußgänger-verkehr, landschaftsräumliche Identität (Lechleite)
- **Zielkonflikte:** Die Behandlung der Achwiesen kann mit gegensätzlichen Strategien zum selben Ergebnis führen: sowohl das Belassen im bisherigen Zustand als auch die behutsame Gestaltung und auch verstärkte Nutzung an ihren Rändern können das Ziel verfolgen, die Wiese als Naturraum und Teil des Stadtbildes zu erhalten.



Abb. 96: Der Verbindungsweg zwischen Achwiesen und Altstadt ist zwar ausgeschildert, aber kaum wahrnehmbar.



Abb. 97: Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war der Landschaftsraum westlich der Stadt noch weitläufiger (Postkarte, unbekannter Photograph)



Abb. 98: Unterm Berg

FRIEDBERG UND DAS MÖBELHAUS SEGMÜLLER

Die Rolle des wichtigsten Ankerbetriebes im Einzelhandel ist in seiner Verknüpfung mit der Stadt und vor allem für den Stadtkern zu prüfen – sowohl was ein evt. ergänzendes Einzelhandelsangebot in der Stadt betrifft, als auch zusätzliche Erlebnisangebote für Besucher des Möbelkaufhauses. Die Firma selbst ist an diesem Thema interessiert. So wird bereits heute im Kaufhaus den innerstädtischen Einzelhändlern Gelegenheit gegeben zu werben. Eine Beschilderung für den Fußweg sowie der Fußweg selbst ist nicht durchgängig nachvollziehbar. Die Distanz zwischen Möbelhaus und Stadt zu überwinden setzt Anreize voraus, es nach dem Möbelkauf dennoch zu tun.

Der Blick auf das Quartier „Unterm Berg“ gehört ebenfalls zu diesem Thema. Das ehemalige Mühlenquartier mit verwinkelten Gassen und noch einer funktionierenden Mühle muss als westlicher Ausläufer der Altstadt freiräumlich und baulich aufgewertet werden. Die Idee eines Mühlenmuseums oder zumindest eines besonderen Ortes in diesem seit jeher gewerblichen Gemisch des Quartiers könnte verfolgt werden.

Zur Verbindung und Überwindung der beiden Anziehungspunkte, Möbelhaus und Altstadt werden immer wieder Gedankenspiele angestellt. Zuletzt (2013) machte ein Seilbahnprojekt zwischen Möbelhaus und Altstadt von sich reden, welches von Studierenden an der Hochschule Augsburg als Idee entwickelt wurde. Sicherlich entscheidend ist zuerst jedoch zu wissen, welchen Grund es geben kann, die Segmüller-Kunden in die Stadt zu holen.

Dabei kann die Altstadt mit ihrem Angebot nur auf jene Eigenschaften setzen, die es im Möbelhaus nicht gibt: Altstadtflair, historisches Ambiente (Schloss), spezielles Warenangebot (z.B. Kleidung), Gastronomie in besonderer Atmosphäre, Sonderereignisse, wie Festwoche, Weihnachtsmarkt, 'Friedberger Zeit' sind Anlässe, die Verbindung zu den Segmüller-Kunden zu verstärken.

Abb. 99: Die Einzelhandelsanalyse von 2009 zeigt das große Gewicht des Möbelkaufhauses im Vergleich aller Friedberger Ladenbetriebe über 500 qm.



Defizite

- Möbelhaus bietet autonom funktionierendes Einzelhandelsangebot ohne Bezug zur Kernstadt
- keine Angebote, kein zusätzlicher Verweilgrund für Segmüller-Kunden
- mangelnde – nicht durchgehende Beschilderung in Bezug auf Kernstadt
- Wegeverhältnisse (Beleuchtung) und evt. Angebote am Weg sind für einen Fußmarsch unattraktiv

Potenziale

- viele Kunden kommen über das Möbelkaufhaus nach Friedberg – nur eben nicht in die Stadt selbst
- Ergänzungsangebote in der Stadt für Möbelhauskunden (Gastronomie, Freiflächen, Spielbereiche, Erlebnis Geschichte, Einkaufen/Schnäppchen + Exklusiv, Besichtigen, Ausstellung/Schloss, Kinderangebote etc.)
- Quartier ‚Unterm Berg‘ kann als erster Anlaufpunkt für Gastronomie interessant werden
- Einzelhändler, Gastronomie der Kernstadt können von Segmüller-Kundschaft profitieren, ebenso Kulturangebot

Maßnahmen

- **SM_1** Zuwegungen zur Stadt schaffen und ausschildern
- Freizeitbereich (Spielplatz, Park) nördl. Achwiese anbieten
- **SM_2** Ideenkonzept einer Seilbahn, von Studierenden der FH Augsburg liegt vor (s. Abb.) und könnte in einer breiteren Öffentlichkeit noch einmal präsentiert/ausgestellt werden
- Ladenöffnungszeiten der Kernstadt an Segmüller anpassen
- **SM_4** Shuttle-Service in die Altstadt als Event („Bähle“, Kutsche, Rikscha, Doppeldeckerbus etc.) sollten testweise (z.B. über ein halbes Jahr) ausprobiert werden – Ziel ist, dass die Leute ihre Autos beim Möbelhaus stehen lassen können
- Potenziale der Vorstadt „Unterm Berg“ in Bezug auf Angebote und bauliches Potenzial prüfen, **SM_5** Zwischennutzungsaktion (Kunst, Konzert, offenes Denkmal, Mühlentag)
- **SM_6** museale Erschließung der Vorstadt „Unterm Berg“ als Gerber- und Mühlenviertel (musealer Schauraum bei der Bennomühle)

Vorschlag zum künftigen Prozess

- **SM_3** „Runder Tisch“ zum Thema mit Firma Segmüller und Einzelhändlern der Kernstadt, Partner/Ausrichter könnte die Aktiv-Ring GmbH sein
- Freiflächenkonzept für Achwiesen in Kooperation mit möglichen Nutzergruppen (s.o. **AW_1**).



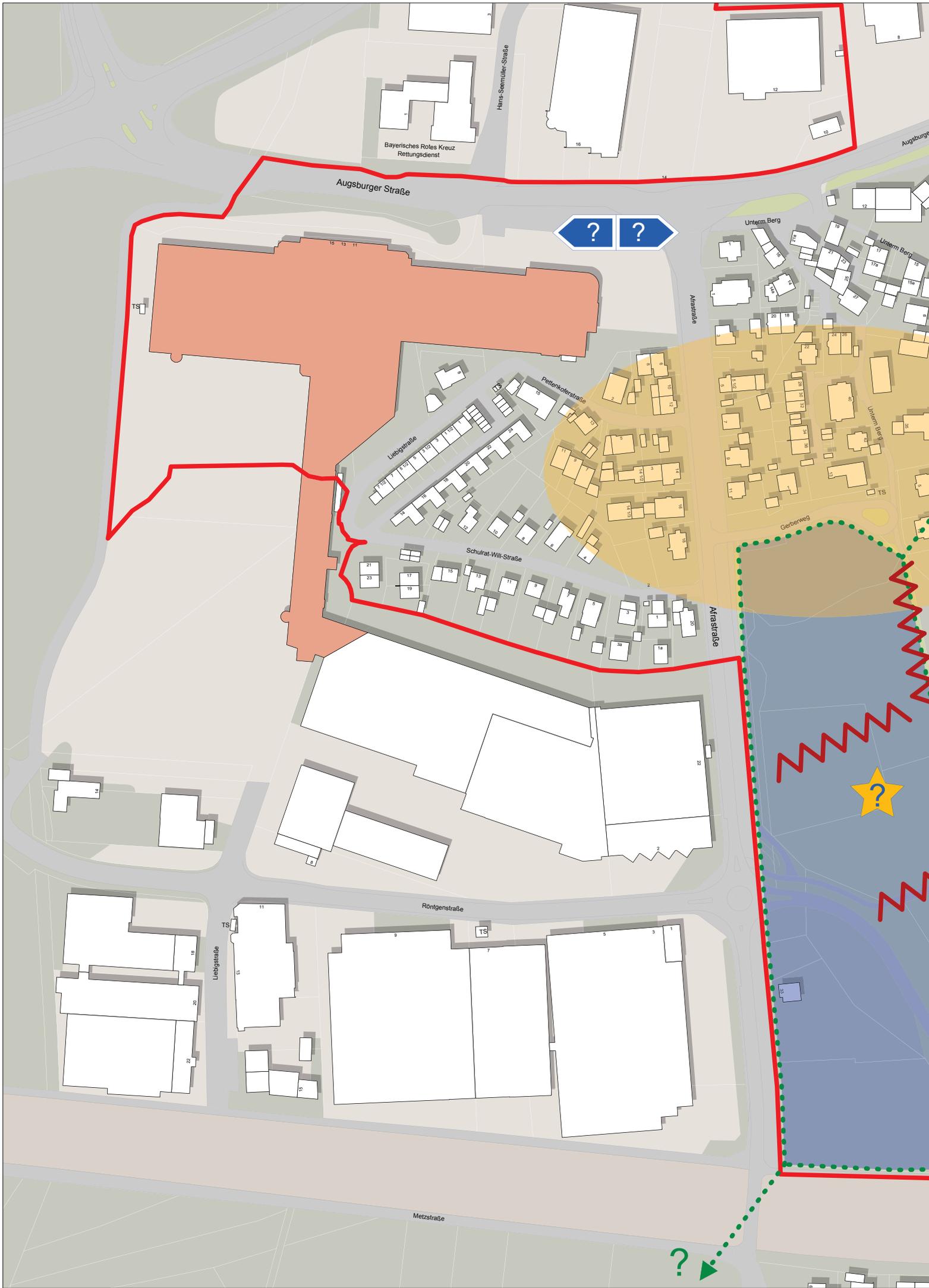
Abb. 100: Das Quartier 'Unterm Berg', im Hintergrund das Möbelhaus Segmüller



Abb. 101: Trassenvarianten des Semesterprojektes "Seilbahn für Friedberg" an der Hochschule Augsburg 2013



Abb. 102: Möbelhaus Segmüller



Friedberg

ISEK

Defizitplan Vertiefungsbereiche 5 und 6: Achwiesen und Umfeld Segmüller



Untersuchungsgebiet

Defizite



autonomes Angebot ohne Bezug zur Kernstadt



keine zusätzliche 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



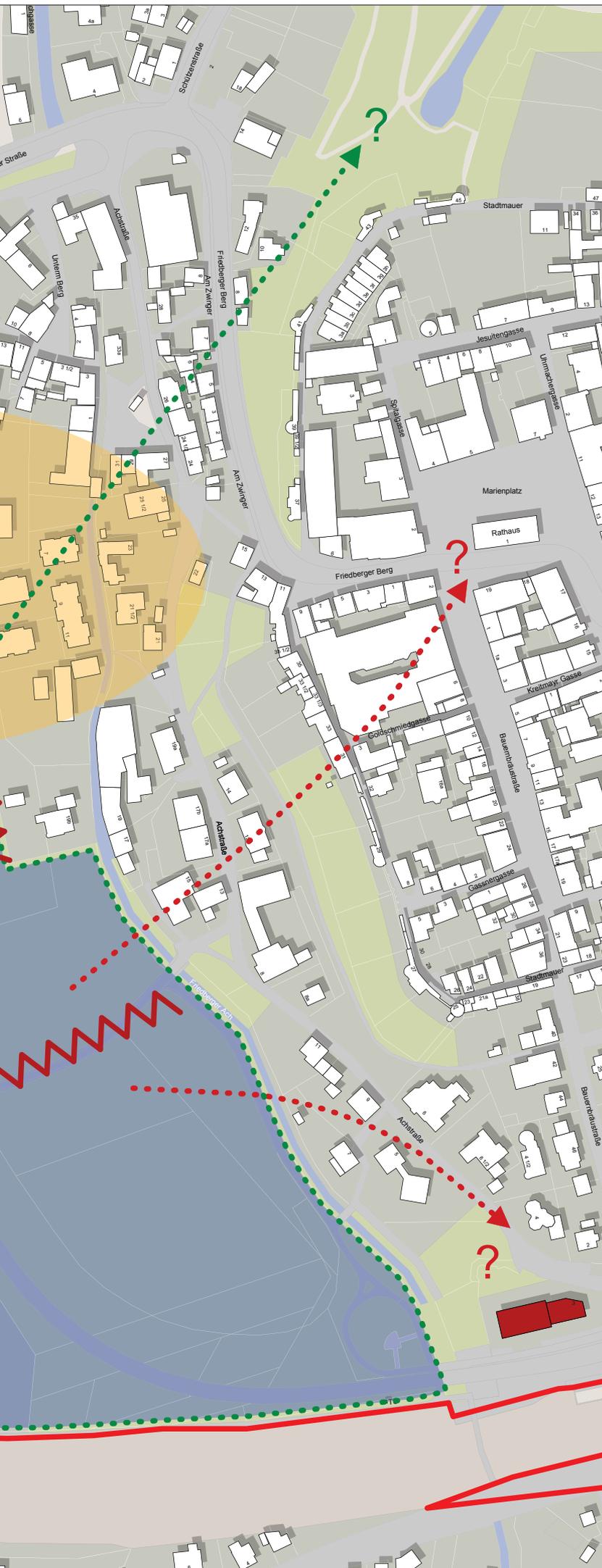
Vernetzung mit anderen Grünräumen ist nicht gegeben



Wegeverbindungen unattraktiv



untergenutztes Gebäude (BayWa-Turm)



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 50 m

M 1: 2.500



N



Friedberg

ISEK

Maßnahmenplan Vertiefungsbereiche 5 und 6: Achwiesen und Umfeld Segmüller



Untersuchungsgebiet

Maßnahmen



Zuwegungen schaffen und ausschildern



Freizeitbereich auch in Hinblick auf Segmüller-Kunden entwickeln



Potenziale der Vorstadt 'Unterm Berg' prüfen / nutzen



museale Erschließung 'Unterm Berg' als Gerber- und Mühlenviertel



10 min-Shuttle-Service in die Altstadt



Ladenöffnungszeiten der Kernstadt an Segmüller-Öffnungszeiten anpassen



Freifläche als Aktionsraum sichern für verschiedene Zielgruppen



Naturraum sichern und bewusst machen



Freiluftgastronomieangebot mit Bezug auf Segmüller-Besucher



Wegeverbindungen aufwerten, besser beleuchten



Aufwertung und Nutzung BayWa-Turm

Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 50 m

M 1: 2.500



N

FRIEDBERG WEST

Friedberg West ist wesentlich näher an den Stadtorganismus von Augsburg angeschlossen und profitiert dementsprechend von dessen Verkehrsinfrastruktur, Einzelhandelsangebot usw.. Als Quartier ist es ein beliebter und ruhiger Wohnstandort mit gartenreichen Grundstücken und Wohnhäusern aus der Zeit ab ca. 1925. Die dreigeteilte Struktur des gesamten Siedlungsgebietes lässt die Nachbarschaften Nord, Mitte und Süd erkennen. Der nördliche Teil ist der attraktivste, der mittlere Teil war früher der attraktivste hat aber seine Versorgungsfunktion (Läden, Gastronomie) verloren und wird mit Durchgangsverkehr belastet, der südliche Teil hat das geringste Verkehrsaufkommen (ruhigste Wohnlage).

Abb. 103: Augsburger Straße



Die Bauleitplanung für Friedberg West sieht besondere Zonen zur „Grünsicherung“ vor. Diese Maßnahme soll eine allzu starke Verdichtung der Bebauung unterbinden. Dennoch sollte über intelligente Formen der Nachverdichtung nachgedacht werden. Ein Kanon/Katalog zur Nachverdichtung müsste diskutiert werden mit dem Ziel einer ggf. angepassten Bauleitplanung.

Das Gehörlosenzentrum im mittleren Teil hat als Veranstaltungsort eine gute Tradition. Hier treffen sich nach wie vor viele Vereine. Leider ist der Ort in letzter Zeit ein wenig in Vergessenheit geraten. Die Gastronomie, die für Leben gesorgt hat, ist aufgegeben. Das Grundstück westlich des Gehörlosenzentrums könnte im Rahmen einer Umfeldgestaltung bzw. im Rahmen der künftigen Bauleitplanung mit einbezogen werden.

Defizite

- Reines Wohngebiet, wenig direkt im Quartier gelegene Angebote (Einzelhandel für Tagesbedarf, Gastronomie)
- Angebot an erreichbaren Ärzten unzufriedenstellend
- Städtische Angebote, wie z.B. Schulversorgung nicht im Quartier, sondern offiziell in Friedberg Süd
- Zentraler Ort, Platz im Quartier fehlt
- Zusätzliche öffentliche Freiräume im Quartier (Spielplätze etc.) fehlen
- Private Bausubstanz teilweise sanierungsbedürftig
- Motorisierter Individualverkehr nimmt im Quartier zu (vermehrte Staubildung)
- das Quartier zerfällt durch die Bahnlinie in drei Teile, auch eine Ferne zum Friedberger Zentrum, fehlende Wege
- Kindergarten südlich der Augsburger Straße (unterhalb der Kirche Maria Alber) hat keine Zuwegung von Norden.



Abb. 104: Meringer Straße

Potenziale

- grünes Quartier mit guter Lebensqualität und guten Naherholungsmöglichkeiten
- teilweise geringe Dichte bringt hohe Wohnqualität
- Verdichtungsoptionen können mehr Wohnraum und ein urbaneres Quartier bedeuten (mögl. Zielkonflikt zum vorherigen Punkt)
- großes Angebot an familiengerechtem Wohnen
- mit der neuen Tram-Schleife gute Anbindung an Augsburg und Friedberg
- teilweise vorhandenes straßenunabhängiges Wegenetz
- Natur- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- besonderer und sehr selbständiger Charakter des Stadtteils
- In Friedberg West gibt es kein generelles Konzept zur Verkehrsberuhigung/-führung, Spielstraßen wurden bislang einzeln genehmigt und sind teilweise sichtbar als Provisorien eingerichtet.

Maßnahmen

- Eine Mitte schaffen: zentraler Platzbereich zwischen Augsburgener und Maria-Alber-Straße, Bedarfserhebung im Rahmen der Aufgabenstellung zu einem Ideenwettbewerb (**FW_2**) mit Architekten und Landschaftsarchitekten, nach Workshopphase (**FW_1**)
- **FW_3** Umsetzung freiräumliche Neugestaltung "Neue Mitte Friedberg"
- **FW_4** Aufwertung Umfeld Gehörlosenzentrum, , einschl. Nutzungskonzept
- **FW_5** Aufwertung und Sanierung Gebäude Gehörlosenzentrum
- **FW_6** Schaffung von Informations- und Beratungsangebot zum Thema Energieeinsparung und Klimaschutz für Friedberg West (Sprechstunden, Veranstaltungen)



Abb. 105: Neuer Platzraum in der Mitte von Friedberg West (oben: Zustand heute, unten: Bildmontage)

- **FW_7** Zuweg Kindergarten südlich der Augsburgener Straße (unterhalb der Kirche Maria Alber) als zusätzlicher ampelgesicherter Fußgängerüberweg
- **FW_8** Konsumentenbefragung Friedberg West, ggf. Ergänzung um zusätzliche Einzelhandelsangebote (z.B. kleiner Wochenmarkt, Interessengemeinschaft der Einzelhändler)
- **FW_9** Konzept zur Verkehrsführung, baulich sichtbare Verkehrsberuhigung /-führung (Fahr-, Spielstraßen etc.) und Fußdurchwegung
- **FW_10** Freiräumliches Konzept Meringer Straße mit den Zielen: als Barriere dämpfen und als Stadtraum und Lebensader für Einzelhandel stärken.
- **FW_11** Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes, Beschilderung
- Stärkere Aufmerksamkeit durch die Stadt Friedberg: Veranstaltungen, Kultur, Ratssitzungen etc. als "Auswärtsspiele" in Friedberg West

Vorschlag zum künftigen Prozess

- **FW_1** Workshops zu Nutzung und Gestaltung des zentralen Platzes
- Bemühen um eine Berücksichtigung des Quartiers als Modellstandort (z.B. für Programm „Energetische Stadtsanierung“) für ein gefördertes integriertes Quartierskonzept
- Zusammenschluss der Einzelhändler von Friedberg West
- Arbeitsgruppe Friedberg West (aus Vereinen, Privatleuten und Gewerbetreibenden) als offene Runde, Stammtisch, Initiative o.ä.
- Eigentümerwerkstatt zur künftigen B-Planregelung im Quartier (Verdichtung, Nachbarschaft und Infrastruktur) im Spiegel städtebaulicher Ziele
- Zielkonflikte: Insbesondere die Vereinbarkeit zweierlei Verkehrsansprüche sind im Quartier zu moderieren: "Ich will zügig, dahin, wo ich will" vs. "Ich will keinen Verkehr durch andere, die zügig irgendwo hin wollen". Ein weiterer Zielkonflikt ist, dass eine Hauptqualität in Friedberg West die teilweise geringe Dichte ist, die gerade für die hohe Wohnqualität steht. Jegliche Verdichtungsoptionen können mehr Wohnraum und ein urbaneres Quartier bedeuten. Sie können jedoch auch die lockere Siedlungsstruktur verändern.

Abb. 106: Der Planausschnitt rechts zeigt die fast flächige Überdeckung von Friedberg West mit rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Friedberg

ISEK

Widmungsbereiche und Erfassungsbereiche zurückliegender Studien - Friedberg-West



Untersuchungsgebiet

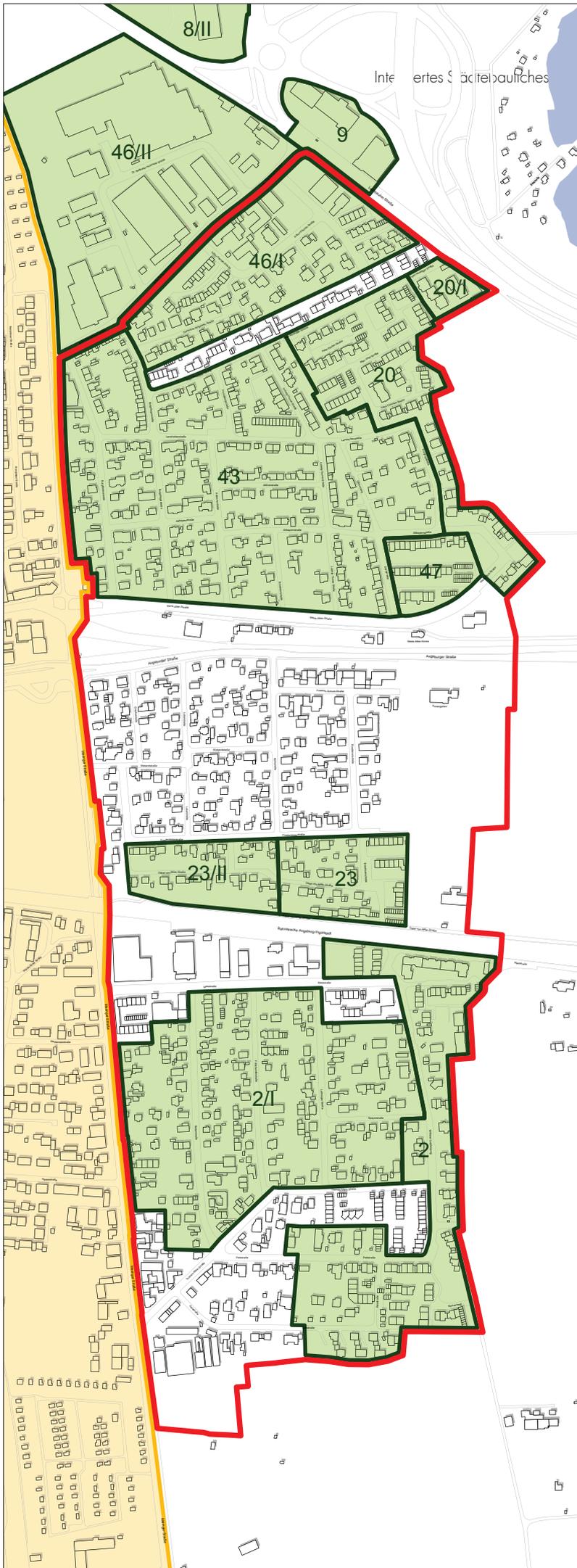
Bereiche



Rahmenplan Hochzoll



aktuelle B-Pläne



Planstand 31.03.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 150 m

M 1: 7.500



FOKUS NEUE MITTE FRIEDBERG WEST

Für einen stadträumlich gefassten Treffpunkt in Friedberg West hat es bislang noch nicht gereicht. Dennoch könnte eine räumliche Mitte das Quartier enorm aufwerten.

- überlegenswert wäre ein kleiner Wochenmarkt (z.B. in einem in der Mitte zu schaffenden Platz), der nicht in Konkurrenz zu den anderen Wochenmärkten steht. Zeitvorschlag: Samstag Vormittag. Kleiner Anfang könnte erst mal genügen, um Akzeptanz zu prüfen
- in der neuen Mitte um die Augsburgs Straße sind Spielplatz und Bolzplatz als Qualitäten zu bewahren, jedoch auf jeden Fall zu verbessern und zu erneuern
- Unbeachtetes und wertvolles Gelände auf dem Grundstück des früheren Zollhauses (Grünbereiche am westlichen/augsburgseitigen Beginn von Maria-Alber- und Augsburgs Straße) sollte in die naheliegenden Planungsbereiche integriert werden.



Abb. 107: Neuer Platzraum in der Mitte von Friedberg West (oben: Zustand heute, unten: Bildmontage)



ERWARTUNGEN AN EINEN ENERGIENUTZUNGSPLAN:

- Maßnahmenberatung im Bereich Erneuerbare Energien
- Koordination von zukünftigen kommunalen sowie privaten Maßnahmen
- Prüfung von Möglichkeiten zur Nutzung von Geothermie (Grundwasserpumpen)
- Handlungsempfehlungen zu dezentralen Netzen
- Interesse an energetischer Gebäudeertüchtigung besteht, teilweise wurden bereits erste Maßnahmen umgesetzt (PV-Anlagen, Fassadendämmung)
- Bewohner sind verunsichert und benötigen vernünftige seriöse Beratung, es besteht ein Beratungs-Defizit
- teilweise fehlen die finanziellen Möglichkeiten bzw. die Kenntnisse von Förderprogrammen/Subventionsmöglichkeiten
- Es wird einiges für den Klimaschutz bzw. im Rahmen der energetischen Gebäudeertüchtigung getan, aber unkoordiniert. Generell sind die Bewohner aber sehr an den Themen Energieeinsparung und Klimaschutz interessiert und würden gerne weitere Informations- und Beratungsangebote annehmen.
- Ggf. elektrogetriebenes Kleinbussystem als Pilotprojekt für die südlichen Teile von Friedberg West, um mehrfaches Umsteigen bis zum Marienplatz zu vermeiden.

Abb. 108: Wohnhausstruktur in Friedberg West mit überwiegendem Grünanteil



Friedberg

ISEK

Defizitplan Vertiefungsbereich 7: Friedberg West

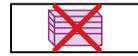


Untersuchungsgebiet

Defizite



reines Wohngebiet, wenig direkt im Quartier gelegene Angebote



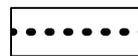
städtische Angebote (z.B. Schule) nicht im Quartier



zentraler Ort, Platz im Quartier fehlt



zusätzliche öffentliche Freiräume fehlen



unattraktive Bahnunterführung



Schleichverkehr im Quartier



fehlende Überquerungsmöglichkeit



ungepflegte Grünfläche



Gehörlosenzentrum als Gebäude und Umfeld entwicklungsbedürftig



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

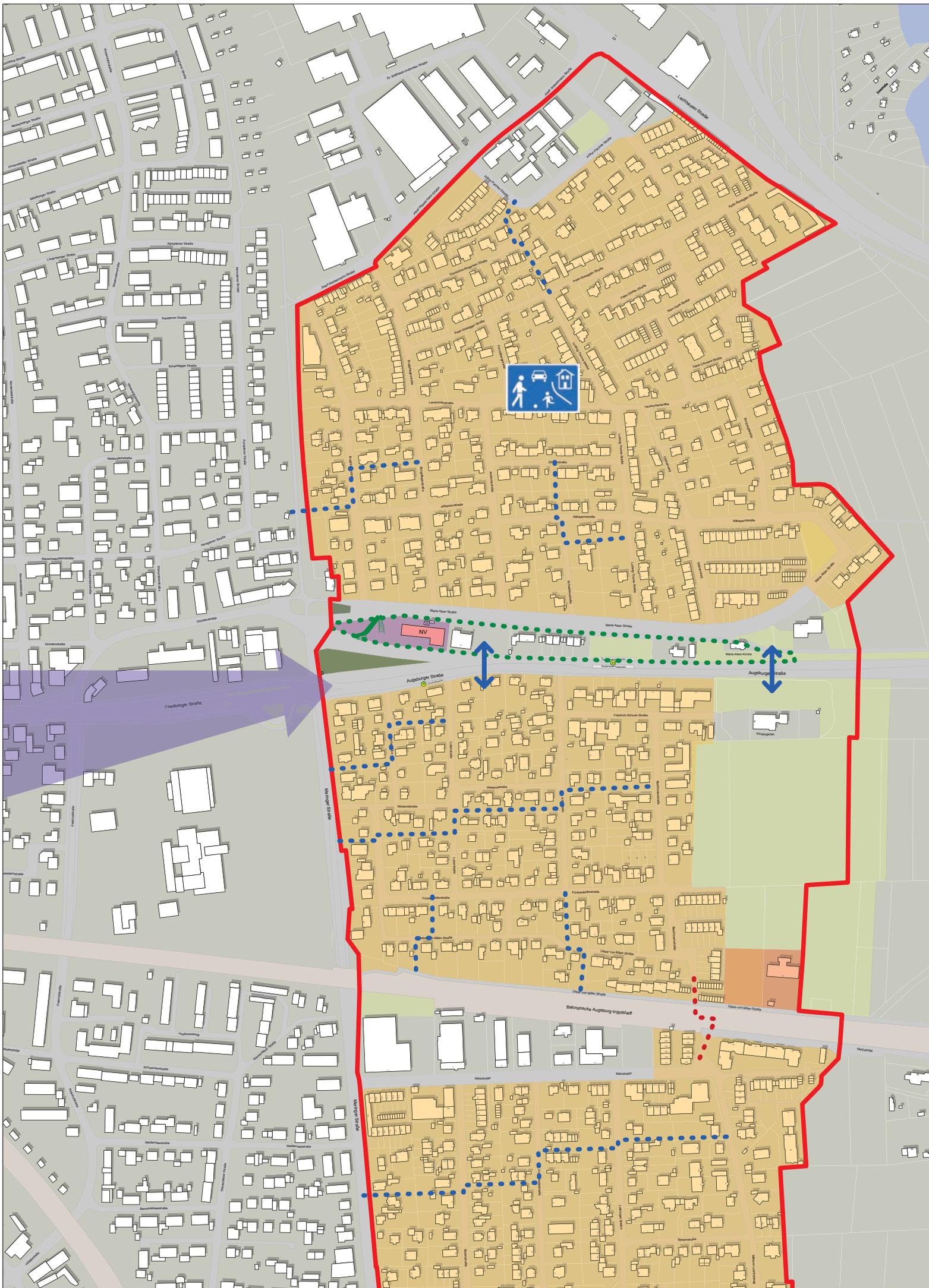
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

0 100 m

M 1: 5.000



N



Friedberg

ISEK

Maßnahmenplan Vertiefungsbereich 7: Friedberg West



Untersuchungsgebiet

Maßnahmen



zentraler Platzbereich



Nahversorgung, Kiosk, WC



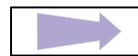
straßenunabhängige Durchwegungen in den Quartiersteilen beschildern, ggf. ausbauen



Bahnunterführung attraktiver gestalten



private Bausubstanz energetisch ertüchtigen



Ergänzung mit den Angeboten in Hochzoll



'Neue Mitte'



Spielplatz an neuer Stelle



Verkehrsberuhigungsmaßnahmen



zusätzliche Überquerungsmöglichkeit



Aufwertung Grünfläche



Aufwertung Gehörlosenzentrum und Umfeld als Freizeitort



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 100 m

M 1: 5.000



N



Friedberg

ISEK - Entwicklungsvorschlag Grüne Anger



Planstand 15.08.2014

UmbauStadt
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500



N

5.4 ZEIT ZU HANDELN

EMPFEHLUNGEN

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

PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN

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

MÖGLICHE PILOTPROJEKTE

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

UMSETZUNG DER STRATEGIEN

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

BETEILIGUNGSVERFAHREN

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

EXTERNE PROJEKTBEGLEITUNG

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

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



Abb. 109: Marienplatz mit
und Marienbrunnen

6

KOSTEN, ZEITPLAN UND FINANZIERUNGSANSÄTZE



Zusammenfassung der Kostenannahmen

6.1 ZUSAMMENFASSUNG DER KOSTENSCHÄTZUNG

FINANZIERUNGSANSÄTZE

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

GEBIETSKULISSE UND SANIERUNGSRECHTLICHE BEWERTUNG

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

Altstadt Friedberg / Gebäude und Umfeld ,Wittelsbacher Schloss'

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

Äußere Ludwigstraße

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

Ehem. Bauhofgelände

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

Bahnhofsumfeld

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

Bahnhofsnutzung ist auf die Kooperation des Eigentümers angewiesen.

Achwiesen

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

Umfeld und Verbindung Segmüller – Altstadt

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

Friedberg West

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

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

KOSTENERMITTLUNG

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

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

Pos.		Fläche in qm	Volumen in m ³	Zuständigkeit, Partner, Akteure	Kosten Annahme (ca./brutto)	Priorität
	Stadtumbaumanagement, Umsetzungs- begleitung, initiiierende Projektentwicklung			Stadt Friedberg, externes Fachbüro	40.000 p.a.	+++
	Koordinierung und Begleitung / Projektsteuerung eines Citymanagements			Stadt Friedberg, externes Fachbüro	30.000 p.a.	++
AS	Altstadt Friedberg					
AS_1	Straßenaufwertung an Oberflächen, Stadtmöblierung etc.: Bahnhofstraße zwischen Ludwigstraße und Stadtgraben + südl. Haagstraße	3.020		Stadt Friedberg	453.000	+++
AS_2	Neugestaltung Marienplatz an Oberflächen, Stadtmöblierung etc.	4.280		Stadt Friedberg ggf. Einzelhändler	800.000	++
AS_3	Aktivierungskampagne zur Sanierung für private Eigentümer als Kombination mit Veranstaltungen und Kommunikationsleistungen (Werbeaktion)		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externes Fachbüro (Kommunikation)	10.000	++
AS_4	Kommunales Förderprogramm für die Aufwertung von Blockinnenräumen			Stadt Friedberg, Partner: externes Fachbüro (Kommunikation)	n. Aufwand	++
AS_5	Bilanz- und Aktionsworkshop für die Kernstadt, 'Runder Tisch öffentliche Räume'		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externer Moderator	3.000	++
AS_6	Beratung zu Angebotskonzept in der Kernstadt in Abstimmung mit „Segmüller- Kundschaft“		pauschal	Partner: Externes Fachbüro (Einzelhandelsberatung)	7.000	+
SU	Schloss und Schlossumfeld					
SU_1	Umbau Schloss, gemäß Nutzungskonzept (BA I + II)			Stadt Friedberg	19.700.000	+++
SU_2	Aufwertung Schlosspark, Sanierung von Wegeführungen, Beleuchtung und Leitsystem, Einrichten zusätzlicher 70 Stellplätze zur Joseph-Hohenbleicher-Straße	32.800		Stadt Friedberg (* Grundlage Kostenschätzung von 2009)	* 1.025.000	+++
SU_3	Neubau Parkplatz, Tiefgarage zur Aufnahme des Besucherverkehrs (Museum, Veranstaltungen), ca. 200 Stellpl.	6.800	20.000	Stadt Friedberg	5.000.000	+++
SU_4	Beschränktes Gutachterverfahren mit Nutzungskonzept für Burgwallstraße 5 (Parken, Wohnen etc.)	1.760		Stadt Friedberg	50.000	++
SU_5	Bürgeroffener Workshop zur Nutzung im Schloss für Kulturschaffende, Bürgerkulturverein, Anwohner, Museum		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externer Moderator	3.000	++
LU	Äußere Ludwigstraße					
LU_1	Bürgerworkshop zu Nutzung und Gestaltung des Hafnergartens		pauschal	Stadt Friedberg, Partner: externer Moderator	3.000	+++
LU_2	Neugestaltung Hafnergarten nach Beteiligungsprozess	2.450		Private Stiftung und Stadt Friedberg	122.500	++
LU_3	Umbau und Nutzung des ehem. Kinos ("Burgtheater") im NKD-Markt zu Kulturzwecken in Abstimmung mit kulturellen Initiativen und Akteuren	780		Bürgerkulturverein, Stadt Friedberg, (* Kostenschätzung von 2003)	* 1.890.000	++
LU_4	Freiräumliche Aufwertung südlich der Ludwigstraße / Gabelsberger Straße (Wege, Straßen, Grünbereiche)					

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

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

QUELLEN

* Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2013): **Statistik kommunale 2012 - Friedberg. München**

* Bayerische Staatsregierung (2013): **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

* Prognos AG (2013): **Zukunftsatlas 2013**. Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb

* Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2012): **Denkmalliste**. Verzeichnis der Denkmäler in Bayern. Gesetzlicher Schutz

* Späth, M. (2011): **Städtebaulich-denkmalflegerische Untersuchung Friedberg Ensemblebereich Altstadt**. Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Im Auftrag der Stadt Friedberg

Green City Energy u.a. (2011): **Regionales Klimaschutzkonzept. Wirtschaftsraum Augsburg**. Landkreis Aichach-Friedberg – Stadt Augsburg – Landkreis Augsburg

Stadt Friedberg (2010): **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**. Planzeichnung

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

* Stadt Friedberg (2009): **Satzung - Städtebauförderung Stadt Friedberg. Erweiterung des Sanierungsgebiets Altstadt Friedberg** um den Bereich des Wittelsbacher Schlosses.

* Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): **Regionalplan der Region Augsburg**

* Stadt Friedberg (2007): **Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung** für die Altstadt Friedberg

OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Architektur (2003): **Rahmenplan Altstadt Friedberg**. Im Auftrag der Stadt Friedberg

Institut für Städtebau und Raumplanung, Technische Universität München: **Regeneration Friedberg**. Langfristiges Erneuerungsprogramm (1992)

*Die mit * gekennzeichneten
Titel sind online verfügbar
(Stadt Juli 2014)*

Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept ISEK

Auftraggeber:
Stadt Friedberg, Fachbereich
Stadtplanung

Stand September 2014

Bearbeitung:
UmbauStadt GbR
Brauhausgasse 17
99423 Weimar

Fon 03643 80 84 32
Fax 03643 80 84 67

mail@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de

UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur