

Zur Renaissance der Altstadt

In einer Modellstudie konnte aufgezeigt werden, welche finanziellen Auswirkungen öffentliche Investitionen für die Altstadtsanierung haben können. Diese Effekte wurden für die Augsburger Altstadt über einen Zeitraum von 1976 bis heute nachgewiesen. Die Untersuchungen stehen im Mittelpunkt eines Projektstudiums, das am Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie durchgeführt wird und vor allem der praxisnahen Ausbildung von Studierenden mit dem Fach Diplomgeographie dient.

Private Investoren entscheidend

Jede Mark, die in den vergangenen 10 Jahren von der Stadt Augsburg in die Erneuerung der Altstadt investiert worden ist, ließ aus anderen Quellen mehr als das Zwölfwache an Mitteln zusätzlich fließen. Die Gelder kamen vom Freistaat, vom Bund und hauptsächlich von privaten Investoren. Jede Zuschußmark der Stadt macht nämlich mehr als einen Zehnmarkschein aus privaten Geldbeuteln locker. Diese Entwicklung tritt besonders dann ein, wenn die Stadt alles daran setzt, um die unmittelbare Wohnumgebung in der Altstadt zu verbessern. Maßnahmen zur Aufwertung des "Wohnumfeldes" treffen heißt, den Autoverkehr einschränken, Tiefgaragen anlegen, Fußgängerbereiche pflastern, störende Betriebe verlagern, grüne Oasen und Spielplätze anlegen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen für die hier lebende Bevölkerung schaffen.

Attraktive Wohnbedingungen

Um den Beginn der 70er Jahre verzeichneten die Großstädte in der Bundesrepublik besonders bei der deutschen Bevölkerung empfindliche Einwohnerrückgänge. Etwa die eine Hälfte des Schwundes

rührte vom Geburtenrückgang her, die andere war hauptsächlich auf den Fortzug junger Familien hinaus ins Umland zurückzuführen. Gleiche Tendenzen setzten sich damals auch in Augsburg durch. Aus manchen Vierteln der Altstadt zogen jährlich viele Menschen hinaus in die Region. Dieser "Exodus" wurde zu einer besonderen Gefahr für die Innenstadt. Die Abnahme der deutschen Bevölkerung, die Zunahme der Ausländer, der Wegzug von Familien mit Kindern, der Rückgang von Schichten mit höherem Einkommen waren die Folgen.

Durch Umfragen bei Personen, die damals aus der Altstadt in die nähere Umgebung von Augsburg weggezogen sind, konnten die wichtigsten Motive dieser Abwanderung ermittelt werden. Die Beweggründe waren vor allem negative Merkmale der Stadtwohnung, hoch eingeschätzte Umweltvorteile im Bereich der neuen Wohnung im Umland, die Lärmbelästigung vor allem durch die Autos in der Stadt und natürlich die Möglichkeit, draußen in der Region Eigenheime und preisgünstige, gut ausgestattete Wohnungen erhalten zu können.

Verständlicherweise war die Stadt besonders bemüht, die für sie negative Entwicklung zu verlangsamen. Neue Initiativen zur Verbesserung der Wohnsituation in der Augsburger Altstadt bildeten deshalb einen Schwerpunkt in der Kommunalpolitik, die heute erste Erfolge zeigt. Die historischen Viertel um Ulrich, Rathaus, Dom, Fuggerei und an den Lechanälen, die bis 1977 ständig Einwohner durch Wegzug verloren haben, sind heute für Zuziehende und höhere Einkommensgruppen auch von außerhalb Augsburgs wieder sehr attraktiv geworden.

Ohne private Investoren wäre jedoch eine großangelegte Sanierung wie in Augsburg nicht möglich



Wohnungsbauprojekt "Reiterhof"

Foto: Thieme

und auch nicht erstrebenswert gewesen. Wurde in einer Art "Initialzündung", schon in einigen Gebieten sehr früh ab 1976, vor allem in Neubauten investiert, so hat sich der Trend heute mehr zur Modernisierung und Instandsetzung der alten Bauten verlagert. Neben rein materiellen Gründen initiieren in der Regel auch ideelle Motive die Sanierung von privaten Altstadt Häusern. Der hohe investive Anstoß- und Gesamteffekt durch "Städtebauförderungsmittel" bestätigt die zunehmende Investitionsbereitschaft privater Bauherren im Laufe der Sanierungstätigkeit. Von den bislang ca. 120 Mio DM, die in 10 Jahren in die Altstadtsanierung flossen, wurden 26,5 Mio DM aus der "Städtebauförderung" geschöpft. Die darin enthaltenen 8,85 Mio DM der Stadt haben ein Investitionsvolumen von 111 Mio DM ausgelöst. Darin sind wiederum über 60 Mio DM Privatinvestitionen enthalten. Für die Stadt Augsburg errechnet sich daraus unbestritten eine mehr als sehenswerte Erfolgsbilanz!

Beispielhafte Projekte

Im untersuchten 10-Jahres-Zeitraum nehmen unter den sieben Sanierungsgebieten die Bereiche "Bei

St. Ulrich" und "Stadtmetzg" eine gewisse Vorrangstellung ein. Neben umfangreichen anderen Maßnahmen wurden hier zwei Wohnbaugroßprojekte durchgeführt, die zum größten Teil öffentlich gefördert wurden: der "Reiterhof" und der "Kapitelhof". Der "Reiterhof", auf dem ehemaligen Wirtschaftshof des Klosters St. Afra, zählt zu den bedeutendsten Projekten des Sozialen Wohnungsbaus der letzten Jahre in Augsburg. Die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft, die neben der Diözese und der Landeswohnungs- und Städtebau GmbH als Bauherr beteiligt war, wurde dafür mit dem Preis "Hohe Qualität - tragbare Kosten" vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, dem Bund Deutscher Architekten und dem Deutschen Städtetag ausgezeichnet. Bei der Modernisierung des "Kapitelhofs", unweit der Stadtmetzg, standen vor allem gestalterische Aspekte im Vordergrund. Während am Anfang des Jahrzehnts Neubauten vorherrschten, sind die privaten Bauherren inzwischen verstärkt bereit, in alte Gebäude zu investieren. Natürlich spielt die Steuerersparnis bei denkmalgeschützten Anwesen hier eine wichtige Rolle. Aber nicht nur materielle, sondern auch ideelle Gründe führen zur

Sanierung alter Anwesen. Fast immer bewohnen die Hausbesitzer auch ihr Altstadtthaus. Alles in allem gesehen haben die Verantwortlichen bei der Stadterneuerung sehr erfolgreich gehandelt, so daß die dabei gesammelten Erfahrungen für die weiteren Maßnahmen, z. B. in der Jakobervorstadt, Bereichen nördlich des Doms, dem Gebiet um die Sachsengäßchen, usw. eingesetzt werden können.

Längerfristige Strukturveränderungen

Sanierungsmaßnahmen haben auch bestimmte Strukturveränderungen in den betroffenen und angrenzenden Gebieten zur Folge. Ein Großteil der Wohnungen ist zwar durch die Mittel des Sozialen Wohnungsbaus im Mietpreisniveau gebunden, doch zieht der hohe private Aufwand vielfach eine Erhöhung der Mieten nach sich. Der Wegfall preiswerten Wohnraums für einkommensschwache Gruppen führt z. T. zur Verlagerung sozialer Probleme in andere Stadtviertel. Dies wird auch an der Situation der ausländischen Mitbürger deutlich, deren Anteil an der Wohnbevölkerung in den Sanierungsgebieten teilweise drastisch

zurückging. Das darf jedoch nicht zu dem Schluß verleiten, die Ausländer seien aus der Altstadt "hinausgesaniert" worden. Überall da, wo die Sanierung weitgehend abgeschlossen ist, liegt der Ausländeranteil bei knapp einem Drittel, also doppelt so hoch wie im übrigen Stadtgebiet. In Gebieten mit reger Sanierungstätigkeit bewegt er sich im Bereich eines Fünftels an der Gesamtbevölkerung. Durch den Zuzug von jungen deutschen Familien ist eine erwünschte Durchmischung im Altersaufbau entstanden. Das zeigt sich in Gebieten mit Neubauten, vor allem "Bei St. Ulrich", in der "Stadtmetzg" und am "Hunoldsgraben". Auch beim Zahlenverhältnis der alten Menschen ist ein deutlicher Wandel eingetreten. Wir können zwar ein leichtes Ansteigen des Anteils der über 60jährigen feststellen, jedoch liegt ihre Quote in allen sieben Sanierungsgebieten deutlich unter dem Stadtdurchschnitt. In den Sanierungsgebieten hat sich also ein jugendlicher Bevölkerungsaufbau entwickelt! Während und nach der Sanierung ziehen jedoch Personen in die Altstadt, die sich in der sozialen Zusammensetzung von der vorher ansässigen Bevölkerung stark unterscheiden. So sank beispielsweise der Anteil der



Bachaufdeckung und Modernisierung am "Hinteren Lech"

Foto: Thieme



Arbeiter in allen Sanierungsgebieten sehr drastisch. Entsprechend nahmen die mittleren und oberen Sozialschichten kräftig zu. Mit dem Ansteigen der Mieten sind offensichtlich verschiedene einkommensschwache Gruppen aus der Innenstadt hinausgedrängt worden.

Kommunalpolitische Aufgabe

Eines der wichtigsten Anliegen der Sanierung muß neben der Erhaltung wertvoller Bauten eine ausgewogene Viertelsstruktur sein, auf die die Stadt besonders ihre weiteren Maßnahmen ausrichten sollte. Die Wiederentdeckung der Vorzüge des Lebens in der Stadt bot bislang gute Möglichkeiten, der drohenden Verödung im Zentrum entgegenzuwirken. Die Erhaltung der Urbanität unserer Innenstädte rangiert heute unter den kommunalpolitischen Aufgaben an vorrangiger Stelle. Die Rückgewinnung der Attraktivität der Augsburger Altstadt ist an den skizzierten Veränderungen spürbar geworden und nicht zuletzt dem Engagement der Bürger für die Sanierung zu verdanken. Die Renaissance der Altstadt mit all ihren Chancen und Problemen ist aber auch zu einer Herausforderung für die Verantwortlichen in Politik und Planung geworden.

Franz Schaffer u. Karin Thieme

Neubau am "Hinteren Lech", einst Gelände eines Stahlbaubetriebes
Foto: Thieme

