



Hinter dem Dehner-Gartencenter an der Bgm.-Ackermann-Straße haben die Arbeiten für das Projekt Dehnerpark begonnen. Dort lag früher der Sportplatz des Post SV.

Foto: Silvio Wyszengrad

Wo entstehen neue Wohnungen?

Thema der Woche Pro Jahr werden etwa 1200 Wohnungen in Augsburg fertiggestellt. Mittelfristig dürfte die Zahl steigen, weil nach jahrelangen Planungen einige Projekte ins Laufen kommen

VON STEFAN KROG

Trotz der Bemühungen der Stadt, neue Baugebiete auszuweisen, ist die Zahl der jährlich neu entstehenden Wohnungen weitgehend gleich geblieben. Im vergangenen Jahr waren es 1166 Wohnungen (mit Wohnheimen), die laut statistischem Landesamt neu auf den Augsburger Immobilienmarkt kamen. In den Vorjahren lagen die

Zahlen teils um 200 Wohnungen höher. Schnell wird sich daran wohl auch nichts ändern: Auch die Zahl der Baugenehmigungen, die 2018 er-

teilt wurden, liegt mit 1219 etwas unter den Zahlen der Vorjahre.

Diese Wohnungen werden wegen der Bauzeit mit mindestens einem Jahr zeitlichem Verzug auf den Markt kommen. Mittelfristig dürfte die Zahl der Neuzugänge aber steigen: In den vergangenen Monaten wurden einige Bebauungsplan-Verfahren für Neubaugebiete, etwa den Dehner-Park, das nördliche Sheridan-Gebiet oder das Dierig-Gelände, abgeschlossen. Hier wird teils schon gebaut.

Bis vor einem Jahr hielt sich die Zahl der Neubauvorhaben allerdings in Grenzen. Zeitweise ließen sich die laufenden größeren Neubaugebiete an einer Hand abzählen, wobei das Baureferat sagt, dass die Zahl von über 1000 fertiggestellten Wohnungen sich im langfristigen Vergleich immer noch auf einem hohen Niveau bewege.

Das ist einerseits richtig, andererseits erlebte Augsburg in den vergangenen Jahren einen Zuzug von bis zu 5000 Neubürgern jährlich – statt der 1000 neuen Wohnungen wäre die doppelte Zahl nötig gewesen. Momentan ist der Zuzug fast zum Erliegen gekommen, wobei die städtischen Statistiker glauben, dass der Druck nach wie vor da ist.

Falls neue Wohnungen in ausreichender Zahl gebaut werden, gehen die Statistiker bis zum Jahr 2038 von 325.000 Einwohnern aus – das entspräche einem Zuwachs von 25.000 Bürgern im Vergleich zu heute. Rein statistisch würde in den kommenden 18 Jahren die Bevölkerung um 3,8 Köpfe pro Tag wachsen – das löst pro Tag etwa einen Bedarf von zwei neuen Wohnungen aus, wenn man von der aktuellen Durchschnittsbelegung mit 1,9 Personen pro Wohnung ausgeht.

Dass es mit neuen Wohnungen dauert, liegt vor allem an der Grundstücksknappheit und den -preisen. Innerstädtische Brachflächen werden bebaut, und sie werden möglichst dicht bebaut. Grundsätzlich seien Innengrundstücke aufwendiger zu planen als Bauland auf der grünen Wiese, so Baureferent Gerd Merkle (CSU). „Es ergeben sich vielfach schwierig zu lösende Konstellationen aufgrund von (Mit-)Eigentumsverhältnissen und

Geplante Wohngebiete in Augsburg

- 1 Friedrich-Ebert-Siedlung · 470 Wohnungen
- 2 Reese-Kaserne · 490 Wohnungen
- 3 Martini-Areal · 350 Wohnungen
- 4 Prinz-Karl-Viertel · 280 Wohnungen
- 5 Dierig-Gelände · 200 Wohnungen
- 6 Georgenstraße · 65 Wohnungen
- 7 Südlich der Flachsstraße · 130 Wohnungen
- 8 Dehner-Park · 400 Wohnungen
- 9 Innere und Mittlere Ladehöfe · 300 Wohnungen
- 10 Sheridan-Areal · 480 Wohnungen
- 11 Singold-/Wernhüterstraße · 300 Wohnungen
- 12 Cerna-Gelände · 230 Wohnungen
- 13 Südlich Fa. Ackermann, Dölgaststraße · 180 Wohnungen
- 14 Zimmerer-/Walterstraße · 115 Wohnungen
- 15 Nordfriedhofstraße · 34 Wohnungen
- 16 Carron-du-Val-Straße · 70 Wohnungen
- 17 Tunnelstraße · 170 Wohnungen
- 18 Servatiusstift · 190 Wohnungen
- 19 Brahm-/Jupiterstraße · 260 Wohnungen
- 20 Holzbach-/Stadtlägerstraße · 465 Wohnungen (inkl. Studentenapartments)
- 21 Zeuna-Stärker-Areal (Äußere Uferstraße) · 650 Wohnungen
- 22 Obi-Areal Fabriksschloss · 350
- 23 Augusta-Bräu-Areal, Jakoberstraße · 180 Wohnungen
- 24 Spicherer Straße · 74 Wohnungen
- 25 Ehemaliges Lederle-Areal · 150 Wohnungen
- 26 Haunstetten Südwest · 4000 Wohnungen
- 27 Uniklinik · 1150 Wohnungen
- 28 Bahnpark · noch nicht bekannt
- 29 Lechauen, Berliner Allee · bis zu 1000 Wohnungen
- 30 Hammerschmiede, Erweiterung · noch nicht bekannt
- 31 Weltweise · bis zu 150 Wohnungen
- 32 Schillstraße · 118 Wohnungen

Bei der Anzahl der Wohnungen, handelt es sich um Circa-Angaben



QUELLE: STADT AUGSBURG-STADTPLANUNGSAMT

MAPS4NEWS.COM / AZ INFOGRAPHIK

vielfältigen Nachbarschaftsinteressen.“ Beispiel: Als die Stadt in Göggingen nahe der Ackermann-Nähfadenfabrik ein Baugebiet entwickelte und erste Pläne vorstellte, liefen die Anwohner wegen der Verkehrsführung Sturm. Die Stadt plante um. Hinzu kommt, dass bei Bebauungsplänen Fristen einzuhalten sind, in denen Betroffene Einwendungen geltend machen können, oder dass Gutachten zu Themen wie Lärm erstellt werden müssen.

In den kommenden Jahren könnten bis zu 5000 neue Wohnungen entstehen, die schon geplant sind oder bei denen mehr oder weniger konkrete Gespräche zwischen Stadtplanung und Investoren laufen

(Grafik). Langfristig zu sehen sind Projekte wie Haunstetten-Südwest (4000 Wohnungen), für das die Entwicklung der Pläne aber noch Jahre dauern wird. Die Fertigstellung des Stadtviertels der Zukunft, in dem die Stadtplaner wenig Autos auf der Straße, Gemüsebeete und Solaranlagen auf den Dächern und energieeffizient optimierte Häuser vorsehen, könnte Jahrzehnte dauern.

Um vorher schon neues Bauland bieten zu können, denkt die Stadt darüber nach, die Hammerschmiede entlang der Hans-Böckler-Straße zu erweitern. Auch an der Uniklinik könnten auf Ackerflächen rund 1150 Wohnungen für Krankenhausmitarbeiter entstehen, wobei der

Trägerwechsel vor einem Jahr (von kommunal zu staatlich) Verhandlungen nötig macht. Momentan, so die Stadt, liefen Gespräche mit dem Eigentümer.

Ein weiteres Großprojekt ist der Neubau des staatlichen Bauherren „Bayernheim“, der an der Berliner Allee bis zu 1000 geförderte Wohnungen errichten will. Allerdings hält die Stadt diese Zahl auch im Hinblick auf das Biotop in den Lechauen für zu hoch gegriffen. In den kommenden Jahrzehnten sieht die Stadt auch noch Potenzial zum Wachstum südlich von Göggingen und Inningen. Das würde faktisch bedeuten, dass die beiden Stadtteile zusammenwachsen. »Kommentar

Thema der Woche

Wer in der Stadt Augsburg eine Wohnung sucht, kann sich schwertun. Obwohl viel gebaut wird, mangelt es vor allem an günstigem Wohnraum. Die AZ-Lokalredaktion beleuchtet das Thema eine Woche lang: Wo entstehen neue Wohnungen, wo gibt es noch Baugebiete? Welche In-Viertel gibt es in der Stadt und wie verändert sich Viertel durch den Zu- oder Wegzug von Bewohnern? Antworten gibt es täglich in Ihrer Zeitung und unter www.augsburger.allgemeine.de/augsburg