

STADT GÜNZBURG

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)  
EVALUATION SEK UND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (VU)**

STADT  
RAUM  
PLANUNG

Stand 30 Juni 2025



---

Beschluss Stadtrat am 30.06.2025

**Auftraggeber**

Stadt Günzburg  
Stadtbauamt / Sg. Stadtplanung  
Schloßplatz 1  
89312 Günzburg  
Telefon 08221 903-0  
stadtverwaltung@rathaus.guenzburg.de

**Stadtplanung und Projektmanagement**

STADT RAUM PLANUNG  
Altostraße 15  
81249 München  
Tel. 089 / 20 96 81 28  
www.stadt-raum-planung.de

Gefördert durch die  
Regierung von Schwaben  
Fronhof 10  
86152 Augsburg



Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



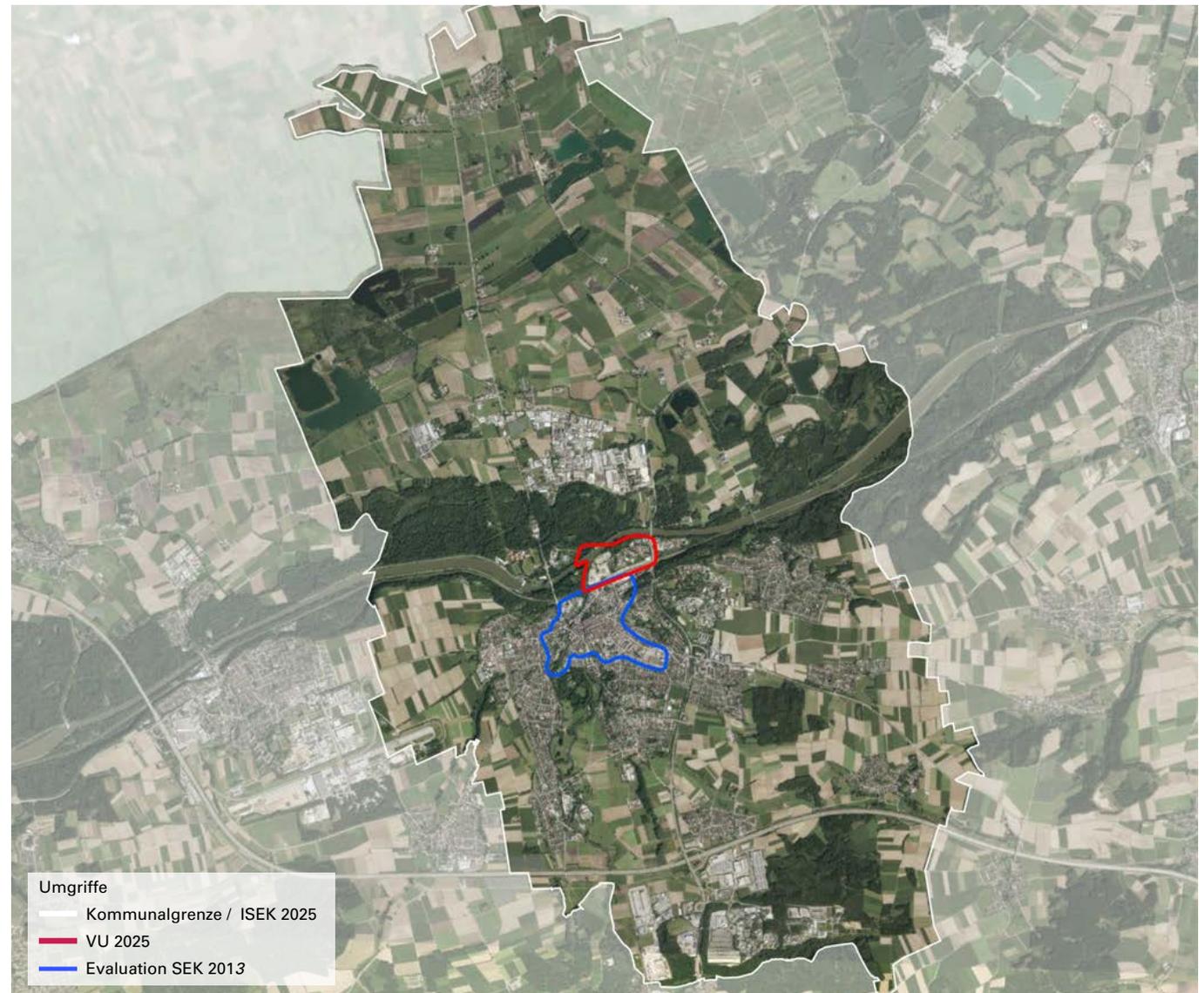
Titelbild: Panorama Oberstadt (Quelle: Stadt Günzburg Online)

## AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

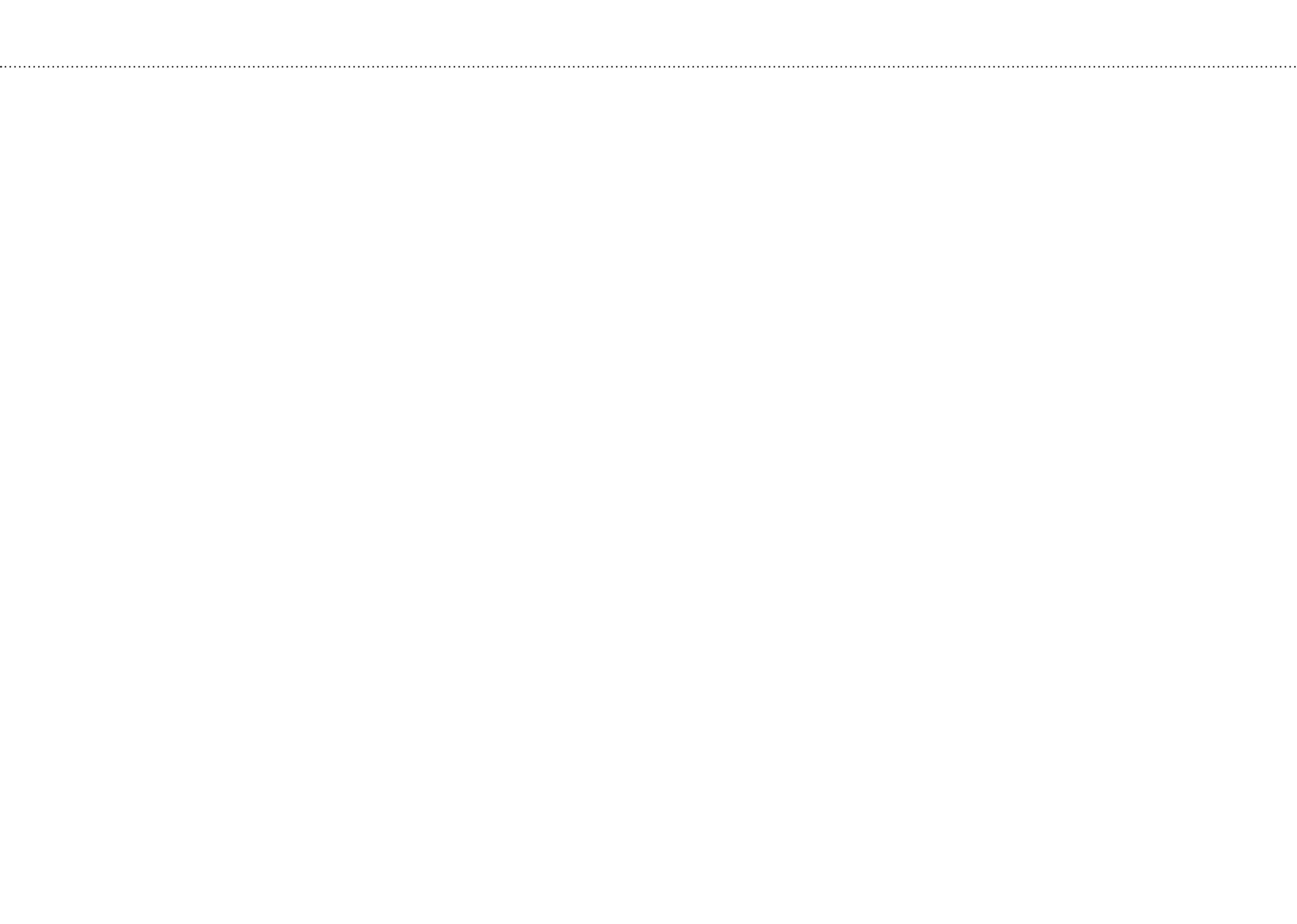
Günzburg hat sein bauhistorisches Erbe in den letzten Jahrzehnten erfolgreich gepflegt und ergänzt. Der seit über 50 Jahren erfolgreiche Sanierungsprozess zeigt sich im attraktiven Erscheinungsbild der historischen Altstadt. Für den Hauptort wurden im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzeptes Ziele der städtebaulichen Entwicklung formuliert und in Teilen umgesetzt. Daneben wurden eine Vielzahl von Konzepten und Planungen zu Themen der Stadtentwicklung erarbeitet.

Das 2013 erarbeitete SEK betrachtet nur den Hauptort und nicht die Gesamtstadt. Das Auweg-Areal und die Flächen der Landesgartenschau sind hier nicht berücksichtigt. Unter Einbeziehung der bereits vorliegenden Fachplanungen soll für die Gesamtstadt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet werden. In Ergänzung der bereits vorliegenden Themenfelder soll dabei im Besonderen eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung mit Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen erfolgen. In einer vertiefenden Betrachtungsebene soll das vorliegende SEK entsprechend der aktuellen Planungen und Vorgaben evaluiert, fortgeschrieben und weiterentwickelt werden. Zudem sollen auf Grundlage des bestehenden Rahmenplans für das Auweg-Areal eine Vorbereitende Untersuchungen erstellt werden.

Die für die unterschiedlichen Planungen zu Themen der Stadtentwicklung im Vorfeld dieser Arbeit wurden in Teilen mit intensiven Gesprächen der Bürgerschaft erarbeitet. Die Ergebnisse dieser die Planungen begleitenden Abstimmungen gilt es in das ISEK mit Evaluation des SEK und VU Auweg einzubinden. Daneben werden geeignete Formate zur Beteiligung von Stadtrat und Bürgerschaft erforderlich.



Umgriffe ISEK und VU



<b>EINLEITUNG</b>	Seite 6
<b>INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)</b>	
Handlungsfeld 1 - Demografie und Wohnen	Seite 12
Handlungsfeld 2 - Bauliche Entwicklung	Seite 24
Handlungsfeld 3 - Mobilität	Seite 48
Handlungsfeld 4 - Versorgung und Einzelhandel	Seite 66
Handlungsfeld 5 - Freizeit, Grünstruktur und Klimaanpassung	Seite 74
Handlungsfeld 6 - Gewerbe, Tourismus und Landwirtschaft	Seite 86
Handlungsfeld 7 - Soziales Leben und Kultur	Seite 102
Handlungsfeld 8 - Nachhaltige Energieversorgung	Seite 106
<b>EVALUIERUNG SEK INNENSTADT (2013)</b>	
Einleitung Vorbereitende Untersuchung	Seite 110
Vertiefungsbereich 1 - Historische Altstadt	Seite 112
Vertiefungsbereich 2 - Südliche Innenstadt	Seite 122
Vertiefungsbereich 3 - Unterstadt	Seite 130
Vertiefungsbereich 4 - Bahnhof und Umfeld Dillingerstraße	Seite 142
<b>VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (VU) AUWEG</b>	Seite 148
<b>ZUSAMMENFASSUNG ZIELE EVALUATION SEK UND VU AUWEG</b>	Seite 160
<b>GEBIETSKULISSEN BESONDERES STÄDTEBAURECHT</b>	Seite 162
<b>MASSNAHMEN</b>	Seite 164

BESTEHENDE PLANUNGEN ZUR STADTENTWICKLUNG - BETEILIGUNG

Im Vorfeld der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden in der Stadt Günzburg viele Themen der Stadtentwicklung in Fachuntersuchungen behandelt und im Rahmen dieser Arbeiten intensiv mit dem Stadtrat und der Bürgerschaft diskutiert und abgestimmt. Ziele der städtebaulichen Entwicklung wurden im Stadtrat beschlossen und sind Grundlage einer laufenden Entwicklung der Stadt. Es war Aufgabe im Rahmen des ISEK, diese unterschiedlichen Fachuntersuchungen zu sichten, die zentralen und für die Stadtentwicklung relevanten Inhalte zusammenzufassen, auf Aktualität zu prüfen und mit den Ergebnissen der anderen Fachsparten in Einklang zu bringen.

Schlüssige und nach wie vor aktuelle Ziele, die bereits umfänglich diskutiert und beschlossen wurden, müssen hierbei nicht in Frage gestellt werden. Veraltete Zielsetzungen werden entsprechend neuer Ergebnisse aus der fachlichen Analyse angepasst und mit dem Stadtrat abgestimmt. In der vorliegenden Untersuchung wird für die Bürgerschaft sowie für die Stadträte gekennzeichnet, welche Ziele aus früheren Arbeitsprozessen weitergeführt werden.

Die Bürgerschaft wurde ergänzend mithilfe einer Online-Beteiligungsmöglichkeit eingebunden. Bürger und Bürgerinnen konnten sich zu den Inhalten der Handlungsfelder und der vorbereitenden Untersuchung bzw. der Evaluation zu den Vertiefungsbereiche informieren und im Laufe eines Monats ihre Anliegen und Anmerkungen einreichen.



 Deutsch 



Rathaus & Bürgerservice → Stadtentwicklung (ISEK) → Allgemeine Stadtentwicklung

[Allgemeine Stadtentwicklung](#) [Evaluation und Vorbereitende Untersuchung](#)

**Was ist ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)?**

In einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) definiert die Gemeinde Ziele und Handlungsfelder für ihre zukünftige Entwicklung. Dabei sollen unter anderem die Belange von baulicher Entwicklung, Freiraum, Verkehr, Handel, Gemeinbedarf, Soziales und Umweltschutz berücksichtigt werden. Die gemeinsam erarbeiteten Ziele dienen als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Projekte und Vorhaben in Günzburg. Die gemeinsame Arbeit wird zu einem kraftvollen Instrument der Stadtentwicklung, wenn sie von den Stadträten und der Verwaltung sowohl als Grundlage bei Einzelvorhaben als auch für grundsätzliche Weichenstellungen genutzt wird. Eine Umsetzung der beschriebenen Vorhaben wird in der Regel in einem Zeitraum von 15 Jahren angestrebt.

**Das sind die acht allgemeinen Kapitel des ISEKs:**

**Handlungsfeld 1 - Demografie und Wohnen**  
 Günzburg profitiert durch die attraktive Lage in einer wirtschaftlich prosperierenden Region von einem Bevölkerungszuwachs, der vor allem auf Zuzug zurückgeführt werden kann. Gleichzeitig altert die bestehende Bevölkerung, womit immer mehr großflächiger Wohnraum von kleinen Haushalten belegt wird, während das Angebot an bezahlbarem Wohnraum knapp wird. Für die Stadt Günzburg leitet sich daraus die Aufgabe ab, kleinteilige und bezahlbare Wohnangebote zu schaffen. Diese sollen insbesondere jungen Familien, ansässigen Fachkräften, Singles sowie Menschen im hohen Alter zu Gute kommen sollen.  
[PDF\\_Demografie\\_und\\_Wohnen](#)

**Handlungsfeld 2 - Bauliche Entwicklung**  
 Günzburg konnte seine historische Stadtstruktur weitestgehend erhalten. Imposante Bauwerke, Plätze und ortsspezifische Bauweisen prägen die Identität der Stadt. Gleichzeitig finden sich auch defizitäre Straßenzüge und Bereiche, die von hoher Versiegelung, autoorientierter Gestaltung und Leerstand geprägt sind. Im innerstädtischen Stadtgebiet finden sich noch viele Flächen und Bereiche mit Potenzialen für eine bauliche Entwicklung oder Umstrukturierung, die sich für die Schaffung von neuen Wohnangeboten in zentralen Lagen eignen.  
[PDF\\_Bauliche\\_Entwicklung](#)

Folgende Fachuntersuchungen fließen in das ISEK mit integrierter VU ein. Viele der Planungen wurden intensiv durch ein Beteiligungsverfahren begleitet.

**Interkommunales städtebauliche Entwicklungskonzept, Konversion Fliegerhorst Leipheim – Günzburg – Bubesheim (Stand 2011)**

**Städtebauliches Entwicklungskonzept und Innenstadtkonzept (SEK) (Stand 2013)**

Beschluss Stadtrat Juni 2013

**Strategischer Einzelhandelsplan (Stand 2013)**

Drei Workshops mit Vertretern der Verwaltung, der Politik, der Wirtschaftsvereinigung sowie des Günzburger Einzelhandels

Beschluss Stadtrat Juni 2013

**Parkraumkonzept für die Innenstadt (Stand 2013)**

Fachuntersuchung ohne Beteiligungsverfahren  
 Beschluss Stadtrat Juni 2013

**Klimaschutzkonzept (Stand 2013)**

Fachuntersuchung ohne Beteiligungsverfahren  
 Beschluss im Stadtrat November 2013

**Bayern Barrierefrei Innenstadt (Stand 2015)**

Drei Arbeitstermine mit Menschen mit Behinderungen inkl. gemeinsame Ortsbegehung (2014)

Abstimmen der Ergebnisse mit dem Stadtrat im Rahmen der Klausur (2015)

Beschluss der Ziele im Stadtrat (2015)

**Städtebaulicher Rahmenplan Auweg (Stand 2016)**

Anliegerversammlung (Oktober 2015)

Fragebogenaktion an alle Haushalte und Betriebe am Auweg (November 2015)

Scopingtermin mit den Fachbehörden (Mai 2015)

Diverse Diskussionen in Klausuren und Stadtentwicklungssitzungen

Beschluss im Stadtrat Dezember 2016

**Konzept zur Wohnraumentwicklung (Stand 2017)**

Arbeitstermine Stadtrat Juni und Oktober 2017

Beschluss Stadtrat Dezember 2017

**Klimaschutzkonzept Arbeitsprogramm (Stand 2021)**

**Radverkehrskonzept (Stand 2021)**

Bürgerauftaktveranstaltung (Februar 2020)

Zwei Online-Beteiligungen der Bürger

Drei Steuerungsgruppensitzungen mit ADFC, Stadtverwaltung, Vertretungen der Stadtratsfraktionen

Beschluss im Stadtrat (Juni 2021)

**Planung zur Landesgartenschau**

Gemeinsame Radtour mit Bürgern

Digitales Werkstattgespräch mit Bürgern (Oktober 2021)

Online-Beteiligungsplattform (2021)

Wettbewerbsverfahren mit Information der Bürger (2023)

Stadtratsbeschluss zur Konzeption und Beauftragung (2023)

Arbeitstermin Stadtrat im Klausurtag (2025)

**Wärmeplanung (2024)**

Allgemeine Informationsveranstaltung der Bürger (Juli 2023)

Diverse Arbeitskreise unter Mitwirkung des Unternehmerbeirats, der Wirtschaftsförderung, Seniorenbeirat, BUND, Wohnungsbaugesellschaft, Siedlungsgenossenschaft und verschiedenen Fachbehörden

Öffentliche Infoveranstaltung (Februar 2024)

Diverse Arbeitstermine mit Akteuren

Vorstellung der Ergebnisse im Hauptausschuss und Beschluss im Stadtrat (September 2024)

## GESCHICHTE DER STADT GÜNZBURG

Die Stadt Günzburg hat ihren Siedlungsursprung vermutlich in dem römischen Kastell Guntia. Es wurde ca. 77 n.Chr. zur Verteidigung der Donaugrenze gegründet. Später entwickelte sich Günzburg durch die verkehrsgünstige Lage an wichtigen Handelsstraßen zu einer Marktsiedlung. In seiner langen Geschichte gehörte Günzburg nach 1301 zum Reich der Habsburger. Sie legten im 14. Jahrhundert die Oberstadt an und verliehen Günzburg die Stadtrechte. Bis heute sind städtebauliche Merkmale aus dieser Zeit in der Altstadt enthalten, neben der Altstadt insbesondere das Schloss (Entstehungszeit 1577 bis 1580).

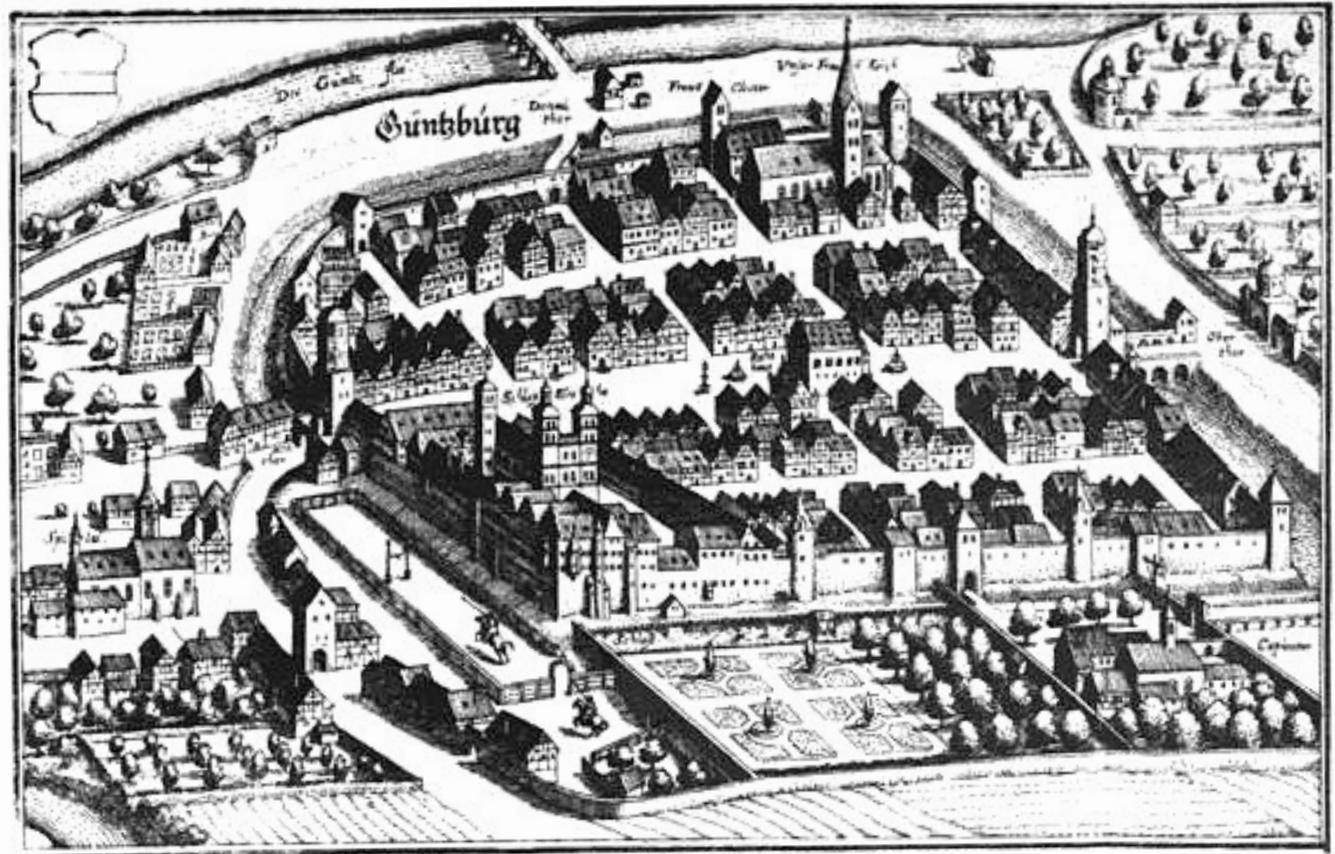
Erst durch Napoleon wurde Günzburg um 1806 Bayern angegliedert. In den folgenden Jahren verlor Günzburg – noch 1803 zur Landeshauptstadt von Vorderösterreich erhoben – an Bedeutung.

1853 wurde Günzburg an die Bahnlinie München-Stuttgart angeschlossen und damit die Industrialisierung in der Stadt eingeleitet.

Im 2. Weltkrieg wurde Günzburg durch Bombenangriffe beschädigt und musste nach Kriegsende eine große Zahl Heimatvertriebenen aufnehmen.

Nach dem Krieg wurde Günzburg zusammen mit Leipheim als Mittelzentrum ausgewiesen und durch die Gebietsreform 1972 als Große Kreisstadt. Ehemals eigenständige Gemeinden wurden 1972 und 1978 als Ortsteile von Günzburg eingemeindet.

*(übernommen aus SEK 2013)*



*Historische Darstellung Günzburg*

LAGE UND HEUTIGE BEDEUTUNG

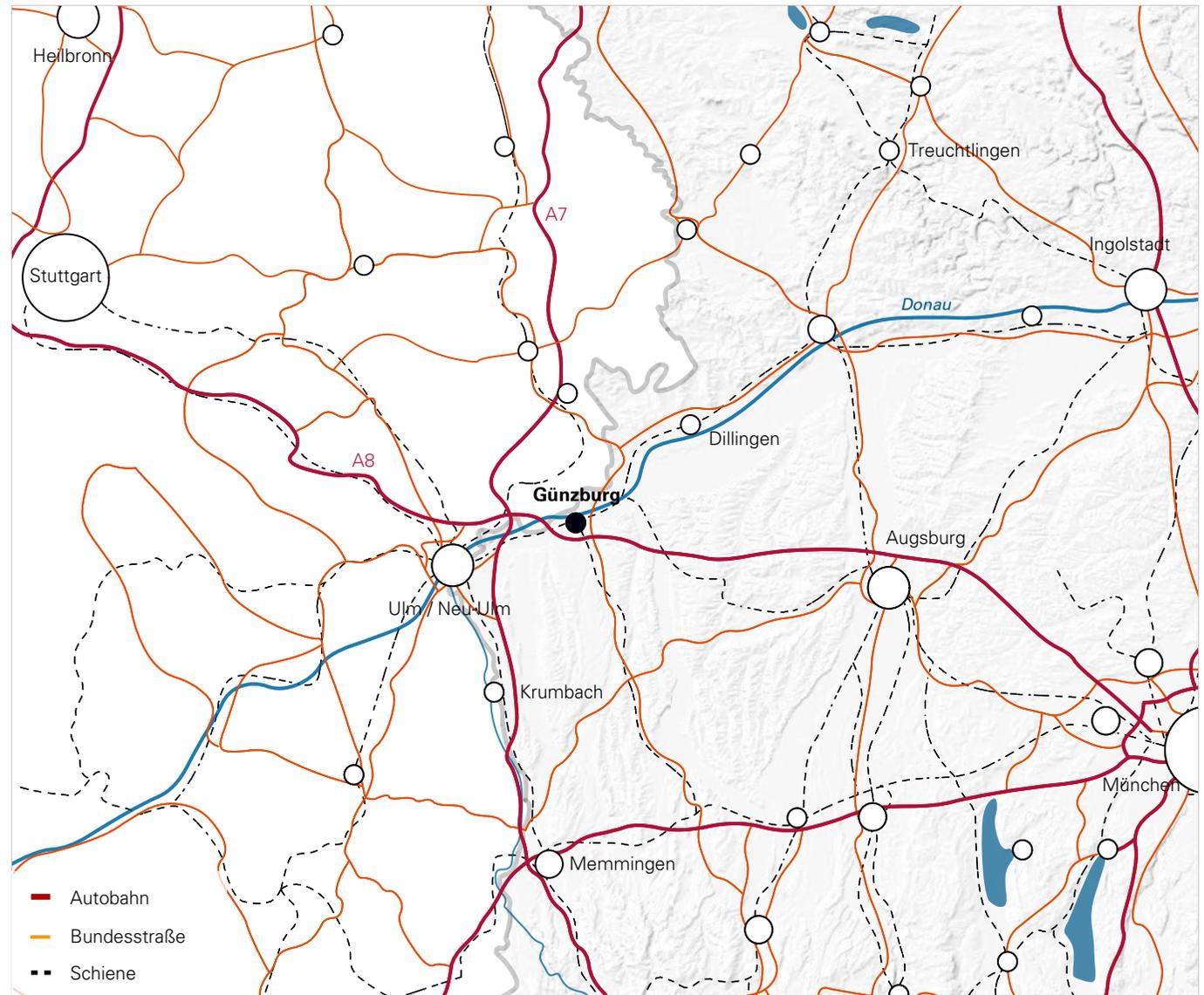
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Günzburg
Fläche	55.4 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl	21.486 (Stand 31.12.2022)
Ortsteile	Deffingen, Denzingen, Leinheim, Norheim, Sensburg, Riedhausen, Wasserburg

Die Stadt Günzburg liegt an der Mündung der Günz in die Donau und an der Grenze zwischen Baden-Württemberg und Bayern. Günzburg befindet sich in zentraler Lage zwischen den Landeshauptstädten Stuttgart und München sowie den Oberzentren Ulm und Augsburg. Nachbarstädte und Gemeinden sind Leipheim, Bubesheim, Kötz, Burgau, Rettenbach und Offingen. Günzburg liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8. Der Bahnhof ist an die IC/EC-Bahnstrecke München-Augsburg-Ulm-Stuttgart angebunden. Die Stadt Günzburg erstreckt sich über einer Fläche von 5.541 ha, auf einer Höhe von 440m bis 517m über NN. Zu Günzburg gehören die Ortsteile Defingen, Denzingen, Leinheim, Nornheim, Reisenburg, Riedhausen und Wasserburg. In Günzburg leben 19.517 Einwohner (Stand 31.12.2011, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung).

Die Stadt Günzburg ist Große Kreisstadt in der Region Donau-Iller und bildet zusammen mit der Stadt Leipheim ein Mittelzentrum. Günzburg ist Sitz des Landratsamtes, des Amtsgerichtes sowie des Bezirks- und Kreiskrankenhauses. Darüber hinaus besitzt Günzburg eine überörtliche Bedeutung als Arbeits- und Einkaufsstandort. Die Lage an der Donau und die historische Altstadt verleihen Günzburg zu touristischer Attraktivität.

Bekannt ist Günzburg auch durch den Lego-Land Park, mit jährlich ca. 1,3 Millionen Besuchern.

*(übernommen aus SEK 2013)*



Lage in der Region

REGIONALPLAN DONAU-ILLER (IM FORTSCHREIBUNGSPROZESS)

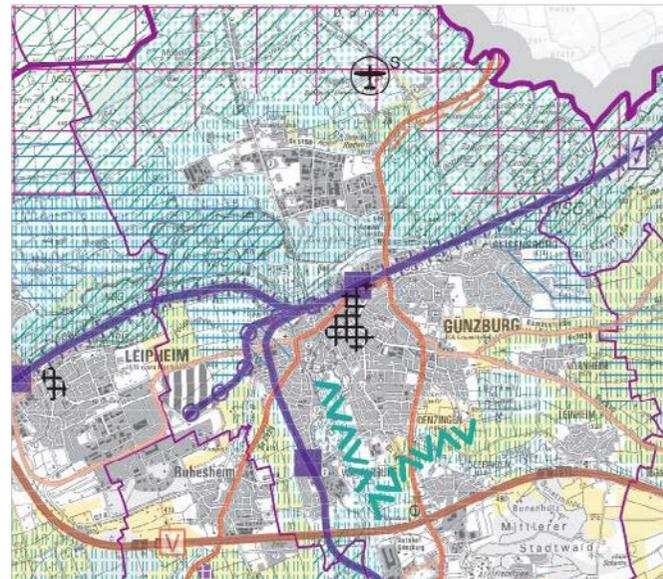
Die Stadt Günzburg wird im Regionalplan Donau-Iller als Oberzentrum definiert und ist Teil des Verdichtungsraums, der sich rund um Günzburg und Leipheim erstreckt. Verdichtungsräume sind als bevorzugte Standorte für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen mit überregionaler Ausstrahlung zu begreifen und übernehmen somit eine Versorgungsfunktion für das ländliche Umland. Um diese zu erhalten sollen Dienstleistungseinrichtungen insbesondere mit oberzentralen Funktionen ausgebaut werden. Der Verdichtungsraum um Günzburg/Leipheim nimmt durch seine Lage und bestehende wirtschaftliche und soziale Infrastruktur eine besondere Versorgungsrolle für den östlichen Teilraum der Region Donau-Iller ein.

Günzburg bildet zusammen mit Leipheim ein Mehrfachzentrum, weshalb die Versorgungsfunktion dieser beiden Städte gemeinsam und unter gegenseitiger Abstimmung wahrgenommen werden soll. Die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums soll durch städtebauliche Maßnahmen sowie durch die Verbesserung der Erreichbarkeit insbesondere durch öffentliche Verkehrsmittel gesichert werden. Für eine künftige Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Schienenstrecken in der Region wurden die Flächen der Strecke Neu-Ulm - Leipheim - Günzburg – Neuoffingen als Vorranggebiete für den mindestens dreigleisigen Ausbau festgelegt. Die Trasse der stillgelegten Schienenstrecke zwischen Günzburg und dem Interkommunalen Gewerbegebiet AREALpro sind für eine künftige Reaktivierung zu erhalten.

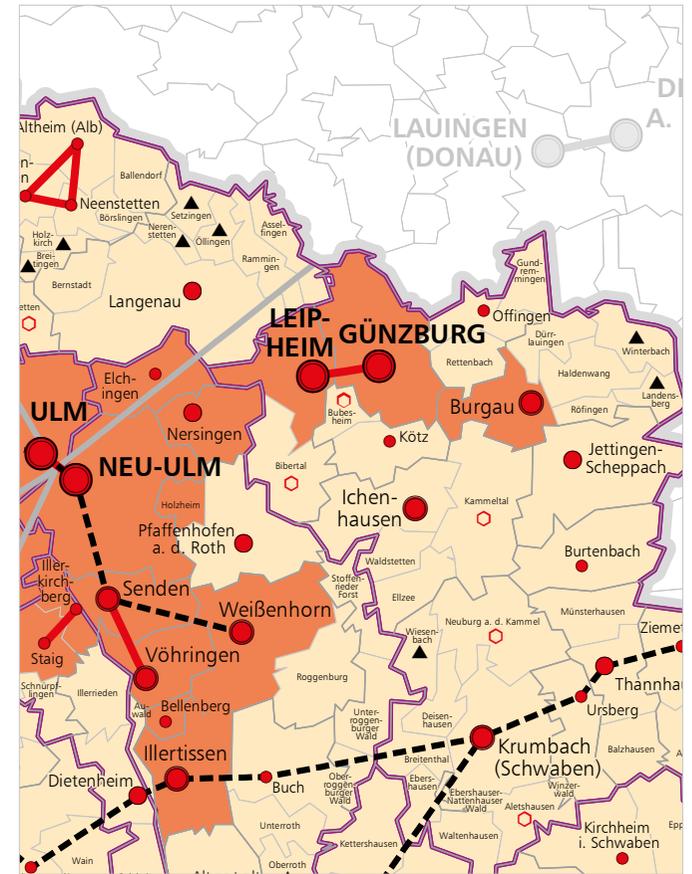
Um der Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung entgegenzuwirken sind das Donautal zwischen Offingen und Günzburg sowie der Bereich zwischen Günzburg, Burgau und Jettingen-Schepach als regionale Grünzüge festgelegt. Die Bereiche des Günztals sowie die Freiraumstruktur zwischen Den-

zingen und Deffingen stellen Grünzäsuren dar, welche unter anderem zur Sicherung siedlungsklimatischer Ausgleichsfunktionen sowie zur Gliederung der Bebauung dienen. Das Schutzgebiet Nauwald sowie die Baggerseen nord-östlich von Reisingen sind als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege Ersteres stellt zudem ein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen dar. Die Gebiete entlang der Donau, vor allem nördlich des Flusses, sind als Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgehalten.

(Quelle: Regionalverband Donau-Iller)



Ausschnitt Raumnutzungskarte



Raumkategorien

- Verdichtungsraum (N)
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (N)
- Ländlicher Raum (N)

Zentrale Orte

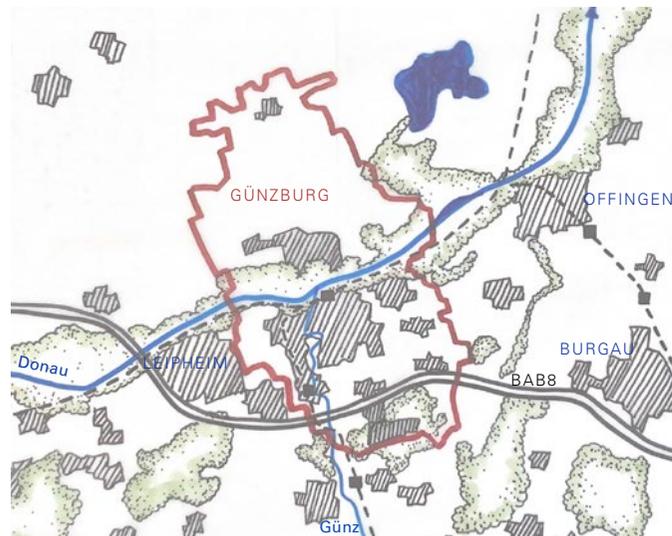
- Oberzentrum (N)
- Mittelzentrum (N)
- Unterzentrum - PS A IV 2 Z (Z)
- Kleinzentrum - PS A IV 3 Z (Z)
- Mehrfachzentrum (N)/(Z)

Übersicht zentraler Orte

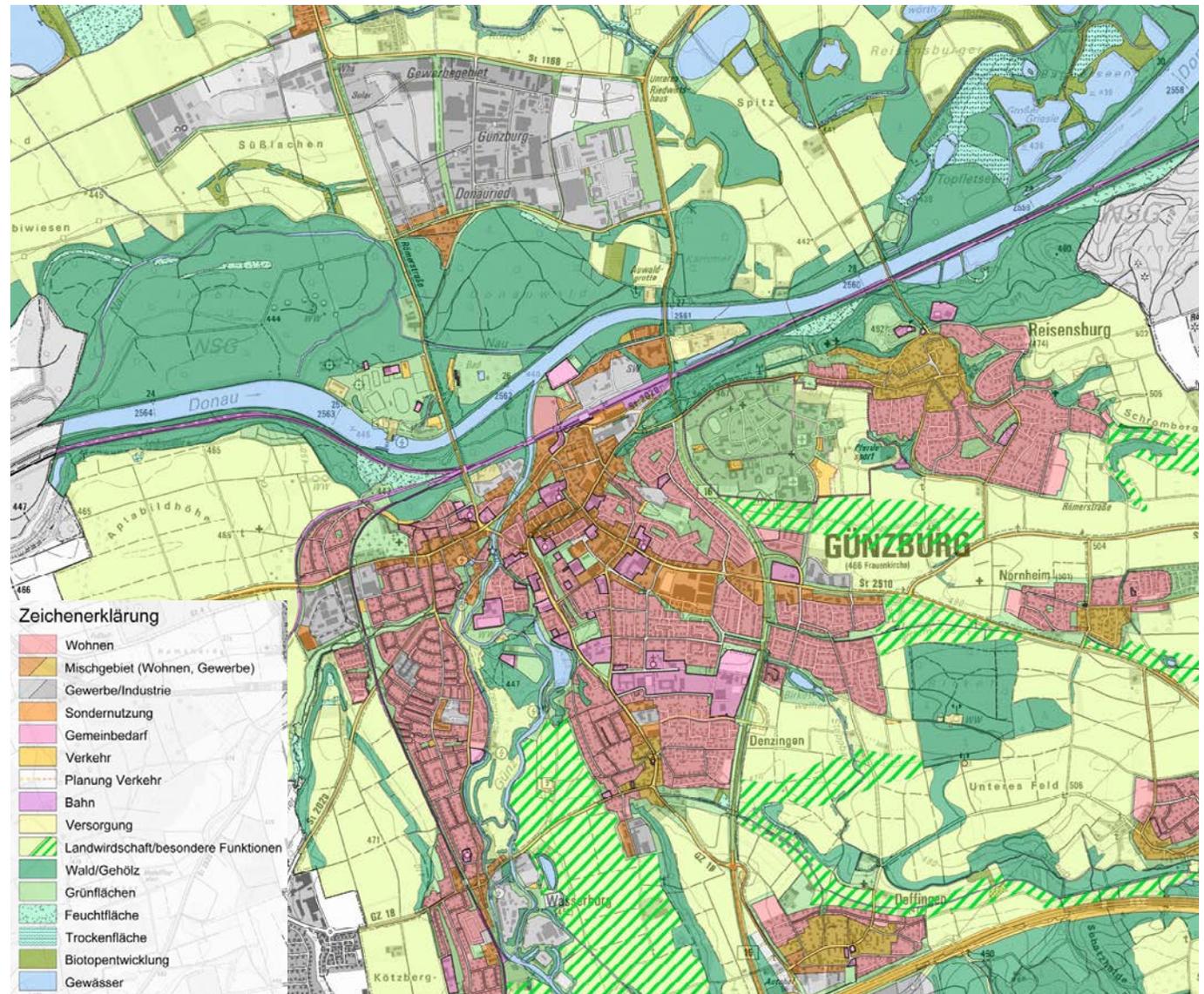
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der FNP wird von den kommunalen Behörden erarbeitet und dient als vorbereitender Bauleitplan. Er besitzt keine direkte rechtliche Verbindlichkeit für Grundstückseigentümer, bildet jedoch die Basis für die Erstellung von Bebauungsplänen. Ebenso unterstützt er die Behörden bei der Entscheidung über Baugenehmigungen und stellt sicher, dass geplante Bauvorhaben mit den übergeordneten Entwicklungszielen der Gemeinde übereinstimmen.

Der Flächennutzungsplan von Günzburg ist bereits seit langer Zeit in Kraft und entspricht in Teilen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne und nachhaltige Ortsentwicklung. Es fehlt die ergänzenden Erläuterung und Begründung der Festsetzungen. Vor diesem Hintergrund wird eine Überarbeitung des FNP angeraten. Eine Aktualisierung ermöglicht es, den veränderten städtebaulichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen besser Rechnung zu tragen.



Übersicht besiedelte Bereiche im Stadtgebiet



Flächennutzungsplan

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

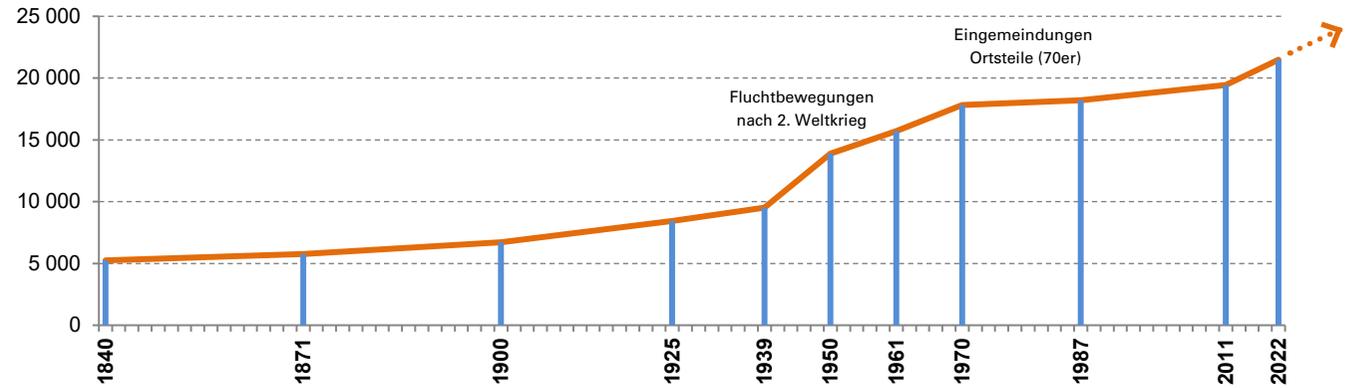
Mit der Lage in einer wirtschaftlich prosperierenden Region konnte Günzburg in der Vergangenheit von einer stabilen und leicht wachsenden Bevölkerungsentwicklung profitieren. Eine Ausnahme stellte das Pandemiejahr 2020 mit einem leichten Rückgang dar. Die Stadt hat 21.865 Einwohner (Stand Dez. 2023, Stadt Günzburg). Das Bevölkerungswachstum wird auf die Zuwanderung vor allem aus der näheren Region zurückgeführt (Bulwiengesa, 2017). Das natürliche Saldo ist seit Jahren kontinuierlich negativ (=mehr Sterbefälle als Geburten).

Als florierende wirtschaftliche Region zählt der Landkreis im einem bayernweiten Vergleich zu den am stärksten wachsenden Regionen, die auch in Zukunft von einer Bevölkerungszunahme profitieren werden (Bay. LA für Statistik). Für den Landkreis Günzburg wird bis 2042 ein Zuwachs von 7,5% prognostiziert. Gerechnet auf die Bevölkerungszahl (2023) würde das für die Stadt Günzburg innerhalb der nächsten 16 Jahre eine Nettozuwanderung von ca. 1.600 Bewohnern bedeuten.

Konkrete Berechnungen für die Einwohnerentwicklung der Stadt Günzburg wurden im Rahmen des Konzepts „Wohnen in Günzburg 2030“ durchgeführt (Bulwiengesa 2017). Hierbei wurde bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 2,8% prognostiziert. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 570 Einwohnern im Zeitraum 2017 - 2030.

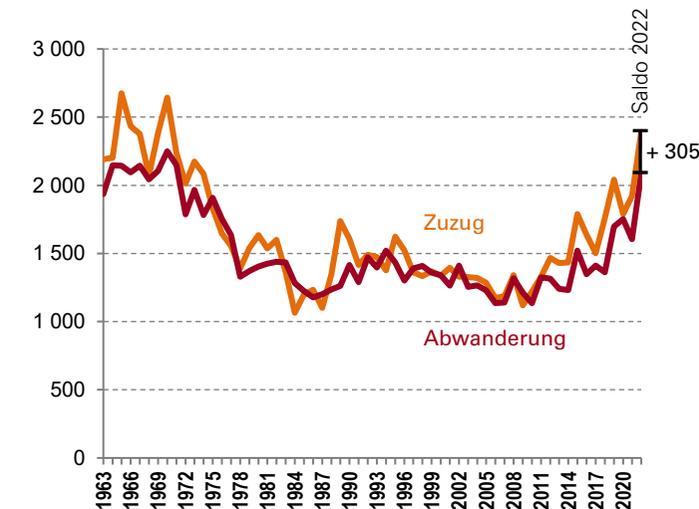
Die Bevölkerungsentwicklung wird maßgeblich von der Bereitstellung von Wohnraum und gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten abhängen. Zudem werden internationale Flucht- und Migrationsbewegungen auf die Bevölkerungsentwicklung einwirken.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Günzburg



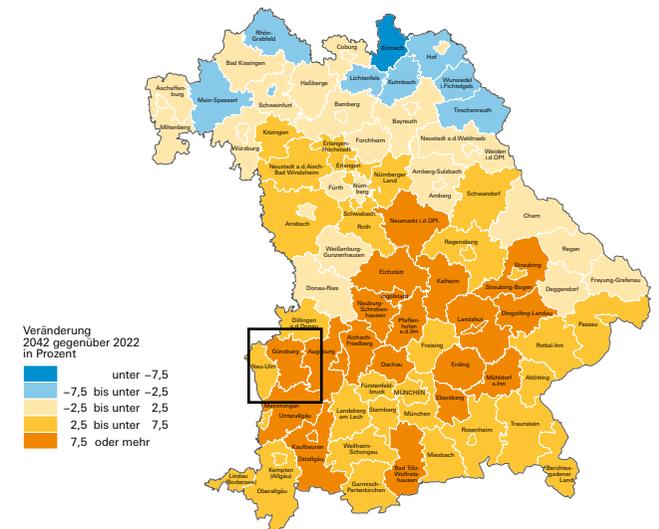
(Quelle: Statistik Kommunal, 2023)

Wanderungen Stadt Günzburg



(Quelle: Statistik Kommunal, 2023)

Prognosen der Bevölkerungsentwicklung bis 2042 in Bayern (Landkreise)



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024))

ALTERSSTRUKTUR

Entsprechend der bundesweiten Entwicklung ist auch die Stadt Günzburg in zunehmendem Maße von einer demografischen Alterung betroffen, welche eine Bandbreite an Folgeerscheinungen in sämtlichen Bereichen der Stadtentwicklung mit sich zieht (bspw. Verrentung im Gewerbe, wandelnde Anforderungen an Wohnraum und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge).

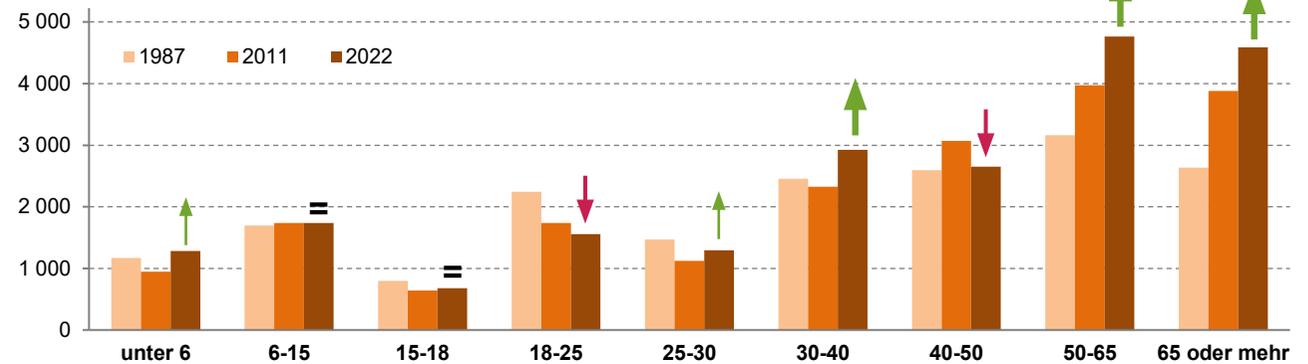
In den letzten Jahrzehnten hat insbesondere die Altersgruppe über 50 Jahre stark zugenommen, die Bevölkerungsgruppe der „geburtensarken Jahrgänge“ (1955-1969). Die Altersgruppe der schulpflichtigen Kinder ist über den Zeitraum hingegen konstant geblieben. Die Zahl der jungen Menschen zwischen 18-25 ist rückläufig, was auf die gesunkenen Geburtenraten bis in die 2000er zurückzuführen ist. Eine Ursache kann auch auf eine Abwanderung von jungen Menschen zurückgeführt werden, wenn diese in der Stadt keine passenden Ausbildungs- oder Wohnmöglichkeiten finden.

Das Durchschnittsalter in Günzburg beträgt 44,1 Jahre, was in etwa dem bayernweiten Durchschnitt von 44 Jahren entspricht (Stand 2022). Im Vergleich zum gleichnamigen ländlich geprägt Landkreis (43,6 J.) ist das Durchschnittsalter in der Stadt höher.

Nach den geburtensarken Jahrgängen ist die Geburtenrate stark eingebrochen. In den letzten Jahren lässt sich jedoch wieder eine positive Dynamik ablesen, was auf die Attraktivität Günzburgs als Wohnstandort für Familien schließen lässt. Die Anzahl der Sterbefälle liegt weiterhin konstant hoch und wird perspektivisch zunehmen (Sen.-pol- GK des Lk. 2023). Um die demografische Ausgeglichenheit in der Kommune zu erhalten, sind Familien als Zielgruppe für die Wohnraumentwicklung wichtig. Aber die Ergänzung von Wohnangeboten für junge Menschen sind anzustreben.

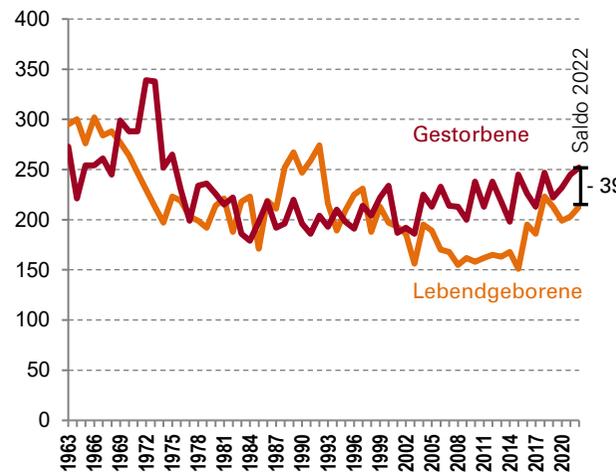
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Stadt Günzburg

Durchschnittsalter: 44,1 J. (2022)



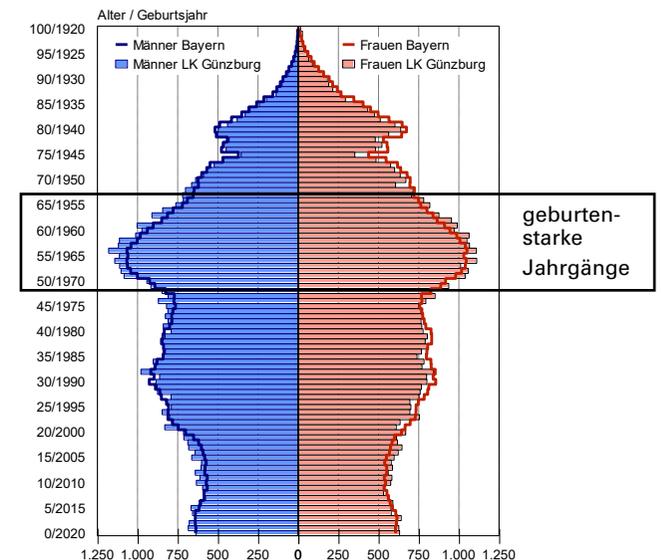
(Quelle: Statistik Kommunal, 2023)

Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Günzburg



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024))

Demografische Struktur Lk. Günzburg 2020



(Quelle: Sen.-pol. Gesamtkonzept Lk. Günzburg, 2023)

WOHNRAUMBESTAND UND HAUSHALTSGRÖSSEN

Der größte Anteil des Wohnungsbestandes in Günzburg mit 74,1% entfällt auf Wohngebäude mit einer Wohnung, was auf den großen Anteil an Einfamilienhäusern zurückgeführt werden kann. Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 95,1m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Raumanzahl von 4,6 wider. Ein geringer Teil (13,1%) der Wohngebäude machen Mehrparteienhäuser aus. Nur jede zehnte Wohnung ist eine kleine Wohnung mit 1 bis 2 Zimmern.

Gleichzeitig beträgt der Anteil an Einpersonenhaushalten 43,5% (im Vergleich 2006: 34,8%) (Bertelsmann Stiftung). Weniger als ein Drittel der Haushalte kann auf Familien mit Kindern zurückgeführt werden (29,2%). Für die Zukunft gehen die Prognosen für Bayern von einem steigenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten aus. Die Anzahl an Haushalten mit über zwei Personen wird bis 2040 in Günzburg auf ein Viertel schrumpfen (Prognosen Bulwiengesa, 2017). Gründe hierfür sind u.a. die hohe Lebenserwartung und der Rückgang der Geburtenziffer (wenige Kinder pro Familie), aber auch veränderte Lebensformen wie eine späte Heirat und häufige Scheidungen oder notwendige Mobilität in Hinblick auf den Arbeitsplatz. Diese sich wandelnden Lebensumstände in der Gesellschaft führen zu veränderten und ausdifferenzierten Bedürfnissen an den Wohnraum.

Das bisher weitestgehend auf Familien (im Sinne von Eltern mit mehreren Kindern) ausgerichtete Wohnraumangebot in Günzburg deckt die heutige und künftige Nachfrage nach vielfältigem, an die jeweilige Lebenssituation angepasst Wohnraum nur bedingt ab. Soziale Gruppen, welche auf kleinere Wohnangebote zurückgreifen (Singles, Auszubildende, Senioren, kinderlose Paare, Alleinerziehende, etc.) haben es zunehmend schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Es wird eine Ergänzung und Differenzierung des Wohnraumangebotes erforderlich.

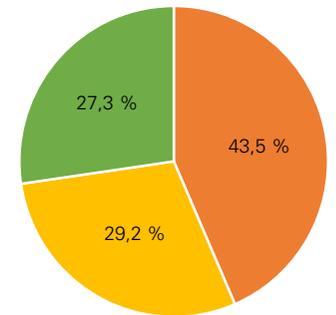
Verschärfend auf die Wohnungsknappheit in bestimmten Segmenten wirken auch die steigenden Preise für Bauland, Immobilienkäufe und das Bauen hinzu. Der „Traum vom Eigenheim“ in Form des typischen Einfamilienhaus, welches nach wie vor eine präferierte Wohnform darstellt (Bundesstiftung Baukultur), wird für viele mittelständische Familien nicht mehr bezahlbar. Um den Standortqualitäten als Familienwohnort zu halten müssen neue Geschosswohnungsbauprojekte als attraktive Alternativen entsprechende Qualitäten bieten (bspw. hochwertig gestaltete Grünräume und Spielangebote). Dabei können Wohnungen in integrierten Lagen Vorteile gegenüber dem Einfamilienhausgebiet in Randlage bieten, da eine Organisation des alltäglichen Lebens auch ohne eigenes Auto möglich ist. Durch die Ausbildung von Lagen mit angemessenen baulichen Dichten können stadträumliche Konzepte im Bereich Mobilität sinnvoll umgesetzt werden.

Im Konzept „Wohnen in Günzburg 2030“ wurde die Zielsetzung festgelegt, 63 Wohneinheiten pro Jahr (von 100) in verdichteter Bauweise zu schaffen. Familien, welche mehrere Räume erfordern, wurden als wichtige Fokuszielgruppe festgesetzt. Entsprechend der Analyse sollte diese Zielstellung um eine vermehrte Bereitstellung von kleinräumigen Wohnangeboten ergänzt werden.

**Haushalte Stadt Günzburg**

Quelle: Wegweiser Kommune 2021

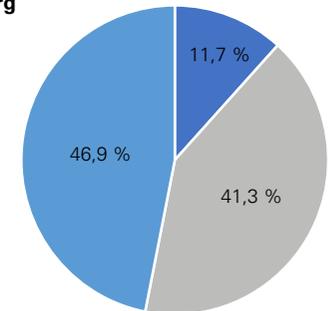
- Einpersonenhaushalt
- Haushalt mit Kind(ern)
- sonstige



**Wohnungsgrößen Stadt Günzburg**

Quelle: Statistik Kommunal 2022

- 1 - 2 Zimmer
- 3 - 4 Zimmer
- ab 5 Zimmer

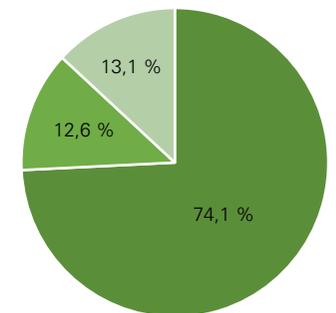


Ø Wohnungsgröße	95,1 m <sup>2</sup>
<i>Bayern</i>	<i>97,8 m<sup>2</sup></i>
Ø Raumanzahl	4,6
<i>Bayern</i>	<i>4,5</i>

**Wohngebäude Stadt Günzburg**

Quelle: Statistik Kommunal 2022

- 1 Wohnung
- 2 Wohnungen
- ab 3 Wohnungen

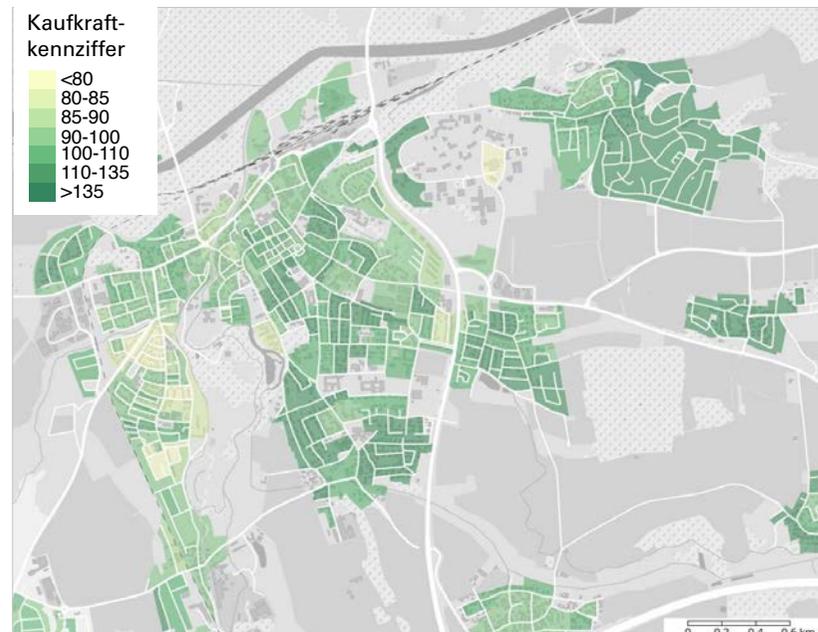


SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

Angesichts der positiven wirtschaftlichen Entwicklung konnte Günzburg in den vergangenen Jahren steigende Lohn- und Einkommenssteuereinnahmen pro steuerpflichtigen Einwohner verzeichnen. Bei einer näheren Betrachtung der unterschiedlichen Einkommensgruppen lässt sich jedoch feststellen, dass ein beträchtlicher Anteil der Steuerzahler in niedrige Einkommensklassen (< 30.000 €/J.) zuzuordnen ist (Statistik Kommunal). In der Untersuchung im Rahmen des Konzepts „Wohnen in Günzburg 2030“ wurde ermittelt, dass etwa die Hälfte der Günzburger Haushalte monatlich mit unter 3.000 € auskommt. Dazu zählen bspw. Fachkräfte des Niedriglohnsektor, Azubis und Menschen, die aus sozialen Gründen in Teilzeit arbeiten (bspw. Alleinerziehende). Eine weitere prekäre Gruppe sind Senioren mit niedrigen Renteneinkünften. Nach Angaben des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes gehört die Stadt Günzburg zu den Kommunen mit der höchsten Dichte an Sozialhilfe-Empfängern im Alter (ca. 3% der Ü-65-Jährigen = 130 P.).

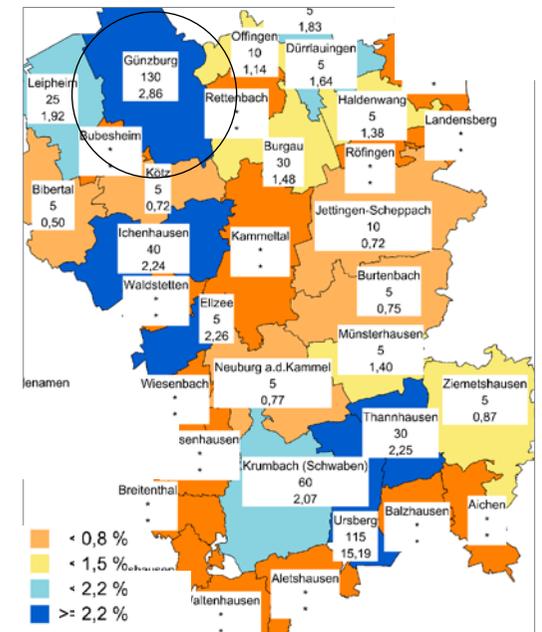
Aus diesen Daten lässt sich ein Bedarf für günstigen Wohnraum ableiten. Gemäß des bundesdeutschen Trends entwickelte sich in Günzburg Wohnraum mit Belegungsbindungen rückläufig (Bulwiengesa, 2017). Eine entsprechende Umkehr ist in Hinblick auf eine soziale Stadtentwicklung anzustreben und wurde als Entwicklungsziel im Konzept „Wohnen in Günzburg 2030“ beschlossen. Die Schaffung eines sozialen Wohnraums sollte dabei jedoch nicht nur als reine Bereitstellung von günstigen Wohnangeboten sondern auch als Handlungsfeld zur stärkeren sozialen Durchmischung im Stadtgebiet verstanden werden. Muster unregelmäßiger Wohlstandsverteilung können grob an einer räumlichen Analyse des Kaufkraftindex abgeleitet werden. Von ökonomischen Verwerfungen betroffene Quartiere finden sich dabei insbesondere in Hochwasserbereichen entlang der Günz und Butzengünz (siehe VB 3 - Unterstadt).

Verteilung der Kaufkraft im Stadtgebiet



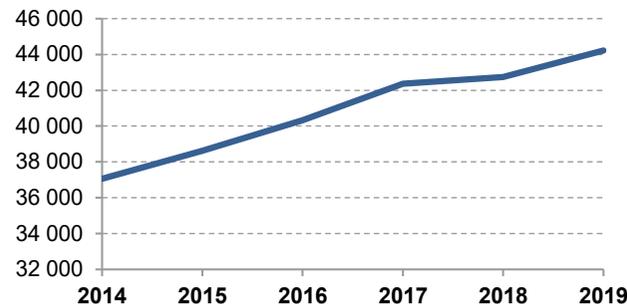
(Quelle: Bulwiengesa / RiWiS 2017)

SGB XII-Empfänger im Alter Lk. Günzburg (2021)



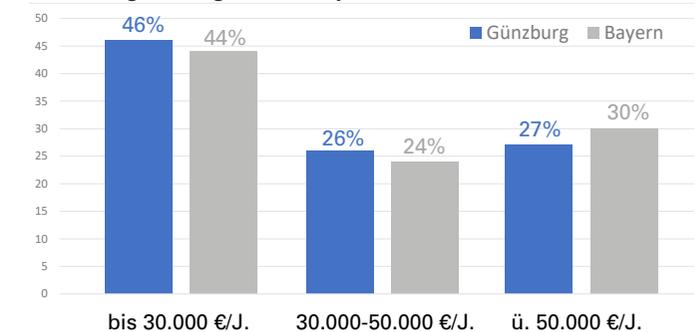
(Quelle: Seniorenpolitisches Gesamtkonzept des Landkreises, 2023)

Lohn- und Einkommenssteuereinnahmen pro Einw. in Euro



(Quelle: Statistik Kommunal 2023)

Verteilung der Einkommensklassengrößen (ohne Arbeitslose) - Günzburg im Vergleich zu Bayern (2019)



(Quelle: Statistik Kommunal 2023)

## WOHNRAUM FÜR VERSCHIEDENEN BEVÖLKERUNGSGRUPPEN

**Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

Da immer mehr Menschen auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind, wird das kommunale Engagement im Bereich der Wohnraumschaffung unerlässlich. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch ein wichtiges Handlungsfeld für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung Günzburgs als attraktiver Gewerbestandort.

Im Konzept „Wohnen in Günzburg 2030“ hat sich die Stadt Günzburg dem Ziel verschrieben, jährlich bezahlbaren Wohnraum mittels Bindungsrechten zu schaffen.

Wichtiges Instrument zur Schaffung von gefördertem Wohnraum, ist die sozial gerechte Bodennutzung (So-Bon). Diese versteht sich als Instrument, welches ermöglicht, Investoren an den Folgekosten ihrer Wohnbauentwicklungen angemessen zu beteiligen. Dazu zählen unter anderem die Kostenübernahme für Erschließungsmaßnahmen, für Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem wird ein definierter Prozentsatz des neu geschaffenen Wohnbaurechts bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung gestellt. In Günzburg wurde dieser auf einen Mindestprozentsatz von 20% angesetzt. Das Instrument kann angewandt werden, wenn neues Baurecht mit einem Bebauungsplan geschaffen wird.

In den vergangenen Jahren sind in Günzburg bereits über 100 neue bezahlbare und geförderte Wohnungen errichtet worden. Dazu zählt beispielsweise eine integrative Wohnanlage am Klinikgelände, welche 2021 fertiggestellt wurde und 23 bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen hat.

**Wohnen im Alter**

Die Bereitstellung von Angeboten für das Wohnen im Alter spielt eine zunehmende Rolle für die Stadtentwicklung. Aufgrund des demografischen Wandels werden in den kommenden Jahren mehr Menschen Unterstützung im alltäglichen Lebens im näheren Wohnumfeld brauchen. Durch das Angebot von barrierefreiem Wohnraum können Menschen länger ihr Leben organisieren. Dies wird erforderlich, damit die Alterung der Gesellschaft in verträglicher Weise bewältigt werden kann.

Durch das Angebot von attraktivem barrierefreiem Wohnraum in zentraler Lage mit auf die eigene Lage passendem Betreuungsangebot kann zudem ein Generationenwechsel angeregt werden. Ältere Menschen, die den großflächigen Wohnraum in Stadtrandlage nicht mehr bewältigen können, nehmen verstärkt eine Wohnungswechsel in Kauf, um länger eigenständig leben zu können. Damit wird auch Wohnraum für Familien frei.

Das Wohnen im Alter kann durch verschiedene Angebote bedient werden. Neben stationären Pflegeheimen gewinnen Einrichtungen des selbstbestimmten und unterstützten Wohnens im Alter an Popularität („Betreutes Wohnen“). Weitere Wohnformen sind das Generationenwohnen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften. Ein neues Format stellen die Bauernhof-Wohngemeinschaften in Verbindung mit sozialer Landwirtschaft dar.

In Günzburg gibt es derzeit drei Angebote für das betreute Wohnen im Alter. Dazu gehört das stationäre Alten- und Pflegeheim der Heiliggeist-Spitalstiftung in der zentral gelegenen Unterstadt. Dieses bietet 82 Plätze in Einzel- und Doppelzimmern. Eine weitere Einrichtung findet sich südlich des Klingelparks, das Wahl-Lindersches Alten- u. Altenpflegeheim. Mit 74 Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützung sowie 24 Ein-

und Zweibettpflegezimmer bedient es zwei Formen des Wohnens im Alter. Darüber hinaus gibt es eine Anlage des betreuten Wohnens in zentraler Lage am Stadtbach.

Ab 2028 sollen die ersten beiden Einrichtungen, die in die Jahre gekommen sind, in einen Neubau am Klinikgelände zusammengeführt werden. Die zentralen Standorte in der Innenstadt fallen somit weg. Im neuen Bau soll neben der stationären Pflege auch Wohnraum für Betreutes Wohnen und ein ambulanter Pflegedienst realisiert werden. Die Pflegelogistik soll damit effizienter werden. Es sollen moderne Wohnansprüche (nur Einzelzimmer) ermöglicht werden. Angrenzend finden sich zwei bestehende Wohnprojekte (2000, 2024) des Generationenwohnens.

Kritisch ist zu sehen ist, dass das neue Pflegecluster in stadträumlicher Randlage entwickelt wird. Für viele ältere Menschen sind Wohnangebote in integrierten Lagen interessant, da sie eine Teilnahme am öffentlichen Leben ermöglichen. Das Seniorenpolitische Gesamtkonzept des LK Günzburg empfiehlt den Kommunen Angebote des Seniorenwohnens aktiv zu bewerben. Neu geschaffene Angebote sollten auf vor Ort ansässige Senioren ausgerichtet werden, um einen Generationenwechsel im Ort zu ermöglichen.



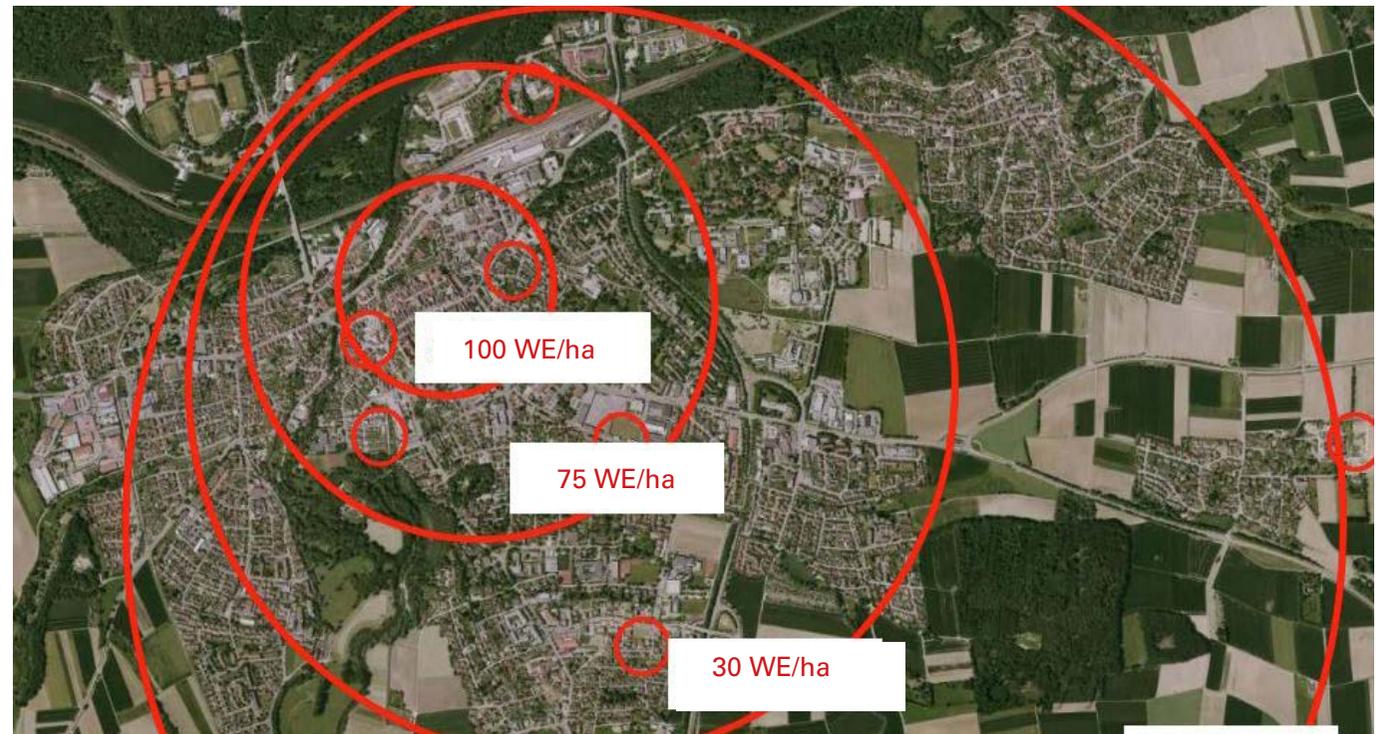
*Innerstädtisches Pflegeheim mit Freiflächen zur Spitalgasse*

WOHNTYPOLOGIEN UND BAUDICHTEN IM STADTGEBIET

Mehr als 70% der Wohngebäude in Günzburg sind Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit. Ein entsprechend hoher Anteil der Siedlungsfläche wird von dieser Bautypologie belegt. Dabei handelt es sich um eine flächen- und kostenintensive Siedlungsstruktur, die wegen der geringen Dichte zu vergleichsweise hohen Infrastrukturkosten pro Einwohner führt (Warmwasser, Abwasser, Müllabfuhr, Strom). Darüber hinaus erfordern Siedlungsstrukturen mit geringer Dichte das eigene Auto zur Organisation des Alltags. In älteren Quartieren nimmt die Bewohnerdichte weiter ab, wenn die Kinder nicht mehr im Haushalt wohnen und Ehepartner versterben.

Um die Ziele der Stadtentwicklung in Bezug auf Mobilitätskonzepte, Schaffung bezahlbarem Wohnraum mit überschaubaren Folgekosten, flächensparende Siedlungsentwicklung oder Erhalt von Grünschnitten und Grünflächen umzusetzen, müssen angemessene und umsetzbare bauliche Dichten bei neuen Bauvorhaben sowie für die Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere definiert werden. Dabei müssen städtebauliche Kenndaten wie die Lage im Stadtgebiet, angrenzende Baudichten, aber auch städtebauliche Ziele der zukunftsfähigen Entwicklung im Auge behalten werden. Auch die Tendenzen der demographischen Entwicklung (Anteil an Familien und sich ändernde Lebenskonzepte) sind Grundlage der Entscheidung, welche Baustrukturen weiterentwickelt werden.

Bei dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern im Wohnraumbestand und mit Blick auf demographischen, wirtschaftliche und nachhaltig-klimatischer Anforderungen wäre aus städtebaulicher Sicht in Günzburg vorrangig eine bauliche Ergänzung durch hochwertige verdichtete Wohnformen mit differenziertem und vielfältigem Wohnbesatz sinnvoll.



Überschlägliche Wohndichten im Stadtgebiet (Quelle: Konzept Wohnen in Günzburg, Stadtbauamt)



Geschosswohnungsbau Am Stadtbach



Einfamilienhausgebiete am Ortsrand von Denzingen

POTENZIALFLÄCHEN ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG

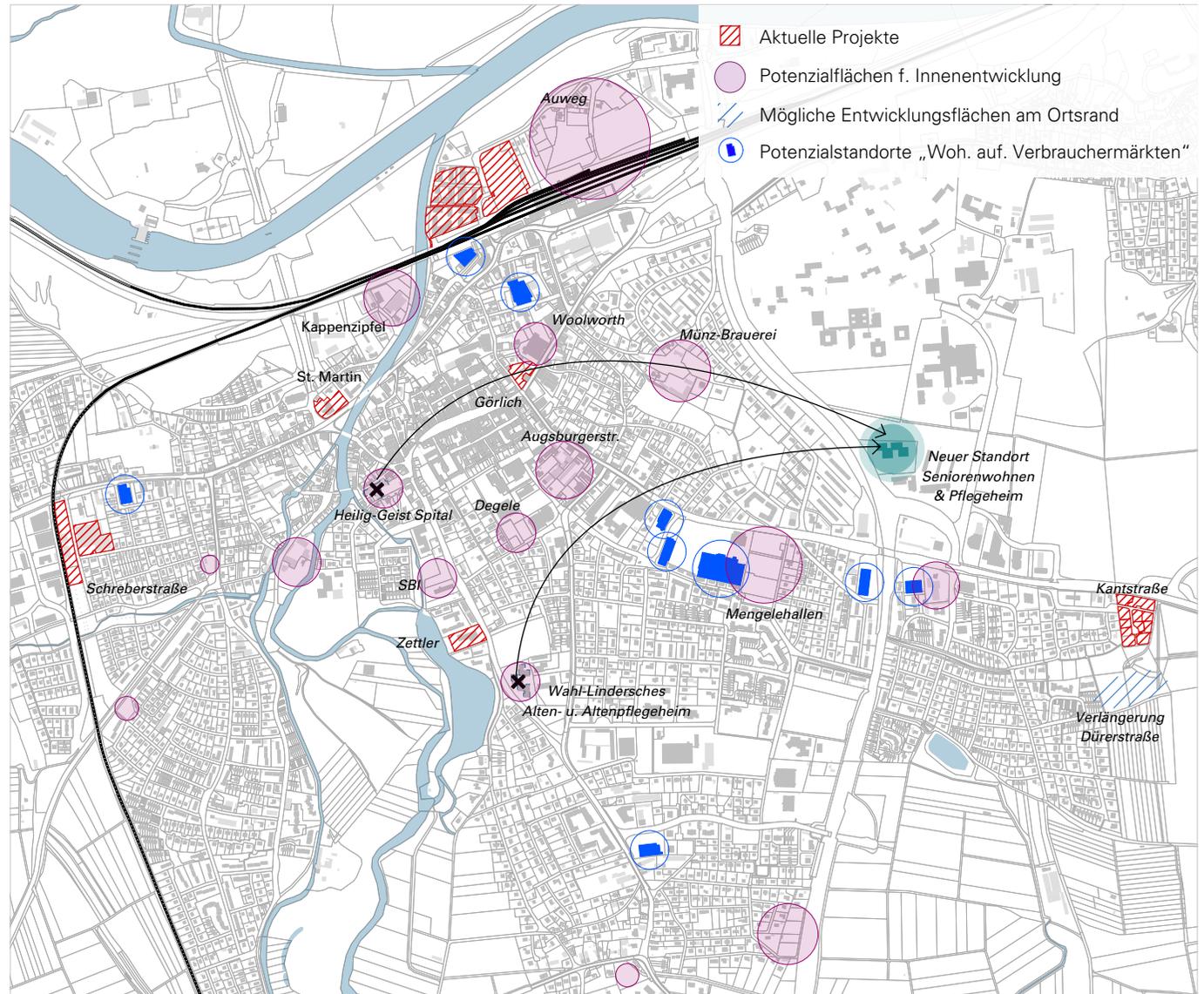
Die Stadt Günzburg hat sich das Ziel gesetzt, pro Jahr 100 neue Wohneinheiten zu schaffen (Wohnen in Günzburg 2030). Berechnet auf einen durchschnittlichen Besatz der Wohnungen mit 2,5 Personen, entspricht dies einem Zuwachs an 250 Einwohner pro Jahr.

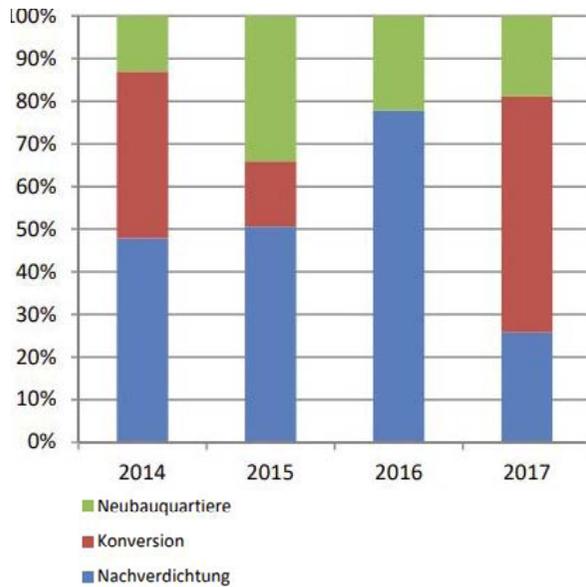
In Günzburg stehen im besiedeltem Bereich Potenzialflächen zur Verfügung, auf denen zusammenhängende innerstädtische Wohnquartiere entwickelt werden können. Die Karte zeigt geplante und potenzielle Entwicklungsstandorte für Wohnraum im Stadtgebiet. Neben den Entwicklungsflächen am Auweg bieten die integriert gelegenen Konversionsflächen der Münzbrauerei, das ehemalige Mengele-Areal und das Ihle-Areal Potentiale für neue Wohnquartiere. Ergänzend finden sich einige Standorte, die für eine kleinräumige bauliche Nachverdichtung geeignet sind.

Eine Hochrechnung von Wohneinheiten auf den dargestellten Potentialflächen bietet einen überschlägigen Ausblick, wie viel Wohnraum in Zukunft durch Innenentwicklung geschaffen werden kann.:

Entwicklungsflächen für neuen Wohnraum („Aktuelle Projekte“, „Potenzialflächen“ & „Wohnen auf Verbrauchermärkten“): **28,8 ha** (Grundstücksfläche) abzgl. Erschließungsflächen (durchschnittlich 30%). Bei einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (1,2) und einem Nutzflächenfaktor 0,8 ergibt sich **20,95 ha** Wohnraum. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von **80 m<sup>2</sup>** und einer angenommenen durchschnittlichen Belegung je WE von **2,5** Personen wird rechnerisch neuer Wohnraum für **6.500** Einwohner ermittelt.

Daneben finden laufend bauliche Entwicklungen auf kleineren Baulücken und eine Nachverdichtung auf privaten Wohngrundstücken statt. Man kann davon ausgehen, dass etwa 25 % der genehmigten Wohnungen auf diese Nachverdichtung zurückzuführen ist.





Verhältnis Typen Entwicklungsflächen nach genehmigten WE  
(Quelle: Stadtbauamt Günzburg)



Am Auweg entstehen bis 2026 117 neue Wohnungen

Über die überschlägige Berechnung der möglichen Bewohnerzahlen kann nachgewiesen werden, dass der Wohnraumbedarf über eine Innenentwicklung ausreichend gedeckt werden kann. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass durch den anhaltenden Anstieg der Wohnfläche pro Kopf ein rechnerischer Wert an neuem Wohnraum nicht automatisch zu Wohnungsangeboten für mehr Menschen führt.

Die steigende Wohnfläche pro Kopf hat nicht nur ihre Ursache in steigende Ansprüche an mehr private Fläche (die durch Home-Office nochmals verschärft wurde), sondern auch darin, dass wechselnde Lebensbedingungen meist nicht in gleichem Maße zu einem Wechsel des Wohnraums führen. Bekannt ist hier das Beispiel der „Witwenstraßen“, dies beschreibt Stadträume mit Einfamilienhäusern, die ehemals von Familien bewohnt wurden, und im Laufe der Jahre durch Wegzug der Kinder und Tod eines Lebenspartners „entdichtet“ sind. Gerade der angespannte Wohnungsmarkt mit steigenden Mietpreisen macht einen Wechsel des Wohnraums schwer und unattraktiv.

Es ist Aufgabe der Stadtentwicklung, nicht nur neuen Wohnraum im auskömmlichen Maße zu ermöglichen, sondern auch die Ergänzung durch fehlende Wohnungsangebote, sowie der Aufbau eines Wohnraummanagements, das einen Wechsel des Wohnraums entsprechend der jeweiligen Lebenssituation erleichtert. Basis hierfür ist die Kenntnis, welche Anforderungen die verschiedenen Bevölkerungsgruppen an Wohnen stellen.

**(Junge) Einheimische**



Kleinfächige Wohnungen oder WG-tauglicher Wohnraum in integrierter Lage mit guter ÖPNV-Anbindung (für ein Leben ohne eigenes Auto geeignet)

**Fachkräfte in kritischen (und geringbezahlten) Berufen**



Wohnungen unterschiedlicher Größe (für Familien, Paare oder Singles) in integrierter Lage mit guter ÖPNV-Anbindung (für ein Leben ohne eigenes Auto geeignet)

**Senioren**



Barrierefreier Wohnraum, kleine Wohnungen in attraktiver Lage in guter Nähe zu Treffpunkten und Einkaufsmöglichkeiten, betreute Wohneinheiten, Pflegeeinheiten

**Singles**



Je nach Einkommen kleinere oder größere Wohnflächen, mitunter mit Arbeitszimmer (alternativ gemeinsamer Co-Workingspace), gerne in zentralen Lagen mit PKW-Stellplatz

**Familien / Haushalte mit Kindern**



Wohnraum mit eigenem Garten(teil) und PKW-Stellplatz, gerne in Randlage, klassischerweise wird das Einfamilienhaus von Familien mit Kindern angestrebt.

Zielgruppen für die Entwicklung von Wohnraum

## STRATEGIEN DER WOHNRAUMSCHAFUNG UND DES WOHNRAUMMANAGEMENTS

Neben der konventionellen Herangehensweise bei der Wohnraumschaffung durch bauliche Entwicklung existieren weitere Strategien, welche die Stadt Günzburg verfolgen kann, um Wohnraum zu schaffen bzw. die Belegung effizienter zu gestalten.

**Generationenwechsel im Bestand**

Eine Strategie zur Bereitstellung von Wohnangeboten für Familien ist der Generationenwechsel im Bestand (siehe. „Wohnen im Alter“). Paare, Alleinstehende oder Verwitwete, deren Kinder bereits ausgezogen sind, leben teilweise auf sehr großen Flächen. Mit der Schaffung attraktiver Alternativen, insbesondere solcher, die für das Wohnen im Alter angemessen sind, können zu einem Umzug zu Gunsten des Generationenwechsels im Bestand beitragen.

Ein Wohnungswechsel ist für Menschen höheren Alters zunehmend interessant. Viele ältere Menschen leben in Wohneinheiten, die sie nur noch schwer managen können. Energetische Sanierungen werden im hohen Alter nicht mehr umgesetzt, dies verschärft das Problem hoher Energiekosten. In vielen Häusern ist eine Barrierefreiheit nur noch erschwert gegeben. Können die Bewohner nicht mehr Autofahren und haben wenig Versorgungs- und Freizeitnutzungen im direkten fußläufigen Umfeld erfahren sie einen sozialen Lock-In Effekt. Gleichzeitig suchen viele junge Familien nach großflächigem Wohnraum und können sich eine Sanierung vorstellen. Durch die Aufklärung und Bewerbung alternativer Wohnformen können solche Adressatengruppen gezielt angesprochen werden. Im Besonderen können kommunal organisierte Aktionen oder dauerhaft eingerichtete Tausch- bzw. Vermittlungsbörsen zur Umsetzung des Generationenwechsels in bestehenden Einfamilienhäusern beitragen.

**Zusammenhängende Entwicklung von Gewerbe und Wohnen**

Die gewerbliche Entwicklung hängt maßgeblich von der Bereitstellung eines angemessenen Wohnraums ab. Gerade für Mitarbeiter im Niedriglohnsektor fällt die Suche schwer. Aber auch besserverdienende Arbeitnehmer suchen nach attraktiven Wohnangeboten auf dem Günzburger Immobilienmarkt.

Einige Betriebe entwickeln daher ihre eigenen Wohnanlagen (insbesondere saisonale Gastgewerbe). In geringem Maße ist die Unterbringung von Werkswohnungen im Bereich des Betriebs möglich. Eine alternative Herangehensweise ist der Kauf von Genossenschaftsanteilen durch Unternehmen. So können sich Unternehmen dauerhaft und bezahlbare Wohnungen sichern, die sie ihren Mitarbeitern, zumindest in den Anfangsphasen einer Anstellung, zur Verfügung stellen können. Bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen sollten auch Gespräche zu potenziellen Wohnraumschaffung mit den interessierten Unternehmen geführt werden.

**Kleinteilige Nachverdichtung durch Anpassung der Bebauungspläne**

Viele Flächenpotenziale sind durch Nachverdichtung in den entdichtete Bestandsquartieren herauszuholen. Viele Bebauungspläne entstammen aus einer Zeit, in der die gesellschaftlichen und folglich auch planerischen Rahmenbedingungen anders waren (Energiekosten, Kosten für Land). Durch die Anpassung von Bebauungsplänen kann das bestehende Baurecht ausgeweitet werden und bspw. Einliegerwohnungen, Aufstockungen und Ergänzungen zur Schaffung von neuen Wohnungen ermöglicht werden. Abzusehen ist jedoch von einer schlichten Vergrößerung der privaten Wohnräume. Eine größere Her-

ausforderung bleibt die Bereitstellung entsprechender Stellplätze. Potenziell werden damit Umstrukturierungen und alternative Konzepte (Mobilitätsstationen, reversibel konstruierte Quartiersgaragen) von Nöten. Es bietet sich daher an ÖPNV-Knotenpunkten insbesondere an, das bestehende Baurecht anzupassen und neue Dynamiken zuzulassen.

**Schaffung von Wohnraum durch Ergänzungen im Bestand**

Abweichungen von Bebauungsplänen können nach §31 (Abs. 2) BauGB genehmigt werden, wenn sie dem Wohl der Allgemeinheit (insbesondere Schaffung von Wohnraum) hinwirken und dabei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. So könnte zum Beispiel eine Einliegerwohnung auf dem Wohngrundstück ergänzt werden.

**Wohnen auf Verbrauchermärkten**

Weitere potenzielle Flächen für die Nachverdichtung sind bestehende Verbrauchermärkte. In der Regel sind diese als eingeschossige Flachbauten mit vorgelagertem weitläufigen Kundenstellplätzen ausgebildet. Durch Aufstockung oder einen Ersatzneubau kann Wohnraum oberhalb der Märkte geschaffen werden. In Abhängigkeit zur umliegenden Bebauung ist ggf. ein Bebauungsplan erforderlich. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen bei den Märkten können als Chance genutzt werden, um diese Ergänzung mit den Handelseinrichtungen zu vereinbaren. Unter Umständen ist auch bei laufendem Betrieb eine Aufstockung möglich.

ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Bevölkerungsentwicklung mit Wachstumsprognosen</li> <li>• Günzburg als beliebter Wohnstandort mit Nähe zu urbanen Zentren, gut ausgebauter sozialer und medizinischer Infrastruktur sowie attraktiven Naherholungs- und Freizeitangeboten</li> <li>• Viele Wohnbauprojekte, vorrangig auf Konversionsflächen, in letzten Jahren entstanden</li> <li>• Konzept „Wohnen in Günzburg 2030“ (2017) mit strategischen wohnungspolitischen Zielen beschlossen</li> <li>• Instrument der SoBon auf kommunaler Ebene beschlossen (2017) und in mehreren Projekten umgesetzt</li> <li>• Staatlich geförderte Seniorenwohnanlage als räumliche Zusammenlegung des Wahl-Lindersche-Seniorenheim und der Heiliggeist-Spitalstiftung in Umsetzungsplanung</li> <li>• Neues Wohnquartier mit langjähriger Belegungsbindung in zentraler Lage an Bahnhof geplant („Auweg“)</li> <li>• Staatliches Wohnungsbauunternehmen Bayern-HeimGmbH als starker Partner bei der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum</li> <li>• Wohnbauflächen sowie potenzielle Konversionsflächen in integrierten Lagen in Günzburg vorhanden („Stadt der kurzen Wege“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnraumangebot entspricht nicht der Haushaltsstruktur, Mangel an kleinen und bezahlbaren Wohneinheiten</li> <li>• Demografische Alterung erfordert barrierefreien Ausbau im Bestand sowie Ergänzung von adäquaten Angeboten für das Wohnen im Alter (Seniorenwohnheim, Anlagen für betreutes Wohnen, barrierefreier Wohnraum. etc.)</li> <li>• Demografische Entwicklung als Risiko für wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde, folglich Fachkräftezugang in die Region notwendig</li> <li>• Teilweise hoher Sanierungsbedarf (energetische Sanierung) im Wohnraumbestand, insbesondere in älteren Wohngebieten (Unterstadt)</li> <li>• Sozialräumliche Segregationstendenzen (dichte veraltete Bausubstanz im Kernort vs. weitläufige Grundstücke am Ortsrand und in den Ortsteilen) als Folge der siedlungsstrukturellen Entwicklung sowie Einwirkung von Hochwasserereignissen</li> <li>• Druck auf den Wohnungsmarkt durch florierende Gewerbeentwicklung in der Region</li> <li>• Großer Anteil an Haushalten bzw. steuerpflichtigen Beschäftigten mit niedrigen Einkommen erfordert besondere kommunale Bemühungen zur Schaffung günstigen Wohnraums</li> <li>• Aussicht auf Altersarmut in Teilen der Bevölkerung in Anbetracht des demografischen Wandels</li> </ul>	<p>und Besatz an Niedriglohnsektor-Arbeitsplätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anhaltende Zersiedelung durch Ausweisung neuer Grundstücke an den Ortsrändern mit negativen Folgeeffekten für die Stadtentwicklung („Schlafstadt“-Effekte, hohe Infrastrukturkosten und hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch pro Einwohner, Förderung MIV-Abhängigkeit)</li> </ul>

ZIELE

**Erhalt und Förderung einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur** *(Wohnen 2030)*

**Priorisieren von weiterer Wohnraumentwicklung in integrierten Lagen zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung und Förderung einer Stadt der kurzen Wege**

- ▶ Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion in der historischen Altstadt

**Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** *(Wohnen 2030)* **mittels Geschosswohnungsbau**

- ▶ Fortführen der Kooperation mit gemeinwohlorientierten Wohnungsbauträgern (BayernHeim GmbH, Zweckverband „Wohnungsbau Landkreis Günzburg“, etc.)
- ▶ Umsetzung von Projekten des bezahlbaren Wohnens in integrierten Lagen (gute ÖPNV-Anbindung, fußläufige Nähe zur Innenstadt) zur Förderung der sozialen Durchmischung im Gemeindegebiet
- ▶ Fortführung der SoBoN-Richtlinien für größere Wohnbauvorhaben (ab 1000 m<sup>2</sup>): 20% als öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungsmix, Übernahme Folgekosten für Infrastruktur, etc.
- ▶ Fokus auf Familien und kleine Haushalte (Senioren, Azubis, Alleinstehende, etc.) *(Wohnen 2030)*
- ▶ Kostensparende Bauweisen *(Wohnen 2030)*

**Entgegenwirken bestehender sozialräumlicher Segregationstendenzen in den Wohnquartieren in Hochwassergebieten**

- ▶ Beratung und Unterstützung der Hauseigentümer bei der Beschaffung von Fördermitteln
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zum Kauf von Grundstücken für eine städtebauliche Umstrukturierung und Weiterentwicklung im Einklang mit den Zielen des Hochwasserschutzes und der Nutzung als attraktiver Naherholungs- und Verkehrsraum entlang der Günz
- ▶ Schaffung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen durch (interkommunale) Hochwasserschutzmaßnahmen, Aufwertung der Fuß- und Radwege sowie Grünräume, u. a. im Rahmen der LGS-Planungen

**Schaffung von attraktiven Wohnangeboten für das Wohnen im Alter, u. a. zur Förderung eines Generationenwechsels im Wohnraumbestand**

- ▶ Künftige Standorte für Projekte des Seniorenwohnens in innenstadtnahen Lagen mit fußläufigem Zugang zu Orten des öffentlichen Lebens umsetzen (alternativ ggf. gute ÖPNV-Anbindung), Absehen von weiteren Satellitenstandorten
- ▶ Erprobung und Umsetzung unterschiedlicher Formen für das Wohnen im Alter (stationäres Seniorenwohnheim, Mehrgenerationenwohnen bzw. gemeinschaftliche Wohnprojekte, Senioren-WGs, Betreutes Wohnen, etc.) *(Seniorenpolitisches Gesamtkonzept des Lk., 2023)*

- ▶ Schaffung von barrierefreiem Wohnraum *(Bayern Barrierefrei 2023)*
- ▶ Prüfung der Möglichkeit der Umsetzung des Konzeptes von „sozialer Landwirtschaft“ (Betreute Wohnform für Senioren auf Bauernhöfen) im Bereich der Pflege *(siehe Sen.-pol. Gesamtkonzept LK Günzburg, 2023, S.38)*
- ▶ Bewerbung und Sensibilisierung zu „Neue Wohnformen“ im Alter *(Sen.-pol. Gesamtkonzept LK Günzburg, 2023)*
- ▶ Gezielte Ausbildung von hochwertigem barrierefreiem Wohnungsangebot in zentraler Lage als attraktive Alternative für rüstige Senioren zu unternutzen Wohnraum in Randlage, gezielte Ausrichtung und Bewerbung der Angebote für Ortsansässige

**Schaffung von Wohnraum durch ergänzende Strategien**

- ▶ Ermöglichung von Ergänzungen von Wohneinheiten in Quartieren mit niedriger Dichte (bspw. Errichtung Einliegerwohnungen, Aufteilung Wohneinheiten in kleinere Wohnungen), unter Einbezug von neuen Mobilitätskonzepten (Quartiersgaragen, „Mobilitäts-Hotspots“), sukzessive Überarbeitung von Bebauungsplänen
- ▶ Umsetzung einer „Tauschinitiative“ zur Umsetzung eines Generationenwechsels im Bestand in Kooperation mit dem Lk. Günzburg *(Seniorenpolitisches Gesamtkonzept des Lk., 2023)*

- ▶ Prüfen von Möglichkeiten einer Kooperation mit ansässigen Gewerbebetrieben zur Schaffung von Werkswohnungen
- ▶ Steuerung der Wohnraumbelastung (bspw. Vergabe an Einheimische und lokale Fachkräfte)
- ▶ Erarbeitung von „neuen Konzepten“ wie Wohnraumangeboten auf eingeschossigen Handesgebäuden

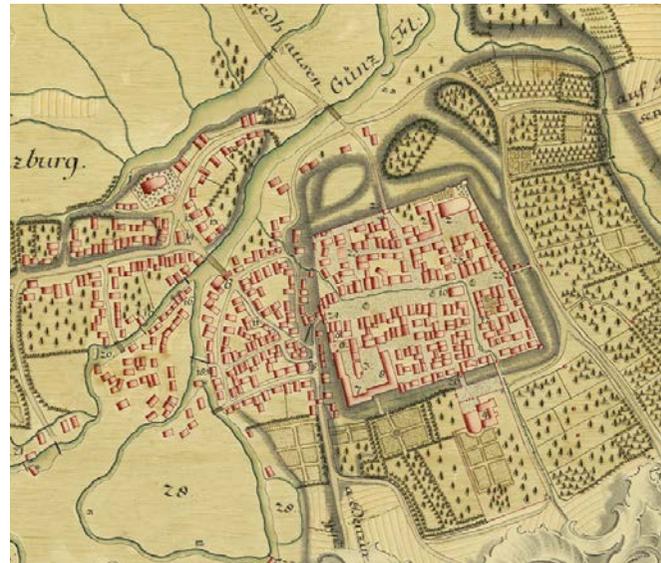
#### **Ermöglichen einer sozial-integrativen Unterbringung von Geflüchteten**

- ▶ Aufstellung eines Konzepts für einen langfristigen Umgang mit Unterbringung von geflüchteten Menschen (bspw. dezentrale Verteilung, Anbindung an Versorgungs- und Bildungsstandorte)
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Schaffung von vereinzelt Wohneinheiten in neuen Wohnungsbauprojekten
- ▶ Prüfen von Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit gemeinwohlorientierten Wohnungsbauträgern und Organisationen (Kirchen, Rotes Kreuz, etc.)

HISTORISCHE STADTSTRUKTUR IM HAUPTORT GÜNZBURG

Günzburgs historische Grundstruktur ist geprägt durch den kompakten spätmittelalterlichen Siedlungskörper der Altstadt und eine lockerere Bebauung, die sich entlang von Ausfallstraßen aufreißt. Am Fuße der Altstadt, entlang der Günz, erstreckt sich die als historische Siedlungsursprung geltende „Unterstadt“. Die planmäßige Errichtung der befestigten Oberstadt (heutige Altstadt) erfolgte erst im Nachzug. Im südlichen und östlichen Vorfeld der Hanglagen um die Altstadt finden sich Hofgärten. Weiter westlich ist der um 1810 als englischer Landschaftspark angelegte Stadtwald erkennbar.

Seit Mitte des 19. Jh. ist Günzburg an das Schienennetz angeschlossen. Auf dem historischen Lageplan ist die überregionale Bahnlinie München-Ulm sowie die Trasse der regionalen Mittelschwabenbahn in Richtung Süden dargestellt. Bis ins frühe 19. Jh. floss die Donau an der Unterstadt vorbei. Im Zuge des Baus der Bahntrasse wurde der Siedlungskörper von der Donau räumlich getrennt. Das Günztal mit seinen mäandrierenden Flussarmen ist hingegen bis heute weitestgehend als natürlicher Landschaftsraum erhalten.



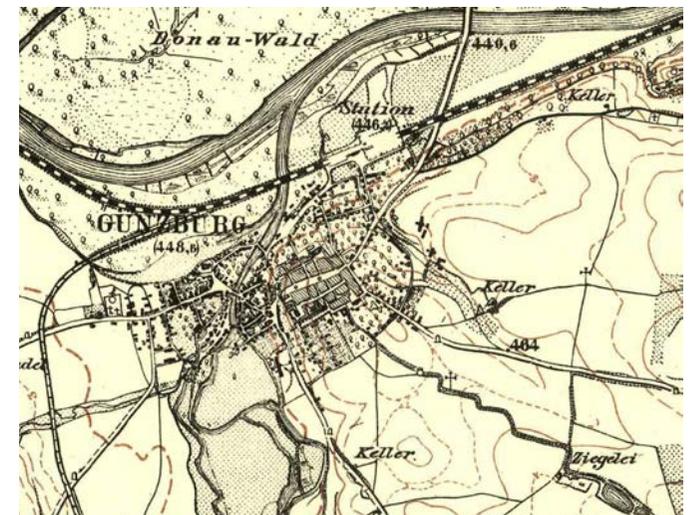
Historischer Lageplan, 1750 (BayernAtlas Online)



Schematische Darstellung Günzburgs Unter- und Oberstadt um 1805 auf einem Schlachtplan



Historischer Lageplan, 1823 (BayernAtlas Online)

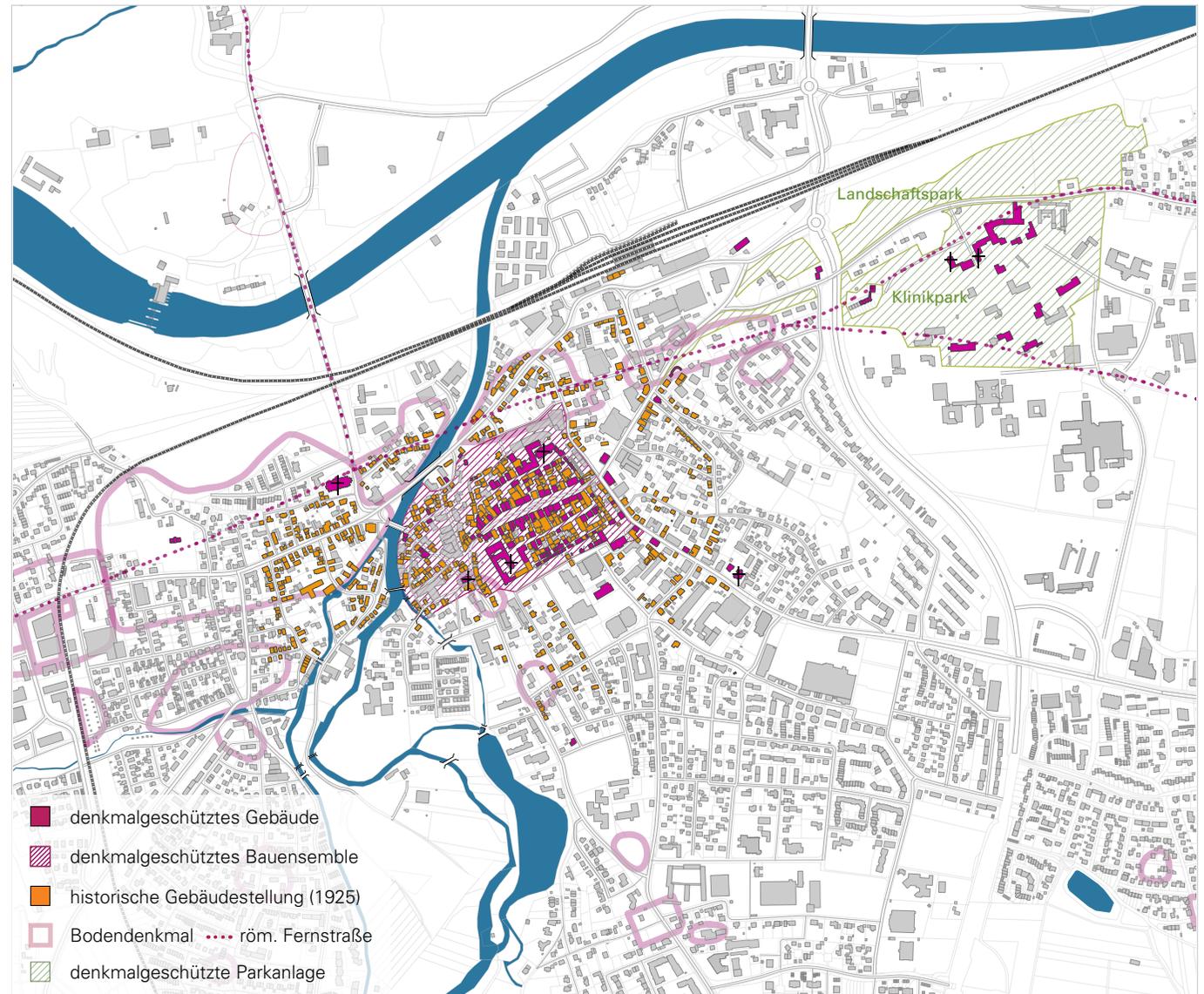


Günzburg um 1913

DENKMALSCHUTZ UND HISTORISCH GEPRÄGTE STADTSTRUKTUREN IM HAUPTORT GÜNZBURG

Die historischen Strukturen prägen die bauliche Weiterentwicklung der zentralen Stadtquartiere. Bauwerke, die in ihrer Ausrichtung und Grundflächengröße die historische Grundstruktur (Stand 1925) aufnehmen, sind orange eingefärbt. Die hierunter als Baudenkmäler ausgewiesenen historischen Gebäude werden in pink dargestellt. Es ist erkenntlich, dass neben der historischen Altstadt auch die Unterstadt mit ihrem kleingliedrigen Charakter weitestgehend erhalten geblieben ist. Weiterhin ist die heutige Struktur auch durch die eng an den Ausfallstraßen ausgerichtete Bebauung geprägt, welche im 20. Jh. fortgesetzt wurde. Historisch geprägte Straßenzüge finden sich auch in einigen Wohnquartieren (Mühlgasse, Hofgarten- und Marktgrafenweg, Wörthstraße). Bei der baulichen Weiterentwicklung wurde der historische Stadtkörper jedoch auch an vielen Stellen durch moderne Nutzungen (insb. großflächiger Einzelhandel) stark überformt bzw. andersartig weiterentwickelt.

Zum Stand 2024 gibt es in Günzburg 154 eingetragene Bau- und 84 Bodendenkmäler. Der Großteil findet sich in der Altstadt. Diese ist mit den östlich der Günz liegenden Bereiche der Unterstadt als Bauensemble ausgewiesen. Des weiteren stehen vereinzelte repräsentative Wohnbauten entlang der Ausfallstraßen unter Denkmalschutz. Einen Schwerpunkt bildet das Gelände der Bezirksklinik (ehem. Heil- und Pflegeanstalt Günzburg) mit Gebäuden aus dem frühen 19. Jh.. Die Stadt liegt außerdem an einem Kreuzungspunkt römischer Fernstraßen, welche als Bodendenkmäler eingetragen sind. Nur in Teilen überlagern sich diese mit dem heutigen Straßennetz. Die Kirche St. Martin markiert die einstige Kreuzungsstelle. Weitere Bodendenkmäler gehen auf Siedlungsstrukturen der römischen Kaiserzeit sowie das Mittelalter und die frühe Neuzeit zurück. Als gestaltete historische Parkanlagen stehen auch der Stadtpark und der Klinikpark unter Denkmalschutz.



Denkmäler und Gebäude in historischer Stellung (angelehnt an Flurplan von 1925)

BAURECHTLICHE SITUATION

In Günzburg gibt es insgesamt 79 rechtskräftige Bebauungspläne in unterschiedlicher Verteilung:

Fast vollständig über Bebauungspläne gesichert ist die bauliche Entwicklung in den Gewerbegebieten. Nur in Wasserburg sind einzelne Flächen nicht im Bebauungsplan festgeschrieben.

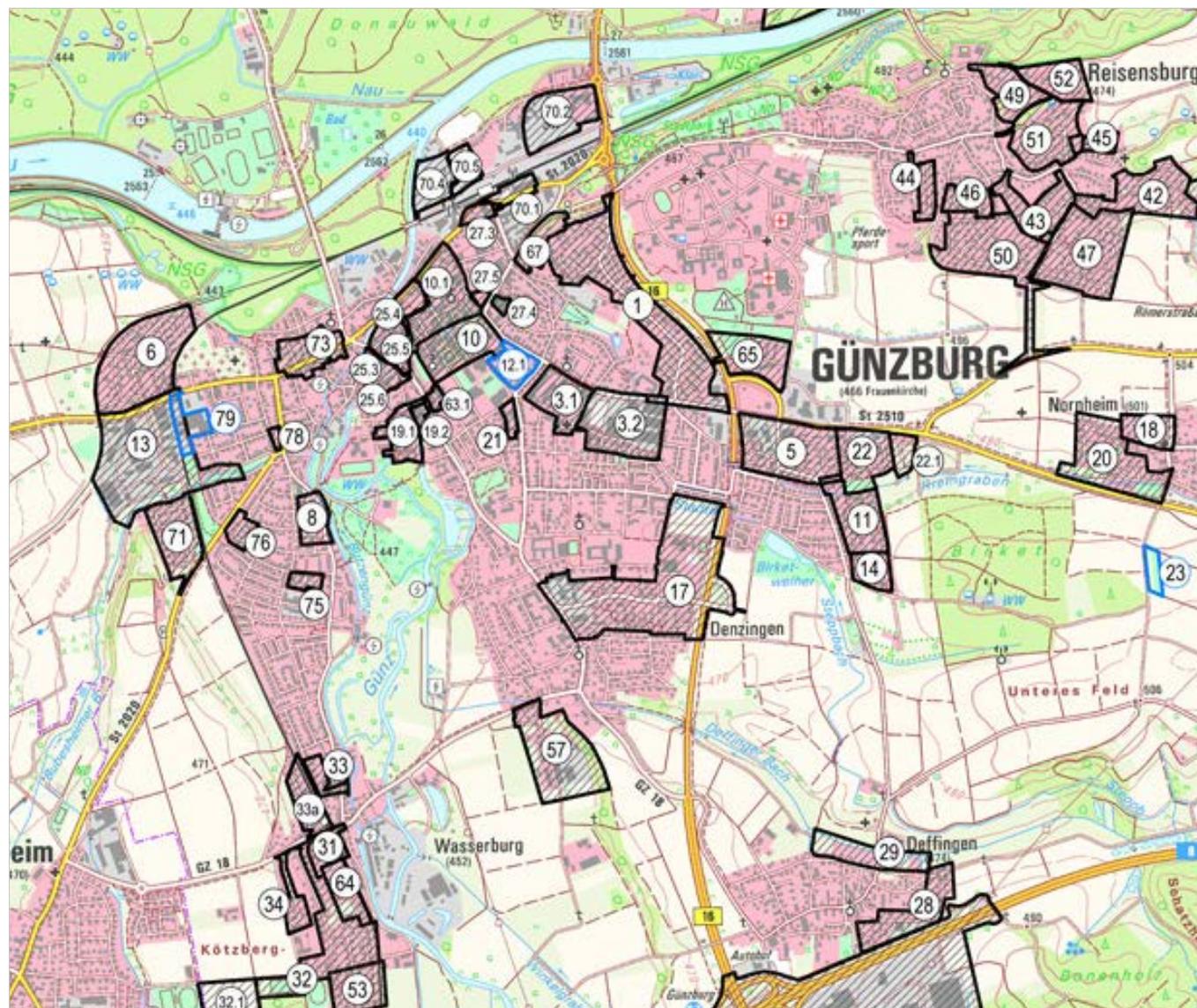
In den Ortsteilen dienen die Bebauungspläne hauptsächlich der Erweiterung der bestehenden Kernbereiche durch weitere Wohnbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier weitgehend ähnlich festgesetzt mit jeweils zwei Vollgeschossen, von denen teilweise eines im Dachraum liegen muss und einer offenen Bauweise.

Vor allem in den reinen Wohnsiedlungen mit überwiegend Einfamilienhäusern sind noch vereinzelt freie Grundstücke zu finden.

Die Siedlungsflächen im Hauptort Günzburg sind in Teilen durch Bebauungspläne geregelt. Manche Bebauungspläne in der Altstadt dienen der Sicherung der gewachsenen Strukturen und der geordneten Weiterentwicklung. Einige Bebauungspläne in der Kernstadt bieten das Potenzial für eine dichtere Bauweise, die allerdings bisher nicht immer ausgeschöpft wurde

Entlang der Ausfallstraßen wie der Schlachthausstraße und der Augsburgers Straße sind Mischgebiete ausgewiesen. Entlang der Augsburgers Straße wurde die vorgesehene Bebauung aber nicht ganz umgesetzt.

Gerade in heterogen bebauten Lagen ohne baurechtliche Sicherung ist eine geordnete bauliche Weiterentwicklung nicht immer einfach. Das Baurecht wird dann entsprechend der Umgebung festgesetzt (§34 BauGB), wobei eine städtebauliche Bezugsgröße vor Allem bei Gebieten mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen mitunter zu unterschiedlichen Einschätzungen führen kann.

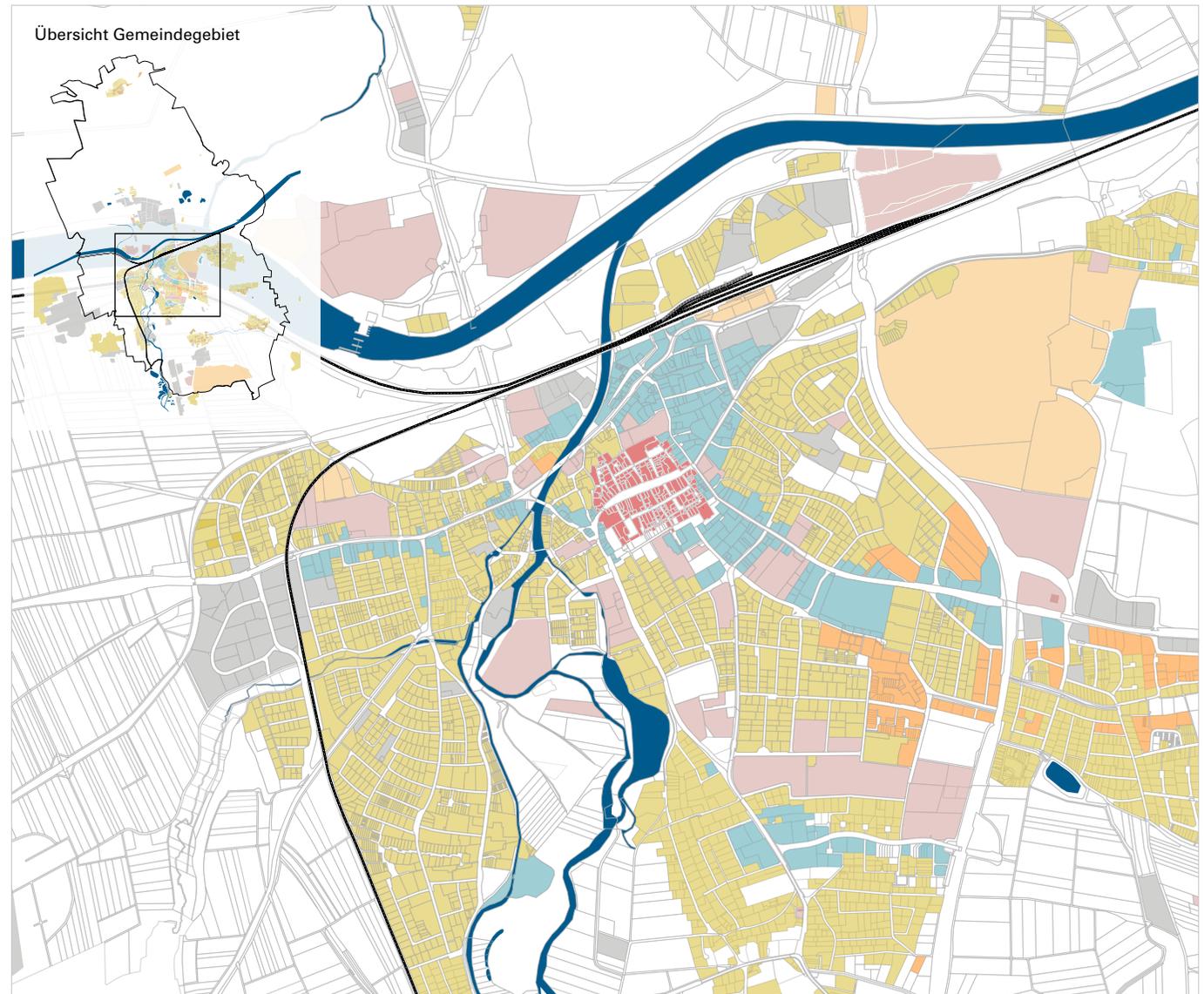


Übersicht Lage Bebauungspläne im Kerngebiet (Quelle: Stadt Günzburg)

SIEDLUNGSSTRUKTUR HAUPTORT GÜNZBURG

Auf Basis der aktuellen Flurkarte wurden die verschiedenen Baustrukturen der Stadt farblich gekennzeichnet. Dadurch wird der grundsätzliche Aufbau der Stadt gut ablesbar.

- Die historische Ortsmitte mit einer gemischten Nutzungsstruktur ist als kompakter Siedlungskörper innerhalb der ehemaligen Stadtmauern klar ablesbar.
- Entlang der Ausfallstraßen erstrecken sich Flächen mit einer heterogenen Struktur mit vereinzelt öffentlichen Einrichtungen, Gewerbebetrieben und aktiven Erdgeschosszonen.
- Einrichtungen des Gemeindebedarfs finden sich eingestreut im Siedlungsgebiet. Die Schulmeile im Ortsteil Denzingen und das Klinikgelände stellen Schwerpunkte dar.
- Neben den heterogenen Lagen findet sich Gewerbebestände im Umfeld des Bahnhofs und in Randlagen entlang der Ausfallstraßen. Die reinen Gewerbegebiete liegen abseitig und werden durch räumliche Zäsuren vom Kernort getrennt.
- Wohngebiete mit niedriger Bebauungsdichte (EFH, DHH, RH) stellen flächenmäßig den größten Anteil der Siedlungsfläche dar.
- Im Osten des Siedlungsgebiets finden sich vereinzelte Quartiere mit verdichtetem Geschosswohnungsbau.
- Sondergebiet Klinikgelände



Flurstücke nach Siedlungsstrukturtyp in der Kernstadt

TOPOGRAFIE UND MARKANTE ORIENTIERUNGSPUNKTE IM HAUPTORT GÜNZBURG

Die Hangkante gliedert den Ort in die oben gelegene Altstadt und die entlang der Günz erstreckende Unterstadt. Südlich der Altstadt verläuft die Innenstadt in einer flachen Ebene. Die am Rande des Hangs errichteten Günzburger Wahrzeichen wie das Schloss und die Frauenkirche werden damit besonders hervorgehoben und prägen das Ortsbild. Die Altstadt ist aus dem westlichen und nördlichen Bereich am Horizont gut ersichtlich. Gleichzeitig bietet das erhobene Plateau eine attraktive Aussicht auf die vorgelegerte historische Unterstadt und das dahinter liegende Donautal. Eine öffentliche Erlebbarkeit dieser Panoramen ist jedoch nur auf einer Aussichtsplattform im Bereich des Turniergartens in Richtung Westen geboten.

Die Günzburger Stadttürme (Kuhnturm, Unteres Tor) bilden wichtige Orientierungsmarken an den westlichen und nördlichen Altstadtzugängen. Weitere wichtige Blickmarken in den Quartieren bilden die evangelische Kirche St. Martin in der Augsburger Straße und die Spitalkirche in der Unterstadt.

Der im Zuge der Entwicklung des neuen Quartiers am Auweg entstehende Hotelurm wird eine neue wichtige stadträumliche Marke darstellen und die Außenwirkung Günzburgs ergänzen. Damit wird der Bahnhof als wichtiger Anlaufpunkt von Weitem sichtbar.

Die markanten Blickpunkte der historischen und neuen Türme sind von weiten Bereichen im Stadtgebiet zu sehen. Sie bilden ein gut wahrnehmbares Netz an Orientierungspunkten und prägen in besonderer Weise das Stadtbild. Bei baulichen Entwicklungen sollten diese besonderen Blicke auf mit Mitte der Stadt nicht verbaut werden.



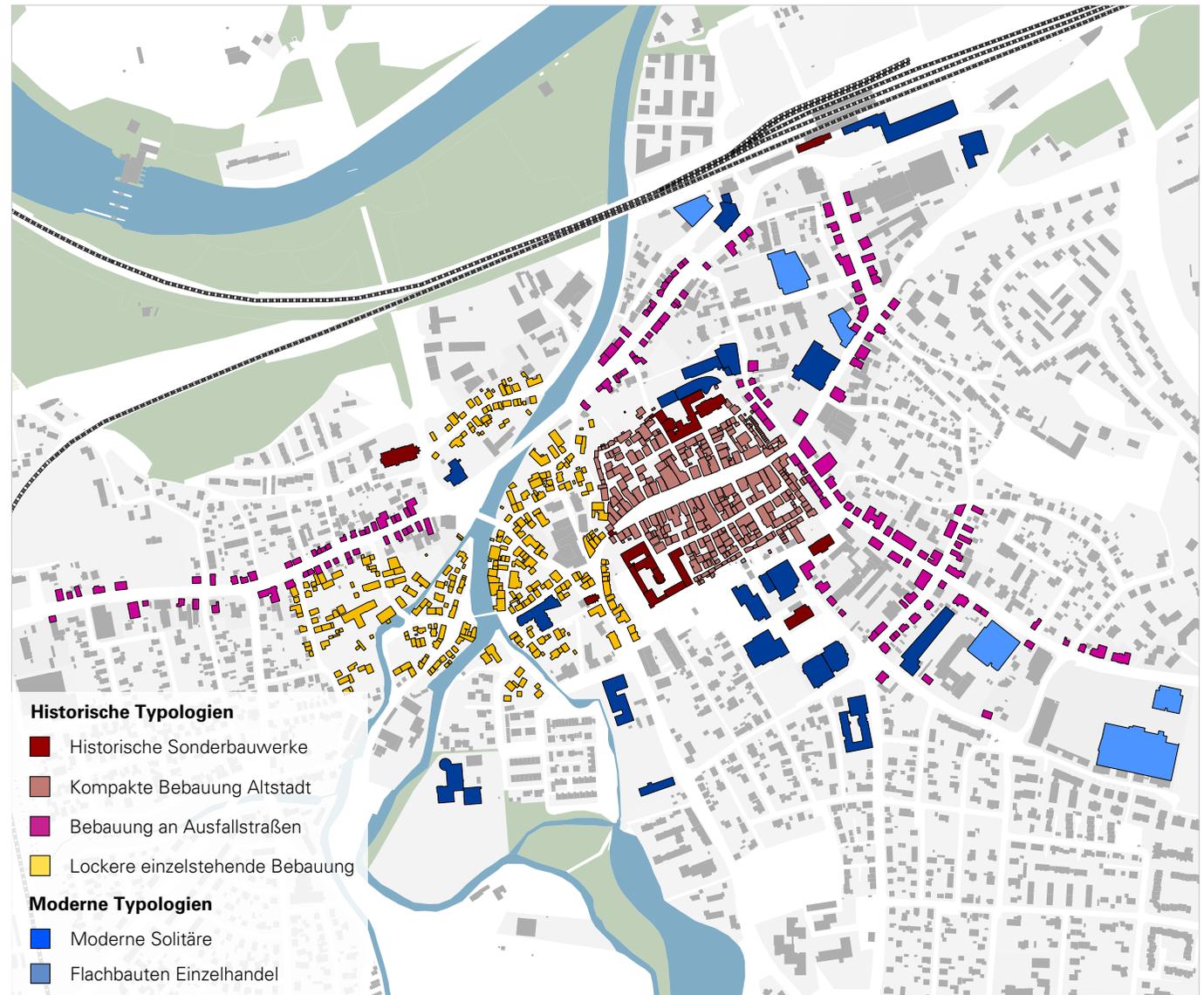
Ortsstruktur und Orientierungsmarken im Kernort

ORTSBILDPRÄGENDE BAUWEISEN IM HAUPTORT GÜNZBURG

Der beiliegende Plan zeigt eine Analyse unterschiedlicher Gebäudetypologien, die aufgrund ihrer ähnlichen Gestalt (Ausrichtung, Geschosshöhe, Dichte) zusammengefasst werden können und durch ihre Repetition das Stadtbild als ortsbildprägende Bauweise prägen. Damit kann der komplexe Aufbau der Günzburger Kernstadt auf ein städtebauliches „Vokabular“ heruntergebrochen werden, welches zur Beurteilung einer baulichen Weiterentwicklung hinzugezogen werden kann. Insgesamt konnten sechs markante Typologien identifiziert werden. Vier davon sind auf historische Grundstrukturen zurück zu führen. Die einzelnen Typologien sowie Ansätze einer potenziellen Weiterentwicklung werden auf den folgenden Seiten näher erläutert. Die übrigen in Grau dargestellten Gebäude können zum Großteil städtebaulich gegliederten Wohnsiedlungen aus neuerer Zeit zugeordnet werden.

Es wird erkenntlich, dass die südliche Innenstadt heterogen geprägt ist und sich durch eine sukzessive Umsetzung einzelner Bauvorhaben entwickelt hat. Insgesamt ist damit eine fragmentierte Struktur entstanden, die mit den ergebenden Freiräumen heute keine stimmige und übersichtliche Gesamtstruktur ergibt. Ähnliche unübersichtliche Gemengelagen finden sich im Übergang von der historischen Altstadt zum Bahnhof. Für Ortsfremde wird die Orientierung in diesen Bereichen erschwert. Durch die unabgestimmte Entwicklung von angrenzenden Bauvorhaben bilden sich fragmentierte Freiräume ohne Aufenthaltsqualität und bleiben folglich unternutzt.

Bei der Weiterentwicklung dieser Bereiche sollte neben dem Erhalt der städtebaulichen Identität durch die Fortführung des Charakters ortsbildprägender Bauweisen, auch Aspekte der Nachhaltigkeit (Flächensparsamkeit, Schaffung Grünräume) sowie auf die Ausbildung übersichtlicher Wegeketten und Orientierungen geachtet werden.



Analyse von Bebauungstypologien in der Kernstadt

UMGANG MIT HISTORISCHEM GEBÄUDEBESTAND

**Historische Sonderbauwerke**

Große historische Bauwerke wie das Günzburger Schloss, die Stadttürme und die Frauenkirche mit Kloster prägen wesentlich das Ortsbild und bilden durch ihre Hochpunkte wichtige Orientierungsmarken. In Günzburg werden sie durch die topografische Lage an der Hangkante besonders hervorgehoben. Ihre Architektur ist mit hohem Anspruch gestaltet. Das Gebäudeumfeld ist gemäß der Bedeutung mit einem Gebäudevorfeld als Repräsentationsraum versehen (bspw. Turniergarten, Dossenberger Hof).

Sie beherbergen öffentliche Nutzungen (Verwaltung, Volkshochschule) oder sind wichtige Anlaufpunkte für Touristen (bspw. Heimatmuseum). Dahingehend sind ihre Eingänge für das örtliche Wegenetz strukturgebend. Als identitätsstiftende Bauwerke von hohem baukulturellem Wert sind die Gebäude zu erhalten und, soweit möglich, mit gemeinschaftsstiftenden Nutzungen zu belegen. Umliegende Bebauung ist der Bedeutung entsprechend städtebaulich und gestalterisch unterzuordnen.



Frauenkirche, Kloster und Kuhturm als Blickpunkte

**Kompakte Bebauung in der Altstadt**

Die historische Bebauung der Günzburger Altstadt ist als planmäßig angelegte Struktur weitestgehend erhalten. Zum Marktplatz sind die Wohn- und Geschäftsgebäude mit repräsentativen giebelständigen Fassaden ausgebildet. Die Erdgeschosse bilden lebendige Zonen mit öffentlichen Nutzungen (v.a. Handel, Gastronomie, Dienstleistungen). Die Bebauung in den Seitengassen ist kleingliedriger, traufständig und einfacher gestaltet. Die stadträumlich klar definierten Räume des großen Markts, der engen Seitengassen und der vereinzelt räumlich gefassten Plätze bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und gute Orientierung. Als durchgehende Fußgängerzone ist der Großteil der Altstadt barrierefrei gestaltet.

Die dichte Stadtstruktur ist jedoch auch mit einem hohen Versiegelungsgrad und wenig Grünräumen geprägt. Eine weitere Herausforderung stellt die Weiterentwicklung der Bausubstanz gemäß moderner Wohnstandarts (Grundrisse, Belichtung und Belüftung, Deckenhöhen, Stellplätze) dar.



Einladende Stadträume in den engen Gassen der Altstadt

**Bebauung entlang Ausfallstraßen**

An den Ausfallstraßen reihen sich viele einzelne drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, i. d. R. mit kleineren Abständen, auf. Mit der Lage entlang der wichtigen Verkehrsachsen sind sie prägend für das Ortsbild. Einige Gebäude gehen auf das 19. Jh. zurück und weisen eine repräsentative Fassade auf. Als Villen gestaltete Bauwerke bilden einige Orientierungsmarken (bspw. Villa in der Dillingerstraße).

Die Bebauung rückt größtenteils sehr eng an die Straße heran. Der Straßenquerschnitt ist sehr schmal. Verkehrsteilnehmer abseits des motorisierten Verkehrs sind folglich benachteiligt. Es gibt keinen Platz zum Ausbilden von Rads Spuren und Baumscheiben. Die Bürgersteige sind sehr schmal. Durch die Nähe zum Verkehrsgeschehen der stark befahrenen Straßen ist die Nutzung der Gebäude, insbesondere für das Wohnen, beschränkt attraktiv. Geschäftsflächen stehen mangels des Bedarfs stellenweise leer. In einigen Fällen droht die Bausubstanz zu verfallen und wirkt negativ auf das Stadtbild.



Eng an die Straße heranrückende Bebauung (nördl. Ausburgerstr.)

MODERNE ERGÄNZUNGEN

**Lockere einzelstehende Bebauung**

In Günzburg finden sich viele organisch gewachsene Straßenzüge, die eine dörflich geprägte Bebauungsstruktur aufweisen. Sie besteht aus einzelnen einfachen Wohngebäuden, die in verschiedenen Ausrichtungen und Abständen zueinanderstehen (hellgelb). Einige Gebäude sind entlang der Straßensplenden ausgerichtet (dunkelgelb). Im Ensemble ergeben die Gebäude mit ihren spitz zulaufenden Dachformen und einfachen Lochfassaden eine malerische Atmosphäre. Insbesondere die Bereiche entlang des Günzufers mit einigen Brücken und historischen Mühlen haben eine hohe stadträumliche Attraktivität und prägen die historische Identität Günzburgs als „Stadt an der Günz“.

Bei der Weiterentwicklung ist auf eine behutsame Ergänzung und Weiterentwicklung dieses besonderen Charakters zu achten. Erschwerend auf eine ortsbilderhaltende Entwicklung wirken die Hochwasserereignisse und der allgemeine Zustand der baulichen Substanz, die stellenweise modernen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wird.



Historische Wohnquartiere im Bereich der Günz

**Moderne Solitäre (öffentlicher) Einrichtungen**

In jüngeren Zeiten sind viele Funktionsbauten errichtet worden, die sich von der umliegenden Stadtstruktur durch große Kubaturen, Flachdächer und moderne Fassaden abheben. Ihre Nutzung ist zum Großteil auf Gemeinbedarf, Handel und Büro zurückzuführen. Die Architektursprache ist der Nutzung und dem Zeitgeist entsprechend individuell. Mit ihrer Struktur sowie ggf. vorgelagerten Gebäudevorfeldern überschreiben sie bzw. definieren sie die räumliche Logik des Orts (Orientierung).

Unter den Bauten gibt es Beispiele von hoher architektonischer und stadträumlicher Qualität (bspw. Amtsgericht). Bauwerke wie das AOK-Gebäude muten mit ihrer Pfosten-Riegel-Fassade und großen Glasflächen urban an und wirken im kleinstädtischen Umfeld überdimensioniert. Entsprechend ihrer Raumwirkung sollte die Errichtung und Anpassung dieser Gebäudetypen in enger Abstimmung mit Zielen des städtebaulichen Umfelds abgestimmt und unter hohen Anforderung an architektonischen Qualität umgesetzt werden.



Amtsgericht Landkreis Günzburg (Baujahr 2016)

**Flachbauten größerer Handelseinrichtungen**

Ein weiterer Typus sind großflächige, weitestgehend eingeschossige Hallenbauten des Einzelhandels. Ihre Erschließung ist vorrangig auf das Auto ausgerichtet. Der umgebende Freiraum ist von weitläufigen Parkflächen belegt und wirkt wenig einladend. Mit dieser autogerechten Gestaltung geht ein hoher Flächenverbrauch sowie eine eingeschränkte Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer einher. Die versiegelten Flächen tragen zur Erhitzung der Stadträume in heißen Sommermonaten bei. Mangels von Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser wird die Grundwasserbildung verhindert und die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen gefördert. Auf die überlieferte historische Stadtstruktur wirkt die Bebauung fragmentierend.

In diesen Bereichen bietet sich eine Umstrukturierung an, die eine bauliche Nachverdichtung und flächensparende Anordnung von Stellplätzen anstrebt und somit die Gestaltung von hochwertigen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität und klimatischen Funktionen ermöglicht.



Großflächiges Hallengebäude des V-Markts in der Augsburgstraße

STÄDTEBAULICHE STRATEGIEN ZUM UMGANG MIT HETEROGENEN GEMENGELAGEN

Heterogen geprägten Gemengelagen ohne baurechtliche Sicherung sind besonders anspruchsvoll, wenn es darum geht, über bauliche Ergänzungen und Neuordnungen den Stadtraum weiterzuentwickeln. Das Bausetzbuch lässt hier einigen Argumentationsspielraum, wenn es darum geht, das bestehende Baurecht nach umgrenzender Bebauung festzulegen. Gerne wird hier von Seiten des Bauwerbes das größte Gebäude oder am dichtesten bebaute Grundstück als Referenz herangezogen. In Konsequenz kann dies zu einer unmaßstäblichen Verdichtung und sukzessiven Überformung des Stadtraums führen.

Von Seiten der Stadt ist es hilfreich und erforderlich, die stadtprägenden Eckpunkte eines Stadtquartiers klar zu benennen und städtebauliche Ziele frühzeitig zu definieren. So können neue Bauvorhaben klar in die anzustrebende Stadtstruktur eingebunden werden. Hierbei können einzelne Eckpunkte der Betrachtung hilfreich sein:

**Konzentrationspunkte des öffentlichen Lebens definieren**

Innerhalb des Stadtgeflechts gibt es Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens. In der baulichen Ausprägung werden diese oft durch eine dichtere oder höhere Bebauung markiert, während hinterliegende Gebäude diesen oftmals untergeordnet ausgebildet sind. Diese Hierarchien des Stadtraums führen zu einer Lesbarkeit der Abfolge. Werden Bezugsgrößen für neue Gebäude in der Umgebung gesucht, so sollte diese Grundstruktur des Stadtraums berücksichtigt werden.

**Freihalten bzw. Ausbilden von Blickmarken**

Die Stadt wird geprägt durch markante Türme und markante Bauwerke. Historische Plätze und Straßenzüge geben vielfach den Blick auf diese Merkmale frei. Diese „Inszenierung“ der Besonderheiten der Stadt sollten in allen baulichen Ergänzungen weitergeführt werden.

**Ausreifen des Stadtraums durch die Gestaltung von öffentlichen Räumen**

Der Stadtraum wird in besonderem Maße über den öffentlichen Raum wahrgenommen. Bei der baulichen Ergänzung wird es notwendig, Gebäude so zu situieren, dass der öffentliche Raum in sinnvoller Weise ergänzt bzw. bestärkt wird. Dies betrifft sowohl die Ausbildung von Raumkanten und Gebäudevorfelder, die Anordnung und Ausrichtung neuen Erdgeschossnutzungen, sowie die Verkehrsanbindung an die öffentlichen Bereiche.

**Bündelung bzw. Reduzierung der auf den MIV ausgerichteten Flächen**

Stadträume werden heute in hohem Maße geprägt durch die Anordnung von PKW-Stellplätzen. Dies führt gerade in historischen Stadträumen mitunter dazu, dass bauliche Ergänzungen erschwert werden, oder nicht entsprechend der stadträumlichen Struktur ausgebildet werden können. Hier sind Lösungen sinnvoll, bei denen durch die Bündelung von Stellplätzen oder die Reduzierung von Stellplatzzahlen in Kombination mit Mobilitätskonzepten zu einer Entlastung führen.



Gestaltete Platzfläche als erkennbarer Auftakt zur Altstadt



Kirchturm als markanter Blickpunkt am Stadtberg



Baulich freigehaltener Blick auf die Unterstadt vom Turniergarten

GÜNZBURGER AUSFALLSTRASSEN UND ORTSAUFTAKTE

Günzburgs Stadtaufbau ist maßgeblich von den drei wichtigen Ausfallstraßen Ulmerstr. (in Verlängerung als Schlachthausstraße), Augsburgstr. und Dillingerstr. geprägt. Entlang der Straßenzüge sind wichtige Versorgungsstrukturen wie Dienstleistungen, Einzelhandel und vereinzelte gastronomische Angebote angesiedelt. Als wichtige Verkehrskorridore und Erschließungsachsen zur Altstadt spielen diese Stadträume für die alltägliche Bewegung der Günzburger sowie für Besucher des Orts eine wichtige Rolle und prägen die Außenwahrnehmung Günzburgs maßgeblich mit. Durch die Lage von Nutzungen an den Verkehrskorridoren werden diese vorrangig mit dem Auto erschlossen, was zu einer allgemeinen Autoaffinität in der Alltagsmobilität beiträgt. Alle drei Straßenzüge weisen verschiedene städtebauliche Besonderheiten auf.

**Ulmerstraße / Schlachthausstraße**

Als einzige Ost-West-Verbindung im Bereich der Innenstadt ist dieser Straßenzug eine wichtige Sammelstraße und Erschließungsachse zum Bahnhof. Im Bereich der historischen Unterstadt ist der Straßenraum besonders, da die ältere Bausubstanz bis an die Straße heranrückt. Für eine Ausbildung von ergänzenden Flächen für andere Verkehrsteilnehmer, Begrünung und Aufenthaltsräumen an Bushaltestellen besteht kein Platz. Verfügbare Flächen werden vom ruhenden Verkehr belegt. Die Bausubstanz weist in Teilen Leerstände auf. Viele ältere Gebäude haben sehr kleine Grundflächen, können nicht mehr ökonomisch saniert werden und werden langfristig einer Umstrukturierung unterliegen. In diesem Fällen bietet es sich an, mit Gebäudevorfeldern eine Aufwertung des Straßenraums anzustreben. Im Bereich der etwas breiteren Schlachthausstraße wurde der Straßenraum durch Baumsetzungen aufgewertet. Die angeplante Quartiersgarage nördlich der Altstadt macht eine Umstrukturierung der Stellplätze denkbar.

**Bahnhofstraße / Dillingerstraße**

Als wichtige Wegeachse zwischen Bahnhof und Altstadt trägt die Dillingerstraße eine besondere Funktion als Auftakt zur Stadt Günzburg. Der Straßenzug ist jedoch auch stark von Leerstand und Trading-Down-Effekten geprägt. Einige Bauwerke sind in einem desolaten Zustand. Die starke Steigung und Abwesenheit von Sitzgelegenheiten grenzen die Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen ein. Der breite Straßenquerschnitt erlaubt eine Umgestaltung, die bereits in Planung ist. Die repräsentativen Villenbauwerke stellen markante Orientierungspunkte am Ende der Straßenzüge dar und sollten erhalten sowie in ihrer städtebaulichen Präsenz als identitätsstiftende Gebäude gestärkt werden.

**Augsburgerstraße**

Die Augsburgstrasse ist eine wichtige Anbindung zwischen der Günzburger Innenstadt und den übergeordneten Verkehrsstrassen der B16, mehrerer Staatsstraßen und der Autobahn. Folglich ist der Straßenzug stark befahren. Mit wichtigen öffentlichen (Handels)einrichtungen und einem Besatz an Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten ist sie eine wichtige Versorgungsachse in Günzburg. Während der Straßenzug bis zur Kreuzung Sedanstraße locker durch heterogene und lockere Bebauung gesäumt wird, schnürt sich der Stadtraum im Osten näher zusammen. Damit bleibt kein Platz für die Ausbildung einer Radspur oder die Ergänzung von Baumscheiben. Die Lage der überlieferten repräsentativen Wohngebäude wirkt gedrängt. Moderne verdichtete Bauten mit aktiven Erdgeschosszonen ergänzen die zentralen Einkaufslagen, überschreiben jedoch auch die Logik des historischen Straßenzugs zur Innenstadt.



Ulmerstraße mit öffentlichen Nutzungen



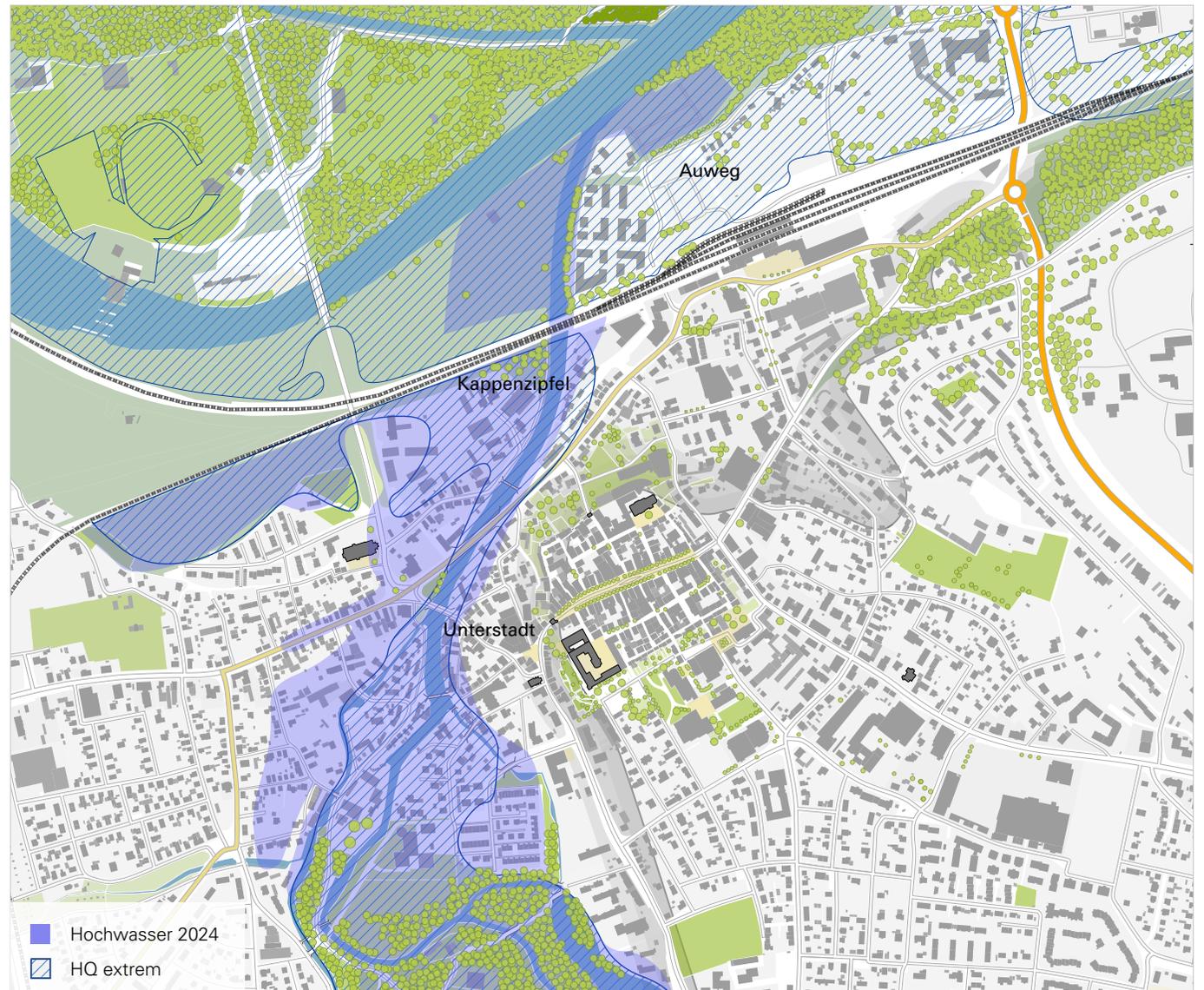
Autoorientierte Stadträume entlang der Augsburgstrasse



Dillingerstraße mit Trading-Down-Effekten

UMGANG MIT HOCHWASSERLAGEN IM SIEDLUNGSBEREICH

In Günzburg existiert viel Bausubstanz die auf frühe Bauzeiten (vor 1960) zurückgeführt werden kann. Diese findet sich vor allem in den Wohn- und Handwerksquartieren der Unterstadt und entlang der Schlachthausstraße. Im Ensemble sind diese Strukturen zwar identitätsstiftend und ortsbildprägend. Mit ihrer veralteten Bausubstanz und Gebäudestruktur entsprechen viele Wohngebäude jedoch nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen an das komfortable Wohnen (kleine Fenster und Zimmer, wenig Wohnfläche, mangelnde Barrierefreiheit, wenige Stellplätze) sowie energetischen Standards. Erschwerend kommt die Verkehrsbelastung entlang der Verkehrsachsen (Ulmerstraße, Stadtberg, Schlachthausstraße) sowie mangelnde Freiräume hinzu. Der Großteil der Flächen ist dem motorisierten Verkehr zugewiesen und weitestgehend versiegelt. Neben (teil)leerstehenden Bauwerken finden sich Gebäude, die vor dem Zerfall und Einsturz gesichert werden müssen. Sie prägen das Ortsbild negativ. Die größte Herausforderung dieser Quartiere stellt das andauernde Hochwasserrisiko dar. Die Karte zeigt das errechnete Überflutungsgebiet (HQextrem) sowie die tatsächlich überfluteten Bereiche beim Hochwasser vom Juni 2024 (Quelle: Blasy Overland). Es wird ersichtlich, dass die Realität von den bis dato errechneten Prognosen abwich. Auch in der Zukunft ist weiterhin mit Hochwasserereignissen zu rechnen.



Stadtstruktur überlagert mit Hochwassergebieten

Die städtebauliche Sanierung dieser Gebiete ist damit sowohl aus Gründen der Klimaanpassung, baulichen Nachverdichtung und Sanierung als auch sozialen Gründen von Nöten. Die Ziele einer städtebaulichen Sanierung aus den SEK 2013 konnten bisher zum Großteil noch nicht umgesetzt werden.

Die Planungen der LGS könnten einen Beitrag zur Aufwertung der Quartiere im Günzgebiet (bspw. Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Wegeanbindungen) bieten sowie Maßnahmen des Hochwasserschutzes integrieren und somit der Abwärtsspirale entgegenwirken. Der Umgang mit dem Hochwasser bleibt jedoch eine interkommunale Aufgabe und wird maßgeblich von den realisierten (staatlichen) Planungen zur technischen und natürlichen Rückhaltung von Wasser in den Kommunen flussabwärts der Günz (und der Donau) mit beeinflusst werden.

Der Gesetzgeber ermöglicht die bauliche Entwicklung im Bereich von Hochwassergebieten mit mittelschwerer Risikokulisse. Bei einer baulichen Weiterentwicklung und Sanierung ist auf hochwasserangepasste Bauweisen zu achten (u.a. Verzicht auf Unterkellerung, Platzierung Gebäudetechnik, wasserabweisende Materialien, EG mit sekundären Nutzungen belegen, Rückstausicherung zum Abwasserkanal). Außerdem müssen barrierefreie Rettungswege für Hochwasserereignisse mitbedacht werden. Der Spagat zwischen dem Aufgriff des historischen städtebaulichen Duktus sowie dem Erhalt der besondern Charakters bei einer Realisierung moderner Wohnformen und hochwassersensiblen Bauweisen stellt ein herausforderndes Aufgabenfeld moderner Baukultur dar. Anforderungen, Ansätze und konkrete Maßnahmen werden in den jeweiligen Vertiefungsbereiche behandelt. Das Lutz-Areal kann als vorbildhaftes Beispiel für eine städtebauliche Weiterentwicklung der historischen Bereiche betrachtet werden.



*Pfarrhofplatz Hochwasser im Juni 2024 (Bild: Website Günzburg)*



*Vom Hochwasser beschädigte Fachwerkhäuser am Kappenzipfel*



*Hochwasserfolgeschäden (2024) in der Hockergasse*



*Obere Mühle mit sichtbaren Hochwasserschäden*



*Ältere Bausubstanz mit Wasserschäden*

ZUSAMMENFASSUNG HAUPTORT GÜNZBURG

**Stärken / Potenziale**

- Historische Altstadt mit imposanten Bauwerken und attraktiven Freiräumen erhalten
- Durch topografische Lage historische Bauten der Altstadt in Szene gesetzt und aus weiter Entfernung als Orientierungsmarke erkennbar
- Potenziale sowohl für Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand als auch Wachstum an den Ortsrändern gegeben
- Besondere Stadträume in Kombination von Gebäudestellung und Stadträumen erhalten
- Heterogene Lagen im Umfeld der Altstadt mit dem Potential zum „Ausreifen“ der Innenstadt
- Dichte Stadtstruktur mit wichtigen Funktionen in zentraler Lage „Stadt der kurzen Wege“
- Ober- und Unterstadt an der Hangkante als besonders markante Stadtstruktur mit vielen weiten Blickbeziehungen

**Schwächen / Risiken**

- Hochwasser als anhaltendes Risiko für Bebauung in Gewässernähe, Schäden an der Bausubstanz in der Unterstadt durch Hochwasser 2024
- Viele ältere Wohngebäude im schlechten Bauzustand / mit hohem Sanierungsbedarf (insb. Unterstadt sowie Ausfallstraßen)
- Siedlungsstruktur in Randlagen geprägt von Siedlungsform der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften
- Günzburger Ausfallstraßen zum Teil mit geringer Attraktivität (Verkehrssicherheit, Trading-Down und Leerstand, teilweise starke Steigung)
- Südliche Innenstadt und Bereich zwischen Bahnhof und Altstadt als unübersichtliche Gemengelagen
- Großflächigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen entlang der Augsburgersstraße - Auflösung des funktionellen „Zentrums“ in autoorientierte Bereiche mit wenig Identifikationspotenzial und Aufenthaltsqualität sowie starker Ausrichtung auf den MIV
- Risiko einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung in heterogenen Gemengelagen ohne Bebauungspläne (bzw. mit veralteten Bebauungsplänen)
- Panoramen von der Oberstadt in die Unterstadt nur in einem Teilbereich (Turniergarten) erlebbar und ausbaubar

BAULICHE ENTWICKLUNG - ZIELE

**Erhalt und Weiterentwicklung der verschiedenen ortsbildprägenden Bauweisen**

- ▶ Erhalt der kleinteiligen und dichten Bauweise entlang organisch gewachsener Straßenzüge in der Innenstadt
- ▶ Schutz des historischen Ortsbilds
- ▶ Stärkung und behutsame Weiterentwicklung der historischen Altstadt mit angrenzendem Innenstadtbereich
- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung der historischen Monumente im Stadtbild als Orientierungsmarken, sowie Erhalt von Sichtachsen auf Blickmarken
- ▶ Städtebaulicher Rahmenplan oder Feinuntersuchung für die Entwicklung der heterogenen Stadtlagen ohne Bebauungsplan
- ▶ Nachnutzung und Neubelegung von Leerständen in der Innenstadt durch Wohnen und innenstadtbelebende Nutzungen

**Umsetzung der „Stadt der kurzen Wege“**

- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung der Mischnutzung in zentralen Stadtquartieren
- ▶ Wohnungsbauentwicklung vorrangig in zentralen Lagen (fußläufige Nähe zu Bhf. und Versorgungseinrichtungen)

**Aufwertung der Stadteingänge und Ausfallstraßen**

- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Begrünung des Straßenraums (inbs. Dillingerstraße, Augsburgstraße)
- ▶ Aufwertung der Kreuzung Ulmerstraße/Pfarrhofplatz als Eingang zur Innenstadt
- ▶ Gestaltung eines wahrnehmbaren Auftakts zur südlichen Innenstadt an der Augsburgstraße
- ▶ Ausgestaltung eines attraktiven Stadtplatzes im Vorfeld des Kinos
- ▶ Gestaltung eines attraktiven Platzes im Vorfeld des neuen Hotelhochhaus am Auweg als nördlicher Auftakt zur Stadt Günzburg

**Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch doppelte Innenentwicklung**

- ▶ Fokussierung der baulichen Entwicklung auf Konversionsflächen und Entwicklungsflächen mit guter Anbindung an den ÖPNV
- ▶ Keine weitere Zersiedelung im Bereich der landwirtschaftlich geprägten Siedlungsräume nördlich der Donau, Bauliche Entwicklung nur in Ergänzung der landwirtschaftlichen Betriebe
- ▶ Ausweisung und Erschließung von neuen Wohngebieten mit reiner Einfamilienhausbebauung nur in Form kleinteiliger Arrondierungen

- ▶ Anpassung bestehender Bebauungspläne in Zusammenarbeit mit den Eigentümern zur Ermöglichung einer dichteren Bebauung sowie Konzepten des autoarmen Wohnen im Zusammenhang mit öffentlichen Mobilitätsstationen (HF 5)
- ▶ Ausweisung von Baurecht nur mit Baubindung (zur Vermeidung von Brachflächen)

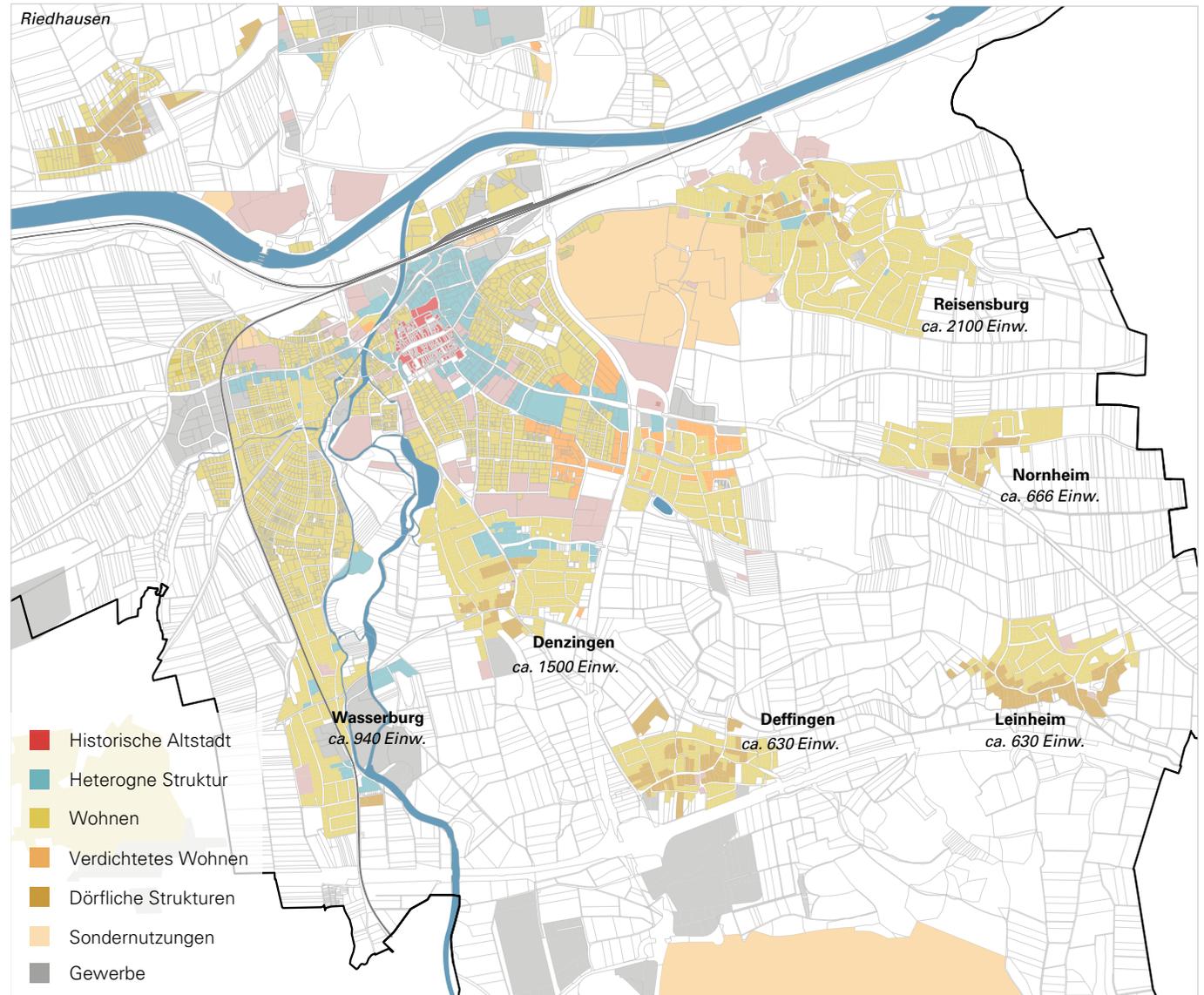
ORTSTEILE

Neben dem Kernort existieren in Günzburg sieben weitere Ortsteile, welche eine eigenständige Geschichte schreiben und erst mit der Gemeindegebietsreform (1970er) an die Stadt Günzburg angegliedert wurden. Alle Ortschaften sind durch einen dörflichen Kern mit landwirtschaftlichen Hofstellen und markanten Kirchenbauwerken geprägt. In der zweiten Hälfte des 20. Jh. sind die Dorfstrukturen zu größeren Wohnsiedlungen herangewachsen. Dabei wurde die dörflich geprägte organische Straßenstruktur größtenteils weiterentwickelt. Die Ortsteile Denzingen und Wasserburg sind mittlerweile an den Kernort Günzburg herangewachsen.

In etwa ein Fünftel aller Günzburger (ca. 4.500 Einwohner) leben in den fünf abseitig vom Kernort liegenden Ortschaften. Durch die Lage und die beschränkte öffentliche Infrastruktur besteht eine starke Bindung an den Kernort und andere Orte in der Region, womit eine hohe Abhängigkeit vom Auto in der Alltagsmobilität einhergeht. Bis auf den Ortsteil Reisenburg ist die ÖPNV-Anbindung mit einigen wenigen Fahrten am Tag kaum gegeben. Die räumliche Nähe der Ortschaften an den Kernort bietet jedoch die Chance, den Radverkehr als attraktives alternatives Mobilitätsmittel zu stärken (Außnahme: Riedhausen).

Im Umfeld der Ortschaften bestehen Entwicklungspotenziale für bauliche Entwicklung. Wie die dörflich geprägten Siedlungsstrukturen in Anbetracht neuer Wohnbedarfe und ressourcensparender Siedlungs- und Verkehrskonzepte angemessen weiterentwickelt werden können, wird zu einer wichtigen Zukunftsfrage.

Auch die Stärkung der Ortsidentitäten und des Gemeinschafts- und Vereinslebens stellen wichtige Handlungsfelder in den Ortschaften dar.



Siedlungsstruktur der Ortsteile

WASSERBURG

Der Ortsteil Wasserburg schließt im Süden an den Kernort an und erstreckt sich entlang der Günz und der Butzengünz. Es ist keine echte Ortsmitte ausgebildet. Von der Innenstadt kommend bildet der Wasserburger Weg die Zugangsstraße zum Ortsteil. Die Bausubstanz machen größtenteils Einfamilienhäuser aus. Daneben sind vereinzelt auch Geschosswohnungsbauten vorhanden.

Auf der Ost-West Achse stellt die Wehrhofstraße bzw. Bubesheimer Straße eine wichtige Achse mit Verbindung nach Denzingen und Bubesheim dar. Durch die Ortschaft führt der überregionale Günztal-Radweg. Langfristig könnte der Ortsteil über eine neu geschaffene Radwegeverbindung entlang des Günztals an der Hagenweide (LGS-Planung) an das nördliche Stadtgebiet attraktiver angebunden werden.

Wasserburg verfügt über einen Anschluss an die Bahntrasse der Mittelschwabenbahn (Günzburg-Mindelheim). Am Feuerwehrhaus verkehrt die rege fahrende Stadtbuslinie (856). Am Bahnhof hält der seltener verkehrende Überlandbus Richtung Weißenhorn (854).

Entlang der Fließgewässer finden sich größere Gewerbeflächen, aber auch in den restlichen Bereichen des Ortsteils sind vereinzelte Betriebe angesiedelt. Grundliegende soziale Einrichtungen sind in Form eines Kindergartens und einer Grund- und Mittelschule (Volksschule) vorhanden. Die direkte Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen könnte zu Synergien genutzt werden, z.B. beim Angebot alternativer Mobilität oder dem Ausbau des Angebot der Kinderbetreuung.

Durch die Lage im Günztal ist der Ortsteil dem Hochwasserrisiko ausgesetzt. Das Hochwasser im Frühjahr 2024 führte zu Schäden an der Bausubstanz. Im Bereich der Butzengünz existiert ein Wasserkraftwerk.

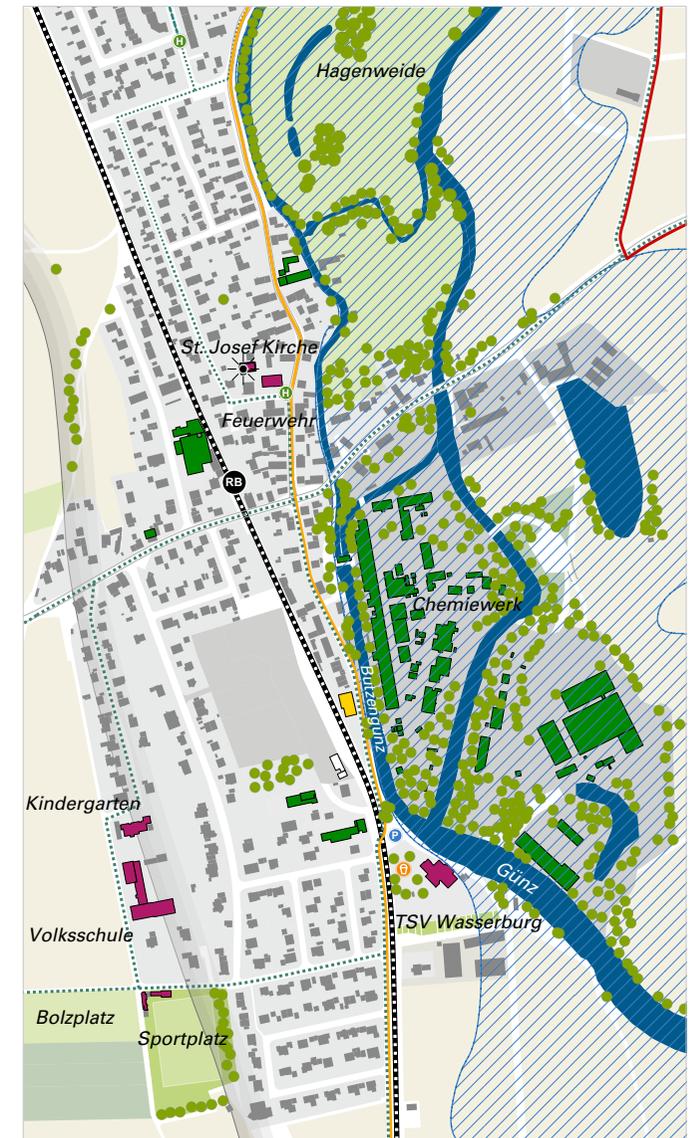


Höhensprung am westlichen Ortseingang (Bild: Julia Ehrlich)



Bahnhof Wasserburg

- - - Radweg (Konzept 2023)
- Günzradweg
- Legoland-Familienroute
- RB Regionalbahnhalt
- H Bushalt
- P öff. Parkplatz
- ☀ Merkpunkt
- Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Leerstand
- Gastronomie/Hotel
- Ⓜ Spielplatz



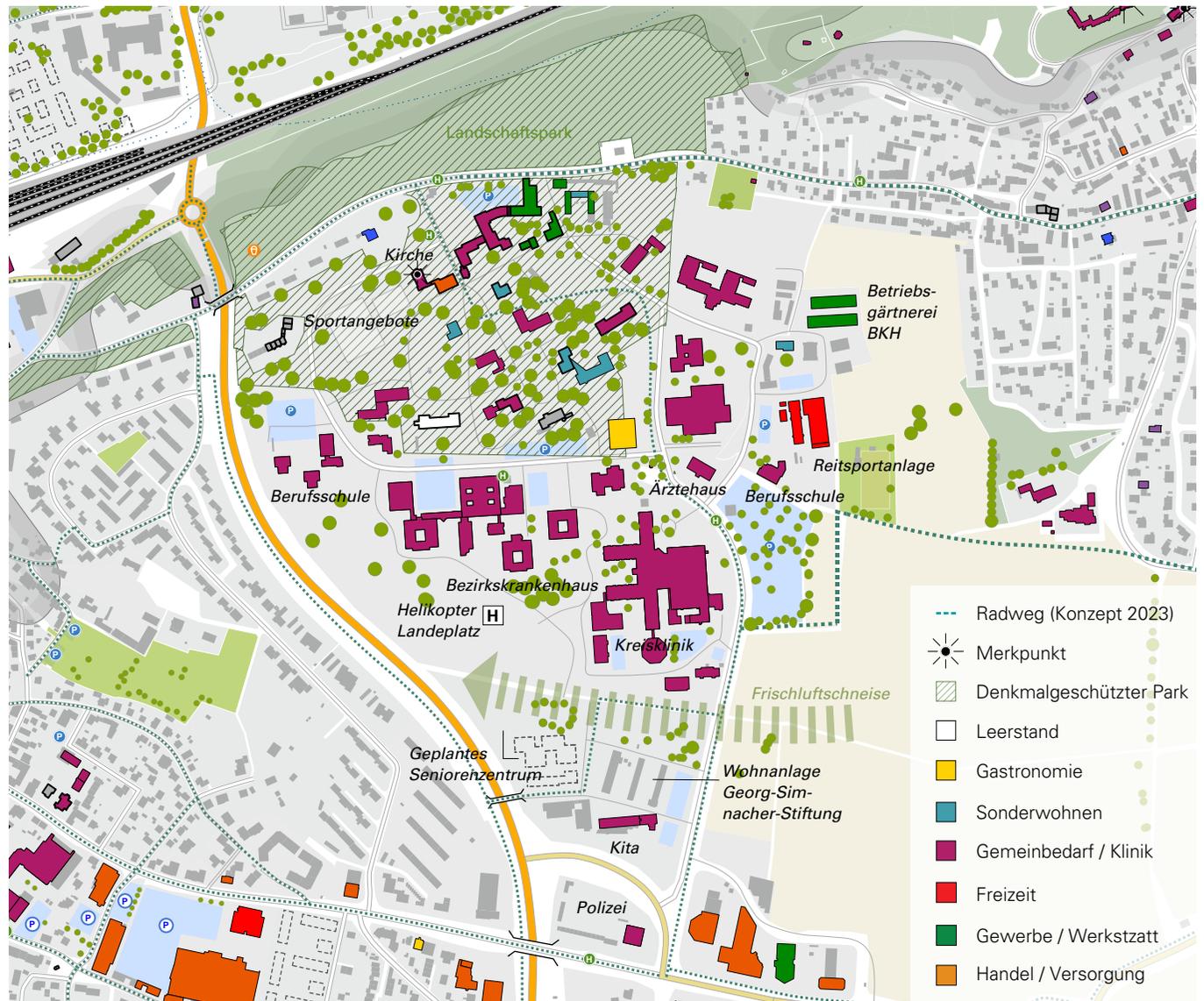
Lageplan Ortsteil Wasserburg

KLINIKGELÄNDE

Zwischen dem Kernort und Reisenburg befindet sich das Klinikgelände mit dem Bezirkskrankenhaus und der Kreisklinik. Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur handelt es sich dabei um einen weitgehend eigenständigen Stadtbereich, der durch die Bundesstraße zusätzlich vom Hauptort getrennt wird. Die Reisenburger Straße stellt die Verbindungsachse zum Hauptort sowie nach Reisenburg dar. Für Fußgänger und Radfahrer bildet die Brücke im Süden einen wichtigen Querungspunkt. Das Gelände ist durch den Stadtbus und weitere Überlandbuslinien angebunden.

Auf dem Gelände sind neben den beiden Kliniken verschiedenste weitere Nutzungen angesiedelt. Darunter sind beispielsweise Berufsschulen, Kirchen, Wohngruppen, Sport und Freizeitangebote oder Kinderbetreuungsangebote. Südlich der Kreisklinik wurde in den vergangenen Jahren die generationenübergreifende und integrative Wohnanlage Georg-Simnacher-Stiftung mit 110 Wohnungen entwickelt. Dazu gehört eine evangelische Kita und der Günzburger Jugendtreff. In diesem Bereich ist ein Seniorenzentrum mit seniorengerechten Wohnungen, Wohngruppen für ambulant-betreutes Wohnen, einer Tagespflege und einem stationären Altenheim geplant. Das Gelände weist mit Klinikpark und der Nähe zum Bürgerpark hochwertige Freiräume auf.

Aufgrund der Vielseitigkeit der angesiedelten Nutzungen bietet das Areal Potenzial, gemeinsam mit dem angrenzenden Ortsteil Reisenburg als eigenständiger Stadtteil betrachtet und entwickelt zu werden. Hier bestehen bereits Anknüpfungspunkte, z.B. bei der Bereitstellung von Wohnflächen für Mitarbeiter der Klinik. Durch die strategische Anordnung oberirdischer Stellplätze, z.B. mithilfe einer Quartiersgarage könnte das Gebiet geordnet und weiterentwickelt werden. Die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz zur Altstadt wäre anzustreben.



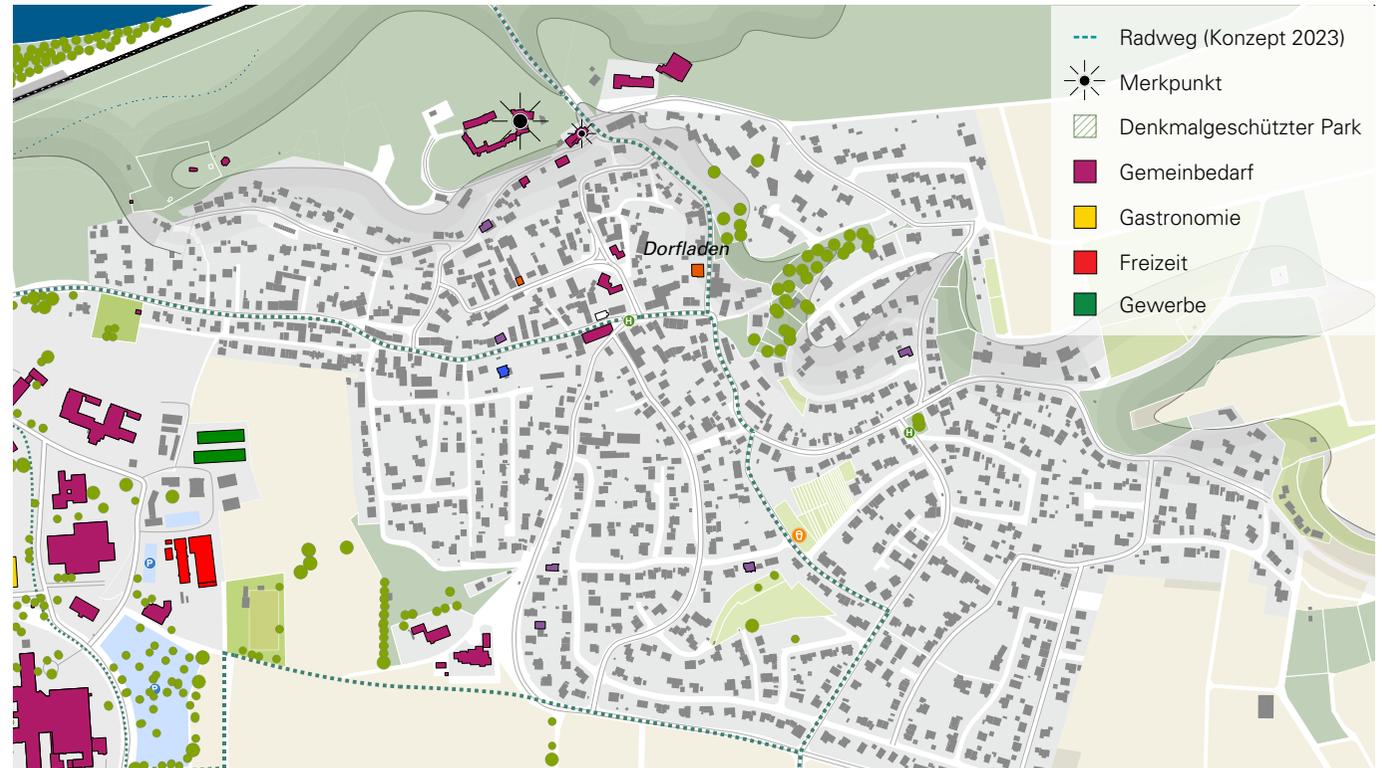
Lageplan Klinikgelände

REISENSBURG

Reisensburg ist mit ca. 2.100 Einwohner abseits des Hauptortes der größte Ortsteil Günzburgs. Im Ortsteil sind differenzierte Siedlungsstrukturen mit eingestreuten Gewerbeeinheiten, Kultureinrichtungen und mehreren Angeboten an sozialer Infrastruktur vorhanden. Ein kleinerer Lebensmittelladen deckt die Versorgung des täglichen Bedarfs. Der Ortsteil wird stark geprägt durch seine Lage in einem Talkessel und das damit verbundene unebene Gelände. Die Hanglage bietet einen weiten Blick und wird von hochwertigen Wohngebäuden besetzt, vielfach von Mitarbeitern der nahe gelegenen Klinik.

Die bauliche Struktur des Ortsteils umfasst Einfamilienhäuser verschiedener Größen, aktive sowie umgenutzte Hofstellen. Der Ort ist mit mehreren Haltestellen an das Stadtbusnetz angeschlossen.

Ein Wahrzeichen stellt die Reisensburg dar. Sie wird als Ausbildungszentrum der Hochschule Ulm genutzt.



Blick von der St. Sixtus Kirche nach Süden



Burg Reisensburg stellt einen markanten Blickpunkt dar



Alte Hofstrukturen als Potential baulicher Entwicklung

DENZINGEN

Der an das Günztal grenzende Ortsteil Denzingen bildet den südlichen Abschluss des Kernstadtgebiets. Das ursprüngliche Dorf ist somit als städtisches Gebiet überformt. Insgesamt leben hier um die 1600 Einwohner. Der historische Kern liegt im Bereich zwischen dem Wegekreuz an der Wehrhofstraße / Ichenhauserstraße und der St. Anna-Kirche. Als Wegekreuz von zwei wichtigen Straßen (Ichenhauserstraße als Anbindung an B16/Autobahn, Wehrhofstraße als Anbindung nach Wasserburg und Bubesheim) ist der ehemalige Dorfbereich stark vom Durchfahrtsverkehr geprägt. Die heutige funktionale Mitte des Orts findet sich hingegen versetzt etwas weiter nördlich. Diese ist von Einzelhandelseinrichtungen besetzt und durch großflächige Stellplatzflächen geprägt. Eine effizientere Anordnung der Stellfläche und Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Quartiersmitte wären bei Umstrukturierungen in diesem Bereich sinnvoll. Auf einigen privaten Grundstücke besteht ein Potential für eine städtebauliche Neuordnung. Bei den vielen unterschiedlichen Gebäuden ist eine sorgsame städtebauliche Abstimmung notwendig, soll der Ort nicht überformt werden.

Im Norden schließt der Ortsteil an die „Schulmeile“ von Günzburg an. Durch die Nähe zu den Schulen ist Denzingen ein attraktiver Wohnstandort für Familien. Der Fußweg zwischen Sonnenstraße und der Geschwister-Scholl-Straße als südliche Anbindung zu den Bildungseinrichtungen erscheint in seiner Ausgestaltung als unbeleuchteter Schleichweg verbesserungswürdig.

Durch den Ortsteil Denzingen verläuft die „LEGO-LAND-Familienroute“. Ihre Verkehrssicherheit ist entlang der stark befahrenen Wehrhofstraße eingeschränkt und wird über einen schmalen Fußweg geführt. Eine Aufwertung der Wegachse wäre anzustreben.



Lageplan Ortsteil Denzingen

-  Radweg (Konzept 2023)
-  Merkpunkt
-  Denkmalgeschützter Park
-  Gemeinbedarf
-  Gastronomie
-  Freizeit
-  Gewerbe

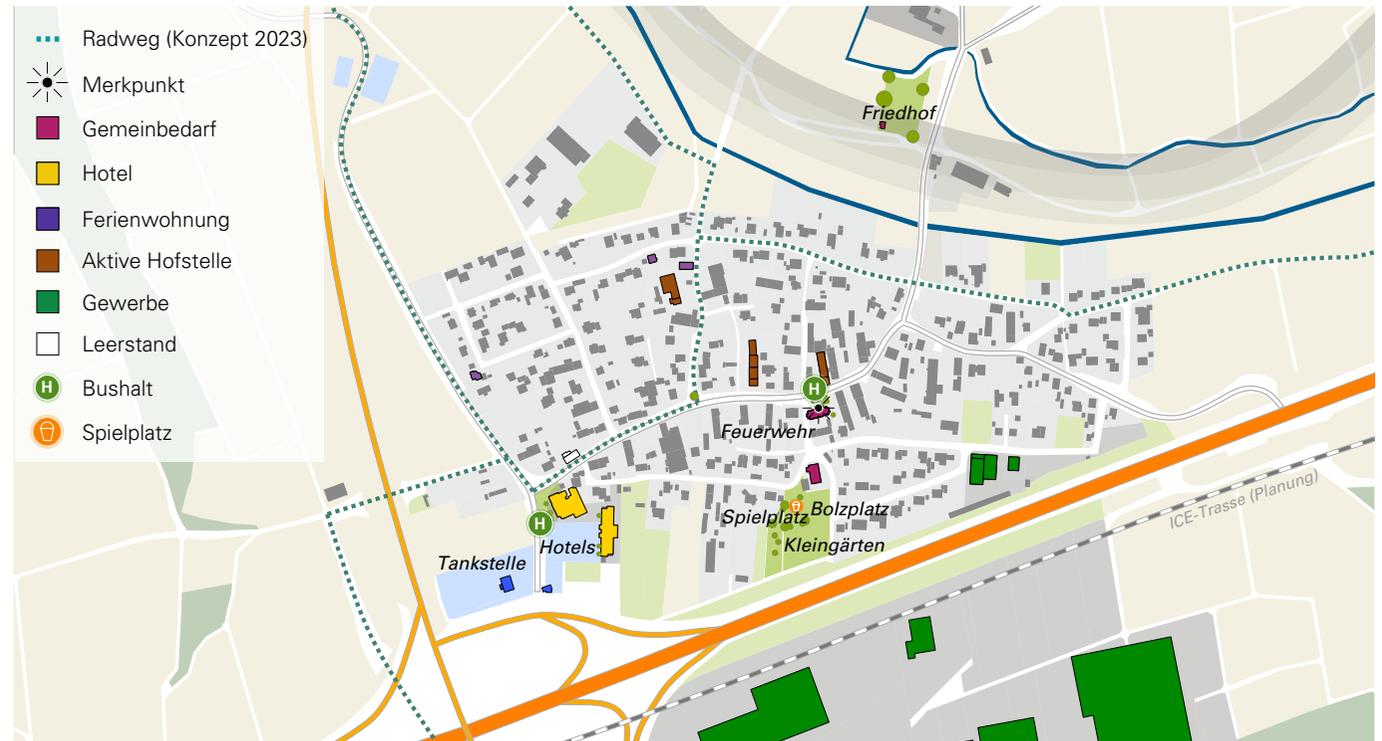
DEFFINGEN

Der Ortsteil Deffingen hat ca. 630 Einwohner und liegt im Süden des Gemeindegebiets direkt an der Auffahrt zur A8 und der starkbefahrenen B16. Der Stadtbus 859 bindet Deffingen an den Hauptort an.

Der dörfliche Kern ist insbesondere entlang der Hauptstraße nach wie vor gut sichtbar und wird markiert durch die Kirche St. Ulrich sowie einige alte Hofstellen.

Im Süden ist ein Landgasthof mit Restaurant sowie ein weiteres Hotel und eine Tankstelle angesiedelt. Darüber hinaus gibt es nur vereinzelte Gewerbeflächen. Die Angebote profitieren besonders von der direkten Nähe zum Freizeitpark Legoland. Gleichzeitig wird dieser Ortsbereich stark durch die Lage an der Bundesstraße belastet.

Eine städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles könnte mit dem angrenzenden Gewerbe und dem Freizeitpark abgestimmt werden, um Synergien im Bereich alternative Mobilitätsangebote oder Infrastrukturangebote zum Vorteil aller Beteiligten zu erzielen. Die Lage an den Gewerbeflächen könnte z.B. zum Anlass genommen werden, um Konzepte von Mitarbeiterwohnen für ortsansässige Betriebe zu ermöglichen.



Ortsteil Deffingen



Gastgewerbe in Deffingen



Hauptstraße mit Kirche und Hofstellen



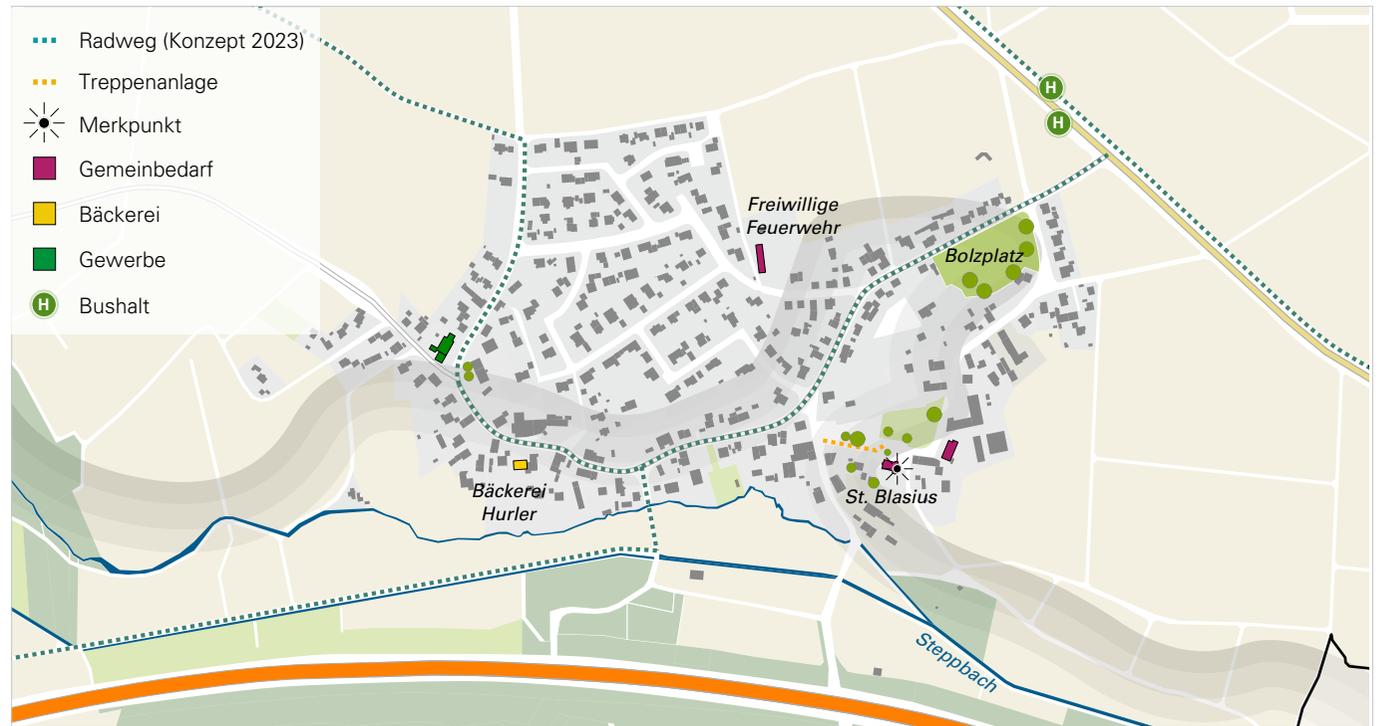
Ortsstruktur Wohngebäude entlang der Straße

LEINHEIM

Der Ortsteil Leinheim mit ca. 630 Einwohnern liegt im Osten des Gemeindegebiets und ist geprägt durch sein bewegtes Gelände. Der dörfliche Charakter aus länglichen Grundstücken und vereinzelt Hofstellen ist entlang der historischen Hauptstraße (St.-Blasius-Straße) erhalten. Die Hanglagen erschweren eine barrierefreie Erschließung des Orts für mobilitätseingeschränkte Menschen. Landmarke und gesellschaftlicher Anlaufpunkt des Ortes ist die denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Blasius (18. Jh.). Fußläufig ist sie nur mittels einer Treppenanlage zu erreichen.

Im Ort gibt es eine familiengeführte Bäckerei mit kleinem gastronomischen Angebot. Im Norden hat sich an den alten Ortskern eine moderne Einfamilienhaussiedlung angelagert. Sie grenzt ohne Ortsrand direkt an die landwirtschaftlichen Felder. Die Entwicklung eines begrünten Ackerrandes wäre sowohl für die landwirtschaftliche Nutzung wie auch die Qualität des Wohnens sinnvoll.

Der Ortsteil ist über die an der Staatsstraße abseits liegenden Bushalte an drei Buslinien angebunden, die den Ort in Richtung Innenstadt, Burgau (852) und Ichenhausen (871) anbinden.



Lageplan Ortsteil Leinheim



Topographisch aktive Ortslandschaft



Bäckerei Hurler als öffentlicher Anlaufpunkt im Ort



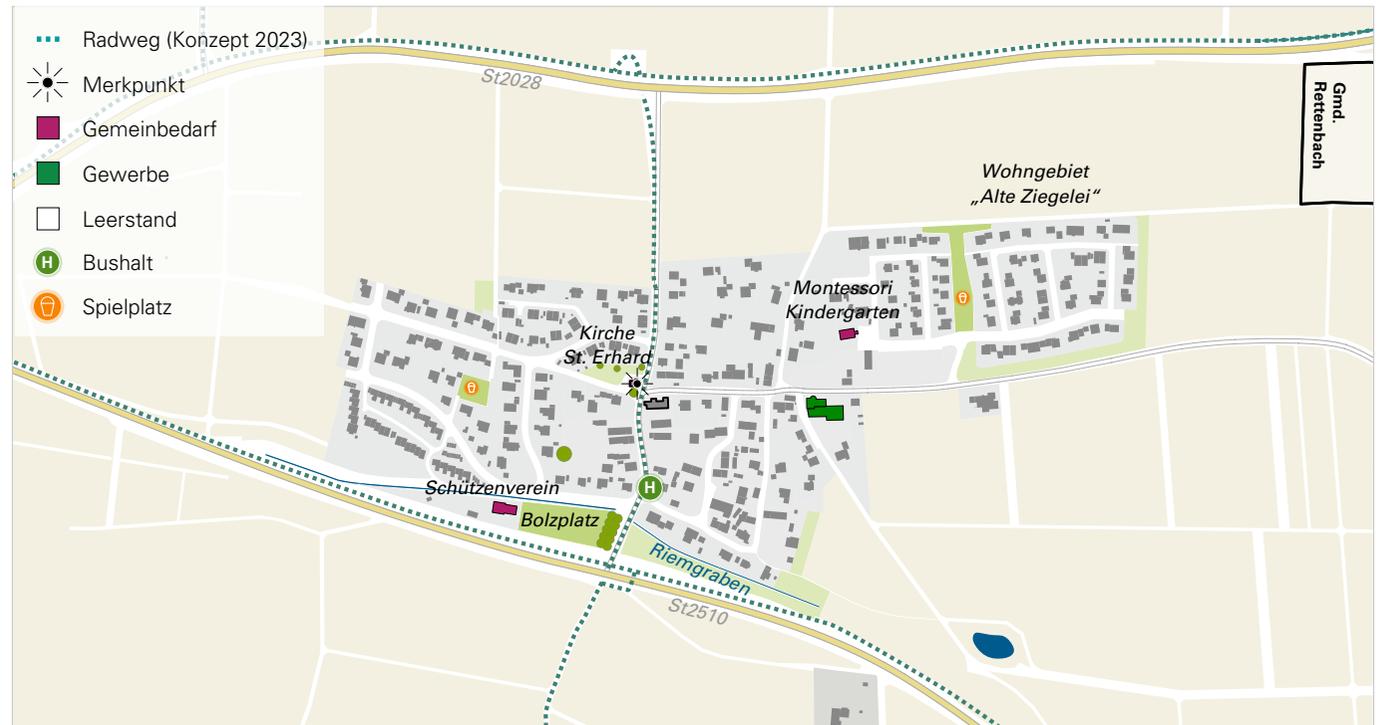
Katholische St. Blasius Kirche (1715) und alte Hofstelle

NORNHEIM

Zwischen den beiden Staatsstraßen St2028 und St2010 liegt der bereits im Mittelalter urkundlich erwähnte Ortsteil Nornheim. Hier wohnen etwa 660 Menschen. In seiner städtebaulichen Struktur ist der Großteil des Orts als Wohnbausiedlung mit Einfamilien- und Reihenhäusern entwickelt. Die Kirche St. Erhard (17. Jh.) mit dem benachbarten ehemaligen Gasthaus (18. Jh.) markieren das Zentrum des historischen Dorfkerns. Hier finden sich vereinzelte Hofstellen. Die dörfliche Struktur des Ortes ist jedoch weitgehend überformt. Nornheim verfügt über einen Kindergarten.

Der Ortsteil wurde in den 2010er Jahren im Nordosten um ein Neubaugebiet auf dem ehemaligen Gelände der Ziegelei erweitert. Hier finden sich großflächige Einfamilienhäuser. Mit 18 WE / ha gehört dieser Siedlungsteil zu den flächenintensivsten Wohnquartieren der Stadt.

Der Ort wird werktags etwa vier Mal täglich über den Bus 871 an die Innenstadt angebunden. Ergänzend kann der Flexibus gerufen werden. Entlang der Staatsstraßen erstrecken sich gut ausgebaute Radwege, die den Ort in direkter Linie an die Innenstadt anbinden (Fahrzeit mit dem Rad ca. 15 min).



Lageplan Ortsteil Nornheim



Katholische Kirche St. Ehrhard



Neubausiedlung mit großflächigen Einfamilienhäusern



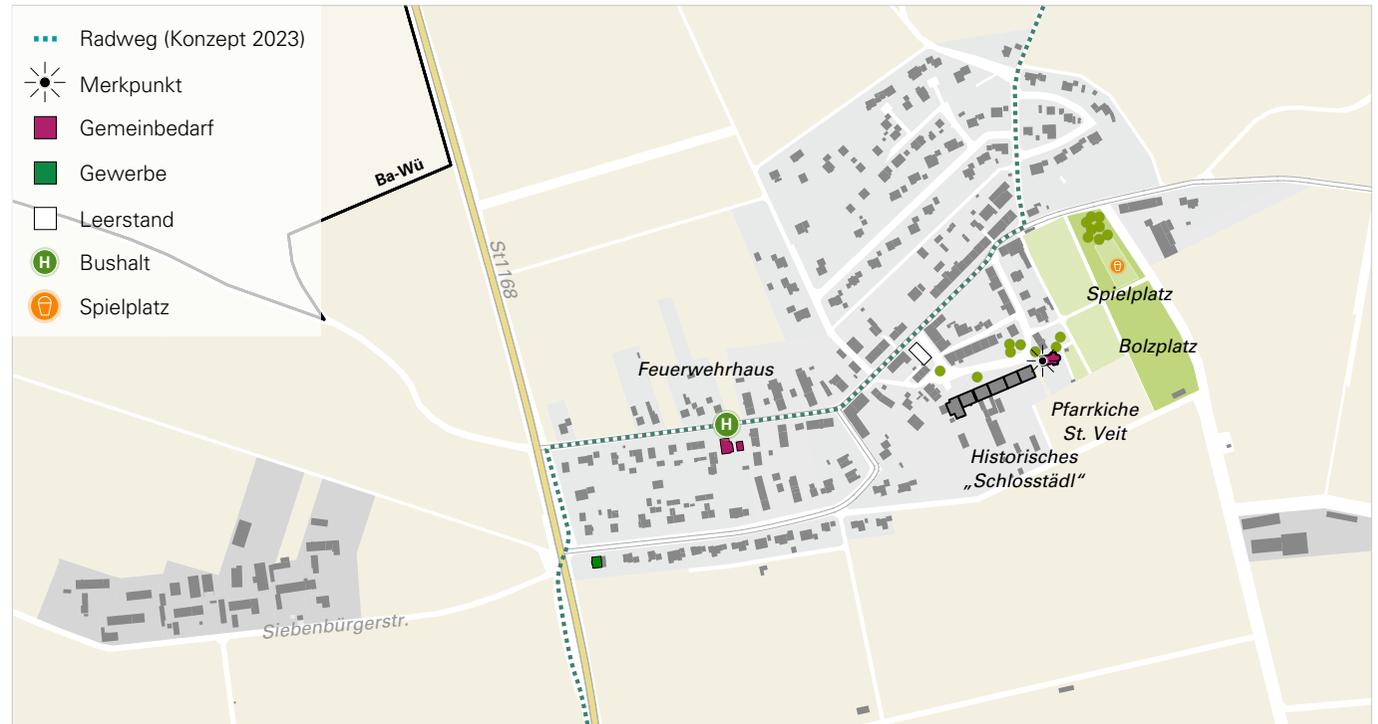
Montessori-Kindergarten

RIEDHAUSEN

Der als Straßendorf strukturierte Ortsteil liegt am nördlichen Gemeindegebietsrand inmitten des Donaumooses. Mit 8,5 km Entfernung zur Innenstadt ist es der am weitesten entfernte Ortsteil. Er beheimatet etwa 430 Einwohner, einige gewerbliche Betriebe und Hofstellen.

Riedhausen kann auf eine Geschichte bis ins Hochmittelalter zurückblicken. Spuren eines Burgstalls im Ort erinnern daran, dass Riedhausen Sitz des ritterlichen Geschlechts „Riedhausen“ war. Die Baudenkmäler „Schlossstädel“ und die St.-Veit Kirche aus dem 19. Jahrhundert bilden ein identitätsstiftendes Ensemble im Dorfkern. Um diesen Kern herum wurde der Ort mit neuen Straßenzügen mit Einfamilienhausbebauung ergänzt. Östlich von Riedhausen entlang der Siebenbürgerstraße finden sich einige landwirtschaftliche Betriebe.

Als Satellitenstandort ohne eigene Infrastruktur ist der Ort stark auf die Nutzung des MIV ausgerichtet. Die Buslinie 855 verkehrt nur einmal täglich im Ort (6 Uhr und 22 Uhr). Entlang der Heidenheimerstraße existiert ein gut ausgebauter Fahrradweg bis in die Innenstadt. Die Radroute (Konzept 2023) in Richtung Norden bindet den Ort an das badenwürttembergische Niederstotzingen an.



Lageplan Ortsteil Riedhausen



Identitätsstiftendes Ensemble aus hist. Stadel und Großbauten



Leerstehendes Gasthaus „zum Adler“ mit Großbaum



Oberirdische Elektrizitätskabel

ORTSTEILE - ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gut erhaltene dörfliche Strukturen erhalten, charakteristische organische und abwechslungsreiche Straßenstruktur auch in jüngeren Siedlungsbereichen fortgeführt</li> <li>• Kirchen als prägnante und identitätsstiftende Landmarken</li> <li>• Attraktive landschaftliche und topografische Einbettung, insb. von Reisensburg und Leinheim</li> <li>• Räumliche Nähe zum Kernort als Vorteil für klimafreundliche Mobilität mit dem Fahrrad gegeben (Ausnahme: Riedhausen), gut ausgebaute Radwege an den Hauptort entlang von Landstraßen</li> <li>• Teilweise gewerbliche Nutzungen (Handwerk, Landwirtschaft) erhalten</li> <li>• Direktvermarktung durch Traditionsbetriebe (bspw. Eier, Spargel, Erdbeeren) unterstützen die wohnortnahe Versorgung</li> <li>• Reges Vereinsleben im Bereich Kultur, Feuerwehr und Sport</li> <li>• Keine Durchfahrtsstraßen in den Ortsteilen (Ausnahme: Wasserburg und Denzingen)</li> <li>• Rufbus als Alternative zum ÖPNV vorhanden</li> </ul>

Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise desolate Bausubstanz, insb. leerstehende Hofstellen, weiterer Leerfall aufgrund des Strukturwandels erwartbar</li> <li>• Ältere Siedlungsbereiche durch enge und gekrümmte Gassen ohne Fußweg, Gefahrenraum für schwächere Teilnehmer im Straßenverkehr</li> <li>• Wenig Treffpunkte mit im öffentlichen Raum vorhanden, Schließung von historischen Gasthäusern</li> <li>• In Ortsteilen Leinheim, Deffingen und Riedhausen ist keine Kita vorhanden</li> <li>• Anbindung mit dem ÖPNV an die Innenstadt größtenteils auf Schulverkehr beschränkt</li> <li>• Potenziale für neuen Wohnraum an den Ortsrändern gegeben, jedoch Risiko der Zersiedlung und Verlust an Naturräumen und landwirtschaftlichen Ertragsflächen sowie sukzessive Umwandlung der Ortschaften zu Wohnsiedlungen ohne Mischung Wohnen und arbeiten</li> <li>• Teilweise veralteter Standard in der Infrastrukturausstattung (bspw. oberirdische Elektrizitätskabel)</li> <li>• Hochwassergefährdung im Ortsteil Wasserburg</li> <li>• Autobahnlärmbelastung in Deffingen und Leinheim</li> <li>• Keine Beleuchtung der Radwege zur Innenstadt</li> </ul>

ORTSTEILE - ZIELE

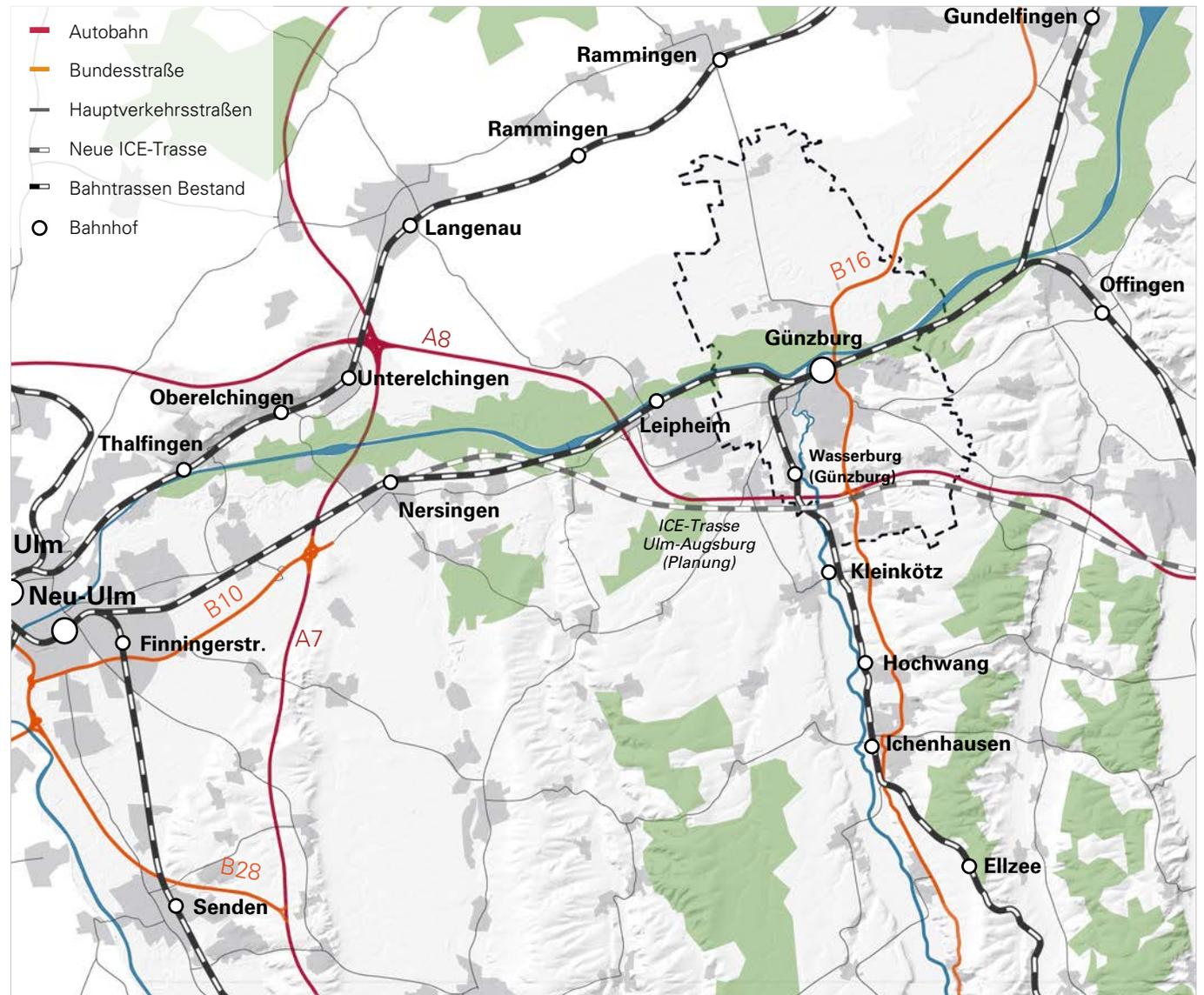
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erhalt und Stärkung der individuellen Identität der einzelnen Ortschaften, Baurechtliche Sicherung von ortsbildprägenden Strukturen (Gebäude, Stellungen)</li> <li>▶ Bauliche Entwicklung entsprechend der bestehenden ortsbildprägenden Struktur</li> <li>▶ Mit Ausnahme von Ortsabrundungen keine weitere Ausweisung von neuen Einfamilienhaussiedlungen, stattdessen Fokus auf Innenentwicklung und den Kernort sowie Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale in den Ortskernen</li> <li>▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Innenentwicklung (bspw. Umstrukturierung leergefallener Hofstellen), Führen eines Leerstands- und Baulückenkatasters</li> <li>▶ Stärkung bzw. Schaffung von multifunktionalen Ortsmitten als Orte der Gemeinschaft</li> <li>▶ Erhalt der traditionellen landwirtschaftlichen Nutzungen in den Ortsteilen</li> <li>▶ Verbesserung der Anknüpfung an den Hauptort durch den ÖPNV und Radwege, Sicherung Flächen für Mobilitätstationen (langfristig)</li> <li>▶ Umstrukturierung im Bereich Brachflächen/leergefallener Hofstellen, dabei Ermöglichen eines traditionellen Nebeneinanders von Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen, ggf. Anpassung baurechtliche Lage</li> <li>▶ Erhalt und Unterstützung bestehender kleiner Versorger wie Dorfläden und Bäcker</li> </ul>
--

REGIONALE VERKEHRSANBINDUNG

Günzburg ist geprägt durch die günstige verkehrliche Lage. Die Stadt liegt im Kreuz der Verkehrsachsen Stuttgart / München und Ulm / Augsburg. Das Autobahnkreuz der A8 / A7 stellt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar. Die Reisezeit mit dem Auto zu den größeren Zentren ist entsprechend kurz (Ulm: 28 min, Augsburg: 39 min). Über die Bundesstraße B16 ist eine direkte Anbindung nach Norden in Richtung Donauwörth / Ingolstadt und nach Süden in Richtung Krumbach vorhanden.

Auch mit der Bahn ist Günzburg gut an das überregionale Netz angebunden. Der Bahnhof stellt einen wichtigen IC/EC - Haltepunkt mit Direktanbindungen nach München, Augsburg, Ulm und Stuttgart dar. Zudem bestehen regelmäßige Zugverbindungen mit dem RE 9 zwischen Ulm-Augsburg-München, der RB 15 zwischen Ulm-Donauwörth-Ingolstadt und der RB 78 nach Mindelheim. Letztere verkehrt mit Halt im südlichen Ortsteil Wasserburg. Die Reisezeit mit der Bahn in das Oberzentrum Ulm beträgt nur 18 min, womit die ÖPNV-Anbindung gegenüber dem MIV eine attraktive Alternative darstellt. Die Stadt Augsburg wird in 55 min mit dem RE und in einer halben Stunde mit dem ICE erreicht.

Perspektivisch (ca. 2040er) wird Günzburg im südlichen Gemeindegebiet von einem neuen Trassenabschnitt der überregionalen Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen Stuttgart und München tangiert werden, welche die Reisezeit für Fahrgäste auf der Direktverbindung zwischen Ulm und Augsburg halbieren wird. Die bisher stark befahrene (alte) Strecke über Günzburg wird damit entlastet und vorrangig vom Regionalverkehr befahren werden. Für die Erreichbarkeit von Ulm und Augsburg ab Günzburg ergeben sich mit der neuen Trasse nur minimale Zeitgewinne (ca. 5 min). Die Taktdichte für Verbindungen nach Ulm und Augsburg wird sich jedoch auf eine stündliche Anbindung erhöhen. (Quelle: DB Online)



Regionale Verkehrsstruktur

INNERÖRTLICHES STRASSENNETZ

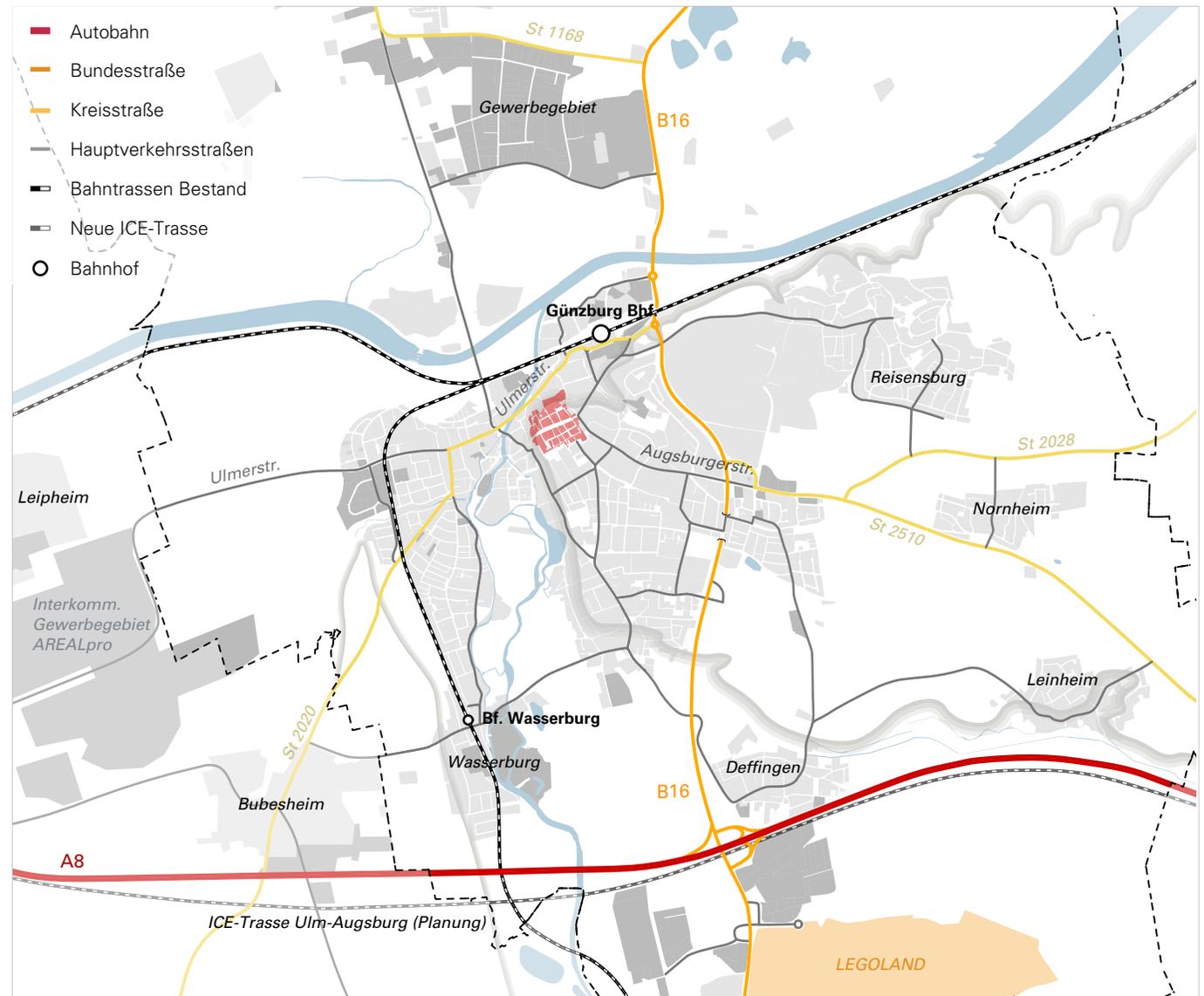
Der Hauptort Günzburg wird neben kommunalen Verkehrswegen auch durch mehrere Bundesstraßen und staatliche Straßen erschlossen. In Nord-Süd-Richtung wird der Kernort durch die B16, welche die Stadt an das überregionale Netz anbindet, tangiert. Als abgeschirmte Schnellstraße mit wenigen Querungen bildet sie eine räumliche Zäsur und Grenze im Siedlungsgebiet.

Die Ulmerstraße, welche sich als historisch bedeutsamer Straßenzug unterhalb der Altstadt erstreckt, stellt die wichtigste Ost-West-Anbindung dar, in die viele andere Straßen münden. Als wichtige Anbindung an den Bahnhof, die Autobahn (über Leipheim) und als Wegeanbindung nach Ulm ist sie besonders stark befahren. Ihre historisch bedingte baulichen Beschaffenheit (siehe HF 2) erschwert eine verkehrssichere Führung anderer Mobilitätsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger).

Durch das Siedlungsgebiet zieht sich ein Hang, welcher den Siedlungsbereich aufteilt in ein westlich gelegenes unteres und ein östlich gelegenes oberes Plateau, das auch die historische Altstadt umfasst. Die Hangkante bildet eine Barriere in der Anbindung der Stadtbereiche. In einigen Straßenzügen wie der Dillingerstraße als wichtige Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt, kommt es zu steilen Steigungen, welche den Fuß- und Radverkehr in der Alltagsmobilität erschweren.

Durch den Freizeitpark Legoland werden zu Stoßzeiten in der Hochsaison (frühs und am späten Nachmittag) teils lange Rückstaus entlang der wichtigen regionalen Verkehrstrassen der B16 und der A8 gebildet.

Die Altstadt wurde seit 1981 sukzessiv verkehrsberuhigt und ist heute in Teilen (räumlich wie zeitlich im Jahresablauf) als autofreie Fußgängerzone ausgebildet.



Übersicht Straßennetz

MOBILITÄTSDREHSCHLEIBE BAHNHOF GÜNZBURG

Der Bahnhof von Günzburg stellt eine zentral gelegene Mobilitätsdrehscheibe und einen wichtigen Umsteigepunkt zwischen Regional- und Fernverkehrsverbindungen sowie zwischen unterschiedlichen Verkehrsmitteln dar. Am Knotenpunkt verkehren zahlreiche Buslinien, die das ländliche Umfeld an den Verkehrsknotenpunkt anbinden. Gegenüber dem Bahnhof wurde 2022 im Rahmen der nationalen Bike+Ride-Offensive eine Fahrradsammel-schließanlage für das sichere Verstauen von Fahrrädern errichtet, was insbesondere Pendelnden zu Gute kommt.

Die rege verkehrende Günzburger Stadtbuslinie verläuft nicht über den Bahnhof. Im Rahmen der Untersuchungen zum Barrierefreiheitskonzept (2015) wurde damit ein Defizit für die barrierefreie Erreichbarkeit der Altstadt festgestellt. Die fehlende direkte ÖPNV-Anbindung ist für Menschen mit mobilen Einschränkungen schwierig, weil die Wegeanbindung vom Bahnhof zur Altstadt in Teilbereichen eine hohe Steigung aufweist und von dieser Bevölkerungsgruppe damit nur schwer bewältigt werden kann.

Mit der baulichen Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen (Quartier „Auweg“) sollte die bestehenden Unterführung als Durchstich zum neuen Auftaktplatz des neuen Stadtquartiers mittelfristig erweitert werden (siehe VB 4). Außerdem wird der Bahnhof zu einem wichtigen Einfallstor zu Günzburg für Fahrradtouristen. Eine entsprechende Leitung von der neuen Donaubrücke in Richtung Innenstadt muss ausgebaut werden.

Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch den Flexibus. Der Rufbus trägt zu einer bedarfsorientierten Versorgung bei. Die Strecken verlaufen über drei Rufbuslinien und binden die Nachbarkommunen Krumbach, Ichenhausen und Burgau an die Stadt Günzburg an. Ergänzend fährt der „Legoland-Shuttle“ vom Bahnhof als Expressbus in das südlich gelegene Freizeitgelände Legoland.



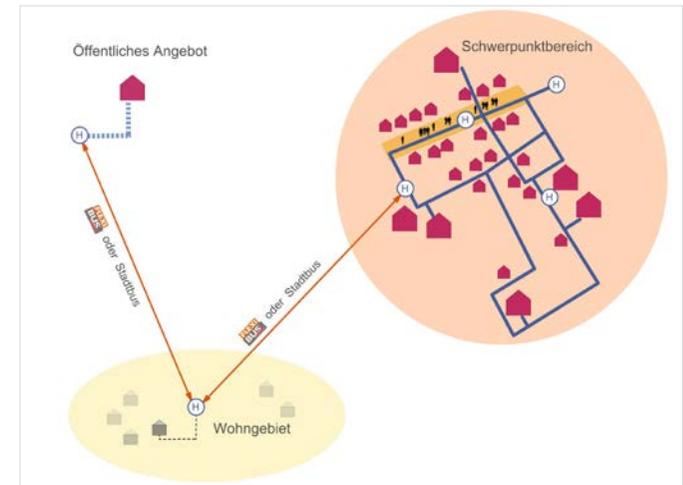
Busbahnhof (2009) am Bahnhofsvorplatz



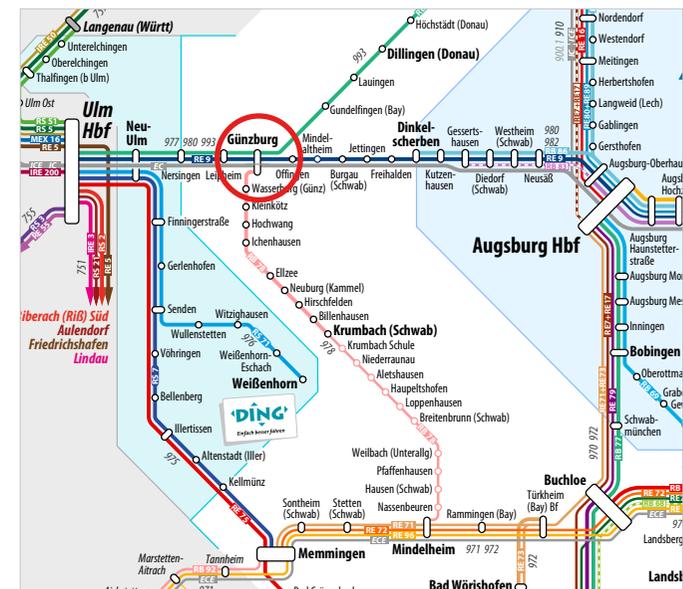
Geneigt zulaufende Bahnhofstraße als Anbindung zur Innenstadt



Günzburger Stadtbus



Schema der barrierefr. Erreichbarkeit zentr. Ziele über den Flexibus (Quelle: Bayern Barrierefrei 2023, Skorka, Schneider, 2015)



Günzburg als Bahnhofsknotenpunkt (Bay. Eisenbahngesellschaft, 2024)

STADTBUSLINIE

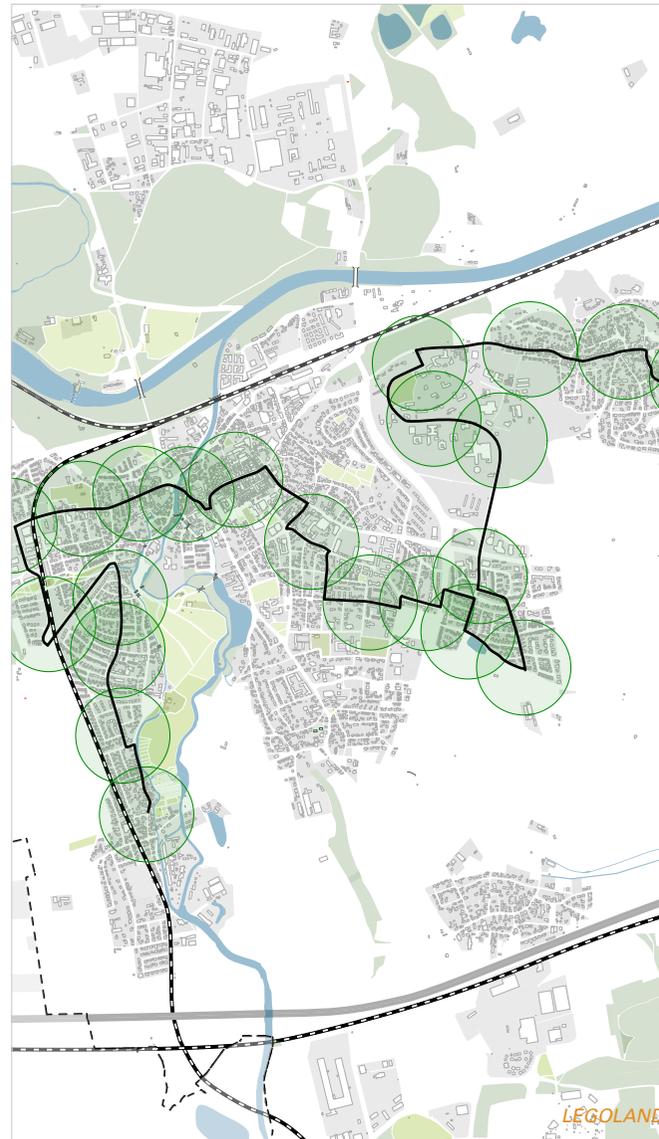
Das wichtigste ÖPNV-Angebot im Kerngebiet der Stadt Günzburg stellt die Stadtbuslinie 856 dar. Die Busse verkehren unter der Woche stündlich, an Samstagen nur am Vormittag. An Sonntagen gibt es keinen Busverkehr. Das Stadtgebiet des Hauptortes ist in großen Teilen abgedeckt. Die südlichen Bereiche des Ortsteils Wasserburg, das Umfeld des Bahnhofs und der Ortsteil Denzingen bleiben jedoch unterversorgt (gemessen an einem 250 m Einzugsradius). Eine Anbindung der Gewerbegebiete im Norden und südlich der Autobahn gibt es nicht.

Derzeit wird eine Neuausrichtung der Stadtbuslinie zur Schaffung einer direkten Anbindung vom Bahnhof an die Altstadt sowie eine stündliche Erschließung der großen Gewerbegebiete diskutiert. Vier Linien sollen im Rendezvous-System eine flächendeckende Versorgung des Stadtgebiets sicherstellen. Der zeitliche Streckenverlauf wird auf den neuen Bahntakt abgestimmt. Für die Linie 3 sollte über Kooperationsmodelle mit dem Freizeitpark Legoland nachgedacht werden, welcher bereits eine eigene Expressanbindung vom Bahnhof anbietet.

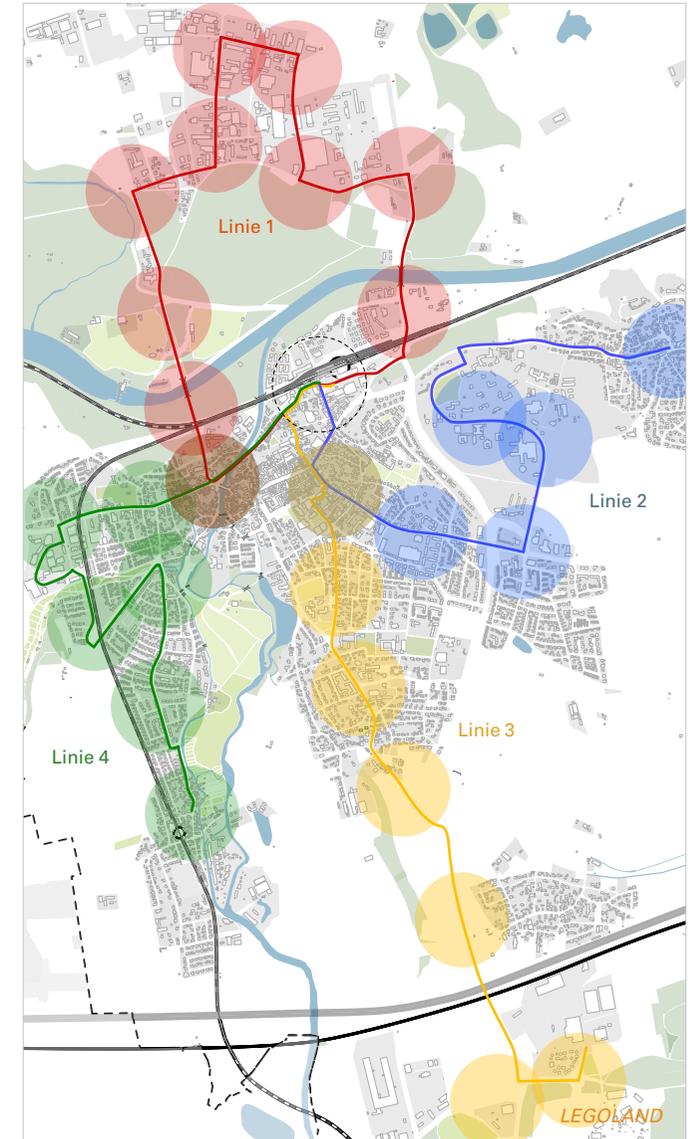
Die Bushaltestellen im Stadtgebiet sind nur in Teilen barrierefrei ausgebaut. Der Umbau der Bushaltestellen erfolgt schrittweise im Zuge von Straßensanierungen.



Bushaltestelle in der Ulmerstraße



Stündlich verkehrende Stadtbuslinie 856 (Bestand)



Weiterentwicklung Stadtbuslinie (Vorschlag BBS Brandner, 2024)

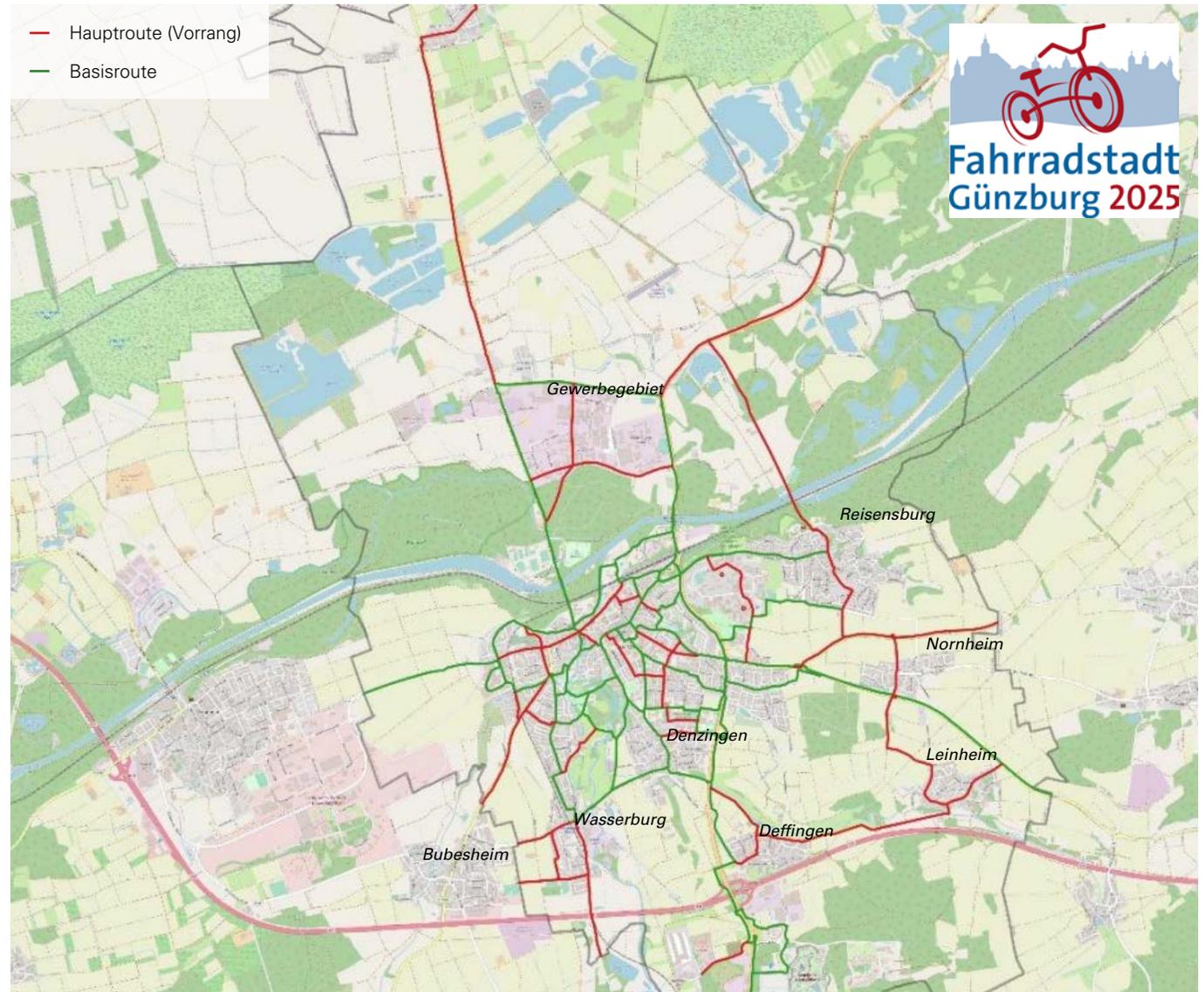
RADVERKEHRSKONZEPT (STAND 2021)

Günzburg hat sich zum Ziel gesetzt bis zum Jahr 2025 eine Fahrradstadt zu werden. Um dies zu erreichen wurde im Rahmen des Radverkehrskonzepts ein einheitliches Routennetz bestehend aus Haupt- und Basisrouten entwickelt. Der Radverkehr soll durch sicherere und bessere Routenführungen für Fahrradfahrer konsequent attraktiver gestaltet werden.

Die Stadt Günzburg bietet durch die Größe des Hauptorts gute Grundvoraussetzungen für das Radfahren im Alltag. Bisher besteht jedoch noch kein durchgehendes Netz aus gesicherten Radverkehrswegen. Viele Radwegetrassen werden auf Straßen geführt, in einigen Bereichen bei hohen Verkehrszahlen mit Fahrgeschwindigkeit von Tempo 50. Darüber hinaus bilden die Bahnlinie, stark befahrene Straßen und die Flüsse schwer zu querende Barrieren. In der Befragungen des Radverkehrskonzepts 2021 haben viele Bürger dargestellt, dass bestehende Radverkehrswege als unsicher wahrgenommen werden. Es fehlt ein durchgehendes und intuitiv erkennbares Wegenetz.

Maßnahmen zur Verbesserung des Radwegenetzes sind bessere Markierungen der Routen und die Ergänzung von Wegetrassen. Durch Vorrangregelungen für Radfahrer soll die Mobilität mit dem Fahrrad gegenüber anderen Verkehrsmitteln gestärkt werden und die Radnutzung im Alltag attraktiver machen. Die Verknüpfung der Bahn mit dem Rad und die Radverbindungen in die Ortsteile sowie die umliegenden Gemeinden sollen verbessert werden.

Im Bereich des Freizeitradverkehrs profitiert Günzburg von einer guten Anbindung an bestehende Fernradwege. Besonders hervorzuheben ist der Donauradweg, der nördlich der Donau verläuft. Hinzu kommen der Donautalradweg, der Günztal-Radweg sowie weitere themenbezogene Radrouten.



Regionale und überregionale Radwege entsprechend Radwegekonzept 2021

BETEILIGUNG RADVERKEHRSKONZEPT

Mit der Erarbeitung des Radverkehrskonzepts 2021 wurde eine Bürgerbeteiligung mit Arbeitstermin und Online Beteiligung durchgeführt. Dabei konnten Anwohner ihre Wünsche, Bedürfnisse und Anforderungen äußern.

Es wurden die unterschiedlichen Arten der Radwegführung von den Teilnehmern bewertet. Besonders schlecht schnitt dabei die Führung im Mischverkehr auf Hauptverkehrsstraßen ab. Auch kombinierte Geh- und Radwege wurden negativ eingeschätzt. Gut gestaltete Fahrradstraßen, baulich getrennte Radwege und allgemein rot eingefärbte Radverkehrsanlagen wurden am Besten bewertet.

Die Teilnehmenden bewerteten die Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen an das Radwegenetz und die Fahrradinfrastruktur. Für Pendler ist vor allem ein schnelles Vorankommen wichtig. Familien, Kinder und Senioren sind dagegen stärker auf sichere Routen ausgerichtet. Pedelec- bzw. Lastenradfahrer brauchen sichere Abstellplätze und breite Fahrspuren. Für Radtouristen ist eine gute Beschilderung entscheidend.

Die Online-Beteiligung ergab, dass 72 % aller Befragten mit der Radverkehrsinfrastruktur in Günzburg unzufrieden bzw. sehr unzufrieden sind. Als konkrete Mängel wurden vor allem fehlende Radwege genannt. Im Besonderen wurde auf die Radwegesituation auf der Riedstraße und der Strecke zwischen dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet „Südlich der Ulmer Straße“ hingewiesen.

Ein Fazit der Beteiligung war, dass durch die Trennung vom KFZ-Verkehr, den Bau weiterer Radwege und die Ausweisung von Fahrradstraßen die Zufriedenheit der Bürger mit der Radverkehrsinfrastruktur in Günzburg gesteigert werden könnte.

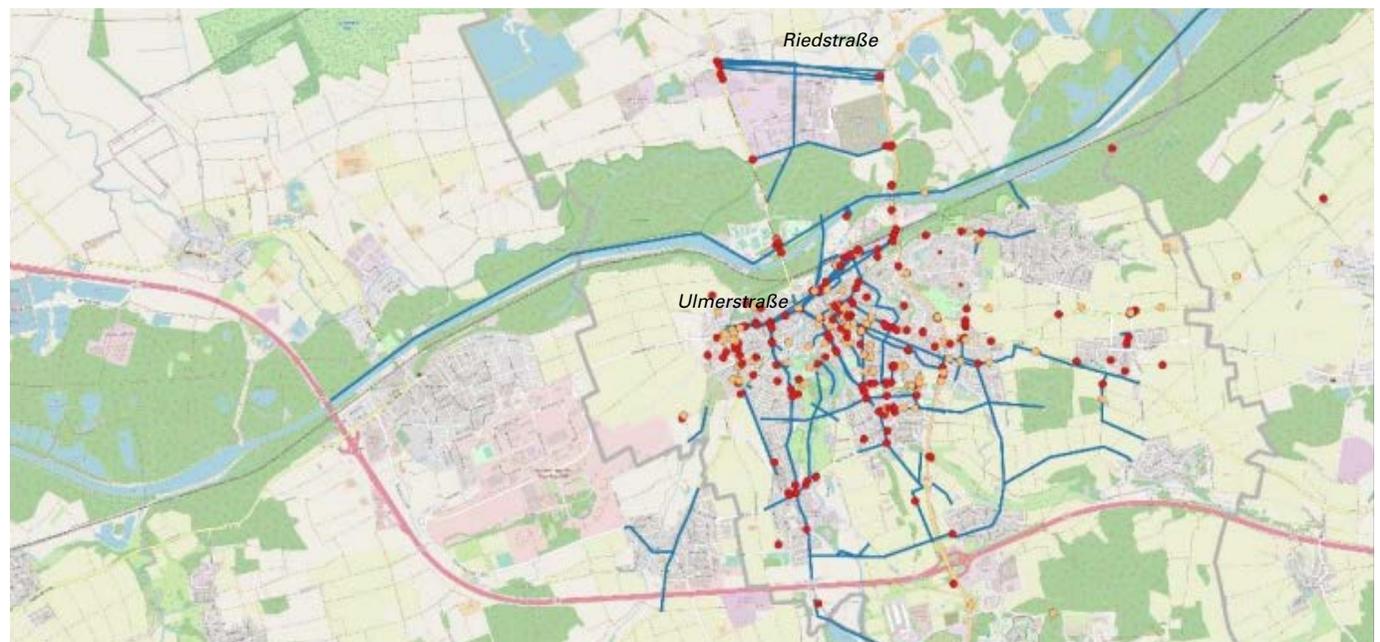
(in Teilen übernommen aus Radverkehrskonzept)



Bewertung verschiedener Führungsformen



Gruppenarbeit zu den Bedürfnissen der Nutzergruppe Pendler

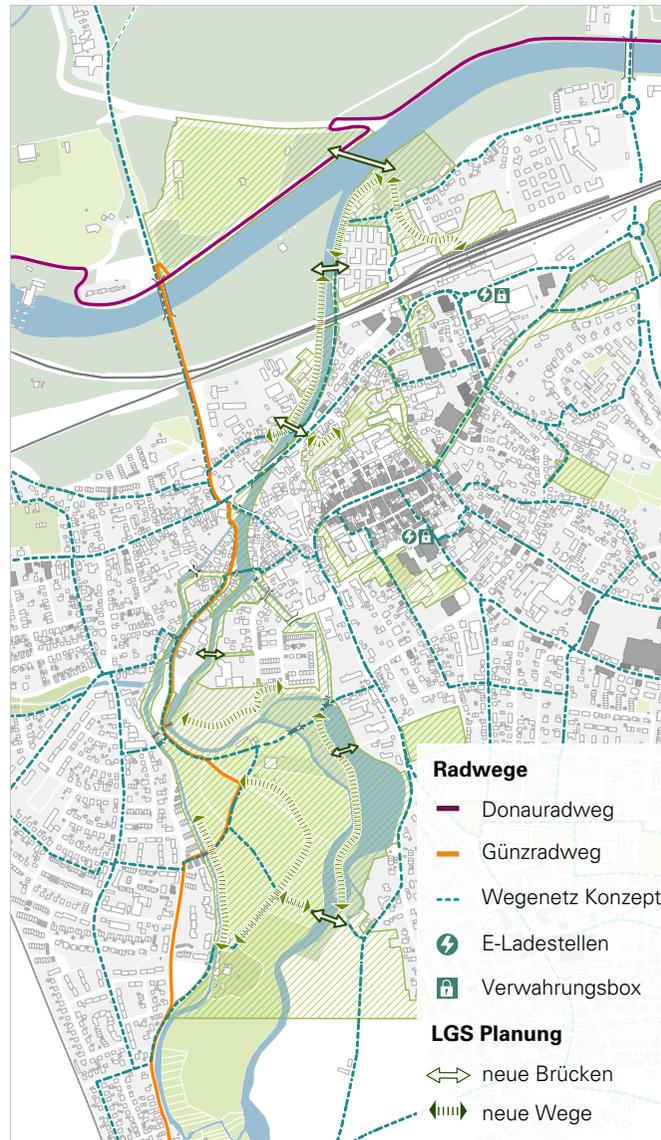


Verortung der Mängel und fehlenden Radwege aus der Online-Beteiligung

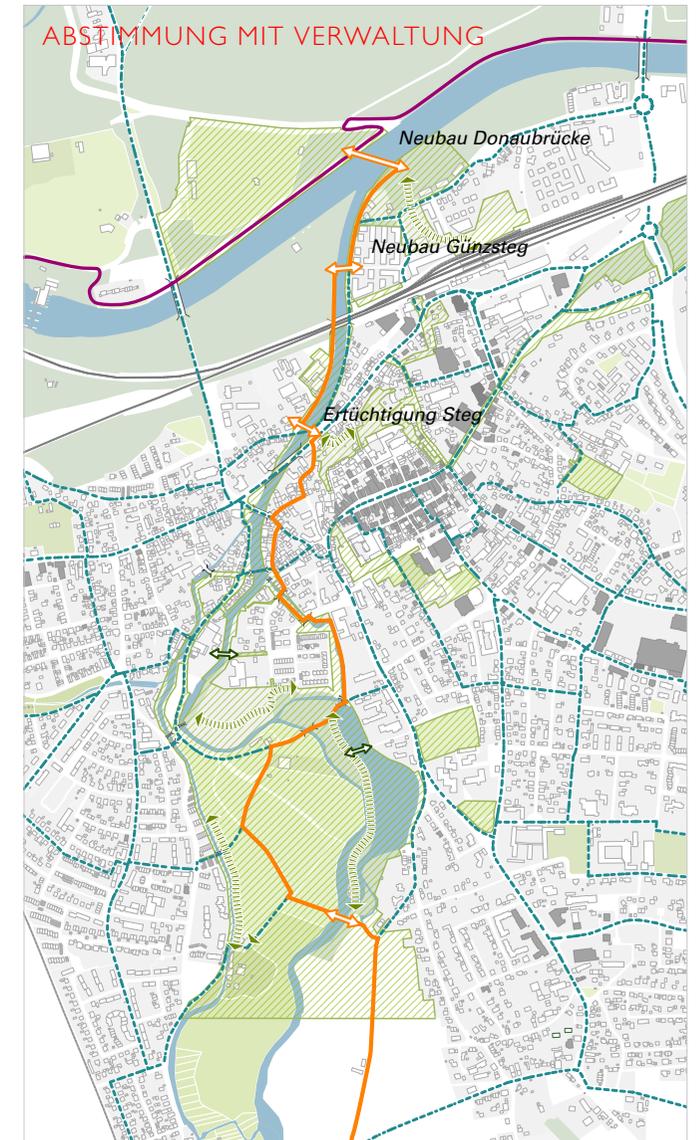
RADVKEHRSPANUNG IM RAHMEN DER LGS

Die Umsetzung der Landesgartenschau stellt eine wertvolle Chance dar, das bestehende Fuß- und Radwegenetz im Kernort aufzuwerten. Vor allem der Günzradweg, der entlang des Günztals verläuft und über die Heidenheimerstraße und die Donaubrücke an den überregionalen Donauradweg anknüpft, soll durch neue Brücken und Wege ergänzt werden. Zu einem großen Teil wird diese Route derzeit durch den bebauten Siedlungsbereich geführt. Die Erlebbarkeit des Günzufers ist eingeschränkt. Die Abzweigung zum Bahnhof führt über die stark befahrene Ulmer Straße, welche für den Alltags- als auch touristischen Radverkehr bedingt attraktiv und verkehrssicher ist. Durch die Qualifizierung und Neuerrichtung von Wegen und Brücken im Rahmen der LGS ergibt sich die Chance, den Günzradweg (orange) anzupassen und als verkehrssicheren, schnellen und landschaftlich attraktiv eingebetteten Radweg auszubilden. Es entstehen neue Anbindungen für den Radtourismus (attraktive Lage im Günztal) sowie für die Alltagsmobilität mit dem Fahrrad (schnelle Stadtgebietsquerung abseits stark befahrener Straßenräume). Damit wird eine Anpassung des prioritärer Routen (Konzept 2021) erforderlich.

Durch die gezielte Führung des Radverkehrs im Stadtgebiet eröffnen sich Chancen weitere Ziele der Stadtentwicklung zu verfolgen. Neben der Verlagerung der Mobilität vom MIV auf das Fahrrad ist auch eine Stärkung von bestehenden und neuen Angeboten in der Stadt möglich. Werden gut nutzbare und auffindbare Zuwege zur Innenstadt und zu zentralen Lagen der Stadt ausgebildet, wird ein Besuch der Innenstadt für Gäste mit dem Fahrrad attraktiv. Örtliche Angebote, die vom Tourismusstandort Günzburg profitieren, werden gestärkt. Auch gewerbliche Lagen können von einem gut ausgebildeten Radwegenetz profitieren. Durch die gute Anbindung an die Kernstadt werden Arbeitsstätten für Mitarbeiter besser erreichbar.



Radwegenetz überlagert mit LGS-Planungen



Neue Führung Günzradweg (Vorschlag Fr. Verw 14.10.24)

AUSBILDUNG DER RADMOBILITÄT NACH NUTZERGRUPPEN

Radtouristen und Freizeitradler



Ansprüche an das Radwegenetz:

- **Gute Orientierung im Ort** (Ausschilderung, markante Blickbezüge, Orientierungsmarken)
- **Übersichtliche Onlineauskunft** zu Routen, Rastmöglichkeiten und Servicestationen auf rege genutzten Plattformen (insbesondere Gmaps)
- **Haupttroutenleitung** entlang attraktiver Stadt- und Landschaftsräume und Anlaufpunkten des öffentlichen und kulturellen Lebens
- **Angebot von Rastplätzen (bspw. Biergärten)** in strategischen Lagen an zu belebenden Orten, Koppelung mit Angeboten der Versorgung und Fahrradservice



Chance für die Stadtentwicklung:

Stärkung geschwächter zentraler Lagen, Stärkung Tourismus

Radnutzer im Alltag



Ansprüche an das Radwegenetz:

- **Schnelle und verkehrssichere Wegetrassen**
- **Vernetzung der Anlaufpunkte des Alltags**
- **Subjektiv sichere Wahrnehmung** von Wegeanbindungen (Defizite: Dunkelheit, dubiose Nutzungen, dichte Böschungen, etc.)
- **Verwahrungsmöglichkeit** hochwertiger Fahrräder am Bahnhof und in der Altstadt für Pendler
- **Ladeplätze an frequentierten Anlaufpunkten des Alltags** für Pedelecs
- **Ausreichend Stellplatzmöglichkeiten** für Räder im öffentlichen Raum und in Wohnanlagen



Chance für die Stadtentwicklung:

Förderung der Fortbewegung mit nachhaltigen Mobilitätsmitteln

Die Anforderungen an die Angebote der Fahrradmobilität unterscheidet sich sehr stark entsprechend der verschiedenen Nutzergruppen. Bei der Ausbildung eines schlüssigen Radwegenetzes ist es deshalb sinnvoll zu klären, welche Wege bevorzugt in der Alltagsmobilität der Bewohner genutzt werden, und welche Trassen vorrangig in der Freizeit aufgesucht werden.

Fahrradrouten, die für die Alltagsmobilität eine wichtige Bedeutung haben, sollten möglichst bei jeder Witterung nutzbar sein. Das bedeutet, dass der Belag dieser Wege auch bei feuchtem Wetter nutzbar ist. Werden die Wege schon am frühen Morgen von Schnee geräumt, so können sich auch während der Wintermonate genutzt werden. Für Alltagsrouten ist vor allem die rasche Fortbewegung bedeutsam. Wer jeden Tag den Weg zur Arbeit / Schule bewältigt, wählt erfahrungsgemäß das Verkehrsmittel, mit dem er die kürzeste Fahrtzeit hat. Schnelle Radrouten und unkomplizierte Umsteigepunkte können damit zu einer Verlagerung der Pendlermobilität beitragen.

Freizeitradfahrer sind vorwiegend bei gutem Wetter unterwegs. Deshalb können Wege, die vorrangig zur Feizeitnutzung aufgesucht werden, auch als Kieswege ausgebildet werden. Für Freizeitfahrten ist hingegen von Bedeutung, dass die Route in schönen landschaftlichen Lagen verlaufen und entlang attraktiver Anlaufpunkte und Rastplätze führen. Die Ausbildung und Darstellung von Wegestrecken und Rundwegen sowie eine gute Orientierung erleichtert dem Freizeitsuchenden die Wahl der eigenen Route.

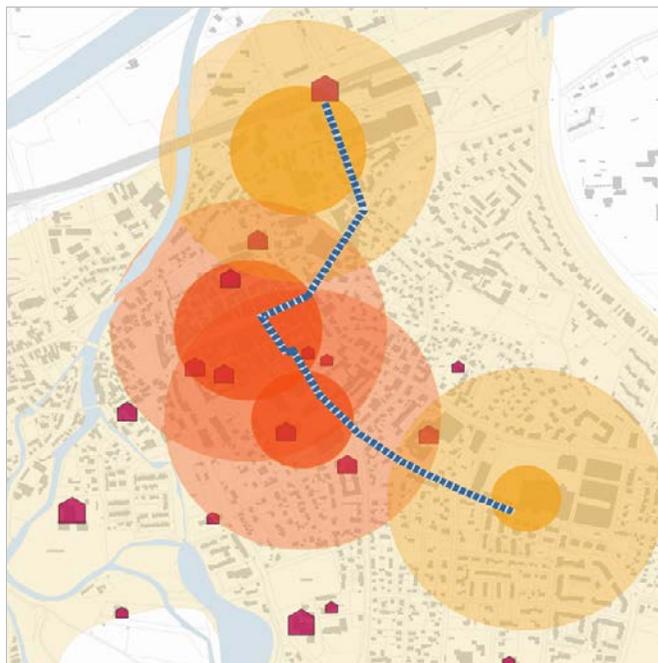
FUSSWEGENETZ UND BARRIEREFREIHEIT

Im Rahmen des Modellprojektes „Bayern Barrierefrei 2023“ (Stand 2015) wurden Herangehensweisen zur barrierefreien Ausgestaltung der Stadt Günzburg erarbeitet. Die fachliche Erhebung der Stadträume wurde ergänzt durch die Zusammenarbeit mit einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe. Die Teilnehmenden setzten sich aus Betroffenen mit unterschiedlichen Behinderungen, sowie verschiedenen Fachvertretern zusammen. In drei Workshops und in Ortsterminen und ergänzender Befragungen wurde die Thematik zum barrierefreien Ausbau erarbeitet. Es wurden verschiedene Mängel im Stadtgebiet erhoben. Daraus wurden Maßnahmen und Strategien zur Verbesserung der Situation entwickelt und anschließend nach ihrer Wichtigkeit gewichtet.

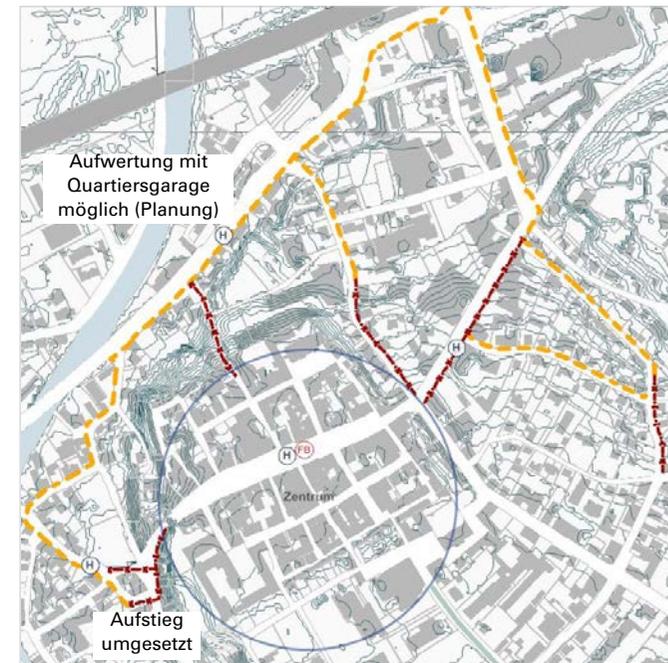
In Günzburg stellt die topographische Lage mit zum Teil starken Gefällen und Hanglagen eine besondere Herausforderung zum barrierefreien Ausbau dar. Durch den barrierefreien Ausbau des Bahnhofs und einer großzügigen Rampeanlage am Schloss wurden im Vorfeld bereits wichtige Bausteine einer barrierefreien Ausgestaltung vorgenommen.

Wichtige Ziele aus dem Modellprojekt Bayern Barrierefrei 2023 (2015) sind die Verbesserung der Wegeanbindung Altstadt-Bahnhof (wenn möglich auch durch eine direkte Busverbindung) und die barrierefreie Ausgestaltung der Altstadt. Durch die laufende Zusammenarbeit der Stadt mit privaten Akteuren soll langfristig und fortlaufend der Standard zur Barrierefreiheit in Günzburg verbessert werden.

Im Rahmen der Bearbeitung werden auch zentrale Anlaufstellen wie Handelsstandorte und öffentliche Einrichtungen in der Altstadt bewertet und Ansätze der barrierefreien Ausrichtung definiert.



Wichtige Wegekette in der Stadt vom Bahnhof zur Altstadt und zu innerstädtischen Handelstandorten



Zielekarte zur Ausbildung barrierefreier Aufgänge zur Altstadt (Quelle: Bayern Barrierefrei 2023, Skorka, Schneider, 2015)



Workshops im Rahmen der Arbeitsgruppe



Ortsbegehung zur Erhebung von Mängeln

HERANGEHENSWEISEN ZUR AUFWERTUNG DES WEGENETZES

Als Ergebnis des Modellprojektes Barrierefrei wurde eine Liste der „TOP 10“ durch die Arbeitsgruppe sowie durch den Stadtrat erarbeitet. Über diese vordringlichen Maßnahmen soll die Barrierefreiheit im Stadtgebiet verbessert werden.

In den letzten Jahren konnten einige der erarbeiteten Projekte umgesetzt werden. In den Gassen der Altstadt entstanden Laufbänder als ebene Belagsflächen. Auch die Hauptwege im Friedhof wurden entsprechend der Barrierefreiheit ausgebildet. Die Baumaßnahmen zur Sanierung der Dillinger Straße / Bahnhofstraße als zentrale Fußwegeanbindung vom Bahnhof zur Altstadt haben begonnen. Eine Anpassung der Buslinie zur Schaffung einer direkten Anbindung vom Bahnhof zur Altstadt wird derzeit diskutiert. Andere Maßnahmen wie die Umgestaltung des Marktplatzes oder die Verbesserung der Zugänglichkeit der Volkshochschule stehen noch aus.

Die barrierefreie Ausgestaltung der Wegerouten führt auch zu einer besseren Nutzbarkeit für Menschen ohne Einschränkungen. Vor allem für schwächere Verkehrsteilnehmer sind sie jedoch wichtig, damit diese Bevölkerungsgruppen sich eigenständig und sicher im Stadtgebiet bewegen können.



Übersicht der Top 10 Maßnahmen (Bayern Barrierefrei 2023)



Steiler Treppenlauf als Wegeanbindung zw. Altstadt und Bahnhof



Fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (Ulmerstraße)



Laufbänder in den historischen Gassen der Altstadt

PARKRAUMKONZEPT (Stand 2012)

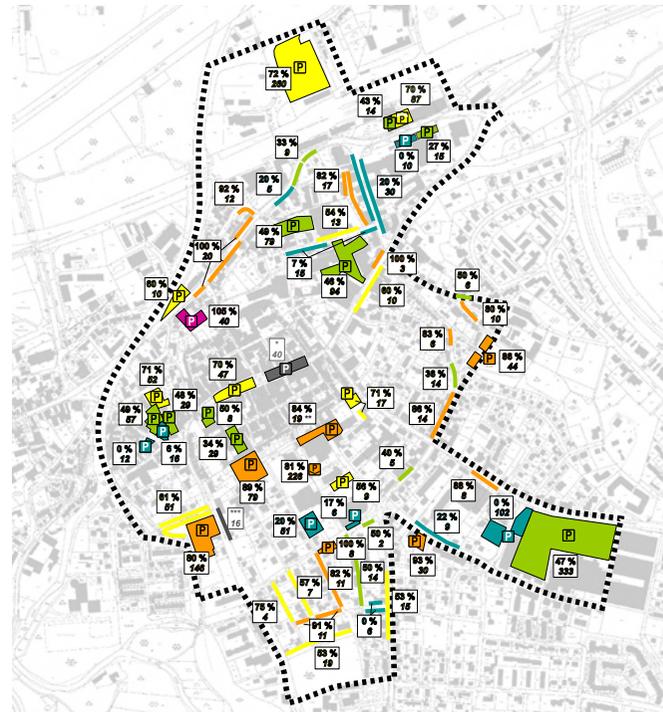
Im Rahmen des SEK (Stand 2012) wurde ein Parkraumkonzept für die Günzburger Innenstadt erarbeitet. Es wurde festgestellt, dass der vorhandene Parkraum insgesamt ausreichend bemessen sei, wobei Langzeitparker überdurchschnittlich viel Parkzeit in Anspruch nehmen würden.

Der Marktplatz als zentrale Mitte der Stadt wird in den Sommermonaten zur Hälfte als Fußgängerzone ausgewiesen. Nur in den Wintermonaten ist der gesamte Platz befahrbar und weist beidseitig der Fahrspur Querparker auf. Diese den Jahreszeiten angepasste Nutzung ist in der Stadt mittlerweile gut etabliert.

Die zentral gelegene Tiefgarage am Forum dient neben der Nutzung durch Besucher der Innenstadt als Quartiersgarage für die südliche Innenstadt. Am Bahnhof gibt es eine Parkgarage, die vor allem für Park & Ride genutzt wird. Daneben wird in der Innenstadt öffentliches Parken vor allem auf oberirdischen Stellplatzflächen angeordnet. Südlich der Innenstadt gibt es vorwiegend gebührenpflichtiges Parken. Zwischen Bahnhof und Altstadt ist vorwiegend gebührenfreies Parken mit Parkscheibe zu finden. In den Wohngebieten wird entlang der Fahrbahn geparkt.



Übersicht des öffentlichen Parkplatzangebotes in der Innenstadt



Auslastung der Parkierungseinrichtungen (Parkraumkonzept 2012)



Öffentliche Stellplatzflächen am Stadtgraben



Parkstreifen entlang der Hauptstraßen (Ulmerstraße)



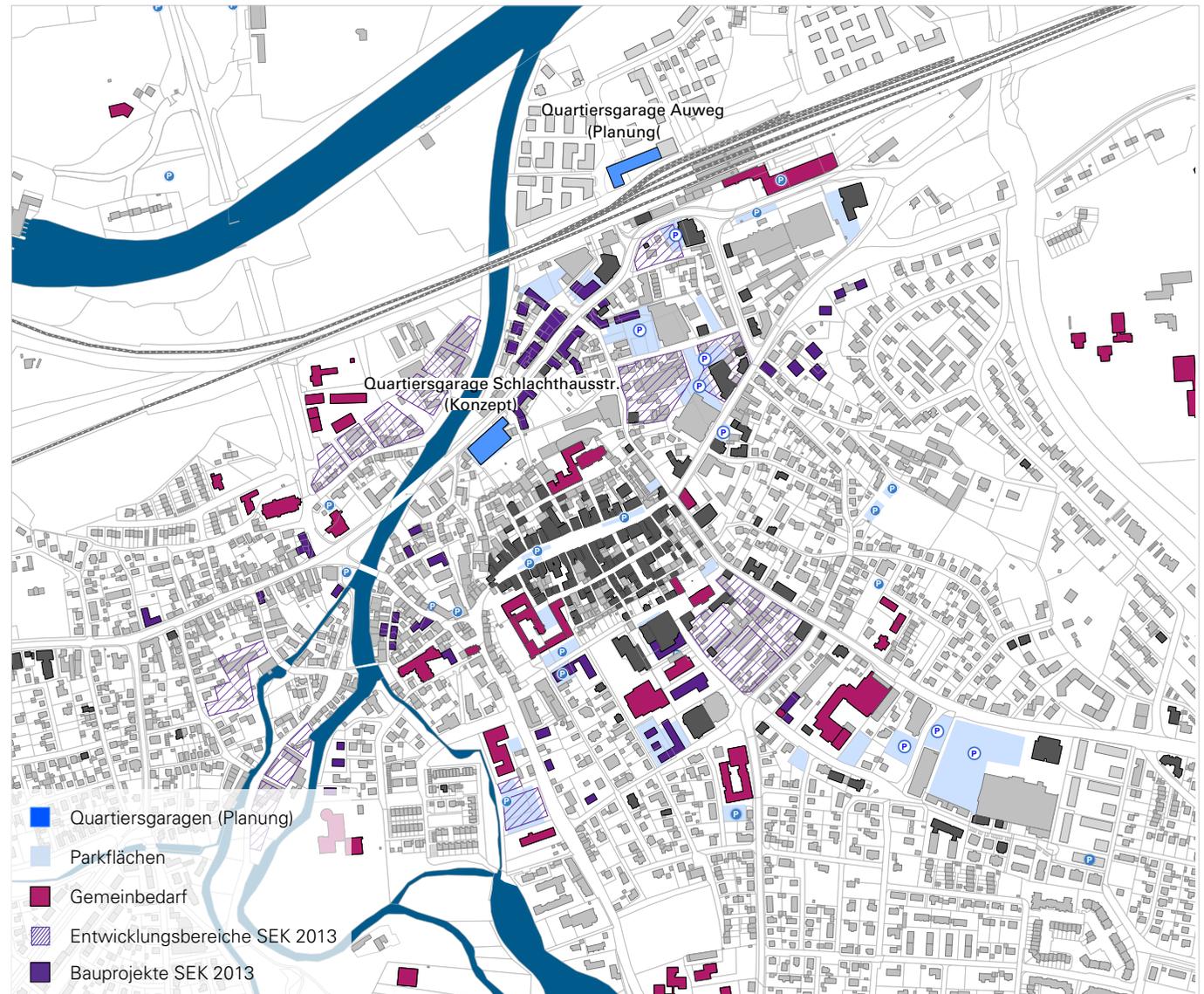
Stellplätze im Wohngebiet am Stadtbach (mit Rasengitterstreifen)

ENTWICKLUNG DES RUHENDEN VERKEHRS

Durch die im SEK (Stand 2012) geplante bauliche Entwicklung von innerstädtischen Flächen kommt es zu einem Wegfall von oberirdischen Stellplätzen sowie einem Anstieg des Stellplatzbedarfes durch die Ansiedlung neuer Nutzungen. Entsprechend den Berechnungen im das SEK begleitenden Parkraumkonzept (Stand 2012) kann durch die Ausweisung von Kurzzeitparkern in der Innenstadt der damit fehlende Stellplatzbedarf kompensiert werden. Mit kürzerer Parkdauer werden Stellplätze öfter gewechselt und sind damit für mehr Kunden und Gäste der Innenstadt besser verfügbar. Für Langzeitparker müssten jedoch außerhalb der Innenstadt Lösungen der Stellplatzanordnung gefunden werden. Ein Vorschlag des SEK ist der Neubau eines Parkhauses am Kuhberg oder die Schaffung eines Langzeitparkplatzes am Kappenzipfel.

In der Überlagerung von für Bebauung vorgesehenen Flächen und derzeit für Parken genutzten Flächen wird deutlich, in welchen Stadtbereichen zukünftig ergänzende Ansätze für Stellplatzlösungen gebraucht werden. Südlich der Altstadt kann der Stellplatzbedarf in der bestehenden Tiefgarage am Forum abgedeckt werden. Bedarf an neuen Stellplätzen besteht nördlich der Altstadt.

In einem sich verdichteten Stadtraum werden Ansätze sinnvoll, die eine platzsparende Anordnung von parkenden Fahrzeugen erlauben, wie zum Beispiel die geplante mehrgeschossige Quartiersgarage Auweg, die in dem von Hochwasser betroffenen Quartier eine Stellplatzanordnung ohne Tiefgaragen ermöglicht, und zusätzlich öffentliche Stellplätze schaffen kann. Durch die Ausnutzung der topographischen Lage wären in einigen Bereichen mehrgeschossige Stellplatzanlagen ohne platzintensive Rampenanlagen vorstellbar, so bspw. für die Stellplätze der Handelsflächen nördlich der Dillinger Straße.



Stellplätze im Innenstadtbereich

PENDLERMOBILITÄT

Entsprechend der guten verkehrlichen Lage weist Günzburg eine hohe Pendlerverflechtung auf. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 6.449 Auspendelnde und 11.905 Einpendelnde festgestellt. Dies entspricht einer Einpendelquote von 67,7% und einer Auspendelquote von 53,2%. Der Einpendlerüberschuss spricht für zentralörtliche Bedeutung der Stadt Günzburg als Arbeitszentrum und den guten Besatzes an Betrieben im Stadtgebiet. Für Auspendler sind neben den Gemeinden um Umfeld auch die größeren Städte und Dienstleistungszentren Ulm, Neu-Ulm, Augsburg sowie München von Bedeutung. Einpendler kommen vorwiegend aus den ländlich geprägten Gemeinden der näheren Region.

Mit den Pendelströmen werden Verkehrsstrassen am Morgen und am Abend stark frequentiert. Pendler wählen in der Regel die für sie komfortabelste und schnellste Verkehrsanbindung. Angebote zu Mobilitätsformen abseits des eigenen Autos werden damit erst dann für einen Großteil der Pendler relevant, wenn die Nutzung und vor allem das Umsteigen verschiedener Mobilitätsangebote schnell und komfortabel ist. Zudem stellt die Anbindung von dezentral gelegenen Wohngebieten und Arbeitsstätten eine Schwierigkeit für die autofreie Anbindung dar. Die daraus resultierende bevorzugte Nutzung und starke Bindung an das eigene Auto spiegelt sich entsprechend auch in anderen Lebensbereichen wie der Versorgung wieder.

Die Pendlerströme lassen sich vergleichsweise gut abbilden, da sie eine regelmäßige Struktur aufweisen. Dies erleichtert den Aufbau von Angeboten abseits des MIV. Hierbei kann die Zusammenarbeit mit größeren Arbeitgebern sinnvoll sein. Der Aufbau von neuen Mobilitätsangeboten kann für Arbeitnehmer ein Anreiz sein, und würde damit zum Standortvorteil für örtliche Gewerbetreibende werden.

**Größte Auspendlergruppen nach Ort der Arbeitsplätze:**

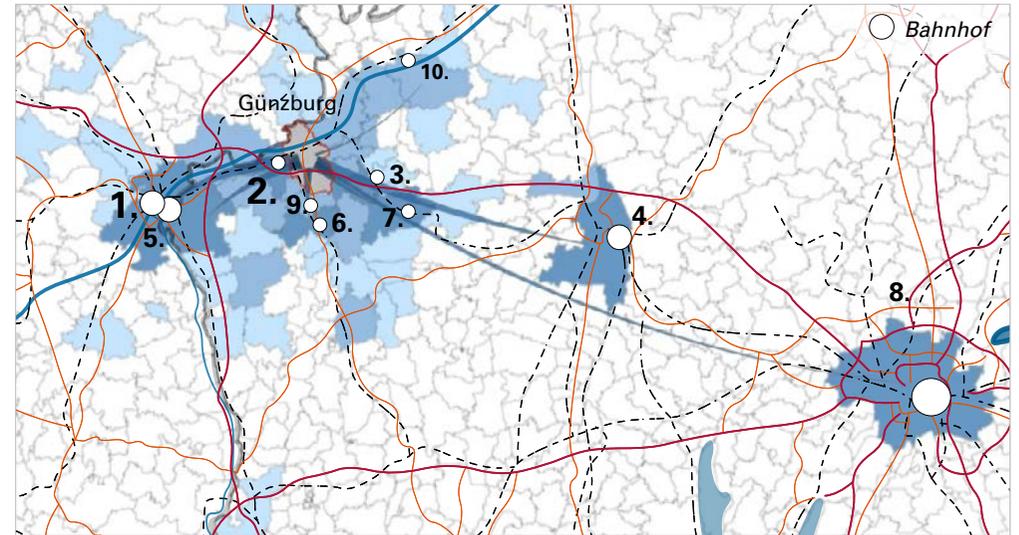
1. Ulm	688
2. Leipheim	687
3. Burgau	374
4. Augsburg	336
5. Neu-Ulm	322
6. Ichenhausen	267
7. Jettingen-Scheppach	237
8. München	230
9. Kötz	224
10. Dillingen a.d. Donau	157

*(Quelle: Pendleratlas Deutschland Daten von 2022)*

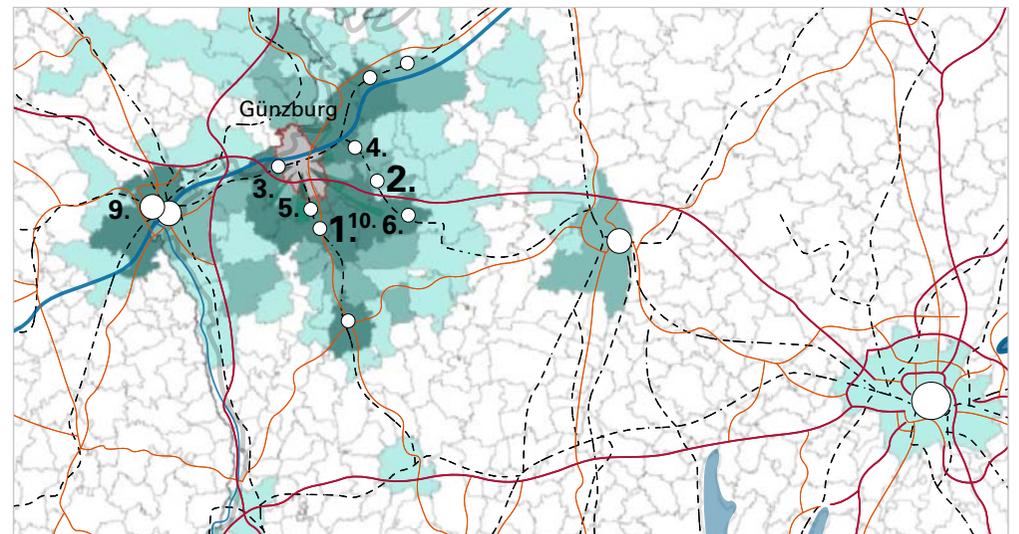
**Größte Einpendlergruppen nach Ort der Arbeitsplätze:**

1. Ichenhausen	922
2. Burgau	860
3. Leipheim	784
4. Offingen	513
5. Kötz	487
6. Jettingen-Scheppach	436
7. Bibertal	376
8. Gundelfingen (Donau)	345
9. Ulm	303
10. Kammeltal	303

*(Quelle: Pendleratlas Deutschland, Daten von 2022)*



Auspenderströme in andere Gemeindegebiete sowie Verkehrsnetz (Pendleratlas Online 2022)



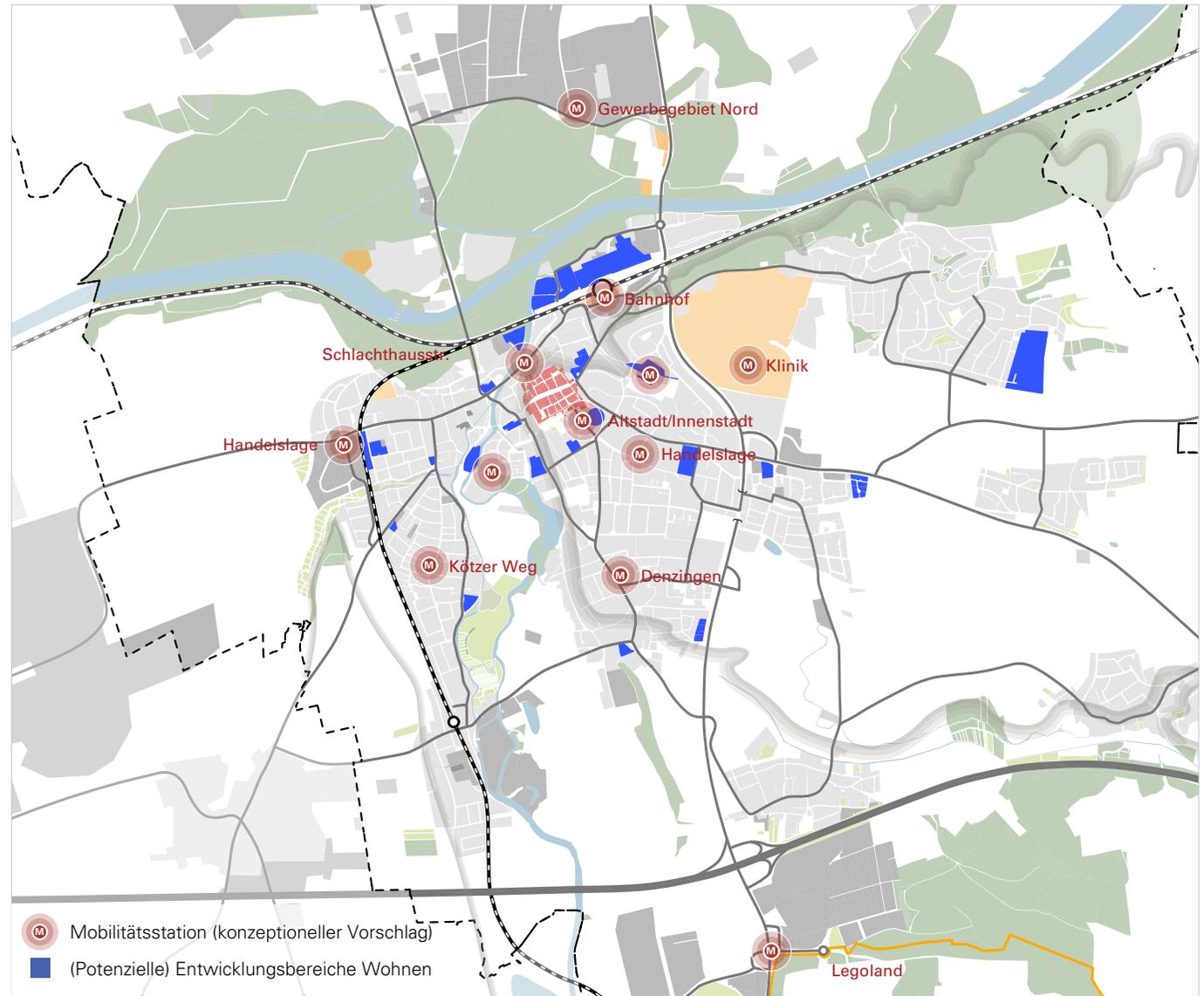
Einpendlerströme aus anderen Gemeindegebiete sowie Verkehrsnetz (Pendleratlas Online 2022)

ZIELKONZEPT MOBILITÄTSSTATIONEN (Text von Statbau München GmbH)

Um die Mobilität abseits des motorisierten Individualverkehrs zu stärken, ist eine verbesserte Vernetzung der alternativer Mobilitätsangebote notwendig. In zentralen Bereichen von Günzburg, die eine hohe bauliche Dichte und Nutzungsmischung aufweisen oder die in der Nähe wichtiger Anlaufpunkte liegen, sollen Mobilitätsstationen eingerichtet werden. Ziel ist der Aufbau eines Netzwerks öffentlicher Mobilitätsstationen, die stationsbasierte Sharing-Angebote wie u. a. Carsharing, Lastenradsharing sowie geordnetes Abstellen von floatenden Angeboten wie Bikesharing ermöglichen.

Die Ausgestaltung der Stationen erfolgt standortspezifisch, um ein passgenaues Angebot für die Nutzer:innen zu gewährleisten. Beispielsweise kann eine Station an einer zentralen Fahrradroute mit sicheren Fahrradabstellplätzen sowie Lade- und Reparaturmöglichkeiten auf den Radverkehr ausgerichtet werden. Ergänzende Angebote wie Paketboxen, Monitore mit Abfahrtszeiten des ÖPNV und Sitzmöglichkeiten erhöhen die Attraktivität der Stationen. Diese Angebote stehen allen Bewohner:innen und Besucher:innen der Stadt zur Verfügung und sind dort verortet, wo ein unkompliziertes Umsteigen zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln möglich ist, idealerweise in der Nähe von Bushaltestellen und Fahrradrouten.

Die Mobilitätsstationen bieten Alternativen zum privaten Pkw und sollen dazu beitragen, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs in Günzburg zu reduzieren. Die vorgeschlagene Karte zeigt die Verteilung der Mobilitätsstationen basierend auf zentralen Versorgungs- und Freizeitstandorten sowie Points of Interest (POIs). Das Netzwerk wird sukzessiv weiterentwickelt. Kommunen erhalten Förderungen zur Entwicklung dieser Stationen im Rahmen des Klimaschutzes (siehe „Förderkompass Klimaschutz“ des Bundes). Zudem soll die Beteiligung privater Investoren an den Mobilitätsstationen geprüft werden, möglicherweise über Folgekostenverträge.

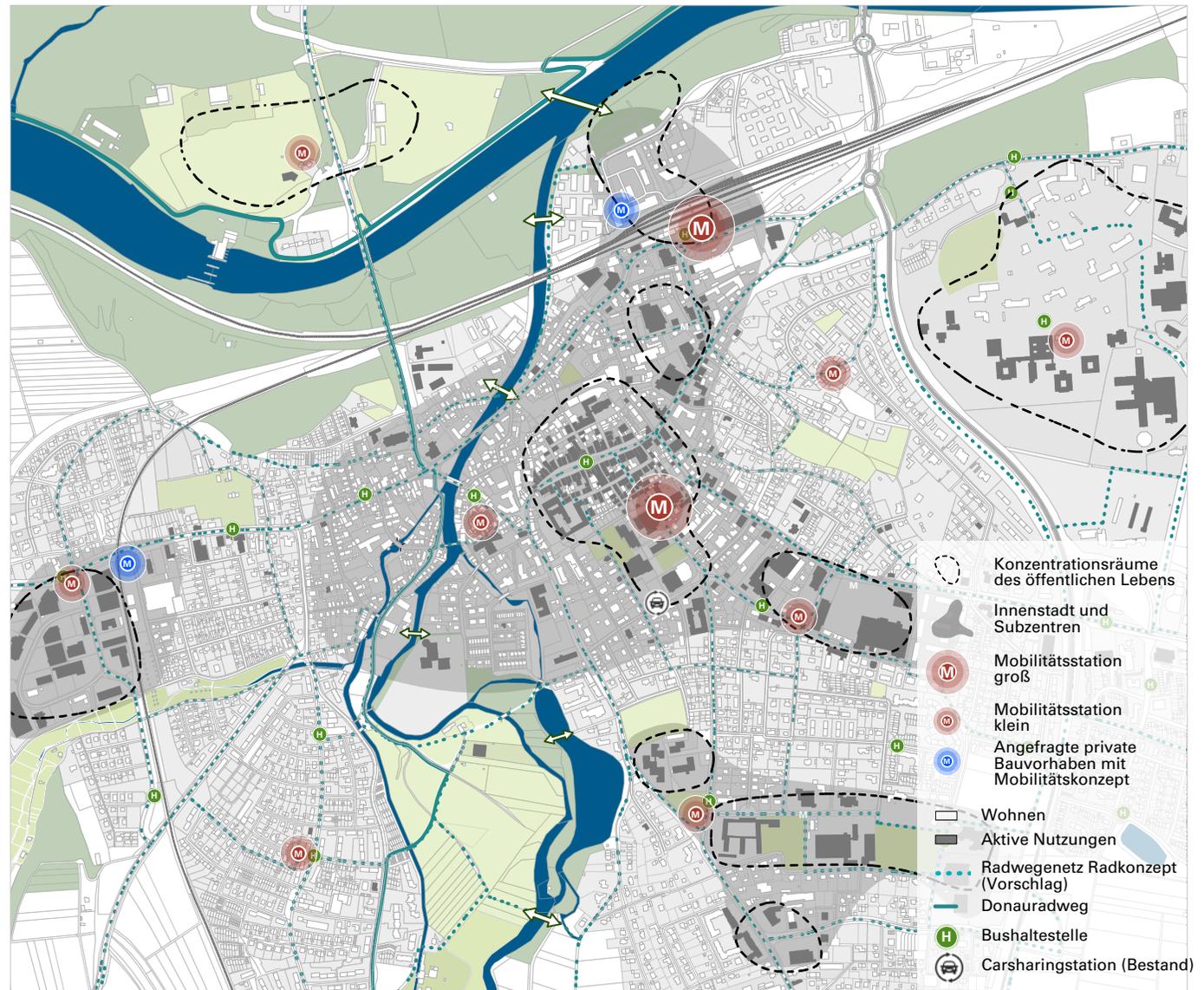


Konzeptkarte zur Verteilung von Mobilitätsstationen (Arbeitsstand vom 16.10.2024)

MOBILITÄTSTATIONEN IN KOOPERATION MIT PRIVATEN BAUVORHABEN IM KERNGEBIET (Text von Statbau München GmbH)

Das öffentliche Netzwerk der Stationen soll durch Angebote auf Privatgrund ergänzt werden. Im Rahmen von vorhabenbezogenen Mobilitätskonzepten im Wohn- und Gewerbebereich kann der Umstieg auf alternative Mobilitätsangebote von privaten Bauherren gefördert werden. Dabei ist es wichtig, das öffentliche Angebot mit den privaten Stationen zu verknüpfen und Kannibalisierungseffekte zu vermeiden. Der Fokus liegt auf der Ergänzung öffentlicher Angebote und der Verortung privat initiiert Stationen. Wenn bereits eine öffentliche Sharing-Station oder eine Quartiersmobilitätsstation in der Nähe des Vorhabenstandorts existiert, könnte eine Teilfinanzierung durch den Bauherrn erfolgen. Diese Möglichkeit soll weiterverfolgt werden, um alternative Mobilitätsangebote im gesamtstädtischen Netzwerk zu fördern. Die folgenden Ausführungen richten sich insbesondere an Wohnbauvorhaben, während das Vorgehen für gewerbliche Vorhaben entsprechend angepasst werden muss. Auf Privatgrund soll ein wohnortnahes Angebot geschaffen werden, das auch der angrenzenden Nachbarschaft zur Verfügung steht. Diese Stationen werden als wohnortnahe oder Quartiers-Mobilitätsstationen bezeichnet – je nach Ausrichtung. Der Schwerpunkt liegt insgesamt auf stationsbasierten Angeboten, bei denen Fahrzeuge an der Station zurückgebracht werden müssen. Mögliche Angebote sind digitale Infotafeln, qualitativ aufgewertete Fahrradabstellanlagen und (Lasten-)Pedelec-Sharing.

Die Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote ermöglicht privaten Bauherren eine teilweise Kompensation der erforderlichen Stellplätze. Bei der Stellplatzreduzierung im Wohnungsbau stehen die räumlichen Erreichbarkeit zentraler Versorgungsbereiche und die des Bahnhofs bei der Umsetzung von Mobilitätskonzepten mit einer Stellplatzreduzierung im Vordergrund. Die finale Entscheidung über die Reduzierung obliegt der Stadt. Zunächst wird das Stadtgebiet jedoch perspektivisch auch die Ortsteile berücksichtigt.



Mögliche Standorte für Mobilitätsstationen in Verbindung mit Orten des öffentlichen Lebens

STELLPLATZREDUKTION BEI WOHNBAUVORHABEN MITTELS MOBILITÄTSKONZEPT (Text von *Stattbau München GmbH*)

Als **Grundvoraussetzung** zur Stellplatzreduktion bei Wohnbauvorhaben auf der Grundlage eines Mobilitätskonzept ist das Kriterium der Erreichbarkeit von folgenden Point of Interests (POIs) / Zentralen Orten im Stadtgebiet:

1. Zentrale Versorgungsbereich (V1-V4) 10 min fußläufige Erreichbarkeit vom Vorhabenstandort
2. Bahnhof Günzburg
  - a. 10 min fußläufige Erreichbarkeit
  - b. 10 min Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Es ist erforderlich, dass beide Kriterien zur Erreichbarkeit erfüllt sind. Der genaue Umfang der Reduzierung der baurechtlich notwendigen Stellplätze wird final mit der Stadt Günzburg abgestimmt. Folgende maximale Reduzierungswerte (vgl. Abb.) ergeben sich daraus:

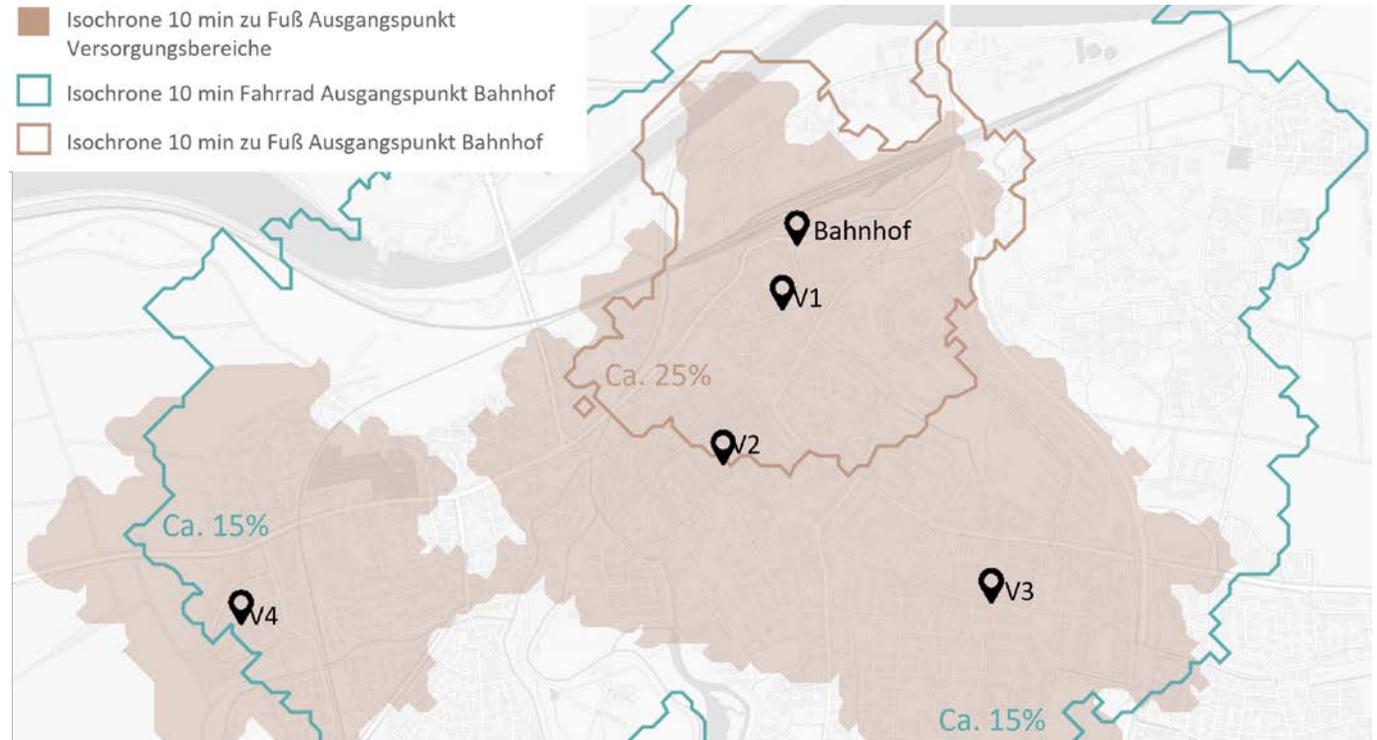
- a. 10 min fußläufige Erreichbarkeit ca. 25% Reduzierung
- b. 10 min Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ca. 15% Reduzierung

Um eine Reduzierung der nach Satzung herzustellenden Stellplätze zu erreichen, sind wohnortnahe sowie Angebote auf Quartiersebene zu schaffen oder eine naheliegende Station zu unterstützen. Für eine Umsetzung des vorhabenbezogenen Mobilitätskonzepts im Wohnen sind beide nachfolgenden Aspekte zu erfüllen und die Umsetzung entsprechend durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept nachzuweisen.

**1. Wohnortnahe Mobilitätsangebote – Angebote können ausschließlich den Nutzer:innen am Standort**

oder auch der Nachbarschaft zur Verfügung stehen

- wohnortnahe Elemente (Rad-, Lastenrad-Sharing etc.)
- Mehrgung qualitativer (gut und einfach nutzbarer) Fahrradstpl. (Grundlage für Berechnung Fahrradstpl. sind die nach Satzung nachzuweisenden Pkw-Stpl.)



**2. Quartiersbezogene Mobilitätsangebote – Angebote stehen öffentlich zur Verfügung**

Dies kann in Form von zwei Varianten nachgewiesen werden:

1. Aufbau einer öffentlichen Mobilitätsstation am Vorhaben oder
2. Beteiligung an öffentlicher Mobilitätsstation oder an V1  
 Zahlung zweckgebundene Ablöse bei Beteiligung an öff. Station ODER Zahlung Betrag x (monatlich / jährlich) an privaten Eigentümer einer Station in der Variante V1 (Voraussetzung ist, dass sich die Station im räumlichen Bezug zum eigenen Vorhaben befindet)

Die finale juristische Ausgestaltung und Umsetzbarkeit einer Beteiligung (2) ist zu prüfen. Der langfristige Betrieb der Station / des Angebots muss in jedem Fall sichergestellt werden.

*Hinweis zur räumlichen Verortung der Mobilitätsangebote: In welcher Form die Sharing-Angebote räumlich umgesetzt werden, wird mit der Stadt abgestimmt. Insbesondere die nutzerfreundliche Erreichbarkeit der Angebote steht hier im Vordergrund.*

ZUSAMMENFASSUNG

ZIELE

**Stärken / Potenziale**

- Gute regionale und überregionale Anbindung durch Bahnverbindung und Straßennetz
- Anbindung ins benachbarte Oberzentrum mit Bahn (18 min Fahrtzeit) besonders attraktiv
- Erreichbarkeitszugewinne durch neue Hochgeschwindigkeitstrasse (Ulm-Augsburg) und Deutschlandtakt zu erwarten
- Breites Angebot an Bussen im Stadtgebiet und Umgebung
- Rufbussystem ergänzt die regulären Buslinien
- Barrierefrei ausgestalteter Bahnhof
- Infrastruktur für Radpendler am Bahnhof gegeben
- Lage Bahnhof in der Nähe des Donauradwegs
- Stadtaufbau des Hauptortes mit allen wichtigen Anlaufpunkten des öffentlichen Lebens in zentraler Lage
- Anbindung an überregionale Freizeitradwege in hochwertigen Naturräumen (Günzthal, Donautal)
- Kommunales Programm zur Lastenradförderung
- Projekt der LGS als Chance zur Ergänzung des Wegenetzes im Hauptort
- Ausreichendes Angebot an Parkplätzen besonders in Zentrumsnähe vorhanden
- Viele regionale Auspendlerdestinationen mit Anbindung an das Schienennetz
- Barrierefreie Ausgestaltung der Altstadtgassen und Rampeanlage am Schloss

**Schwächen / Risiken**

- Dezentrale Lage von Ortschaften im Umfeld des Hauptortes und der Gewerbeflächen mit geringer Anbindung über ÖPNV fördern Bevorzugung zur Nutzung des MIV in der Alltagsmobilität
- Starkes Verkehrsaufkommen auf den zentralen Straßen im Hauptort (vor allem zu Zeiten mit hohem Pendleraufkommen)
- Fehlende PKW-Stellplatzanlage nördlich der Altstadt
- Mängel im Radwegenetz (Fahrradroute im Hauptort vielfach auf Straßen, Mischfläche mit Gehweg, Ausbildung der Beläge)
- Viele Verbindungen werden von Radfahrern als nicht verkehrssicher wahrgenommen
- Anzahl und Qualität öffentlicher Radabstellanlagen und bestehender Radverkehrsinfrastruktur eher unzureichend
- Fehlende Sichtbarkeit bestehender Fahrradrouten vor Ort und im Internet
- Hangkante als Barriere im Stadtgebiet (Wegeführung, Steigungen, mangelnde Anbindung)
- Stadtplatz nicht barrierefrei ausgebildet.
- Keine direkte Busanbindung vom Bahnhof zur Altstadt
- Viele Bushaltestellen nicht barrierefrei

**Ergänzung des ÖPNV-Angebots**

- ▶ Erhalt des örtlichen Rufbussystems
- ▶ Einführung von ÖPNV-Angeboten mit alternativen Antriebssystemen (*Klimaschutzkonzept*)
- ▶ Vertaktung von Bus- und Bahnverkehr und Anpassung von Tarifen (*Klimaschutzkonzept*)
- ▶ Verlagerung der Stadtbuslinie mit direkter Anbindung der Altstadt zum Bahnhof (*Modellprojekt Bayern Barrierefrei*)
- ▶ Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Umfeld des Bahnhofs
- ▶ Barrierefreie Ausbildung der Bushaltestellen
- ▶ Erweiterung des Stadtbusliniennetzes mit Anbindung an das Gewerbegebiet Nord
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten einer Zusammenarbeit mit dem Gewerbe- und Freizeitstandort Legoland bei der Erweiterung der Stadtbuslinien in den südlichen Gemeindeteil

**Förderung der Alltagsfahrradmobilität**

- ▶ Ausbildung von Vorrangrouten für alltägliche Fahrradmobilität (Schutzstreifen oder Fahrradstraßen, neue Wege), (*Radverkehrskonzept*)
- ▶ Schaffung eines durchgehenden Schnellradwegs entlang der Günz als zentrale Radverkehrssachse durch den Kernort Günzburg, Verlagerung des touristischen Radwegs entlang der Günz
- ▶ Ausbau der Radverkehrsverbindungen zu den

Nachbargemeinden

- ▶ Ausbau des Radroutennetzes im Hauptort
- ▶ Reduzierung der maximalen Fahrgeschwindigkeiten auf Straßen, die stark von Radfahrern genutzt werden (*Radverkehrskonzept*)
- ▶ Ausbildung / Qualifizierung der Hauptradrouten mithilfe eines Knotenpunktssystems für Radwegweisung (*Radverkehrskonzept*)
- ▶ Ergänzen von sicheren und geeigneten Radabstellanlagen an zentralen Orten der Stadt
- ▶ Gezielte Ergänzung der Angebote für Pendler, z.B. durch ein Ride & Bike Konzept oder betriebliches Mobilitätsmanagement

#### Stärkung des Radtourismus

- ▶ Verbesserung der Ausschilderung der Radwegenetzes vor Ort, auf Karten und im Internet
- ▶ Gezielte Leitung des Freizeitradverkehrs zu attraktiven Angeboten im Stadtgebiet (*Konzept Landesgartenschau*)
- ▶ Verbesserung der Anbindung des Donauradweges an die Innenstadt (*Konzept Landesgartenschau*)
- ▶ Ergänzung der Angebote für Legoland-Gäste durch Leihfahrräder gemeinsam mit Legoland

#### Ausbau eines attraktiven Fußwegenetzes und Verbesserung der Barrierefreiheit

- ▶ Attraktive und sichere Gestaltung von Fußwegen insbesondere entlang wichtiger Routen

(ausreichend Wegebreite, sichere Straßenquerungen, Sitzgelegenheiten entlang des Weges)

- ▶ Anbindung der Hagenweide nach Osten und Süden zu den anschließenden Wohngebieten (*Konzept Landesgartenschau*)
- ▶ Umgestaltung des Marktplatzes nach den Belangen der Barrierefreiheit (*Modellprojekt Bayern Barrierefrei*)
- ▶ Barrierefreie Neugestaltung der Günzquerung zum Kappenzipfel (*MP Bayern Barrierefrei 2016*)
- ▶ Zusätzliche barrierefreie, öffentliche Toiletten (*Modellprojekt Bayern Barrierefrei*)
- ▶ Informationen zu barrierefreien Angeboten (*Modellprojekt Bayern Barrierefrei*)

#### (Re)organisation des ruhenden Verkehrs

- ▶ Ergänzung einer Quartiersgarage nördlich der Altstadt (*Konzept Landesgartenschau*)
- ▶ Bau einer Quartiersgarage am Auweg
- ▶ Ausbau des Stellplatzmanagements im öffentlichen Raum, Vermeidung von Dauerparken (*Parkraumkonzept*)
- ▶ Ermöglichen von Mobilitätskonzepten bei reduzierten Stellplatzzahlen für private Grundstückseigentümer in geeigneten Lagen

#### Ausbau von nachhaltigen Mobilitätsangeboten:

- ▶ Ergänzen von öffentlich nutzbaren E-Ladestationen in frequentierten Lagen

- ▶ Ausbau eines flächendeckenden Netzwerks für E-Mobilität, evtl. in Zusammenarbeit mit örtlichen Betrieben
- ▶ Ausbau der kommunalen Carsharing-Flotte und Schaffung neuer Standorte
- ▶ Gezielte Werbung für ortsansässiges Carsharing (*Klimaschutzkonzept 2013*)
- ▶ Stärkung der nachhaltigen Mobilität in der Kommunalverwaltung (*Klimaschutzkonzept*)
- ▶ Erprobung Modelle für Mitfahrapps für Ortschaften und Pendlerverkehr (bspw. „Pampa“, „NEmo“, „goFlux“, „Fahrkreis“)

#### Aufbau eines Netzes an Mobilitätsstationen

- ▶ Sukzessiver Aufbau eines Netzwerks an Mobilitätsstationen mit alternativen Fortbewegungsmitteln (Carsharing, E-Lastenrad, Bikesharing)
- ▶ Ausbildung von Mobilitätsstationen an zentralen Stellen der Stadt, an denen unterschiedlichen Mobilitätsangebote vorhanden sind
- ▶ Vorhalten von Flächen an geeigneten Stellen für ergänzende Mobilitätsangebote
- ▶ Zusammenarbeit mit privaten Bauträgern von größeren Bauvorhaben bei der Realisierung von Mobilitätsangeboten in Ergänzung zu öffentlichen Mobilitätsstationen
- ▶ Zusammenarbeit mit örtlichen gewerbetreibenden zur langfristigen Entwicklung von Mobilitätsstationen in Gewerbegebieten

EINFÜHRUNG - EINZELHANDEL IN GÜNZBURG

Günzburg wird im Regionalplan Donau-Iller als Oberzentrum definiert und hat damit Versorgungsfunktion für das ländliche Umland. Der Einzelhandel ist in der Stadt stark vertreten. Günzburg verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 4,3 qm pro Einwohner (deutschlandweit im Durchschnitt 1,4 qm pro Einwohner). Insgesamt sind in Günzburg 152 Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Knapp die Hälfte sind Traditionsunternehmen oder alteingesessene Unternehmer (aus den Jahren 1991 - 2005), etwas weniger als ein Viertel der Unternehmen haben sich nach 2006 in Günzburg angesiedelt.

Die Innenstadt stellt die zentrale Einzelhandelslage der Stadt dar. Insbesondere in den Hauptlagen Marktplatz und Hofgasse liegen die Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen über 75 %. Hier ist eine besonders hohe Passantenfrequenzen festzustellen. In der Altstadt sind außer dem wöchentlichen Markt am Hauptplatz nur vereinzelt Handelsangebote der Grundversorgung vorhanden. Diese befinden sich im Umgriff der Altstadt. Im Umfeld des Bahnhofs, an der Ausgburger Straße und an der Ulmer Straße liegen Handelsstandorte mit überwiegend großflächigen Nahversorgungsangeboten. Ein weiterer Nahversorgungsstandort befindet sich an der Geschwister-Scholl-Straße im Ortsteil Denzungen.

In den Gewerbegebieten Donauried und Deffingen ist großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor allem in den hier angesiedelten Baumärkten zu finden.

In den Ortsteilen sind nur in Leinheim und Reisingburg Angebote der Nahversorgung vorhanden. Damit ergibt sich räumlich gesehen eine Unterversorgung in den ländlich geprägten Ortsteilen .

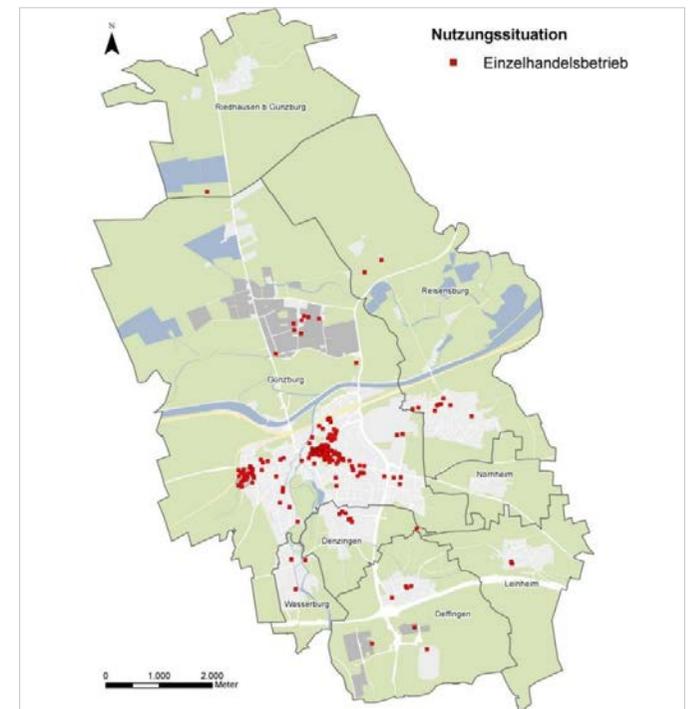
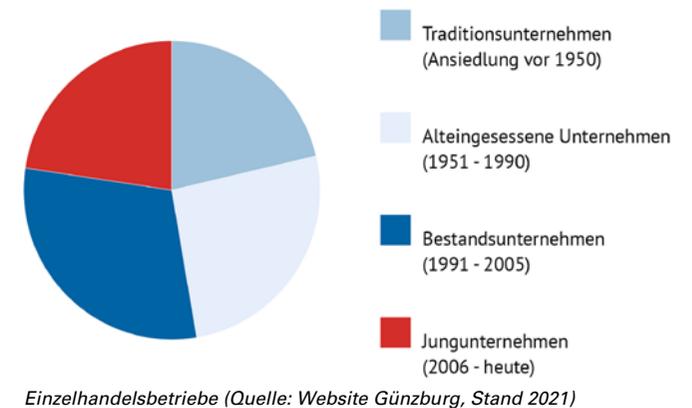
Seit 2015 gibt es die City-Initiative Günzburg e.V., die sich für die Stärkung und nachhaltige Belebung der Günzburger Innenstadt einsetzt. Ein zentrales Anliegen ist der Erhalt und die Stärkung des Wochenmarktes. Hier werden auch regionale Produkte vermarktet. Zudem stellt der Wochenmarkt einen wichtigen Anziehungspunkt für die Altstadt dar, von dem auch die hier angesiedelte Gastronomie und der Einzelhandel profitieren.

In Günzburg sind viele Angebote der Altstadt für Menschen mit mobilen Einschränkungen nur eingeschränkt zu erreichen. Die historische Bausubstanz und die differenzierte Höhenlage erschwert vor allem Menschen mit mobilen Einschränkungen vielfach den Zugang. Deshalb wurden im Rahmen des Konzeptes „Günzburg Barrierefrei 2014“ Strategien und Maßnahmen zur barrierefreien Ausgestaltung der Altstadt erarbeitet. Ein erster Baustein, der Bau von Gehbändern in den Gassen, wurde in den letzten Jahren umgesetzt.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in dezentraler Lage sind in der Regel barrierefrei zu erreichen. Allerdings ist die Zuwegung über großflächige Parkplätze mitunter schwierig. Eine Ergänzung der Angebote für Menschen mit Behinderungen in Handel und Gastronomie (z.B. barrierefreie Toiletten oder Umkleidekabinen) ist sinnvoll.

Für die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt spielt neben der wachsenden Rolle des Online-Handels auch großflächige Handelsangebote in der Peripherie eine Rolle. In Günzburg sind dies zum Beispiel die Factory-Outlet Shops in Jettingen Scheppach, die durch ihre Lage an der A8 vor allem Kunden aus dem Umland anziehen.

*(teilweise übernommen aus dem Modellkonzept Barrierefreiheit, Stand 2015 und dem Strategischen Einzelhandelsplan, Stand 2013)*



Lage der Einzelhandelsbetriebe (Strat. Einzelhandelsplan, Stand 2013)

EINZELHANDELSKONZEPT (STAND 2013)

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 hält für die geordnete Entwicklung des Einzelhandels übergeordnete Ziele fest. Dazu gehört die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und die Sicherstellung einer flächendeckenden Grundversorgung. Zur Erreichung dieser Ziele wird ein Standortstrukturmodell mit verschiedenen Standortkategorien erarbeitet.

Die Günzburger Innenstadt bildet als Hauptgeschäftszentrum die wichtigste Standortkategorie. Der Umgriff der Altstadt wird als zentraler Versorgungsbereich festgelegt, der als bauplanungsrechtlich schützenswert gilt. Im Osten der Altstadt im Bereich der Dillinger Straße und der Augsburger Straße wird zusätzlich ein Ergänzungsbereich festgesetzt. Die genaue Festlegung und Definierung dieser zentralen Versorgungsbereiche dient als Grundlage für weitere Einzelhandelsentwicklungen.

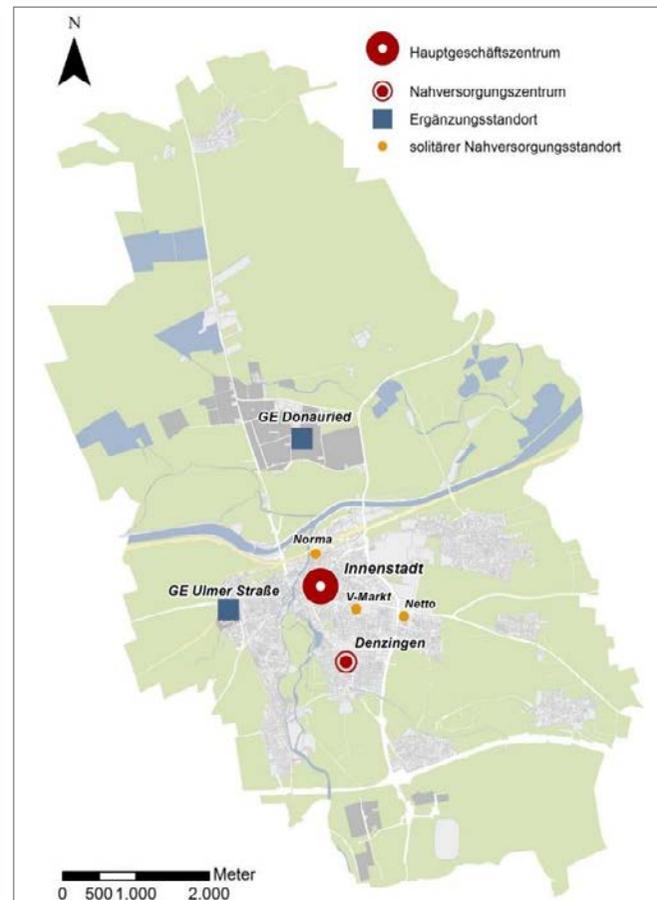
Der Nahversorgungsstandort Denzinger wird ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich festgehalten, da er für die umliegenden Wohngebiete eine wichtige Grundversorgungsfunktion erfüllt. Zur Erhöhung der funktionalen Dichte soll die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteil Denzinger auf das Umfeld der vorhandenen Versorger konzentriert werden.

Die Gewerbegebiete an der Ulmerstraße und im Donauried stellen Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierter Lage dar. In diesen Bereichen soll eine Ausweitung von Handelsangeboten vermieden werden. Es kann maximal der Status Quo erhalten werden.

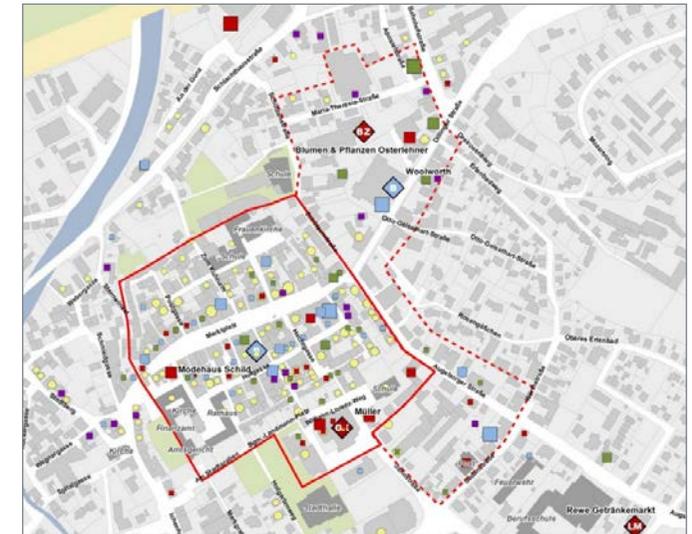
Über diese Standorte hinaus werden strukturprägende Einzelhandelsbetriebe wie der V-Markt an der Augsburg-er Straße als solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage identifiziert. Diese Betriebe

weisen jeweils eine lokale Bedeutung für das umliegende Wohnquartier auf.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Sortimentsliste, die nach zentren und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten untergliedert ist. Sie dient als Grundlage für die Zulässigkeit neuer Einzelhandelsplanungen.



Standortstrukturmodell (Strategischer Einzelhandelsplan 2013)



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit Ergänzungsbereich (Strategischer Einzelhandelsplan 2013)



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Denzinger (Strategischer Einzelhandelsplan 2013)

LAGE DER VERSORGUNGSSTÄNDORTE IM HAUPTORT



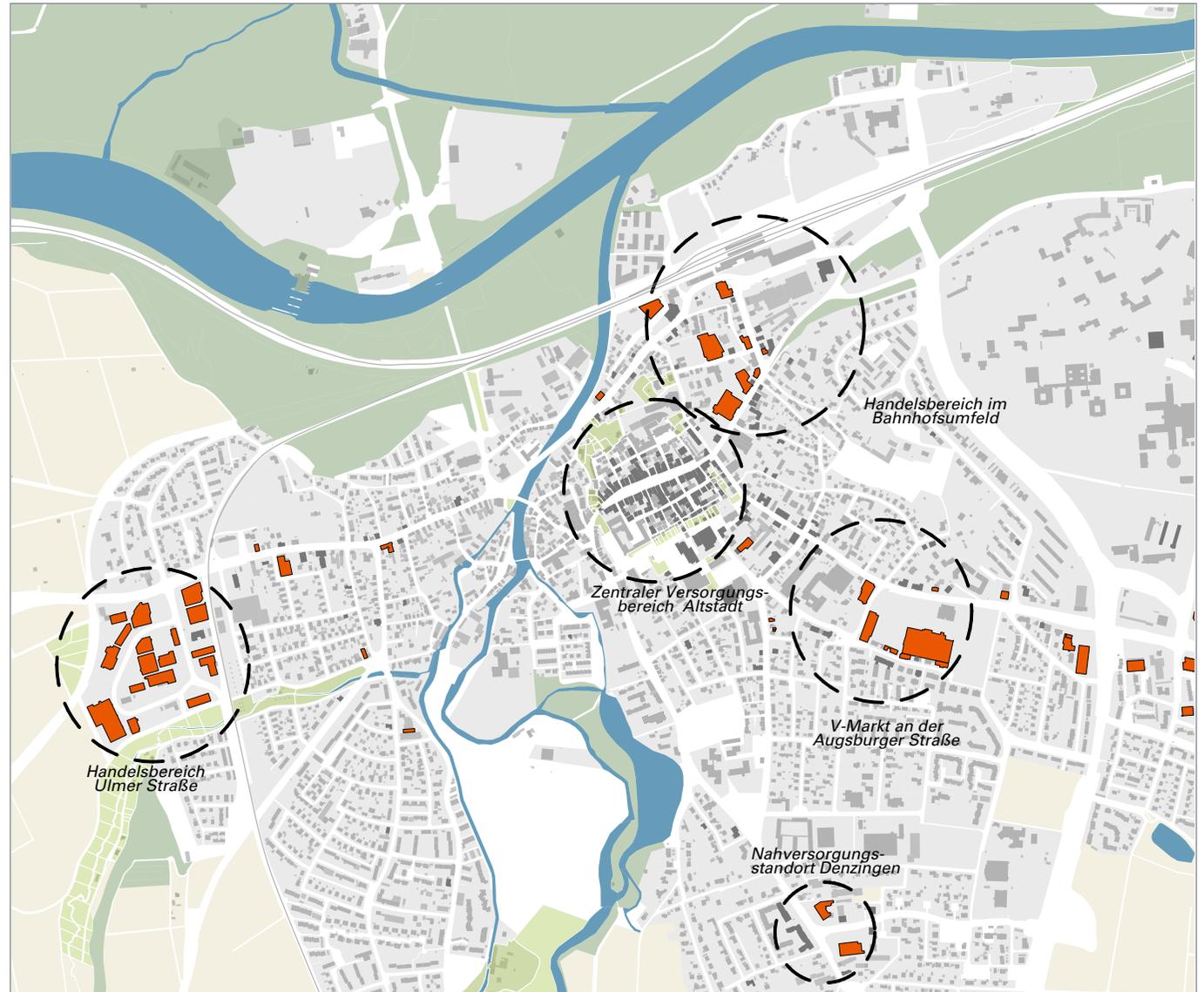
Attraktive Mischung von Nutzungen in der Innenstadt



Autoorientierter V-Markt an der Augsburger Straße



Einzelhandelszentrum in verkehrsgünstiger Lage an der Ulmer Str.

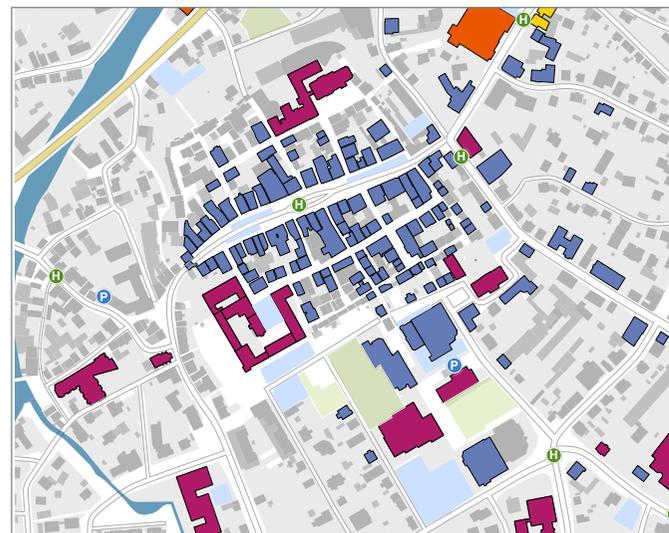


Übersicht zu den Einzelhandelsstandorte in Günzburg

EINSCHÄTZUNG ZU DEN VERSORGUNGSSTANDORTEN

**Zentraler Versorgungsbereich Altstadt**

Die Altstadt ist mit seinem historischen Gebäudbestand geprägt von kleinteiligen Baustrukturen. Die ansprechende Gestaltung der Gebäudezeilen und des alten Marktes tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Der Einzelhandel und die Gastronomie profitieren von der hohen Frequenz der Gäste des Freizeittourismus. Zudem ist die Altstadt ein beliebter Treffpunkt der Bewohner, was sich durch die regelmäßigen Markttage und den vielfältigen Veranstaltungen widerspiegelt. Die verkehrsberuhigte Ausgestaltung der öffentlichen Räume ermöglicht den Aufenthalt auf Straßen und Plätzen. Allerdings weist die Ausgestaltung der öffentlichen Räume für Menschen mit Einschränkungen an einigen Stellen noch Verbesserungspotenzial auf. Auch die Zugänge der historischen Gebäude ist für Menschen mit mobilen Einschränkungen schwierig.



Innenstadt mit Gemeinbedarf (violett),  
Gebäuden mit aktiver Erdgeschossnutzung (blau)

Die Qualität des Handelsstandorts in der Altstadt wird geprägt durch die Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern und Gemeinbedarfsangeboten. Im Einzelhandel machen Bekleidungsgeschäfte einen großen Anteil der Angebote in der Altstadt aus, was ein Kennzeichen für den gehobenen Handelsstandort darstellt. Weitere wichtige Sortimente sind z.B. Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflegeprodukte oder medizinische Artikel. Die hohe Anzahl und das breite Spektrum an gastronomischen Angeboten ergänzt den Handel und führt zur Verlängerung der Aufenthaltsdauer der Gäste.

Der hohe Anteil an Gebäuden mit aktiver Erdgeschosszone spiegelt die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt wieder. Ob sich dieser hohe Wert im Hinblick auf die anhaltend hohe Bedeutung des Onlinehandels und schwindendes Konsumverhalten halten lässt, muss beobachtet werden. Um die Attraktivität der Altstadt dauerhaft zu halten wäre sinnvoll, Lagen zu identifizieren, die als „Flaniermeile“ zum Aufenthalt zu halten. Minder frequentierte Lagen sollten in der Nutzung und baulichen Ausgestaltung der Erdgeschosse frühzeitig zukunftsfähig entwickelt werden. Um Leerstand zu vermeiden, können auch alternative Nutzungen der Erdgeschosszonen, wie kulturelle und alternative Nutzungen in Betracht gezogen werden. Über Fördermaßnahmen wäre auch die Nutzung leerstehender Erdgeschosszonen mit wenig kommerzieller Ausrichtung (innovative oder gemeinschaftliche Angebote) vorstellbar. Als Fokusbereiche für Einzelhandel bieten sich der Marktplatz und die parallel dazu verlaufende Hofgasse an.

**V-Markt & Umfeld an der Augsburgur Straße**

Der V-Markt und die angrenzenden Handelsangebote weisen insgesamt eine große Verkaufsfläche auf. Im Umfeld der Augsburgur Straße sind außer dem Markt verschiedene Dienstleistungen sowie ein Kino angesiedelt. Es bestehen Überlegungen zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots im Vorfeld des V-Marktes.

Der Handelsstandort mit großflächiger Verkaufsfläche und vorgelagertem PKW-Stellplatz entspricht in seiner räumlichen Ausprägung nicht einem innerstädtischen Einkaufsbereich. Im Rahmen von baulichen Entwicklungen wäre eine Ergänzung der Bebauung an der Augsburgur Straße wünschenswert, um den Charakter eines innenstadtnahen zentralen Bereiches zu stärken. Dabei könnte das Kino als Treffpunkt und wichtiges Angebot der Stadt durch den Ausbau eines attraktiven Vorfeldes unterstützt werden.



Augsburger Straße

**Versorgungsstandort Ulmer Straße**

Westlich der Bahn befindet sich am Stadtrand der großflächige Einzelhandelsstandort Ulmer Straße. Der Einkaufsbereich weist eine großflächige Verkaufsflächenausstattung insbesondere in den Bereichen Nahrungsmittel und Bekleidung auf und stellt damit einen Konkurrenzstandort für das Hauptgeschäftszentrum dar.

Das Gewerbegebiet ist durch seine verkehrsgünstige Lage und die großflächigen Stellplatzflächen stark auf die Nutzung mit dem Pkw ausgerichtet. Zwischen den einzelnen Läden gibt es keine fußläufigen Verbindungswege. Eine Verbesserung der fußläufigen Nutzbarkeit des Gebiets wäre daher für zukünftige Entwicklungen anzustreben. Der dezentral gelegene Versorgungsbereich könnte durch ergänzende Mobilitätsangebote besser an die Stadt angebunden werden.

**Handelslage im Bahnhofsumfeld**

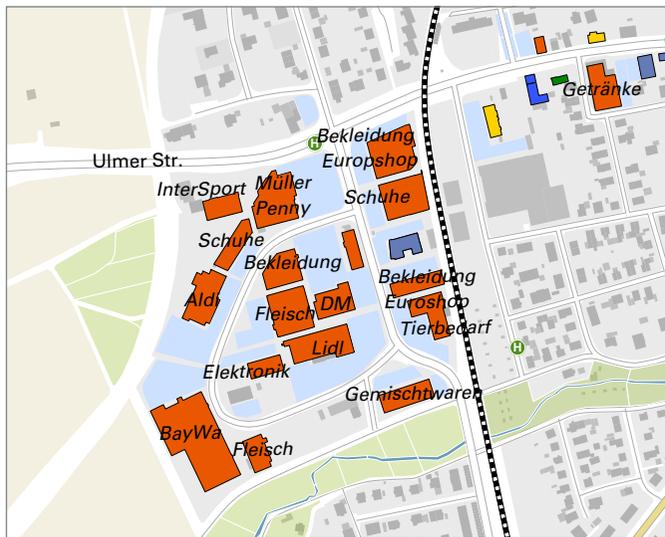
Zwischen Dillinger Straße und Schlachthausstraße spannt sich ein heterogen genutztes Gebiet auf. Hier sind mehrere Lebensmittelmärkte in unterschiedlicher Größe angesiedelt. Die Märkte liegen zum Teil in zweiter Reihe, zwischen den Märkten liegen PKW-Stellplatzflächen, die zum Teil durch Stützmauern räumlich voneinander getrennt sind. Mit der Neugestaltung der Dillinger Straße wird diese Einkaufslage an Qualität gewinnen.

Das Areal ist geprägt von den großen Höhenunterschieden des Geländes. Zum Teil sind Fußweganbindungen als Treppenläufe ausgebildet. Die Topographie könnte auch als Chance zur baulichen Entwicklung des Areals genutzt werden. Werden Stellplatzflächen gemeinschaftlich geplant, könnte u.U. eine zweigeschossige Anordnung der Stellplätze ohne Zufahrtsrampen ermöglicht werden.

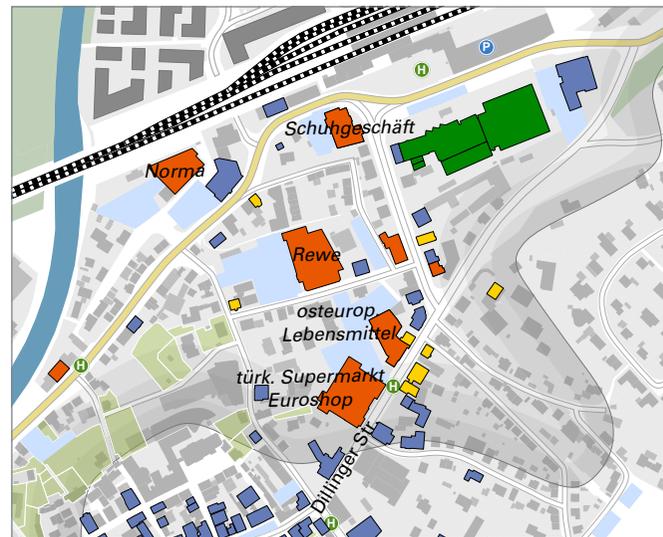
**Denzingen - Geschwister-Scholl-Straße**

Der Nahversorgungsstandort Denzingen liegt abseits der historischen Ortsmitte und ist geprägt durch zwei Lebensmittelhändler und wird durch einzelne Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Das großzügige Angebot an Stellplätzen ist Ausdruck einer starken Autoorientierung. Hierfür wäre eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch eine gezielte Gestaltung des öffentlichen

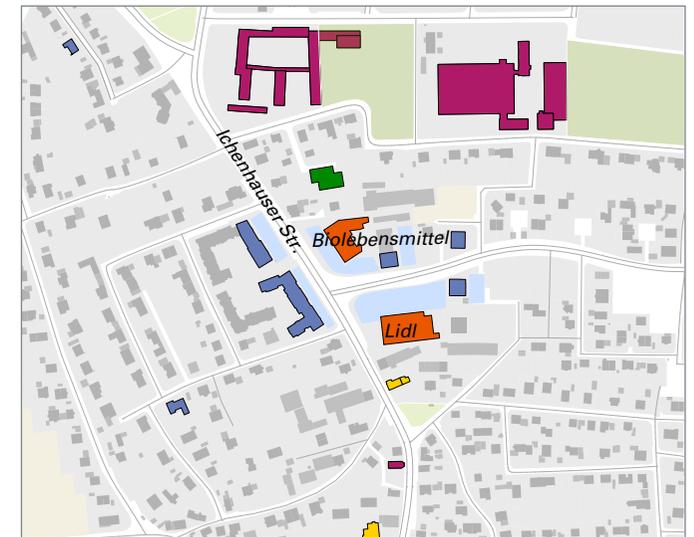
Um den Standort als Quartiersmitte weiter auszubilden, kann das Angebot durch die Ansiedlung zusätzlicher aktiver Nutzungen ergänzt werden. Dabei sollte jedoch auch eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität angestrebt werden.



Gewerbegebiet Ulmer Straße



Bahnhofsumfeld



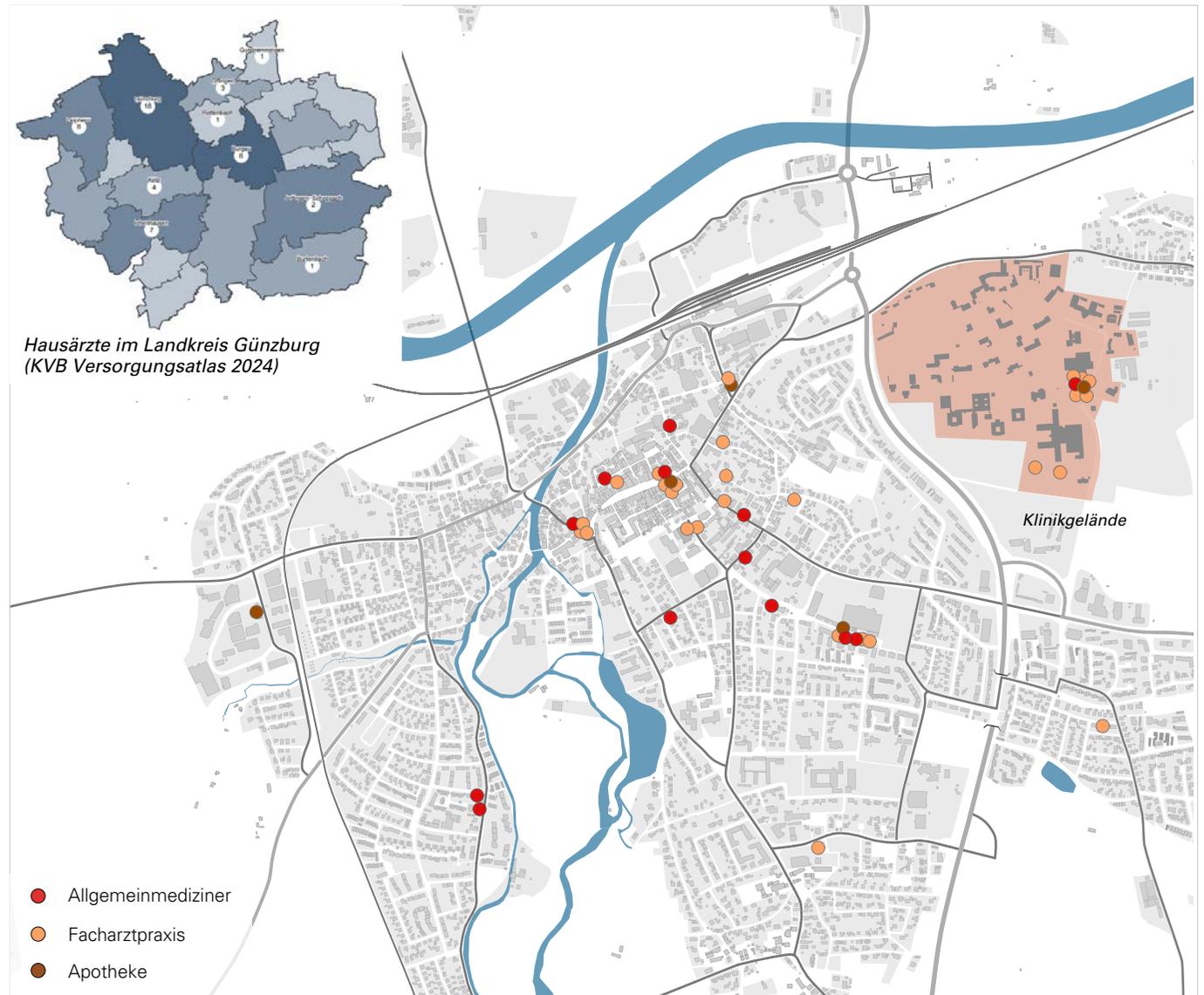
Ortsteil Denzingen

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Günzburg verfügt über ein vergleichsweise breites medizinisches Angebot. Insbesondere im Bereich der fachärztlichen Versorgung nimmt Günzburg eine wichtige Rolle im Landkreis ein, da in anderen Gemeinden deutlich weniger Fachärzte vorhanden sind. Langfristig muss dafür gesorgt werden, dass diese Versorgungslage weiter erhalten bleibt. Dies stellt insbesondere im Hinblick auf den hohen Altersdurchschnitt der ansässigen Ärzte eine zentrale Herausforderung dar.

Wichtige Konzentrationspunkte der gesundheitlichen Versorgung liegen vorwiegend im Bereich der erweiterten Innenstadt. Auch in der Altstadt sind Arztpraxen vor allem in den oberen Geschossen vorhanden. Hier stellt das Thema Barrierefreiheit eine Herausforderung dar, da viele der dortigen Praxen nur über Treppen erreichbar sind. Ärztehäuser, wie sie am Stadtberg, am Stadtbach oder auf dem Klinikgelände zu finden sind, bieten für die Ärzte finanzielle Synergieeffekte sowie Möglichkeiten des fachlichen Austauschs. Auch für Patienten können diese Zusammenschlüsse von Vorteil sein, wenn sie gut erreichbar sind und durch zusätzliche Angebote wie z.B. Apotheken oder Hörakustiker ergänzt werden.

Das Klinikgelände zwischen der Kernstadt und Reisenburg stellt den wichtigsten medizinischen Versorgungsstandort dar. Auf dem Gelände sind zwei verschiedene Kliniken vorhanden. Das Bezirkskrankenhaus umfasst insgesamt vier Fachkliniken und legt den fachlichen Schwerpunkt auf den Bereich der psychischen, neurologischen und neurochirurgischen Erkrankungen. Die Kreisklinik Günzburg Krumbach ist ein Allgemeinkrankenhaus mit 240 Betten der Versorgungsstufe I.



Lage medizinischer Versorgungsstandorte

ZUSAMMENFASSUNG

ZIELE

**Stärken / Potenziale**

- Vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit hoher stadträumlicher Qualität
- Qualitative Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in der Altstadt
- Gute Ausstattung des Hauptorts mit Nahversorgern, dezentrale Versorgung in der Stadt ist gegeben
- Planerische Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs zur Steuerung der Handelsansiedlung und Stärkung der bestehenden Handelsstandorte vorhanden
- Gute Ausstattung an Fachärzten und Kliniken

**Schwächen / Risiken**

- Ergänzungsstandort Handelsstandort an der Ulmer Straße mit zum Teil innenstadtrelevantem Angebot als potenzielle Konkurrenz zur Handelslage in der Altstadt
- Fehlende barrierefreie Gestaltung von Einzelhandelsbetrieben in der Altstadt
- Verändertes Kaufverhalten kann mittelfristig zu Leerständen in der Altstadt führen - struktureller Umbau des Gebäudebestandes wird dann erforderlich
- Autogerechte Ausbildung der Handelsstandorte in zentralen Lagen - zum Teil wenig attraktiver Stadtraum und wenig Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer
- Ortsteile zum Teil ohne ortsnahe Angebote der Grundversorgung
- Anstehender Umbruch in der ärztlichen Versorgungssituation aufgrund baldiger Verrentung vieler ansässiger Ärzte

**Aus dem Strategischen Einzelhandelsplan:**

- Sicherung der landesplanerischen Funktion Günzburg als Mittelzentrum
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes
- Erhalt der Einzelhandelszentralität, Anbindung sowie der Funktionsvielfalt der Günzburger Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Günzburg
- Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte
- Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (insb. im Hinblick auf dessen zentrenrelevanten Randsortimente)

**Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt:**

- Qualifizierung der Ergänzungsareale durch zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Dienstleistungseinrichtungen (auch in Kombination mit innerstädtischem Wohnen möglich)
- kompakte Strukturen sichern, keine weitere räumliche Ausdehnung; Entwicklung von Innen nach Außen
- städtebauliche Aufwertung der Verbindungsachsen zum Bahnhof (Dillinger Straße /Bahnhofstraße) und Augsburgstraße
- Reaktivierung der Ladenleerstände durch geeignete Nachfolgenutzungen
- Neuordnung der Blockinnenbereiche Dillinger Straße / Maria-Theresia Straße sowie Sedanstraße / Jahnstraße / Augsburg Straße

**Für das Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße:**

- Räumliche Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf einen festgelegten Teilbereich
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote

**Für das Nahversorgungszentrum Denzingen:**

- Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Denzingen
- Erhöhung der funktionalen Dichte durch Konzentration der Einzelhandelsentwicklung

**Für das Gewerbegebiet Ulmer Straße:**

- Sicherung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte)
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote
- Umstrukturierungen hin zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Günzburger Innenstadt
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele zwingend erforderlich

**Aus dem Modellkonzept Barrierefreiheit**

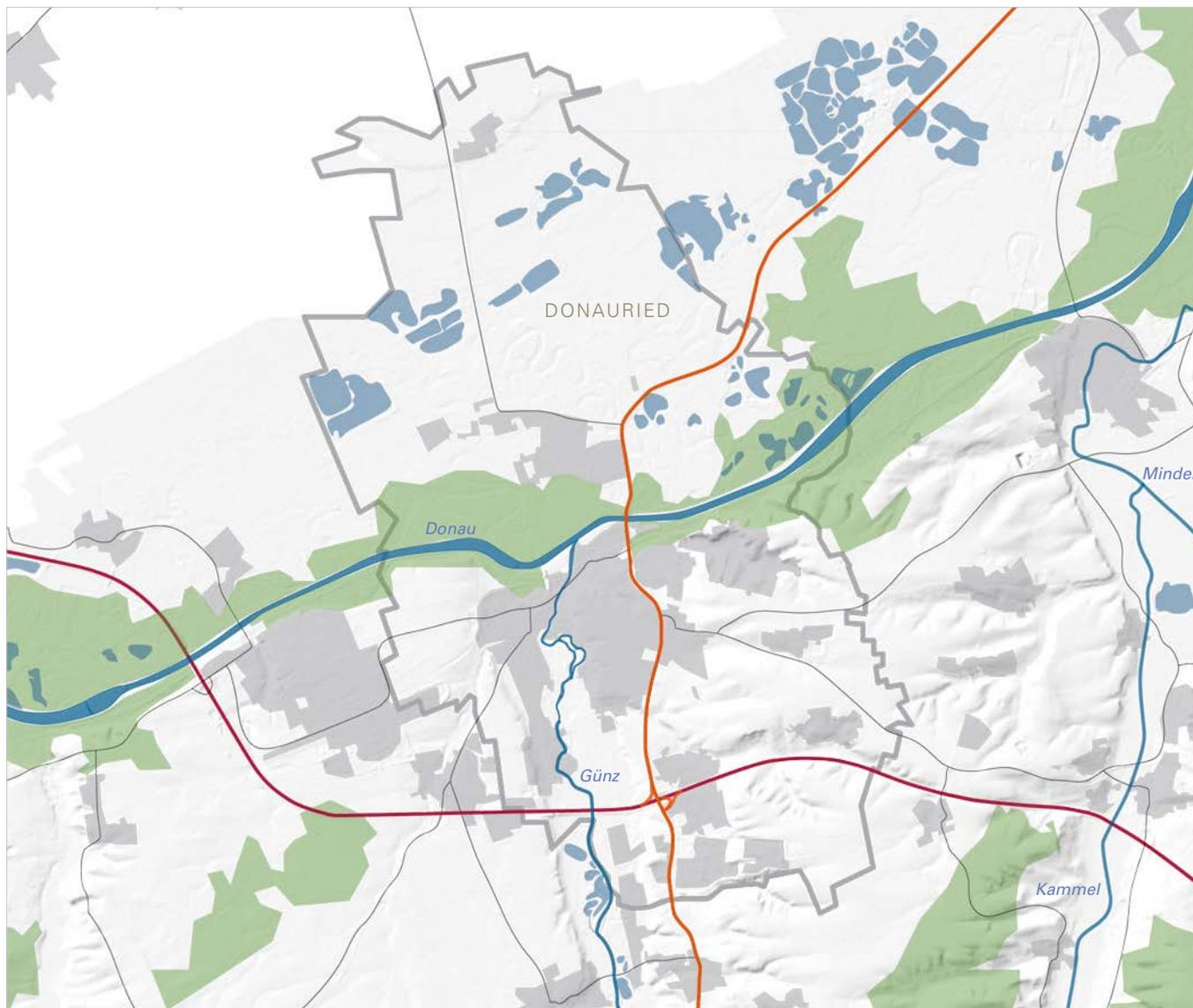
- Aufbau einer dauerhaften Kooperation mit Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistern in Günzburg mit dem Ziel einer verbesserten Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Angebote, insbesondere des täglichen Bedarfs für Menschen mit Einschränkungen
- Abstimmung der Planung der barrierefreier Wegenetze im öffentlichen Raum mit den Planungen der Eigentümer / Gewerbetreibenden (Schließen von Wegeketten bis zum Ladenvorfeld)
- Beratung bei Umbauplanungen (u.a. externe Beratung Architektenkammer, Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund, Sozialverband VdK)
- Information hinsichtlich den Belangen von Menschen mit Behinderung
- Werbung mit dem Qualitätszeichen/ Zertifikat „generationenfreundliches Einkaufen“

NATURRÄUMLICHE EINBETTUNG UND SCHUTZGEBIETE

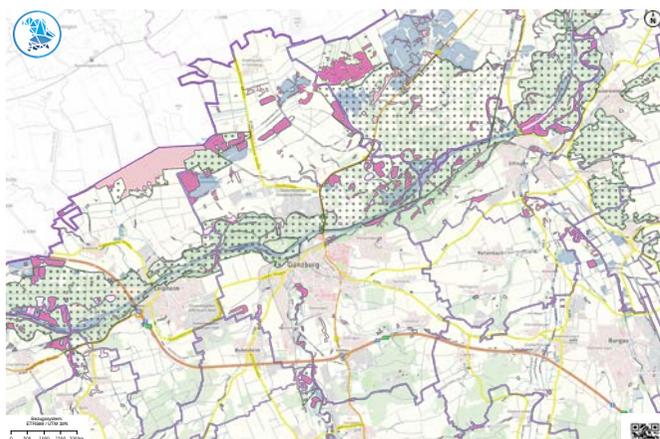
Die Freiraumstrukturen in Günzburg sind durch die markante naturräumliche und topographische Ausgangslage geprägt: Günzburg liegt an der Grenzlinie zwischen dem flachen Donaunied im Norden und der bewegten Riedellandschaft im Süden. Die von Süden der Donau zufließende Günz unterteilt die Riedellandschaft. Die Donaunau bildet gewissermaßen das „grüne Rückgrat“ der Stadt. Der Fluss und die großflächigen Auenwälder sind sowohl naturschutzfachlich als auch als Naherholungsraum von großer Bedeutung.

*(übernommen aus SEK, 2013)*

Die Donaunauen im Norden der Stadt mit ihren vielfältigen Gehölz- und Gewässerstrukturen sind durchgängig als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Vor allem an den Gewässern der Donau und der Günz sind verschiedene schützenswerte Einzelbiotope ausgewiesen. Der Landschaftsraum entlang Donau und Günz prägt den Stadtaufbau von Günzburg und bietet vielfältige Erholungslandschaften.



Einordnung im regionalen Landschaftsraum



Landschaftsschutzgebiete und Biotope (Quelle: Bayernatlas)

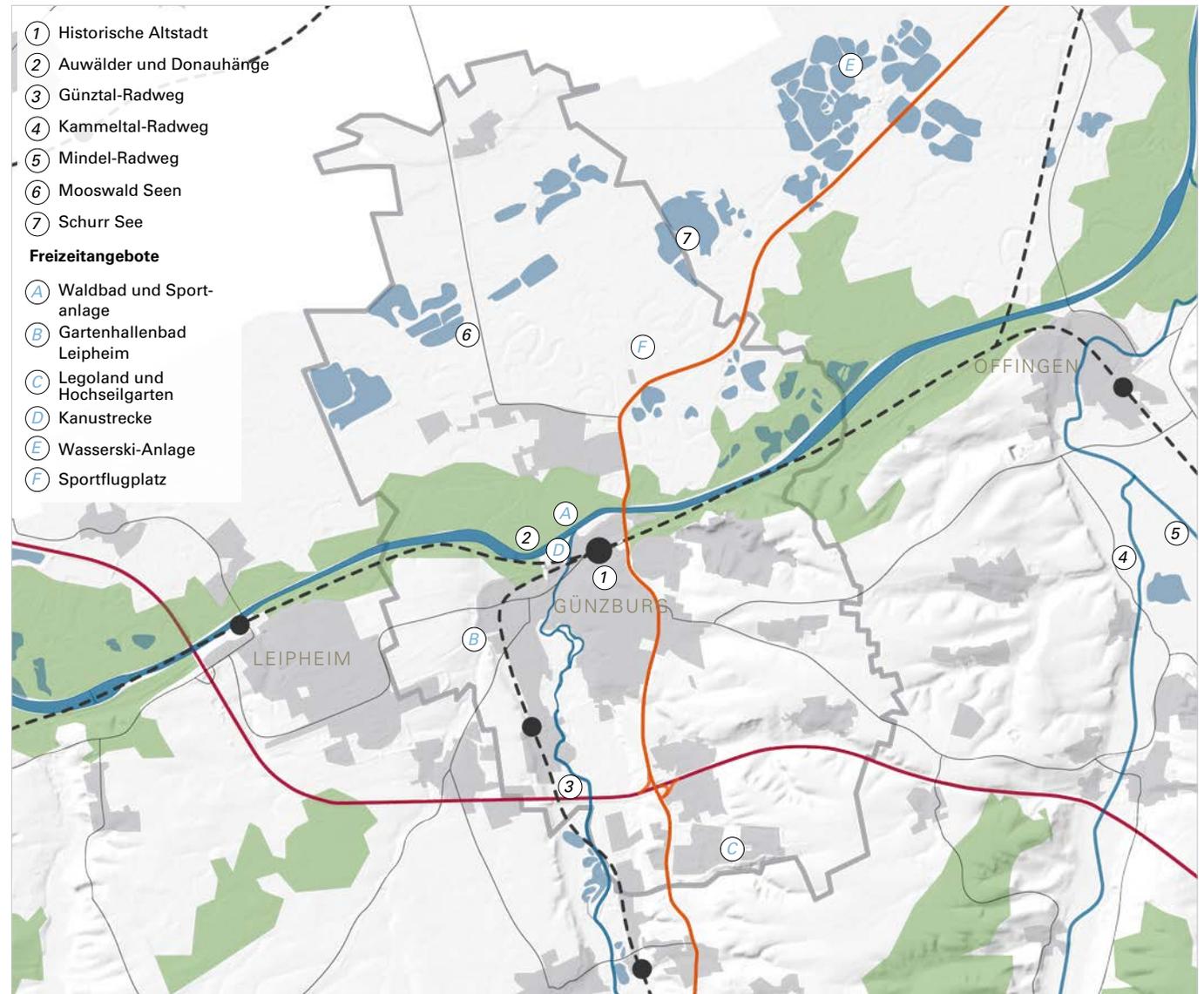
NATURBEZOGENE FREIZEIT UND ERHOLUNG IN UND UM GÜNZBURG

Ein zentraler Bestandteil der stadträumlichen Struktur von Günzburg ist die starke Einbettung in die Naturräume, vor allem die weitläufigen Auwälder und Donauhänge entlang der Donau. Am Ufer der Gewässer befinden sich Freizeitanlagen und Naherholungsgebiete, die sowohl von den Bewohnern als auch von den Touristen genutzt werden. Es bietet sich die Möglichkeit, Wassersport auszuüben, zu spazieren oder Rad zu fahren. Nördlich der Donau verläuft der überregionale Donauradweg, sowie weitere regionale Radwege wie der Günztalradweg, der Kammeltal Radweg und der Mindeltal Radweg. Entlang der Donauauen findet sich eine Vielzahl an kleinen Seen, darunter sowohl Naturseen, als auch renaturierte Kiesseen. Zum ergänzenden Freizeitangebot gehört das Waldbad mit den in der Nähe gelegenen Sportanlagen und das Gartenhallenbad Leipheim. Weitere Beispiele für besondere Freizeitangebote in der Region sind die Kanuslalomstrecke des VfL, die Wasserki-Anlage am Gufi See und der Sportflugplatz des Luftsportverein Günzburg.

Im Süden der Stadt ist das Legoland ein wichtiger Anlaufpunkt für Touristen und für Familien aus der Region. Hier liegt auch ein Hochseilgarten, der unabhängig vom Legoland besucht werden kann.



Wassersport auf der Donau (Bild: Stadt Günzburg Online)



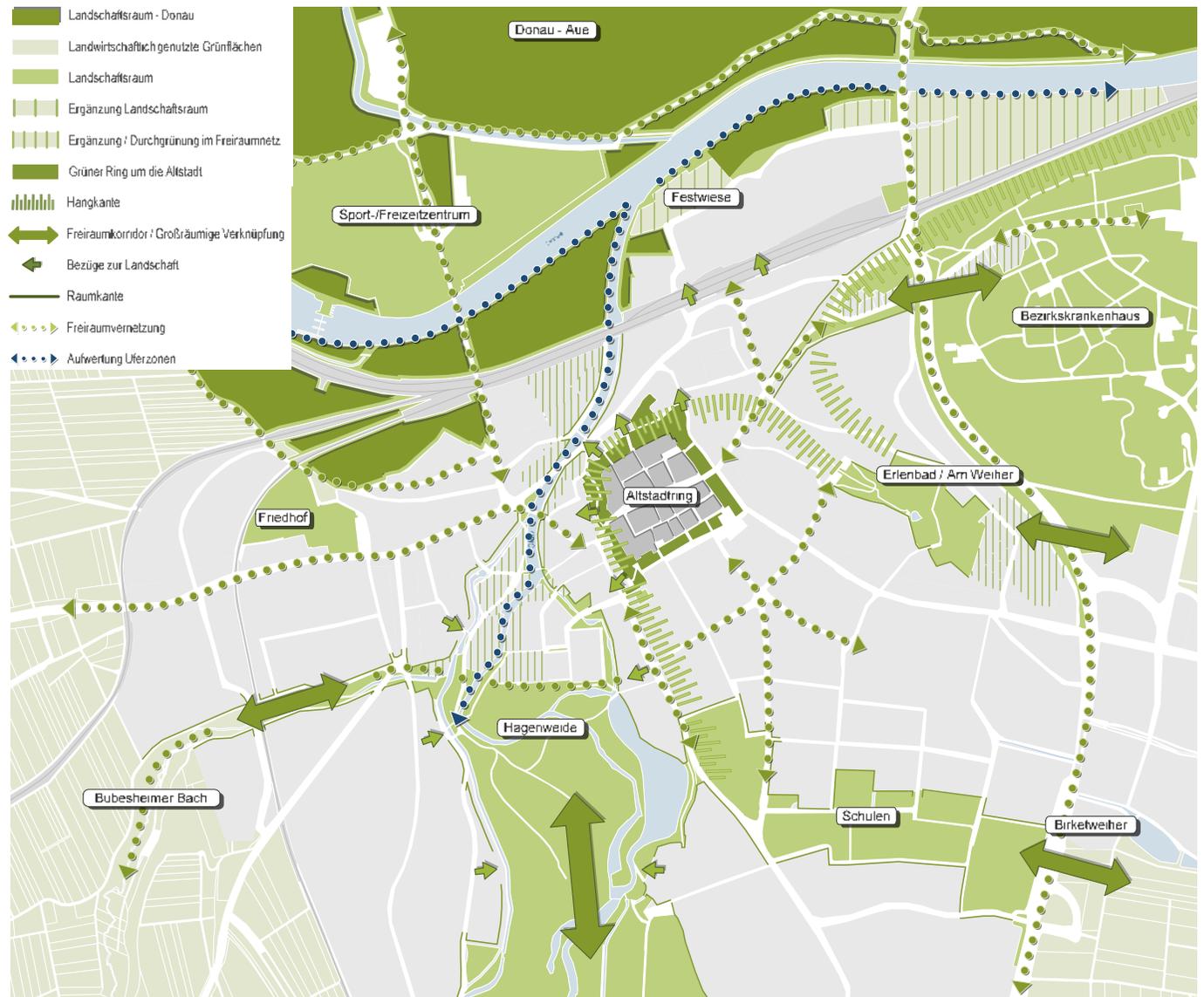
Übersicht der Naherholungs- und Freizeitangebote in der Region um Günzburg

BESCHREIBUNG FREIRAUMSTRUKTUR SEK (STAND 2013)

Im Stadtentwicklungskonzept, Stand 2013 werden die ortstypischen Freiraumstrukturen und die Möglichkeiten einer räumlichen Vernetzung dargestellt:

„Die Donauaue bildet gewissermaßen das „grüne Rückgrat“ der Stadt. Der Fluss und die großflächigen Auenwälder sind sowohl naturschutzfachlich als auch als Naherholungsraum von großer Bedeutung. Wichtige Sport- und Freizeiteinrichtungen sind dort angesiedelt. Die Günzauaue besitzt sehr unterschiedliche Abschnitte: von Süden kommend erreicht die breite, naturnahe Aue die Stadt. Im Bereich der Hagenweide besitzt der Flussraum sehr hohe Freiraumqualität, während der nachfolgende Abschnitt der Günz bis zur Mündung in die Donau durch die eng heranrückende Bebauung der Unterstadt stark eingeschnürt ist. Prägend ist die aus historischen Wasserkraftnutzungen herrührende Aufteilung der Günz in mehrere Arme. Die Hangkanten der Riedellandschaft sind in unterschiedlichem Maße als Freiräume ausgebildet: die wertvollsten Bereiche bilden einerseits die städtischen Anlagen nördlich von Reisenburg und daran anschließend die Grünstrukturen des Bezirkskrankenhauses, andererseits der Stadtberg. Andere Teile der ursprünglichen Hangkanten sind heute überbaut, etwa entlang der Ichenhauser Straße, wo der Klingelpark eine weitgehend isolierte Grünfläche darstellt. Auch am Dreirosenberg ist die Hangkante weitgehend überbaut; das Erlenbad stellt einen isoliert im Stadtgefüge liegenden Rest eines topographischen Einschnitts in der Riedelstruktur dar.

Eine „sekundäre“, d.h. nicht auf die ursprüngliche Topographie zurückzuführende, **zusammenhängende Grünstruktur bildet das Band der Schulen am südlichen Burgfriede**n dar. Innerhalb der Oberstadt besitzen die **Gassen und Plätze der Altstadt eine hohe Frei-**



Landschaftliche Strukturelemente im Kernort (Planauszug aus SEK 2013)

**raum- und Aufenthaltsqualität.** Grüne Freiflächen sind nur sporadisch vorhanden. Insgesamt ist der Anteil der Grünflächen stadtstrukturell bedingt sehr gering. In der Oberstadt und den umliegenden Freiflächen gibt es beispielsweise keinen Kinderspielfeldplatz.

Zwei Bereiche sind in der Bestandsaufnahme detaillierter zu beleuchten: Der Altstadtberg besitzt an seiner westlichen und nördlichen Seite steile Bänder mit einer Abfolge verschiedener Freiflächen. Am Klostersgarten liegen attraktiv gestaltete Freiflächen und Sportanlagen der Maria-Ward-Schulen, die nicht der Allgemeinheit zugänglich sind. Nach Westen schließt sich **am Kuhberg eine Abfolge von Freiflächen an, die weitgehend ungenutzt und ungestaltet sind.** Seitens der Stadt ist eine Umgestaltung des Kuhbergs in Zusammenhang mit dem möglichen Bau eines Parkhauses angedacht. Im Bereich des Sternwinkels verengt sich das Freiraumband auf einen schmalen Streifen steiler Gärten. Die Hang-Bebauung des LutzAreal hat hier zu einer starken Einengung geführt. Südlich der Auffahrt zum Stadtberg liegt der Turniergarten, der eine sehr schöne Grundstruktur besitzt, aber durchaus Aufwertungspotenzial besitzt. **Auf der Südseite des Rathauses am Stadtgraben blockiert bisher eine Nutzung als Parkplatz die Gestaltung des Freiraums.** Im weiteren Verlauf schließen sich am Stadtgraben eingezäunte, private Gartenflächen an. Auf der Ostseite der Oberstadt liegen zwischen Schützenstraße und Frauengäßchen / Pfluggasse innenliegende Gartenflächen, die den grünen Ring potenziell komplettieren können. **Die Günzau besitzt wie oben beschrieben in der Hagenweide südwestlich der Innenstadt hohe Freiraumqualität.** Am Nordrand der Hagenweide profitiert die Volksschule Auf der Bleiche von der Lage an der Günz. Nördlich der Volksschule ist das östliche Günzufer nicht öffentlich zugänglich. Auf der gegenüberliegenden

Seite befinden sich **zwischen der Straße Au dem Gries und der Günz an einer ehemaligen Mühle untergenutzte Flächen**, die potenziell umgenutzt werden können. Neben der Günz bestehen mit der Butzengünz im Westen und einem östlichen Arm zwei weitere Wasserläufe. Deren Ufer sind in Teilbereichen zugänglich. Eine attraktive Gestaltung konnte in der Unterstadt am östlichen Günzarm erreicht werden, wo der Mündungsbereich dieses Arms in die Günz erlebbar gemacht wurde. Im weiteren Verlauf nach Norden gibt es am westlichen Ufer der Günz auf dem Gries einen attraktiven Uferweg, der aber am Pfarrhofplatz endet und keine Fortsetzung zur Donau aufweist.

**Die Grünflächen am Pfarrhofplatz auf der Seite des Günzufers bedürfen einer Neugestaltung.** Auf der Altstadtseite der Günz westlich der Hockergasse gibt es keine Wegeverbindung; **die Stadt verfolgt hier seit Langem die Strategie, Flächen für die Anlage eines öffentlichen Wegs zu erwerben.** Nördlich der Ulmer Straße ist der an der Günz gelegene Bereich **Kappenzipfel ebenfalls als untergenutzte Fläche mit Aufwertungspotenzial** einzuschätzen. Eine zusammenfassende Bewertung der Freiraumsituation führt zu folgenden Ergebnissen: Die Qualitäten liegen in der naturräumlichen und topographischen Situation begründet. Die landschaftlich geprägten Freiräume an Donau und Günz sowie die Hangkanten im Bereich des Stadtbergs und bei Reisingen besitzen die höchste Bedeutung. **Defizite liegen v.a. darin begründet, dass die räumliche Nähe zu Donau und Günz aufgrund von Barrieren (Schlachthausstraße, Bahnlinie) und Überprägung durch die Bebauung in der Innenstadt nicht mehr zu spüren ist; es fehlt v.a. eine funktional wirksame Freiraumverbindung entlang der Günz bis zur Mündung in die Donau.** Die Topographie ist an vielen Stellen in-

folge der Bebauung überprägt und nicht mehr ablesbar. Es besteht in der **Innenstadt, v.a. in ihrem Randbereichen, ein struktureller Mangel an nutzbaren Freiflächen**, was zu einer Schwächung der Attraktivität der Standorte etwa in Hinblick auf die Wohnnutzung führt. Die größten Potenziale liegen darin, die ursprünglichen, markanten Landschaftsstrukturen soweit als möglich zu qualifizieren bzw. zu stärken. Dabei sollten **Wegeverbindungen ausgebaut und Barrieren überwunden werden.** Derzeit untergenutzte Bereiche bieten Flächenpotenziale für die Neuschaffung von Grün mit dem Ziel, den strukturellen Freiflächenmangel zu lindern.“

*(Text aus SEK, 2013)*

GRÜNFLÄCHEN UND ÖFFENTLICH NUTZBARE PLÄTZE IM STADTGEBIET

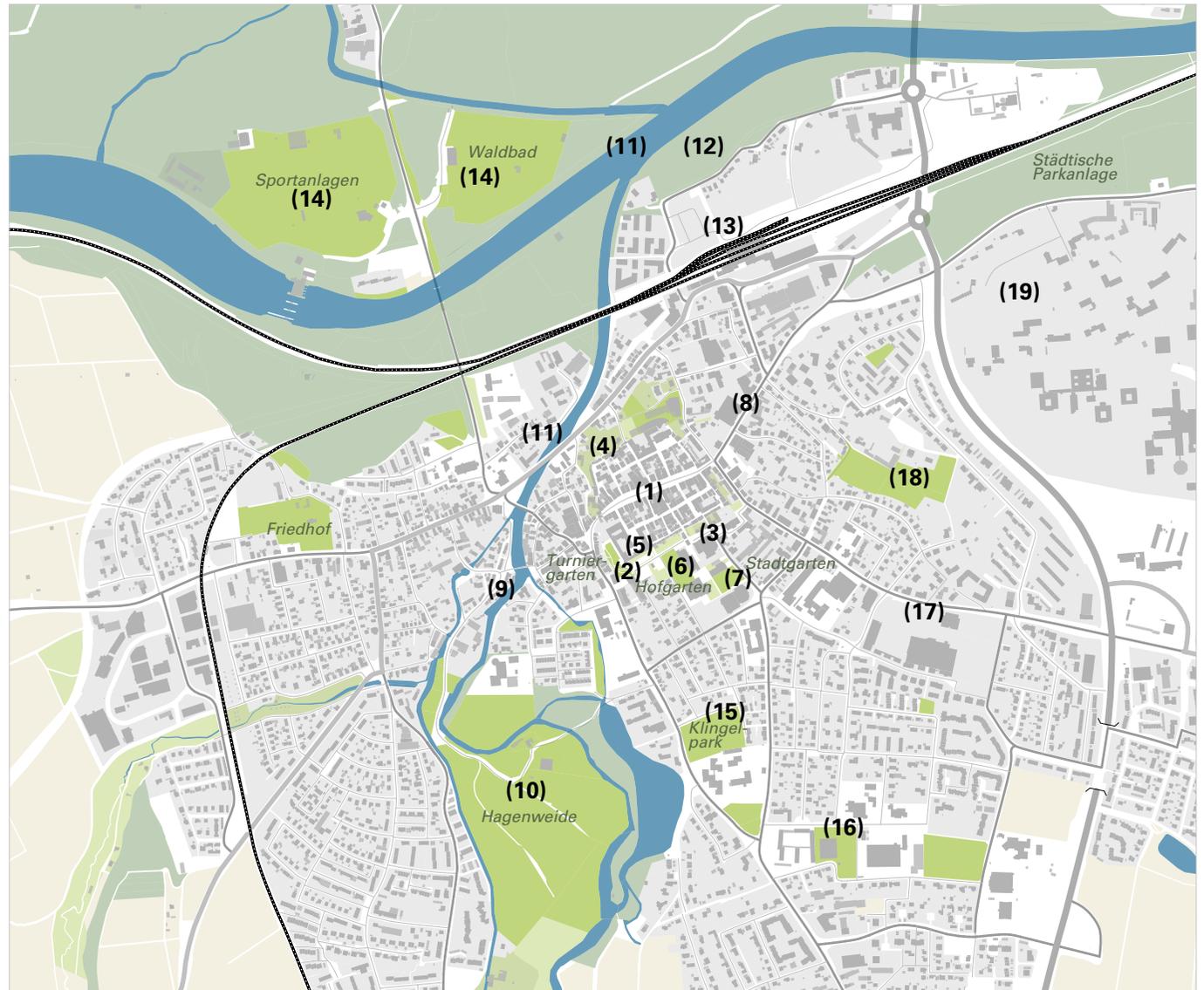
Die im SEK beschriebenen Platz- und Freiflächen wurden in Teilen weiterentwickelt, bez. sind Bestandteil aktueller Planungen. Der aktuelle Stand zu den einzelnen Grünflächen der Stadt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Der historische **Marktplatz (1)** bildet die Mitte der Stadt und ist ein zentraler Treffpunkt im Alltag sowie bei Veranstaltungen. Die Belagsflächen sind sehr uneben und für Menschen mit mobilen Einschränkungen schwer nutzbar. Eine barrierefreie Ausgestaltung der Flächen wurde bereits im Barrierefreiheitskonzept gefordert. Die weitläufige Platzfläche wird beidseitig durch kleinkronige Bäume gesäumt. Wegen des geringen Wurzelraums und der kleinen Baumscheiben sind die Bäume stark beeinträchtigt und müssen im Rahmen von Platzsanierungen ausgetauscht werden. Als erster Baustein wurden die Altstadtgassen mit Laufbändern ausgestattet.

Der **historische Stadtgraben** um die Altstadt **(2)** ist in Teilen neu gestaltet (Rampenpark, Turniergarten, Teile des Stadtgrabens). Im Umfeld befinden sich auch kleiner Aufenthaltsbereiche wie der „essbare Garten“ oder der Boeuleplatz an der Stadtmauer. Für die Weiterführung des Stadtgrabens am **Bürgermeister-Landmann-Platz (3)** liegen erste Konzepte der Umgestaltung vor. Eine Neugestaltung der Grünflächen mit Wegeverbindung **„am Kuhberg“ (4)** im nördlichen Bereich des Stadtgrabens ist im Rahmen der Landesgartenschau vorgesehen.

Im Rahmen der Sanierung des Schloßgebäudes mit Stadtmuseum ist auch die Neugestaltung und barrierefreie Ausgestaltung des **Schloßplatzes (5)** geplant.

Der **Hofgarten (6)** oberhalb der städtischen Tiefgarage stellt eine viel genutzte städtische Grünfläche dar. In direkter Nähe wird der **Stadtgarten (7)** im Rahmen der Neugestaltung der Jahnhalle als innerstädtische Grünfläche mit Kinderspielfläche neu gestaltet.



Übersicht der Grünflächen im Kernort



Eine Erneuerung der Baumpflanzung am Marktplatz wird im Rahmen von Neugestaltungen der Pflasterflächen erforderlich



Der Hofgarten über der städtischen TG ist gärtnerische ausgestaltet und wird vielfältig genutzt Bild: Stadt Günzburg)



Eine barrierefreie Rampenanlage verbindet die Unterstadt mit der Altstadt



Der Turniergarten ist Teil des historischen Stadtgraben und bietet einen freien Blick auf die Dächer der Unterstadt



Stadtgarten an der Jahnhalle wird als innerstädtischer Spielplatz neu gestaltet.



Der Schlossplatz ist wegen der unebenen Beläge für Menschen mit Einschränkungen nur schwer nutzbar

Die Anbindung der Altstadt an den Bahnhof (8), **Dillinger Straße und Bahnstraße** wird im Vorfeld der LGS als Allee mit verbesserter Rad- und Fußwegeanbindung ausgestaltet.

Im Rahmen der Landesgartenschau werden die Wegeanbindungen entlang der **Günz (9)** mit begleitenden Grünflächen neu gestaltet und ergänzt. Die weitläufige „**Hagenweide (10)**“ wird als zentrale Grünfläche mit neuen Fuß- und Radwegenetz und neuen Spiel und Sportangeboten ausgestattet. Mehrere **Brücken und Stege** über Donau und Günz (11) erweitern das städtische Wegenetz. In den **Donauauen** entsteht eine neue Parkanlage (12), die temporär auch für das Volksfest der Stadt genutzt werden soll. Zur besseren Anbindung an den Bahnhof und die Altstadt wird die Unterführung unter der Bahn verlängert und der **Platz** im Vorfeld der Unterführung **nördlich den Bahnhofs (13)** neu gestaltet.

**Waldbad und Sportflächen** im Norden der Stadt (14) sollen an das neue Wegenetz der Stadt angebunden werden. Das Waldbad erhält einen neuen Kiosk als Anlaufstelle für Badegäste und Freizeittouristen.

Der „**Klingelpark (15)**“ im Süden der Altstadt soll als attraktive Parkanlage für angrenzende Bewohnerschaft aufgewertet werden. Eine Fuß- und Radwegeanbindung an die **Grünflächen im Umfeld der Schulen (16)** wäre wünschenswert.

An der Augsburgers Straße wird die Aufwertung des **Kinovorfeldes (17)** als attraktiver Stadtplatz, unter Umständen mit Ansiedlung ergänzender gastronomischer Angebote angedacht

Eine verbesserte Wegeanbindung nach Osten zu den Grünflächen des **Erlenbades (18)** und weiter zu den **Grünflächen im Umfeld des Bezirkskrankenhauses (19)** wäre anzustreben.

PROJEKT „LANDESGARTENSCHAU 2029“

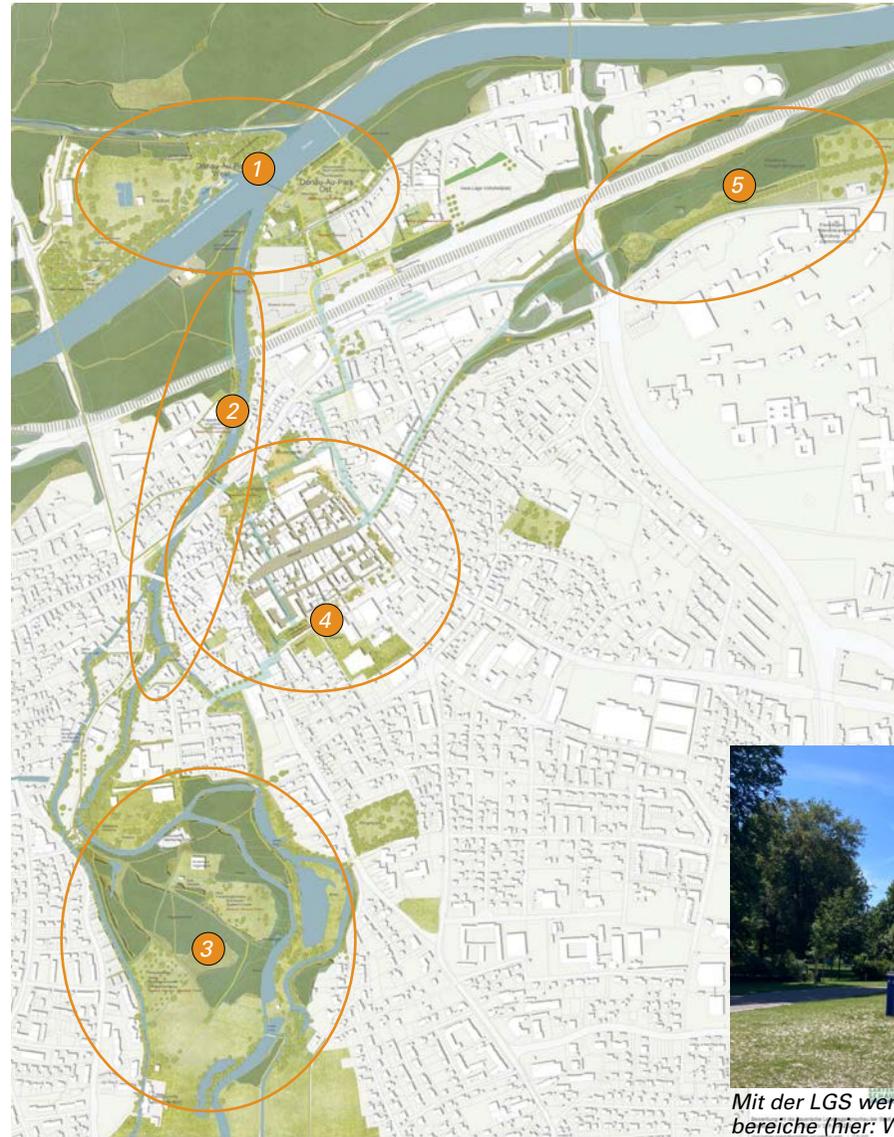
Mit der Landesgartenschau sollen die Freiraum- und Naherholungsstrukturen nachhaltig ausgebaut werden. Eine stärkere Anbindung der Stadt an die Flüsse und Günz für stadtnahe Erholung sowie die ökologische Aufwertung bestehender Grünräume sind zentrale Ziele der Gartenschau.

Vorgesehen ist eine strukturreiche Gestaltung der Donauufer, welche aktuell von einer weitgehend monotonen Ufergestaltung geprägt sind. Leichte Buchten, Kiesstrukturen, Hochstaudenfluren etc. könnten vielfältigere Lebensräume schaffen. Insgesamt gilt es hier die Vernetzung am Gewässer entlang der oft sehr knappen Uferstrandstreifen durch die Verbreiterung der begleitenden Säume und deren qualitätvollen Umbau zu stärken.

Zentrale Ziele der Landesgartenschau sind:

- Schaffen von attraktiven Frei- und Naherholungsbereichen entlang der Flussläufe
- Ökologische Aufwertung der Uferbereiche
- Ergänzung des Wegenetzes durch neue Stege über Donau und Günz
- Verbesserung der Anbindung der Donau an die Innenstadt durch neue Wegenanbindungen und eine Verlängerung des Bahnhofsdurchstichs
- Einbindung des Waldbades in die Grünverbindungen
- Neue Wegebeziehungen entlang der Günz
- Bauliche Ergänzung der Bereiche am Auweg
- Ergänzung der Freizeitangebote und der Aufenthaltsflächen in bestehenden Grünflächen

Im Rahmen der Bewerbung wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Rahmenkonzeption zur LGS wurde 2022 vom Stadtrat verabschiedet.



Zentrale Bereiche der Landesgartenschau

- 1 Donau-Au-Park
- 2 Günzufervernetzung
- 3 Hagenweide
- 4 Grüner Altstadtring
- 5 Städtische Anlagen



Mit der LGS werden die nördlichen Naherholungsbereiche (hier: Waldbad) angebunden.

Bewerbung Landesgartenschau mit Übersicht der Teilprojekte

POTENZIALBEREICHE KLINGELPARK UND HAGENWEIDE

Der Bereich „Hagenweide“ bzw. „Günzpark“ hat eine besondere Bedeutung für Mensch, Natur und Klimaschutz in Günzburg. Als Aufweitung des durch das Kerngebiet verlaufenden Grünzugs am südlichen Fuße der Innenstadt fungieren die Flächen als Frischluftschneise, natürliche Retentionsbereiche und als Verknüpfung für regionaler Lebensräume und Ökosysteme zwischen dem Günz- und Donautal. Für die Bewohner Günzburgs und insbesondere der angrenzenden Quartiere stellt der Ort einen wichtigen fußläufigen Naherholungsraum dar. Hier verläuft der touristisch bedeutsame Günzradweg sowie der Familienradweg des Legolands, der den Freizeitpark an die Altstadt anbindet. Damit versteht sich der Ort auch als „grüne Auftakt“ zur Altstadt Günzburgs.

Im jetzigen Zustand finden sich im Bereich nur sehr wenige nutzbare Angebote der Freizeitgestaltung. Bestehende Angebote erfordern eine Aufwertung. Die wenigen Wege sind funktional als Erschließung von Einrichtungen ausgeführt. Es mangelt an Orientierung für Ortsunkundige. Die Barrierefreiheit ist eingeschränkt (Belagsoberflächen von Wegen, Sitzmöglichkeiten). Die Angebotspalette für Freizeit und Naherholung ist eingeschränkt. Der Grünzug hat mit der derzeitigen Struktur eine Trennwirkung zwischen den soziodemografisch unterschiedlich geprägten Quartieren westlich und östlich der Günz (siehe HF 1). Die Hagenweide trägt umfassende Potenziale um als multifunktionale Naherholungslandschaft aufgewertet zu werden. Der freiraumplanerische Wettbewerb zur LGS (2023) lieferte konkrete Gestaltungsideen. Um alle Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu nutzen, sollten in einer vertiefenden Untersuchung weitere Planungsgrundlagen vor / während der Realisierung der LGS-Planungen geklärt werden, u. A. eine potenzielle (gestalterische) Einbindung des Hochwasserschutzes, die Einbindung privater Grundstücke in ein Wege- und Freiraumnetz, der Schutz von sensiblen Naturbereichen.



Pläne der Landesgartenschau im Bereich der Hagenweide

Angrenzender Klingelpark

Weitläufige Felder in der Hagenweide

WASSERSENSIBLE STADT / UMGANG MIT HOCHWASSER UND GROSSREGENEREIGNISSEN

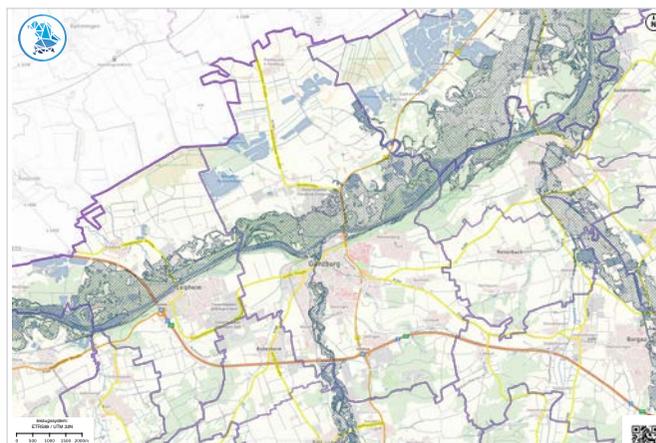
Mit dem Hochwasser von 2024 wurden weite Flächen der Unterstadt überspült, im besonderen der Stadtraum entlang der Donau und der Günz. Betroffen waren neben privater Wohnbebauung auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. das Kinderhaus an der Hagenweide und die Volksschule. Auch die Grünflächen der Hagenweide wurden großflächig überschwemmt.

Neben erforderlichen überregionalen Maßnahmen zur Vermeidung von Extremhochwasserereignissen besteht in der Stadt die Möglichkeit, örtlich Flächen für den Regenwasserrückhalt vorzusehen. Werden kleinräumlich Flächen so ausgebildet, dass der Wasserzu- und -ablauf im Vorfeld berücksichtigt wurde, können bauliche Schäden im näheren Umfeld verringert werden. Bei der Gestaltung von Überflutungsflächen in Freibereichen sind Doppelnutzungen der einzelnen Flächen als Aufenthaltsbereiche durchaus sinnvoll, sie müssen allerdings so ausgebildet sein, dass eine temporäre Überspülung keine größeren Schäden hervorruft.

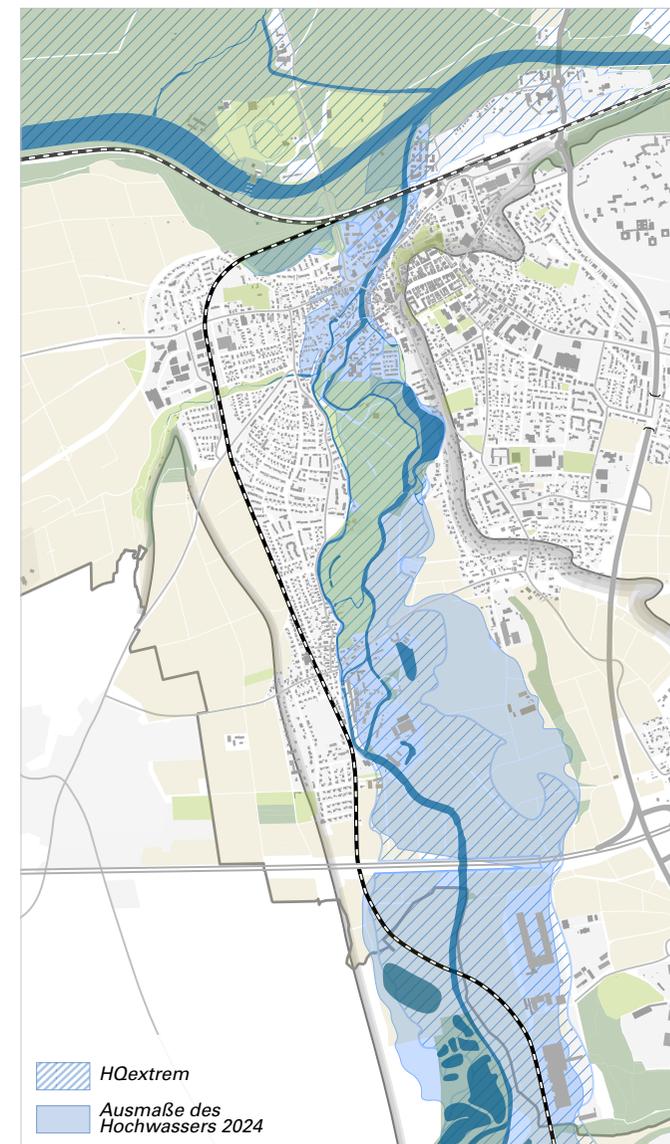
In Günzburg besteht die Möglichkeit, die Planungen zur Landesgartenschau auch im Hinblick auf die bestehenden Anforderungen an den Hochwasserschutz auszurichten. Mit der Beauftragung eines Fachplaners zum Wasserschutz werden die Konzepte in diesem Sinne ergänzt.

Neben dem Umgang mit Großwasserereignissen besteht die Anforderung zur Ausgestaltung des Stadtraumes, so dass er auch bei Hitzezeiten gut nutzbar ist. Eine Strategie ist dabei die Schaffung von kleinflächigen Versickerungsflächen. Das Prinzip der „Schwammstadt“ beschreibt ein Entwässerungssystem, bei dem das Oberflächenwasser verlangsamt und gezielt abgeleitet wird. Damit kann mehr Wasser versickern, was zu einer Kühlung der Lufttemperatur und damit zu einer Abmilde-

rung von Hitzespitzen führt. Durch die Verlangsamung des Wasserabflusses werden die Wassermengen bei Großregenereignissen verzögert an tiefe Schichten oder an die Kanalisation abgegeben. Es entstehen wechselfeuchte Wiesen als Habitat für Pflanzen- und Tierwelt. Zusätzlich können Speichermatten auf den begrünten Dächern zu einem verzögerten Wasserabfluss und zu einer stärkeren Verdunstung genutzt werden. Dieses Konzept zum Umgang mit Regenwasser sollte als Standard für alle neuen baulichen Veränderungen im Stadtgebiet vorgegeben werden.



Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Quelle: Bayernatlas)



Hochwasserflächen HQextrem und Hochwasser 2024

UMGANG MIT GROSSBÄUMEN IM KONZEPT DES KLIMAWANDELS

Die Begrünung der Stadt Günzburg basiert auf die Großbaumpflanzungen in weitläufigen Grünflächen am Rande der Innenstadt. In dichteren Lagen erfolgt eine Begrünung durch Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Plätzen, sowie einer Begrünung in den Wohnquartieren. Viele vorhandene ortsprägende Bäume stehen auf privaten Grundstücken.

Mit der Nachverdichtung von Baugrundstücken geht nach und nach der Großbaumbestand auf privaten Flächen verloren. Bereits eine Nutzung der Bestandsgebäude durch mehr Wohnparteien führt zu einem Anstieg von Nebenflächen für Parkierung, Zuwegen und Aufenthaltsterrassen. Werden Grundstücke baulich neu geordnet, so wird meist eine möglichst hohe bauliche Nutzung angestrebt. Bei Neubauten werden Stellplätze oft in Tiefgaragen angeordnet. Zwar werden mit der baulichen Neuordnung Auflagen zur Wiederbegrünung vorgeschrieben. Großbäume entwickeln sich jedoch auf engen Flächen mit geringem Wurzelvolumen nicht in der entsprechenden Weise. So können auf Tiefgaragen zwar Baumarten gepflanzt werden, die der Zuordnung von Bäumen erster Ordnung entsprechen, sie werden an dem Standort jedoch niemals die theoretisch mögliche Größe entwickeln. Auch auf nicht unterbauten Flächen entwickeln sich Bäume entsprechend dem verfügbaren Wurzelraum und nicht nur nach der potentiellen Wuchsgröße.

Mit den klimatischen Veränderungen werden höher Anforderungen an eine städtische Begrünung erforderlich. Zum einen werden mehr Bäume in der Stadt gefordert, um eine Aufheizung des Stadtraums bei Hitzespitzen abzumildern. Zum Anderen führen genau diese klimatischen Veränderungen dazu, dass Bäume in der Stadt schwierigere Wachstumsbedingungen vorfinden.

Soll der durchgrünte Charakter entwickelt bzw. erhalten werden, so sind realistische Strategien erforderlich. Flächen für Großbäume müssen gezielt freigehalten werden. Bäume im öffentlichen Raum brauchen angemessene Standortbedingungen (Größe der Baumscheibe, Wurzelraumvolumen), um sich ändernden Bedingungen stand zu halten.

Für private Bauvorhaben müssen umsetzbare aber auch der angestrebten Durchgrünung angemessene Vorgaben entwickelt werden. Hier werden überprüfbare Vorgaben in Bebauungsplänen und Baugenehmigungen erforderlich. Zudem wird eine strengere Regulierung zur Ausbildung von nicht bebauten Flächen, die nach Baugesetzbuch zu begrünen sind, sinnvoll.

In Straßenräumen ist eine gezielte Wasserzuleitung und Versickerung durch den Bau von Baum-Rigolenversickerungen möglich. Offene Baumscheiben werden als Versickerungsmulden zum Sammeln des Oberflächenwassers genutzt. Das Entwässerungssystem über Baumscheiben bedarf eines reduzierten Einsatzes von Streusalz, da eine Versalzung der Baumschubstrate zu einer Schwächung des Pflanzenwachstums führt.

Durch die Definition von Standards für Baumpflanzungen im Stadtraum von Günzburg kann eine langfristige Sicherung und Erneuerung des vorhandenen Baumbestandes ermöglicht werden.



Großbaumbestand in der städtische Parkanlage (Bild: Stadt Günzburg)



Kleinkronige Hochstämme am Marktplatz



Wenig Platz für Bäume in verdichteten Lagen

ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besonders schöner und vielfältiger Landschaftsraum durch die Nähe zum hochwertigen Landschaftsraum der Donau als Standort für viele „sanfte“ Freizeitnutzungen</li> <li>• Große Bereiche entlang der Donau als öffentlich nutzbare Freiflächen attraktiv ausgestaltet</li> <li>• Verschiedene Parkanlagen im Stadtgebiet mit zum Teil hochwertiger Gestaltung und guter Durchgrünung</li> <li>• Mit der LGS wird das Grünflächensystem der Stadt ergänzt</li> <li>• Die Freizeitgestaltung in Günzburg ist vielfältig, mit zahlreichen Sportmöglichkeiten und Angeboten für alle Altersgruppen. Ausreichend Spielflächen im Ortsgebiet</li> <li>• Durchgrünter Charakter der Wohnquartiere zum Teil noch erhalten</li> <li>• Historische Plätze wie Schloßplatz und Bgm-Landmann-Platz mit hohem Potential zur Freiraumplanung</li> <li>• Nördlicher Bahnhofplatz als Potentialfläche für attraktiven Quartiersplatz des neuen Wohngebiets Auweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust an Großbäumen durch Nachverdichtung privater Wohngrundstücke</li> <li>• Nutzungskonflikte Radfahrer / Aufenthalt, langsames Flanieren auf bestehenden Wegen in den Grünflächen</li> <li>• Hoher Versiegelungsgrad mit sehr wenig Grünräumen und Bäumen im öffentlichen Bereichen des Siedlungsgebiets (Straßen, Plätze)</li> <li>• Erlebbarkeit des Naturraums an vielen Stellen eingeschränkt bzw. nicht gegeben (südliches Donauufer, Teilbereiche entlang der Günz)</li> <li>• Waldbad und Sportplätze im Norden räumlich durch Lage hinter Bahntrasse und Donau vom Kernort getrennt</li> <li>• Mangel an hochwertigen Freiräumen im Stadtgebiet</li> <li>• Bahntrasse als Barriere zum Donauufer und Grünraum an der Donau</li> </ul>

ZIELE

**Aufwertung des Landschaftsraums**

- ▶ Attraktive Frei- und Naherholungsbereiche an und mit den Flüssen schaffen
- ▶ Flüsse ökologisch aufwerten
- ▶ Sorgsamer Umgang mit den besonderen, differenzierten Landschaftsräumen

**Aufwertung von Grünverbindungen**

- ▶ Einbindung des Waldbades in die Grünverbindungen
- ▶ Neue Wegebeziehungen an der Günz Verbesserung der Erlebbarkeit des Naturraums Donau sowie Günztal durch Anlage von Wegen
- ▶ Bau einer Brücke zur Verbindung des nördlichen Donauufers im Bereich Auweg / Waldbad an den Kernort
- ▶ Ergänzung der Grünverbindungen Nach Osten zu den Freiflächen am Bezirkskrankenhaus

**Ökologische Aufwertung von Grünstruktur**

- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung der markanten Baumstrukturen im gesamten Stadtgebiet
- ▶ Verifizierung der Vorgaben für Baumpflanzungen und den Umgang mit Regenwasser im Rahmen von baulichen Entwicklungen im Sinne der Vorgaben zur Schwammstadt
- ▶ Schaffung von Versickerungsflächen und Retentionsräumen für Starkregenereignisse

**Aufwertung bestehender Freiflächen**

- ▶ Neugestaltung des nördlichen Bahnhofplatzes als attraktiver Aufenthaltsbereich und Treff-

punkt im Quartier

- ▶ Neugestaltung des Bgm- Landmann Platzes
- ▶ Aufbau einer begrüneten Wegeachse „am Kuhberg“
- ▶ Neugestaltung des Marktplatzes mit Neupflanzung der Baumstellungen
- ▶ Neugestaltung des Klingelparkes als belebte und gut gestaltete Parkanlage
- ▶ Neugestaltung des Volksfestplatzes als vielfältig nutzbare Freifläche an der Donau

**Ziele zur Ergänzung von Freizeitangeboten**

- ▶ Barrierefreie Ausgestaltung von Freiräumen und Spiel- und Sportflächen
- ▶ Optimierung der bestehenden Spielplätze, Ausgestaltung der Flächen als Treffpunkte für alle Altersgruppen
- ▶ Ergänzung von informellen Sportangeboten im öffentlichen (Frei-)raum und präventiven Angeboten zur Bewegungsförderung
- ▶ Stärkung sportlicher Angebote durch eine Weiterführung / Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Vereinen und mit der Stadt
- ▶ Stärkung der Freiraumangebote für sportliche und Vereinsaktivitäten für alle Bevölkerungsgruppen

**Stadträumlichen Aufwertung über Grünstrukturen**

- ▶ Aufbau eines Konzeptes zum Erhalt einer Durchgrünung der Siedlungsbereiche auch im Hinblick auf eine bauliche Nachverdichtung der privaten Wohngrundstücke

- ▶ Stärken des Landschaftsbands entlang der Günz – Wohnen und Arbeiten in der Flusslandschaft
- ▶ Ausgestaltung der grünen Altstadtrings als innerstädtischen Freiraum
- ▶ Wahrnehmbare Ausgestaltung der Ortseinfahrten auch über die Neugestaltung der die Straße begleitenden Grünflächen
- ▶ Wahrnehmbare Ausgestaltung der Einfahrtsbereiche in die Ortschaften
- ▶ Sicherung der durchgrüneten Ortsränder und Siedlungsflächen
- ▶ Erhalt des jeweiligen typischen Charakters der Ortschaften auch in der Ausbildung von Straßenräumen und Plätzen, Erhalt des ortstypischen dörflichen Charakters der Freiflächen in den Ortschaften

**Fokusraum „Hagenweide“**

- ▶ Aufwertung Hagenweide als multifunktionaler Naherholungsraum, u.A. durch Ergänzung von Aufenthaltsflächen, Aufwertung und Erneuerung von Spiel- und Aktionsangeboten für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen, Ökologische Aufwertung der Flächen, Erhöhung der Biodiversität, Schaffung von Versickerungsflächen, Ergänzung des Wegenetzes

GEWERBLICHE ENTWICKLUNG IN ZAHLEN

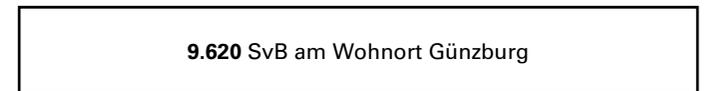
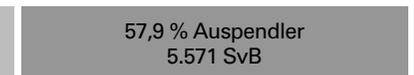
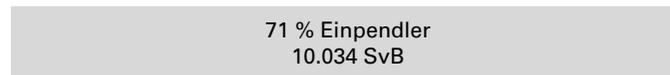
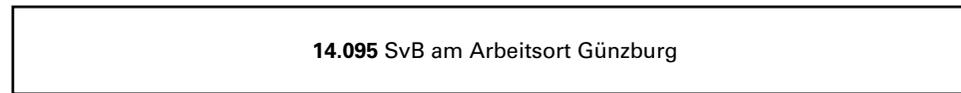
Mit ihrer günstigen Lage spielt die Stadt Günzburg eine bedeutende Rolle als florierender Wirtschaftsstandort und regionaler Arbeitsmarkt. Die Arbeitsplatz-Zentralität von Günzburg liegt bei 1,5, d.h. 5.571 Auspendlern stehen 10.034 Einpendler gegenüber. In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der sozialversicherten Beschäftigte um 7% gestiegen. Die Gewerbesteuererinnahmen haben das Niveau vor der Pandemie überholt. Daran lässt sich eine positive wirtschaftliche Dynamik ablesen.

Von hoher Bedeutung für die wirtschaftliche Vitalität ist die Mischung aus Traditionsbetrieben und Neuansiedlungen sowie kleinen Betrieben und Global Playern. Die Aufteilung der Arbeitsplätze nach Gewerbearten ist stark auf den tertiären Sektor (ca. 80% der SvB) ausgerichtet. Nur etwa 20% der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig. Die Land- und Forstwirtschaft macht mit unter 1 % einen sehr geringen Anteil in der Beschäftigten aus. 2023 waren 728 Betriebe gemeldet. Zu den größten Arbeitgebern in Günzburg gehört das Bezirkskrankenhaus mit ca. 1.800 Mitarbeitern. Der Freizeitpark „Legoland“ hat ca. 270 festangestellte Mitarbeiter und ca. 1.800 saisonale Beschäftigte.

Entsprechend der geplanten Gewerbeentwicklungen ist in den nächsten Jahren von einem dreistelligen Zuwachs an Arbeitsplätzen zu rechnen. Allerdings wirken Trends wie der Strukturwandel (bspw. in der Landwirtschaft) und Fachkräftemangel und Verrentung (bspw. im Handwerk und im Handel) auf die wirtschaftliche Entwicklung ein, womit in bestimmten Branchen mit einer rückläufigen Beschäftigtenzahl zu rechnen ist. Die Arbeitslosenzahlen, welche während der Pandemie gestiegen waren, sind in Günzburg rückläufig, konnten jedoch noch nicht auf das vorpandemische Niveau zurückgeführt werden.

Daten: Statistik Kommunal, 2022

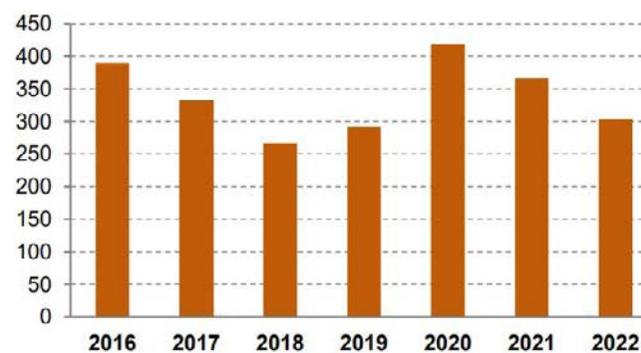
Land- & Forstwirtschaft <1%



\*Handel, Verkehr, Gastgewerbe

Struktur der SvB in Günzburg

(Quellen: Statistik kommunal 2022, Gemeindedaten sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter der Bundesagentur für Arbeit 2022)



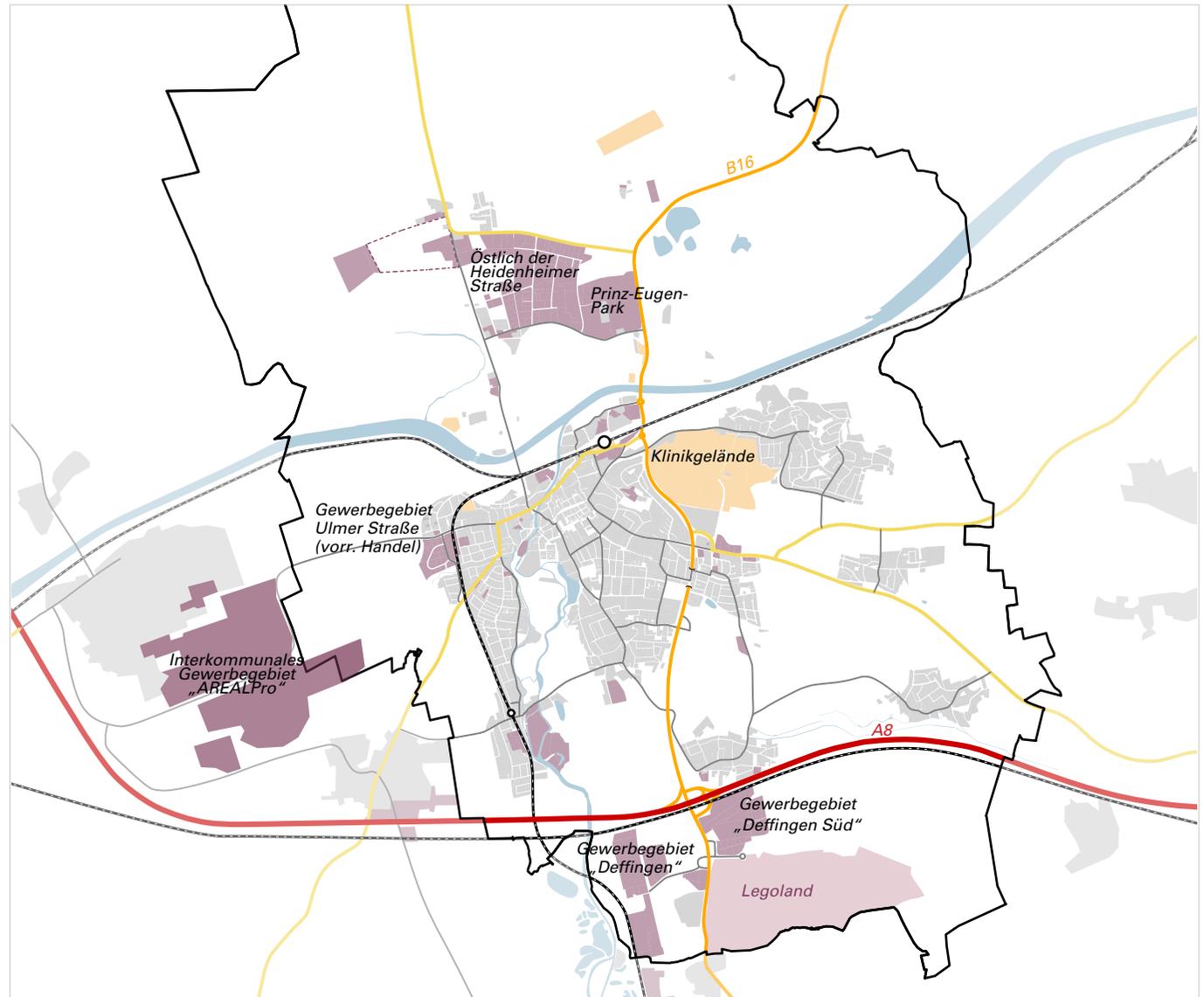
Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Günzburg  
(Quelle: Statistik kommunal 2023)

GEWERBESTANDORTE

Der Großteil der Gewerbeflächen findet sich in Randlagen im Umfeld der Stadt. Die Gewerbegebiete „Östlich der Heidenheimer Straße“ und „Prinz-Eugen-Park“ im Donauried sowie die Gewerbegebiete südlich von Deffingen (inkl. „Legoland“) bilden zwei großflächige Satellitenstandorte. Westlich an das Stadtgebiet anschließend findet sich das interkommunale Gewerbegebiet „AREALPro“ (Zweckverband der Kommunen Günzburg, Bubesheim, LK Günzburg, Leipheim). Die Gewerbegebiete sind vorrangig auf das Auto ausgerichtet, was sich im hohen Flächenverbrauch bei großen Parkplatzflächen widerspiegelt.

Das Flächenpotenzial für die weitere Gewerbeflächenentwicklung ist im Kommunalgebiet weitgehend ausgeschöpft, auch wenn derzeit nicht alle Flächen bebaut sind. Zum jetzigen Stand besteht auf Grundlage einer interkommunalen Vereinbarung ein Ausweisungstopp für weitere Gewerbegebiete.

Die großflächigen Gewerbegebiete werden durch kleinere gewerbliche Standorte in integrierter Lage ergänzt. Diese Standorte sind verschiedenen Nutzungen zugeordnet, wie die Gewerbeflächen an der Ulmerstraße (vorwiegend Einzelhandel), oder dem Klinikgelände östlich der Altstadt. In der Unterstadt gibt es kleinere Gewerbestandorte mit alteingesessenen Handwerksbetrieben. Der Erhalt von gemischt genutzten Flächen in integrierter Lage ist angesichts schwieriger Entwicklungsmöglichkeiten und der wirtschaftlich Konkurrenz zum lukrativeren Wohnungsmarkt gefährdet. Zudem wirkt sich der Fachkräftemangel auf die Situation des mittelständischen Handwerks schwierig aus.



Übersicht Gewerbestandorte

GEWERBESTANDORT DEFFINGEN

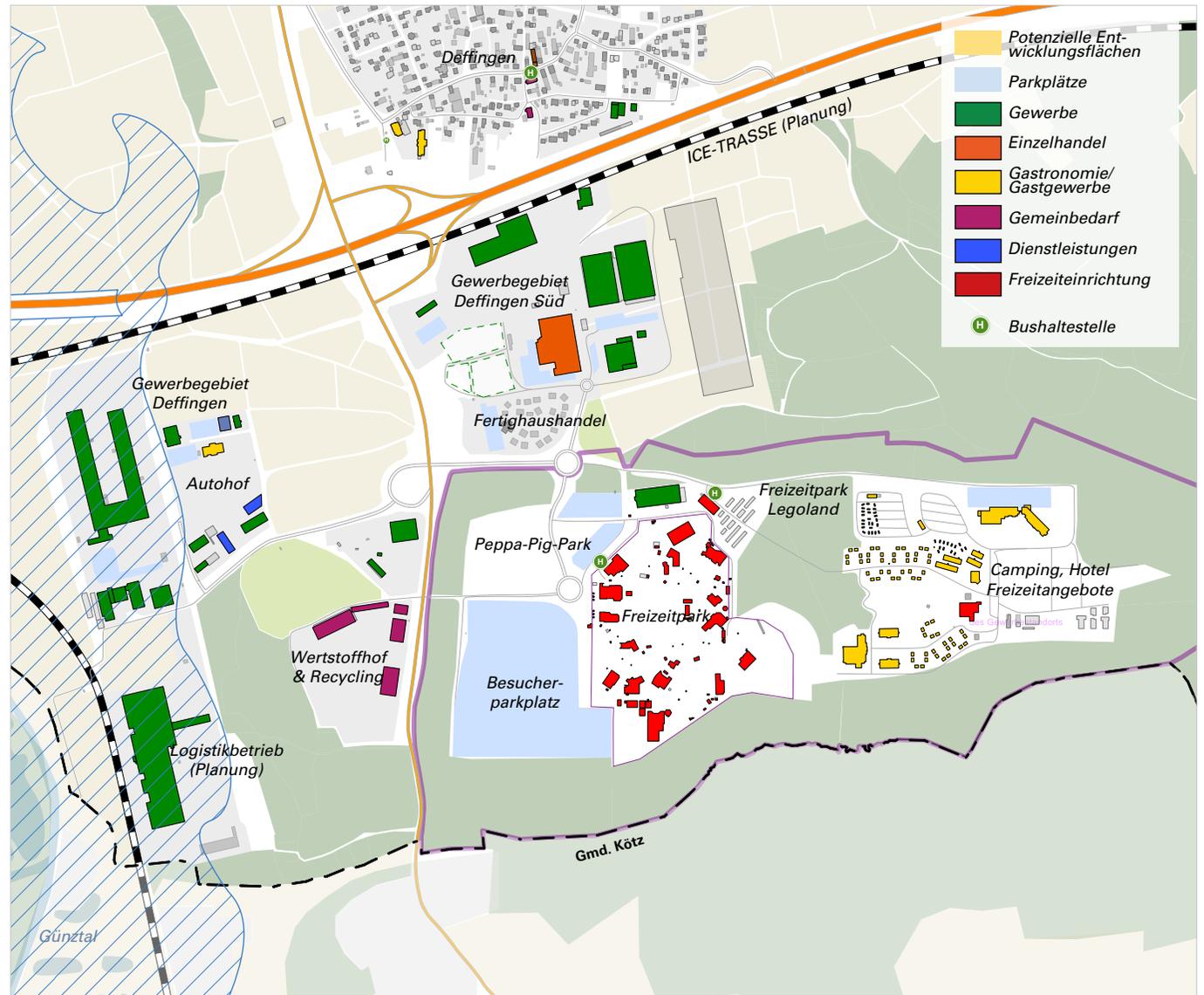
Der Gewerbestandort Deffingen erstreckt sich südlich des namensgebenden Ortsteils und der A 8. Das Gebiet gliedert sich in zwei Bereich östlich und westlich der B16 als Anbindung an die Autobahn.

Westlich der B16 sind das Frachtpostzentrum der Deutschen Post AG sowie vereinzelte Betriebe des produzierendes Gewerbes angesiedelt. In direkter Nachbarschaft liegt der Autohof Günzburg, mit einer Tankstelle und ergänzenden Rastplatz-Nutzungen. Südlich befinden sich Flächen der Abfallwirtschaft mit einem öffentlichen Wertstoffhof.

Bis 2026 soll auf dem südlichen Bestandsgelände ein neuer großflächiger Logistikbetrieb mit ca. 200 neuen Arbeitsplätzen entstehen. Grundsätzlich könnte die Lage an der Bahntrasse der Regionalbahn Günzburg-Mindelheim zukünftig ein Potenzial für den Anschluss an den schienengebunden Personennahverkehr darstellen. Ein Risiko stellt die Nähe zum Flusslauf der Günz im Westen des Gewerbestandorts dar. Nach HQ-Extrem-Prognosen (BayernAtlas Online) befinden sich einige Gewerbeflächen in einer Hochwasserzone.

Östlich der B16 liegt neben dem Freizeitpark „Legoland“ das Gewerbegebiet „Deffingen Süd“ und umfasst neben Gewerbeflächen (19 ha) auch ein Sondergebiet für nicht innenstadtrelevanten Handel (8 ha). Angesiedelt sind in diesem Bereich das Werk eines Gerüstbauunternehmens, Logistikunternehmen, sowie ein Baumarkt und eine Fertighausausstellung.

Nördlich des Gewerbestandorts parallel zur A8 wird in Zukunft die neue ICE-Trasse in Tieflage verlaufen.



Lageplan Gewerbegebiete „Deffingen Süd“, „Deffingen“ und Freizeitparkgelände „Legoland“

FREIZEITPARK UND RESORTGELÄNDE „LEGOLAND“

2008 siedelte in Günzburg der Freizeitpark „Legoland“ an, welcher mit seiner überregionalen Anziehungskraft ca. 1,7 Millionen Besucher im Jahr zählt (Stand 2022). Die Ansiedlung dieses „Magneten“ hat Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaft. So bestehen bspw. Kooperationen mit verschiedenen Übernachtungsbetrieben in der Umgebung, die Pauschalpreise in Kombination mit Eintrittspreisen für den Freizeitpark anbieten. Neben dem Übernachtungsgewerbe profitieren auch Gastronomie und Einzelhandel (Besucher der Altstadt) sowie lokale Unternehmer aus unterschiedlichen Branchen.

Das Gelände „Legoland“ erstreckt sich auf etwa 125 ha. In den letzten Jahren wurden auf dem Gelände Angebote im Bereich Gastronomie, Beherbergung und Freizeitgestaltung (bspw. Hochseilgarten, „Piratengolf“, Bowling, Kartbahn) ergänzt. Auf dem Gelände finden sich außerdem Mitarbeiterwohnungen für Saisonfachkräfte, sowie Geschäfte und Verwaltungsgebäude. Als multifunktionales „Resort“ entwickelt sich der Betrieb eigenständig und deckt zunehmend Angebote ab, welche bisher im Stadtgebiet nachgefragt wurden. Für die Zukunft sollten daher Wege gefunden werden, in welcher Weise Synergien zwischen der Stadt Günzburg und „Legoland“ erhalten bzw. weiterentwickelt werden können.



Mit der Zeit sind viele Erlebnishotels entstanden („Pirateninsel“)

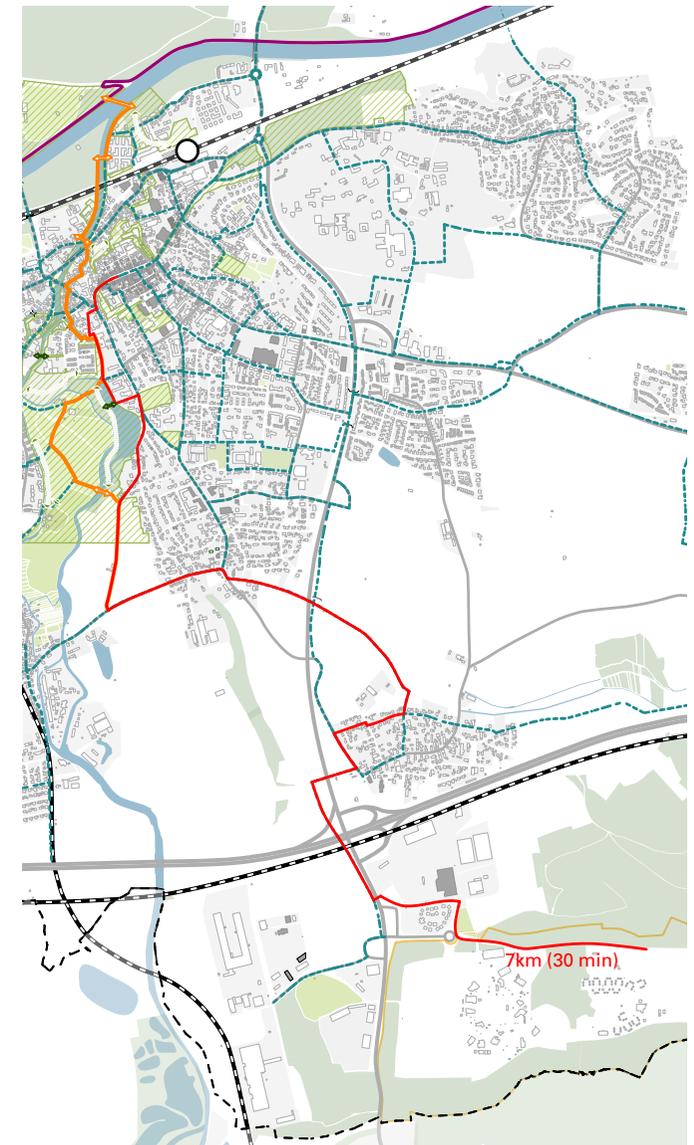
Ein Baustein hierfür könnte der Ausbau von Mobilitätsangeboten sein. Ein Großteil der Besucher erreicht den Park mit dem Auto. Durch oberirdische Stellplätze werden Flächen weitläufig versiegelt. Es existieren bereits Ansätze zur Stärkung der Mobilität abseits des MIV durch das Unternehmen: Eine Expressshuttle-Buslinie von „Legoland“, bindet in der Saison etwa halbstündlich das Gelände an den Bahnhof an. Der ausgewiesene Radweg „Legoland Familien Route“ verbindet den Park mit der Innenstadt.

Mit der LGS-Planung wird das Radwegenetz der Stadt ergänzt, hier wäre auch eine Aktualisierung der Anbindungen denkbar. Auch eine Ergänzung der Mobilitätsangebote und die Ausbildung eines Mobilitäts-Hotspots mit Anbindung an ein neu zu entwickelndes Mobilitätsnetz der Stadt wäre vorstellbar.

Grundsätzlich können aufeinander abgestimmte Vorgehensweisen in Freizeitangeboten, Präsentation im Internet und der grundsätzlichen Ausrichtung sowohl für die Stadt wie auch für Legoland von Interesse sein. So könnte zum Beispiel eine gemeinsame Marketing-Strategie der Stadt und des Freizeitparkbetriebs im Rahmen der LGS für beide Seiten interessant sein.



Shuttle-Bushalt und Mitarbeiterwohnungen in der Legolandallee



„Kurz, Eben und perfekt für die Kleinen“ - Legoland-Fahrradroute

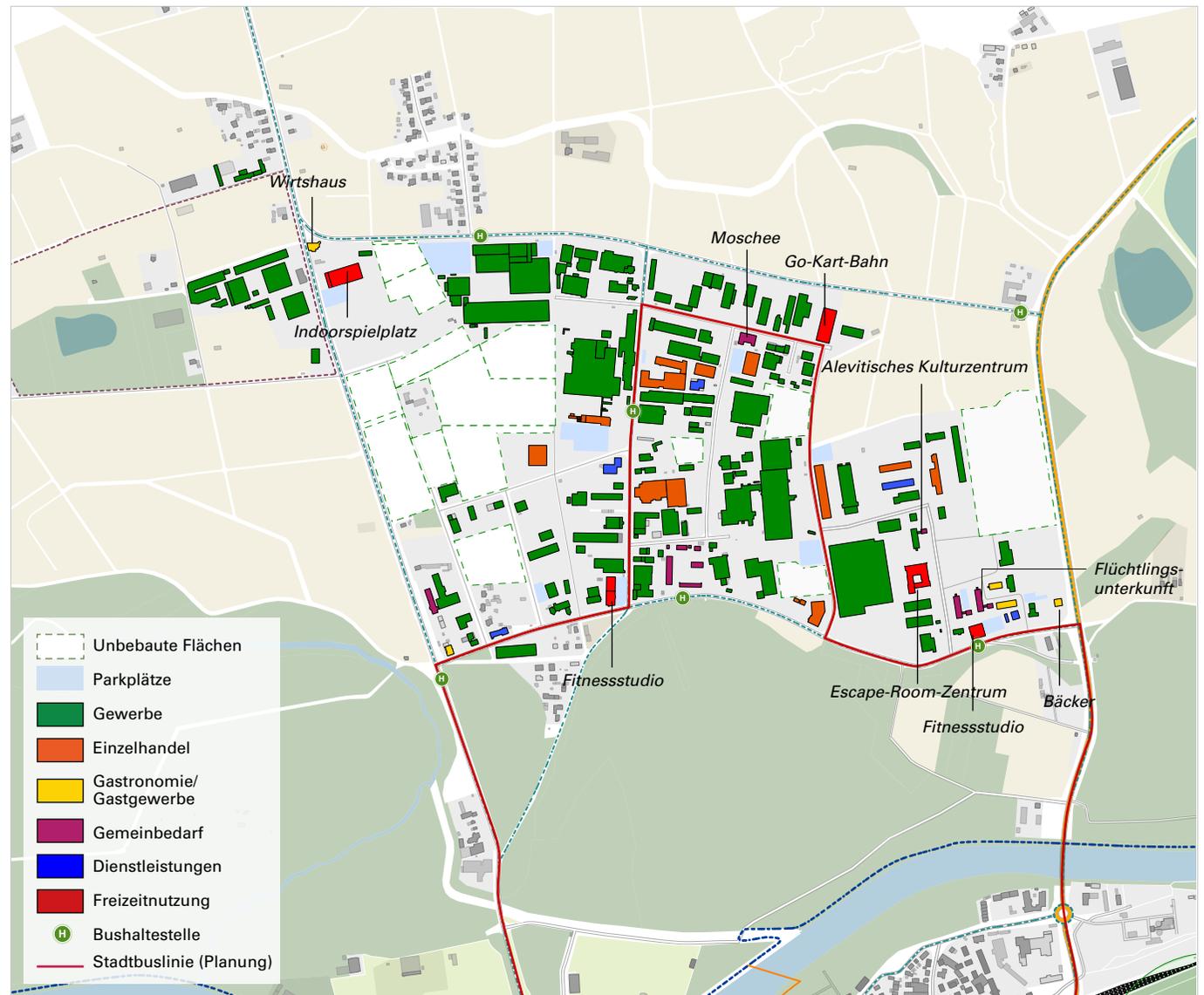
GEWERBESTANDORT ÖSTLICH DER HEIDENHEIMER STRASSE / PRINZ-EUGEN-PARK

Die Gewerbegebiete liegen nördlich des Stadtgebietes im Donauried mit direkter Anbindung an die Bundesautobahn A 8 über die Staatsstraße 1168 und die B 16. Das Gebiet umfasst ca. 90 ha und ist mit flächenintensiven Betrieben des produzierenden Gewerbes, der Distribution, mit Betrieben der Nahrungsmittelindustrie, Baumärkten und Autohändlern belegt. Das Areal entlang der B16 wird gegenwärtig für ein Werk zur Herstellung von Betonfertigteilen neu entwickelt. Neben den gewerblichen Nutzungen finden sich hier auch vereinzelt Freizeit- bzw. Kultureinrichtungen wie zwei Fitnessstudios, ein Kinder-Indoor-spielplatz und zwei Glaubensgemeinschaften.

Laut Einzelhandelsplan (2013) sollen im Gewerbegebiet nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente nicht weiter ausgebaut werden. Sonstiger Einzelhandel soll auf den Bereich im Umfeld eines Bushalts begrenzt werden. Weitere Ansiedlung von Anlaufpunkten des öffentlichen Lebens sind zu vermeiden, sie widersprechen dem Ziel zur Stärkung der Innenstadt.

Der Bezirk Schwaben unterhält seit 2023 eine Flüchtlingsunterkunft im Bereich der ehemaligen Kaserne am Rand des Gewerbegebietes. Diese abseitige Lage ist aus dem Blickwinkel einer sozialen Anbindung an das öffentliche Leben nicht unproblematisch.

Derzeit wird eine verbesserte Anbindung des Gebiets mit dem ÖPNV durch den Ausbau der Stadtbuslinie geplant. Weitere Verbesserungen der Mobilität abseits des MIV könnten im Rahmen der Neuausbildung des Wegenetzes mit der Planung zur LGS durch die direkte Anbindung des Radwegenetzes zum Bahnhof erfolgen (neue Donaubrücke). In Zusammenarbeit mit örtlichen Gewerbebetrieben wäre eine Anbindung an das neu zu planende Netz von Mobilitäts-Hotspots im Stadtgebiet vorstellbar.



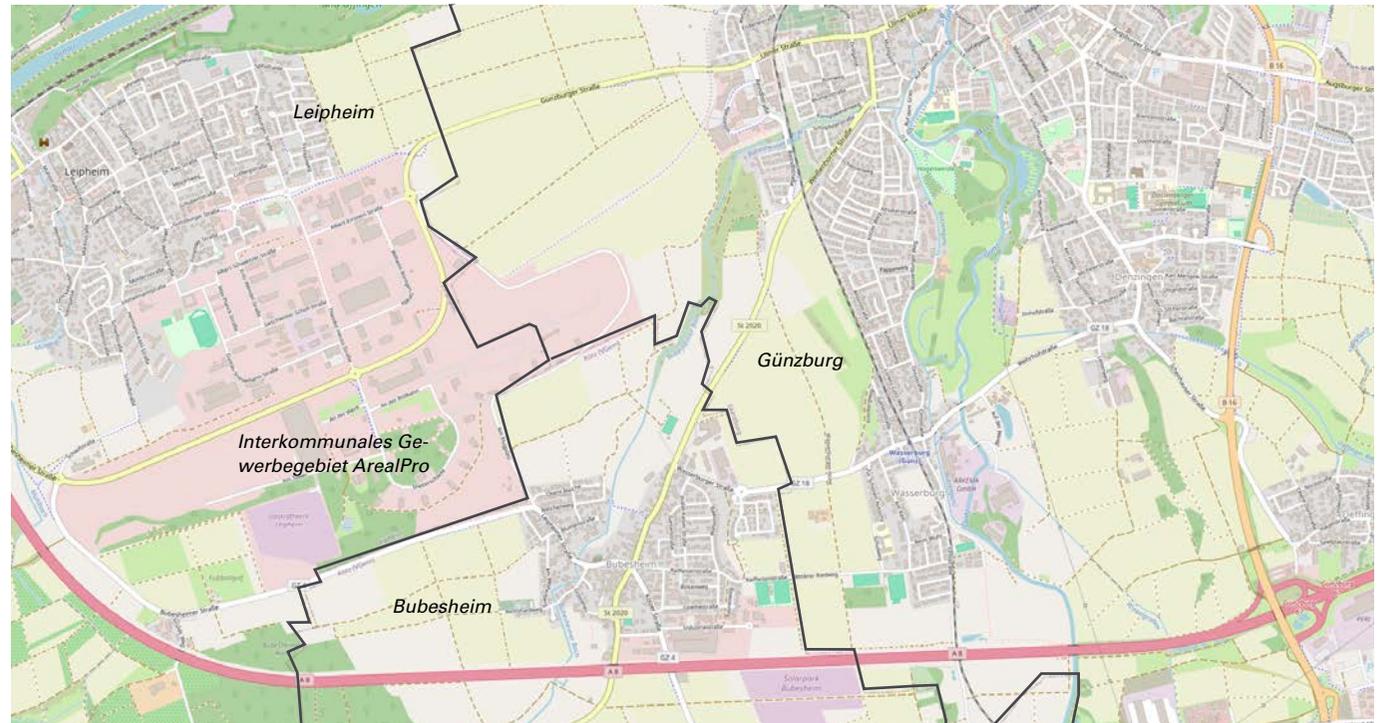
Lageplan Gewerbegebiet „Östlich der Heidenheimer Straße“ und öffentliche Nutzungen

INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET „AREALPRO“

Zusammen mit der Stadt Leipheim, der Gemeinde Bubesheim und dem Landkreis ist Günzburg seit 2009 Teil des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg“ (ZIGG). Im Jahr 2010 wurde der ehemalige Fliegerhorst Leipheim gekauft und in großzügige Gewerbeflächen umgewandelt. Das zum „AREAL-Pro“ umbenannte Areal erstreckt sich auf allen drei Gemeindegebieten und umfasst ca. 112 ha Gewerbe- und Industrieflächen.

Die Bereiche östlich der Theodor-Heuss-Straße waren langfristig als Reserveflächen vorhergesehen, sind aber mittlerweile weitestgehend belegt. Für die baulich vorgeprägten Flächen westlich der Theodor-Heuss-Straße wurde eine bestandsorientierte mittlere bis kleinteilige Parzellierung vorgesehen, während die Flächenpotenziale südlich der Start- und Landebahn für großflächige gewerbliche Ansiedlungen – insbesondere für Betriebsverlagerungen und -erweiterungen aus den drei Standortkommunen – vorgesehen waren. Die ehemaligen Shelter (Hangar für Kampfflugzeuge) und Munitionslager im Süden sollten zu Lagerzwecken für Betriebe umgenutzt werden. Im Südwesten des Gebiets wurde vor dem Hintergrund des nationalen Kernenergie- und Kohleausstiegs ein Gaskraftwerk als Übergangslösung zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit für Strom in der Region und in Süddeutschland geschaffen.

Zur Stärkung des gemeinsamen Standorts haben sich die beteiligten Kommunen verständigt, die weiteren Gewerbeentwicklungen auf das gemeinsame Gebiet zu beschränken. Der überwiegende Teil der Flächen ist jedoch bereits, zum Großteil auf Vorrat ohne geplante Bauvorhaben, vergeben. Für eine gewerbliche Weiterentwicklung Günzburgs werden daher weitere interkommunale Absprachen notwendig.



Lage des interkommunalen Gewerbegebiets (Openstreetmap)



Schreinerei „Zebrano“ mit Günzburger Wurzeln (Theodor-Heuss-Str.)



Großzügige Organisation der Gewerbeflächen (Albert-Einstein-Str.)

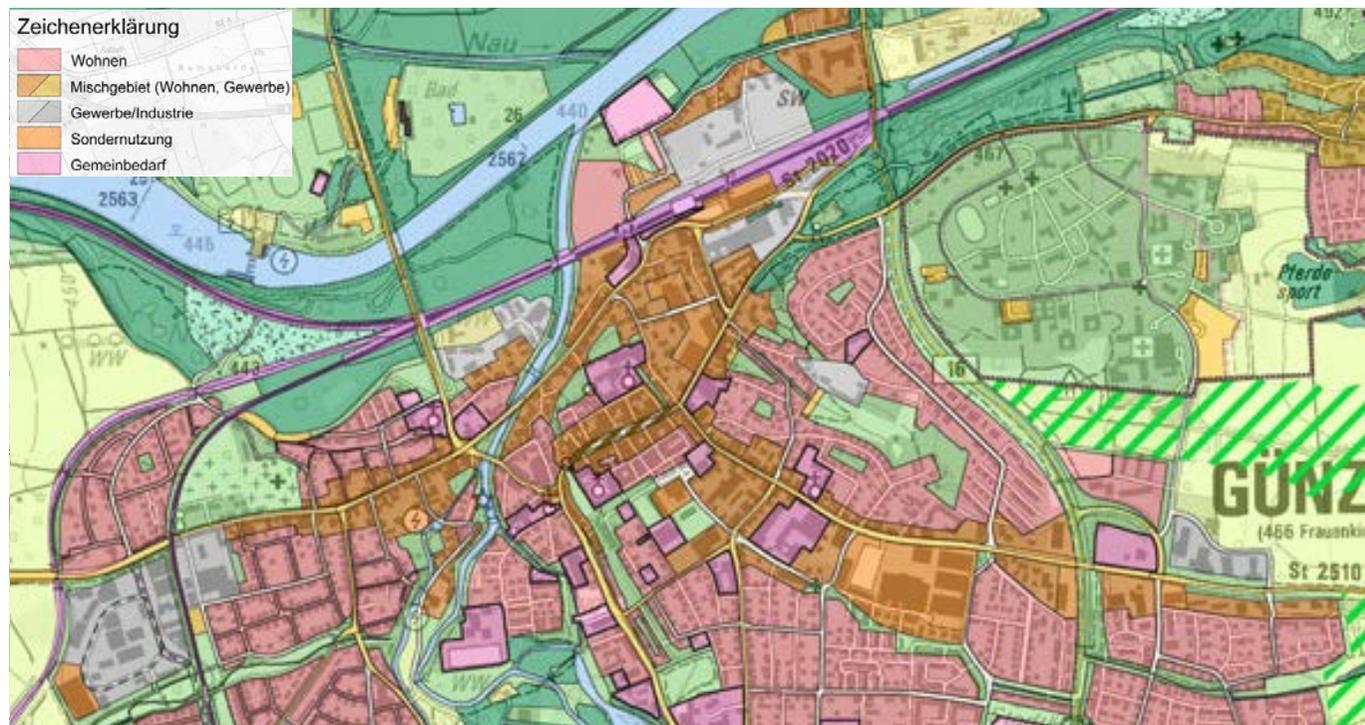
GEWERBE IN INNERSTÄDTISCHEN MISCHLAGEN

Im Hauptort Günzburg sind in der gesamten Innenstadt gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die Stadtquartiere sind im Flächennutzungsplan vorrangig als Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) ausgewiesen. Nur vereinzelt gibt es innerhalb des Hauptortes reine Gewerbeflächen.

Die Altstadt ist seit jeher als Marktplatz der zentrale Handelsstandort von Günzburg. Bis heute ist in den Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie zu finden. In den Obergeschossen befinden sich neben Wohnungen auch Dienstleistungen und Arztpraxen. Vielfältiger Gemeinbedarf ergänzt die Nutzungsmischung am Standort. Die Altstadt ist ein belebter Treffpunkt der Bewohner und Veranstaltungsort von Stadtfesten und Märkten. Die gewerblichen Angebote profitieren von stabilen Besucherzahlen des attraktiven historischen Marktes, unter Anderen durch die Gäste von Legoland.

Entlang der stark befahrenen Straßenzüge Augsburgs Straße, Dillinger Straße / Bahnhofstraße und Ulmer Straße gibt es unterschiedliche gewerbliche Angebote. Neben kleinflächigen Gewerbeeinheiten wie Handwerksbetrieben, Dienstleistung und Handel sind auch großflächigere Einheiten (v. a. aus dem Bereich Lebensmittelversorger) zu finden.

Mit zunehmender baulicher Dichte werden gewerbliche Entwicklungen in zentralen Lagen erschwert. Ansässigen Handwerksbetrieben fehlen mitunter Flächen für Betriebsabwicklung und Erweiterungen. Zudem können Emissionswerte zu Konflikten führen. Da die Entwicklung von Wohnflächen wirtschaftlich meist rentabler ist, werden Gewerbeflächen bei städtebaulichen Neuordnungen leicht verdrängt. Sollen gemischte Lagen im Stadtgebiet erhalten werden, so muss diesem Trend durch baurechtliche Vorgaben bewusst entgegengesteuert werden.



Mischlagen im Kernbereich Günzburgs (FNP)



Gewerbe entlang der Ulmerstraße

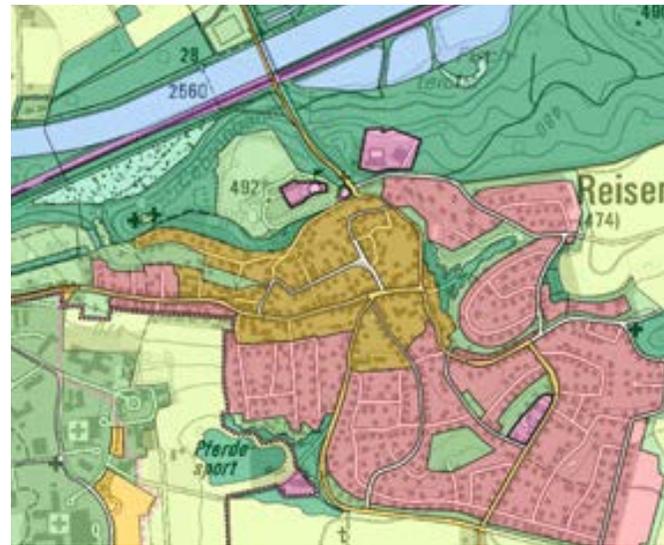


Handwerksbetriebe im Bereich Kappelzipfel

GEWERBE IN DEN ORTSCHAFTEN

Die abseitigen Ortsteile von Günzburg sind vielfach dörflich geprägt. In den meisten Ortschaften ist die bauliche Struktur des Dorfes mit einzelnen Hofgebäuden erhalten, auch wenn diese vielfach nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Mischung aus Arbeiten und Wohnen prägt den Charakter der Ortschaften. Die zum Teil großformatigen landwirtschaftlichen Nebengebäude bieten Raum für handwerkliche Betriebe und nicht-störende gewerbliche Einheiten, können jedoch auch zum Wohnen umgenutzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Erhalt der Nutzungsmischung in den Ortschaften anstrebenswert. Bei Weiterführung der typischen Gebäudestellung und Bauweisen ist dies auch im Rahmen einer baulichen Erneuerung von Einzelgebäuden vorstellbar. Dies bedarf des sorgsamem Umgangs mit der baulichen Substanz und der baurechtlichen Sicherung der Nutzungsmischung in den Dorfkerne.



Reisensburg (FNP)



Leinheim(FNP)



Nornheim(FNP)



Wasserburg (FNP)



Denzingen (FNP)



Riedhausen (FNP)



Deffingen (FNP)



Küchenbauer im Ortsteil Deffingen

WEITERENTWICKLUNG DES GEWERBES

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Flächenpotenzial für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Bestandsgebieten ausgeschöpft. Durch die gute Verkehrsanbindung besteht jedoch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Flächen. Eine neue Ausweisung von Gewerbeflächen kann auf Grund bestehender Vereinbarungen erst in interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Bei der Entwicklung gewerblicher Flächen im Außenraum muss im Blick behalten werden, dass diese konkurriert mit dem Erhalt bzw. der Weiterentwicklung von Flächen für die Erzeugung von Lebensmitteln und nachhaltiger Energie, sowie dem Erhalt bzw. Ausbau von naturnahen Flächen und Erholungsräumen. Der maßvolle Umgang mit der Ressource Fläche ist damit besonders wichtig. Statt großflächiger neue Ausweisungen „auf Vorrat“ wird eine behutsame, bedarfsorientierte Entwicklung unter Ausschöpfung bestehender Umstrukturierungspotenziale sinnvoll. Dabei können auch Planungsprinzipien wie die Mehrfachnutzung von Flächen (Multicodierung) in Ansatz gebracht werden.

Parallel existieren auch Potenziale für die Gewerbeentwicklung im Innenbereich. Im Hinblick auf die gute ICE-Anbindung und attraktive weiche Standortfaktoren kann eine Gewerbeansiedlung auch im tertiären Sektor der (wissensintensive) Dienstleistungen weiter forciert werden. So könnten einige Branchen (bspw. Ingenieurwesen) auch in Innenstadtlagen entwickelt werden und so zur Belebung und Stärkung der Angebote in Günzburg sowie einer ressourcenschonenden Mobilität beitragen.

Zur Stärkung des vorhandenen Gewerbes ist die Schaffung von adäquaten Wohnangeboten für Fachkräfte und junge Einheimische sinnvoll. Kooperationen mit größeren Betrieben bei der Schaffung von neuem Wohnraum sind denkbare Konzepte.

**Satellitenstandorte**

- Charakteristika d. Standorte:**
- > autoorientierte Ausrichtung
  - > hohe Einpendlerzahlen (Region)
  - > hoher Flächenverbrauch (insb. Logistikbetriebe)
  - > wenig funktionelle Verknüpfung zur Innenstadt

**Gewerbeflächen in integrierter Lage**

- Charakteristika d. Standorte:**
- > i. d. R. autoorientierte Ausrichtung (Ausfallstraßen)
  - > viele Traditionsbetriebe mit lokalen Fachkräften
  - > fußläufige Nähe zu Wohn- und Versorgungsstandorten
  - > Nähe zu ÖPNV-Netz, Bahnhof und künftige Mobilitätsstationen

**Bauliche (Weiter)entwicklung**

**Weiterentwicklung des Bestandes**  
 Prüfen von Möglichkeiten zur höheren Ausnutzung der bestehenden Gewerbeflächen durch Aufstockung, Erweiterung und Anbau, ggf. Anpassung des Baurechts  
 Flächensparende Anordnung des ruhenden Verkehrs  
 Nachhaltige Ausgestaltung der Areale

**Weiterentwicklung des Bestandes**  
 Sicherung von gewerblichen Angeboten in zentralen Lagen  
 Bei baulicher Neuorganisation Erhalt der Mischung von Wohnen und Arbeiten zur Aufrechterhaltung einer „Stadt der kurzen Wege“, Prüfen von Möglichkeiten zur Unterbringung nicht-störender Gewerbeeinheiten (bspw. Büros, Praxen, Ateliers) in neuen Wohnquartieren

**Neue Ausweisung von Gewerbebetrieben**  
 Kompakte Bauweisen und flächensparende Anordnung  
 Gezielte Ergänzung von Betrieben mit hoher Arbeitsplatzdichte, Innovationskraft und Relevanz für regionale Wertschöpfung  
 Fortführung interkommunaler Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung

**Mobilität**

- Prüfen der Möglichkeit zur Anbindung von Gewerbebeständen an das ÖPNV-Netz, Installierung von E-Ladesäulen für Kunden und Mitarbeiter, Entwickeln von Mobilitätskonzepten mit örtlichen Betrieben
- Flächensparende (Re)organisation von Stellplatzflächen, ggf. Prüfen Möglichkeiten f. Zusammenarbeit von Betrieben

**Nachhaltigkeit, Energie, Naturschutz, etc.**

**Intensivierung der Dachnutzung**  
 Prüfen der Möglichkeiten zur Unterbringung von PV-Anlagen / Solarthermie, Regenwasserrückhaltung, ggf. mit externen Partnern

**Ausbau regenerativer Energie**  
 Prüfen der Möglichkeiten zur Nutzung von betrieblicher Abwärme, Doppelnutzung Stellplätze für Solarnutzung (Carports)

**Beratung zu Förderprogrammen**  
 Aufzeigen und Bereitstellung von Information zu diversen Förderprogrammen (Sanierung, Energieversorgung)

NACHHALTIGE AUSGESTALTUNG VON GEWERBEFLÄCHEN

**Artenschutz**

Gewerbegebiete werden in der Regel nur in einer bestimmten Zeit des Tages genutzt. Am Abend und in der Nacht sowie am Wochenende ist hier in der Regel „nichts los“. Gerade dann können diese Bereiche auch problemlos von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten genutzt werden. Die Ausrichtung von Fassaden, die Art der Begrünung und Ausbildung von Flächen kann zur Schaffung dieser Habitate beitragen.

Durch die flächensparende Anordnung von Stellplätzen können freie Flächen gewonnen werden, um diese als Lebensraum für Flora und Fauna auszubilden. Gleichzeitig können Gebäude so weiterentwickelt werden, dass sie Möglichkeiten für Habitate bestimmter Tiere (insb. Vögel) bieten.

Für den Aufbau von Habitaten ist die Vernetzung der einzelnen Flächen erforderlich. Dies gilt sowohl für Kleinstlebensräume auf Teilflächen sowie für das gesamte Areal, das sinnvoll in den angrenzenden Landschaftsraum eingebunden werden sollte.



*Ungemähte Grünflächenbereiche als Lebensräume*

**Klima- und Wasserschutz**

Vor allem für Quartiere mit hoher Versiegelung ist eine Vermeidung von Hitzespitzen wichtig. Ein zentraler Ansatz ist dabei, Verdunstungskühle von Oberflächenwasser zu nutzen. Durch den Aufbau eines oberflächlichen Wassersystem kann Oberflächenwasser verlangsamt und gezielt abgeleitet werden. Das Wasser bleibt länger an der Oberfläche und wird flächig über die oberen Bodenschichten versickert. Damit werden die Folgen von Starkregen gemildert und das Oberflächenwasser gleich in den Wasserkreislauf zurückgeführt. Es entstehen wechselfeuchte Flächen mit einer vielfältige Pflanzen- und Tierwelt. Es soll geprüft werden, ob für das bestehende Gewerbegebiet ein durchgängiges sinnvolles System zur Zurückhaltung und langsame Versickerung der Oberflächenwasser nach dem Prinzip der Schwammstadt entwickelt werden kann.



*Ableitung Oberflächenwasser in Entwässerungsmulde*

**Umweltfreundliche Mobilität**

Die Gewerbegebiete liegen abseits der Siedlungsräume von Günzburg. Deshalb ist die Frage einer umweltfreundlichen Mobilität im Rahmen der klimagerechten Stadtentwicklung an diesem Standort besonders wichtig.

Nach wie vor ist das Auto für Pendler ein zentrales Verkehrsmittel. In der Zusammenarbeit mit den örtlichen Betrieben könnten die Möglichkeiten zum Aufbau bzw. der Erweiterung des nachhaltigen Mobilität geprüft werden. Dies könnte auch zu einem Standortvorteil für ansässige Betriebe werden, da auch Mitarbeiter ohne eigenes Auto gewonnen werden können.

Neben der attraktiven Ausgestaltung des Radwegenetzes können ergänzende Angebote entwickelt werden, die den vor Ort arbeitenden Menschen die Nutzung von Fahrrad, ÖPNV, Elektroroller, etc. erleichtern (erhöhte Taktung der Busanbindungen, Anrufsammeltaxis, sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrrad und Elektromobilität.

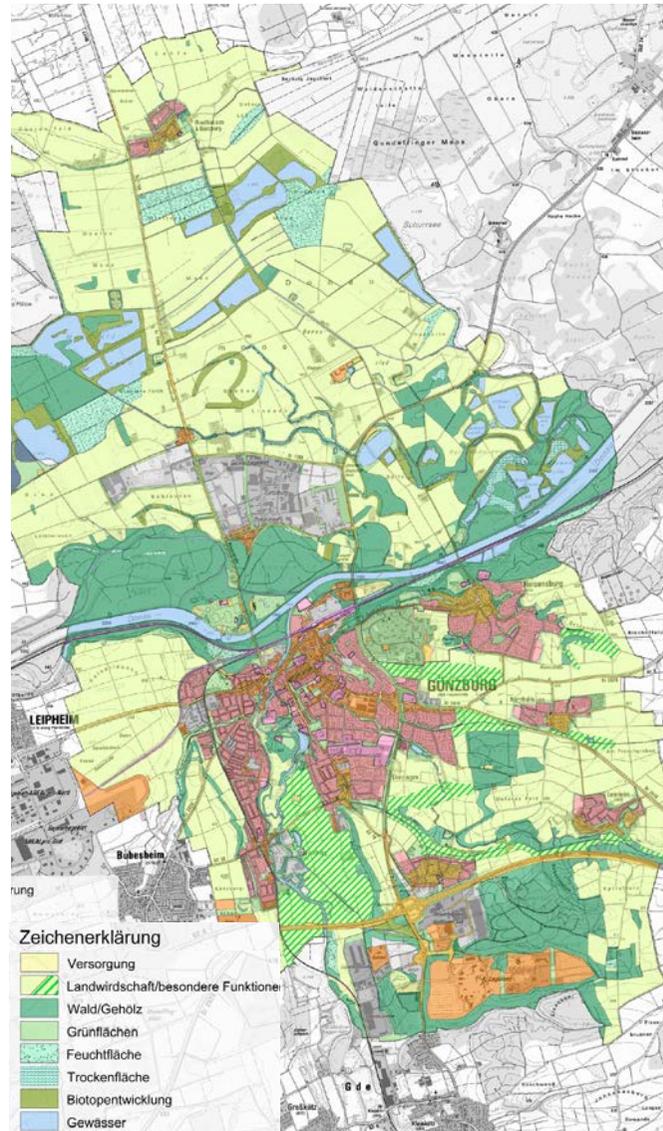


LANDWIRTSCHAFT

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen machen in etwa die Hälfte des Kommunalgebiets aus (45,4%). Ein Großteil der Gehöfte und Betriebe findet sich in der nördlich der Donau gelegenen flachen Ebene des Donaurieds. Es finden sich auch vereinzelte aktive Betriebe in den dörflichen Ortsteilen im Süden des Stadtgebiets. Der Großteil der landwirtschaftlichen Fläche entfällt auf Wiesen und Weiden (1930 ha) und ein kleinerer Teil (634 ha) auf Ackerland. Auf den Ackerflächen werden am meisten Weizen und Silomais angebaut. 31 Betriebe halten Rinder und nur 7 Betriebe halten Schweine.

Die Summe der bewirtschafteten Flächen (2568 ha) hat sich in den vergangenen Jahren kaum verändert, jedoch ist die Anzahl der in Günzburg angesiedelten Landwirte dagegen rückläufig (-9 seit 2005). Die Anzahl der Betriebe mit großen Flächen von über 50 ha ist dagegen von 15 auf 21 gestiegen. Diese Entwicklung entspricht dem bundesweiten Strukturwandel in Folge dessen immer weniger Betriebe immer größere Flächen bewirtschaften. Kleinere Betriebe werden vorwiegend als Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben, in der Regel ohne Großtierbestand und ohne externe Fachkräfte.

Viele der historischen landwirtschaftlichen Hofstellen sind insbesondere in den Ortsteilen nach wie vor sichtbar. Mit vereinzelten Angeboten der Direktvermarktung ergänzen diese das lokale Angebot für Lebensmittel aus regionaler Erzeugung. Allerdings ist auch ein wachsender Großteil vieler Hofstellen keiner aktiven Landwirtschaft mehr zuzuordnen. Stattdessen werden sie als Wohnstätte umfunktioniert, für sonstiges Gewerbe genutzt oder fallen brach. Erwerbsskombinationen, bspw. mit dem Konzept des „Urlaubs auf dem Bauernhof“ ermöglichen Landwirten eine zweite Einkommensquelle aufzubauen.



Flächennutzungsplan Günzburg



Aktiv genutzte Hofstelle im Ortsteil Deffingen



Direktverkauf von landwirtschaftlichen Produkten (Deffingen)

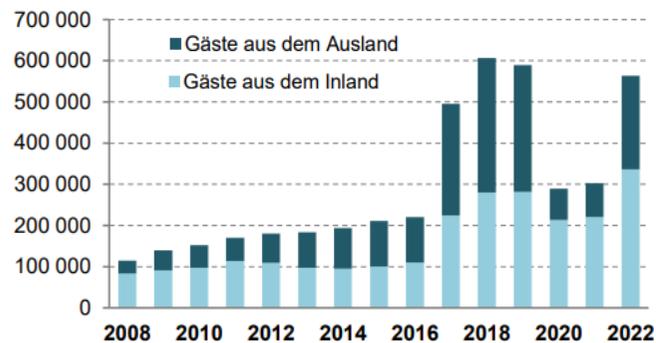


Landwirtschaftliche Flächen bei Wasserburg

TOURISMUS UND GASTGEWERBE / GÜNZBURG ALS TOURISTISCHE DESTINATION

Günzburg ist ein bedeutender Tourismusstandort. Im Jahr 2022 wurden in Günzburg 563.765 Übernachtungen und 342.927 Ankünfte verzeichnet. Damit ist Günzburg nach Augsburg die am zweitmeisten besuchte Stadt im Regierungsbezirk Schwaben. Über die Hälfte der Gästeankünfte in Günzburg kann auf ausländische Touristen zurückgeführt werden. Mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,6 Tagen ist der Tourismus in Günzburg vor allem von kurzen Aufenthalten geprägt. Vorrangig ist Günzburg eine wichtige Destination für den Tagestourismus, wobei das Freizeitgelände „Legoland“ den wichtigsten Attraktionspunkt ausmacht.

Durch die naturräumliche Lage bestehen viele Potenziale im Bereich des Freizeit- und Aktivtourismus. Die gut erhaltene und sanierte historische Altstadt und das breite kulturelle Angebot sind weitere Anziehungspunkte für Gäste in Günzburg. Günzburg ist der ideale Ausgangspunkt für Radtouren in Bayerisch-Schwaben und ein lohnendes Etappenziel für Radwanderer auf dem europäischen Donau-Radweg. Mit der neuen Donaubrücke, die im Rahmen der LGS geplant ist, können Radtouristen in Zukunft in direkter Linie vom Donauradweg zum Bahnhof und in die historische Innenstadt geleitet werden.



Übernachtungen in Günzburg 2008-2022 (Statistik Kommunal)

Die Stadt hat ca. 26 Beherbergungsbetriebe in unterschiedlichen Preissegmenten. Die durchschnittliche Auslastung der Betten liegt knapp über 50% (Stand 2022). Ein großer Teil der Übernachtungsangebote befindet sich in der Altstadt sowie in der weiteren Innenstadt. Weitere Unterkünfte finden sich auf dem Gelände des Freizeitparks „Legoland“ und dem daran angrenzende Ortsteil Deffingen. Hinzukommen drei Campingplätze im Donauried bzw. an der Donau. Privat angebotene Ferienwohnungen in der Altstadt und den Ortsteilen ergänzen das Angebot.

Nördlich des Bahnhof ist ein neues Hotel in Planung, welches das bestehende Angebot um eine hochwertige Übernachtungsbetrieb mit überregionaler ÖPNV-Anbindung und attraktiver Lage im Donautal ergänzen wird.



Das Donautal mit überregional bedeutsamen (Fern)radweg



Internationaler Attraktionspunkt „Legoland“ (H.Traub, Pixabay)



als Hotel ausgebauter Landgasthof im Ortsteil Deffingen

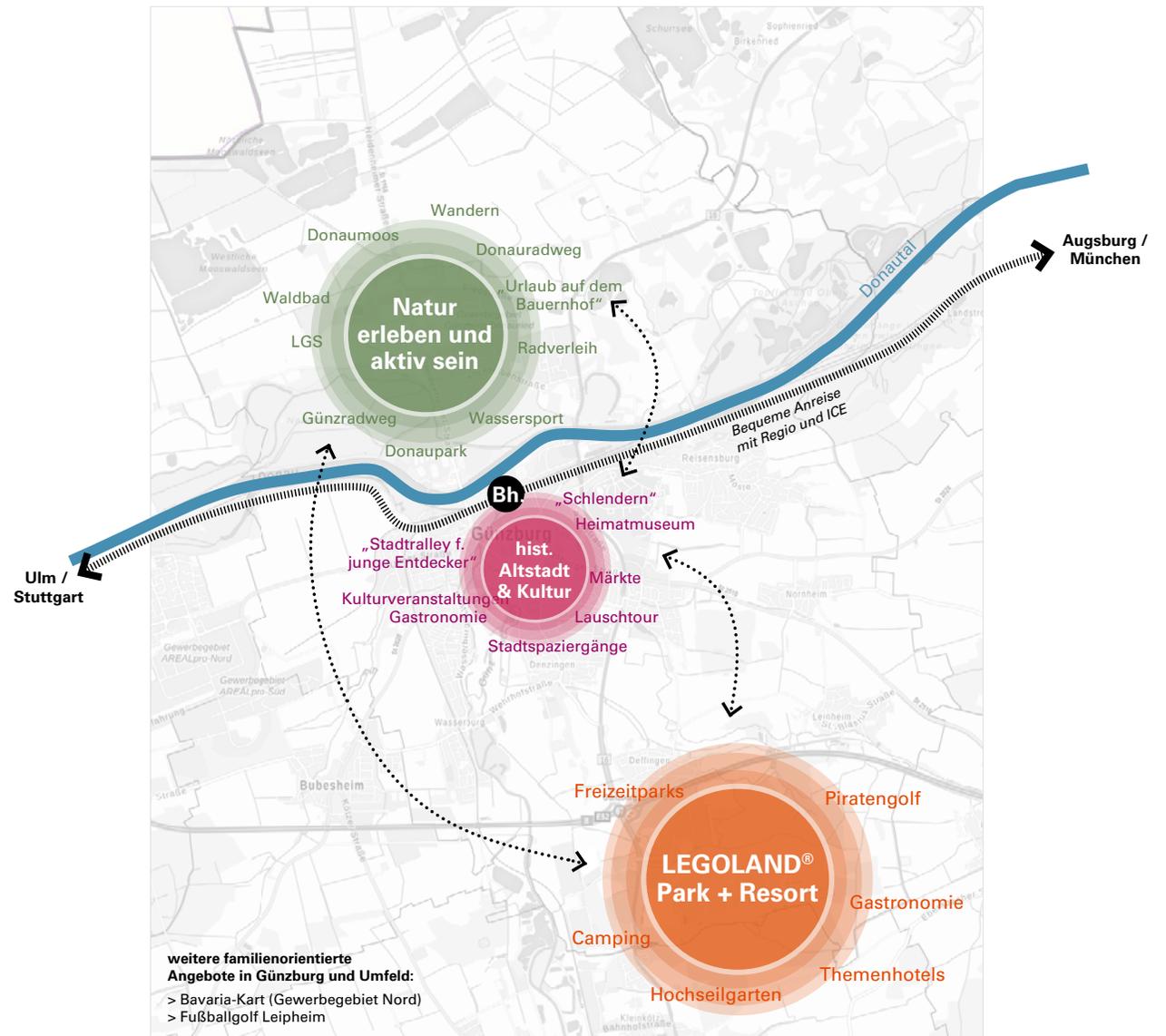


Historische Altstadt mit diversen kulturellen Angeboten

WEITERENTWICKLUNG DES GAST- UND TOURISMUSGEWERBES IM DREIKLANG - GÜNZBURG ALS INTEGRIERTER STANDORT FÜR FAMILIENURLAUB

Günzburg ist neben dem Freizeitpark auch in den beiden touristisch bedeutsamen Standbeinen des Aktiv- und des Kulturtourismus gut aufgestellt. In der Überlagerung bietet die Stadt Günzburg damit einen mehrschichtigen Standort für einen abwechslungsreichen und nachhaltigen Familienurlaub, der über einen reinen Aufenthalt innerhalb des Freizeitparkgeländes hinaus geht. Ein entsprechendes Profil könnte in Zukunft stärker durch die entsprechenden Kooperationspartner verknüpft werden und als hochwertiges und abgerundetes „Produkt“ nach außen vermarktet werden. Das Konzept baut auf dem Potenzial auf, dass seit der Pandemie immer mehr Menschen ihre Heimatregionen als Erholungsdestinationen für sich entdecken. Darüber hinaus spielt auch der finanzielle Aspekt sowie ein steigendes Nachhaltigkeitsbewusstsein eine bedeutende Rolle.

Ansatzpunkte der Umsetzung sind insbesondere mit dem Partner des Legoland-Betriebs anzugehen. Gäste sollten bereits vor ihrem Besuch auf das touristische Profil für Familien aufmerksam gemacht werden. Die stärkere Vermarktung einer bequemen Anreise mit der Bahn könnte die imagebezogene Verknüpfung Günzburgs mit dem Freizeitpark stärken. Die Kopplung der Sektoren sollte darüber hinaus auch durch eine gemeinsame Infokampagne (Internetauftritt, Kartenmaterial, Leitsystem im öff. Raum) begleitet werden. Eine entsprechende Weiterentwicklung des Angebots ginge neben der Stärkung regionaler Ökonomien (bspw. Handel, Gastgewerbe, Bauernhöfe mit Nebenerwerb) zu dem Hand in Hand mit vielen weiteren Zielen der Stadtentwicklung wie der Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen und der Belebung und Stärkung der Zentrenlagen. Schließlich trägt der Ausbau auch zu einer Stärkung der Lebensqualität von Familien und Bewohner der Region bei, was als wichtiger weicher Standortfaktor auf die Fachkräfteanwerbung einwirkt.



Kopplung von Tourismussektoren zur Stärkung Günzburgs Profil als Standort für nachhaltigen und aktiven Familienurlaub

ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale	Schwächen /Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme an (sozialversicherungspflichtigen) Arbeitsplätzen und wachsende Gewerbesteuerentnahmen weisen auf eine stabile wirtschaftliche Entwicklung</li> <li>• Verkehrliche Lage am Autobahnkreuz als attraktiver Standortfaktor für die Gewerbeansiedlung</li> <li>• „Global Player“ am Wirtschaftsstandort vertreten</li> <li>• Überregional bedeutsamer, umsatzstarker und wachsender Freizeitparkbetrieb „Legoland“</li> <li>• Hohe Ankunftsahlen im Tourismus, zum Großteil zurückzuführen auf Freizeitpark „Legoland“</li> <li>• Naturräumlich attraktive Lage an Günz- und Donautal als Potenzial für den Aktivtourismus</li> <li>• Breites Angebot regionaler und überregionaler Rad- und Wanderwege wie dem Donauradweg oder der DonAUwald-Wanderroute</li> <li>• Breites Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten mit durchschnittlicher Auslastung</li> <li>• Interkommunale Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung</li> <li>• Lage Deffingen an Bahntrasse des regionalen Schienenverkehrs (jedoch kein Halt)</li> <li>• Legoland als Standortfaktor zur weiteren Ausbildung des Konzepts „Urlaub auf dem Bauernhof“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitestgehend autoorientierte Lage und Gestaltung der Gewerbegebiete</li> <li>• Kaum frei verfügbarer Gewerbeflächen vorhanden, einige unbebaute Flächen auf Vorrat</li> <li>• Rückgang von kleinflächigen landwirtschaftlichen Betrieben</li> <li>• Perspektivisch Rückgang des Handwerks aufgrund mangelnder Fachkräfte</li> <li>• Geringe Aufenthaltsdauer der Touristen, Verknüpfung von Freizeitparkaufenthalt mit Aktiv- und Kulturtourismus ausbaufähig</li> <li>• Interkommunales Gewerbegebiet („ArealPro“ in Leipheim) ausgelastet</li> <li>• Viele Betriebe mit Arbeitsplätzen im Niedriglohnssektor</li> <li>• Viele flächenintensive Betriebe mit wenigen Arbeitsplätzen (insb. Distribution und Logistik)</li> <li>• „Legoland“ als inselartiger Freizeitstandort strukturell von Stadtentwicklung Günzburgs weitestgehend entkoppelt und funktionell eigenständig aufgestellt (verkehrlich, Image, Übernachtungsgewerbe)</li> <li>• Extrem hoher Versiegelungsgrad durch kostensparend ausgebildete weitläufige Stellplatzflächen im westlichen Bereich des Freizeitparks Legoland</li> <li>• Fachkräftemangel als Risiko für künftige Gewerbeentwicklung</li> </ul>

## ZIELE

**Erhalt und Stärkung der ausdifferenzierten Gewerbelandschaft**

- ▶ Erhalt der Nutzungsmischung von Gewerbe / Wohnen und Versorgung im Kernort (insb. in der Unterstadt) zur Förderung der „Stadt der kurzen Wege“
- ▶ Förderung einer Ansiedlung wissensintensiver Branchen

**Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung**

- ▶ Prüfen neuer Standorte für Gewerbeflächenentwicklung (Ausweisung im Einklang mit Ortsbild, Naturschutz, Nähe zu Haltepunktes des ÖPNVs bzw. Innenstadt), keine Ausweisung von Flächen auf Vorrat zur Vermeidung jahrelang stehender unbebauter Brachflächen
- ▶ Vereinbarung eines Kriterienkatalogs für die Auswahl von Gewerbebetrieben (bspw. Flächeneffizienz / Dichte, Energieversorgung, Lohnniveau, innovative bzw. resiliente Branchen)
- ▶ Zusammenarbeit mit Gewerbebetrieben bei der (Weiter)entwicklung von Gewerbeflächen (nachhaltige Energieversorgung, Mobilitätskonzept)
- ▶ Vermeidung einer weiteren Ansiedlung von kulturellen, sozialen und freizeitorientierten Nutzungen des alltäglichen Lebens in gewerblichen Satellitenlagen, stattdessen Bekenntnis zur Stärkung der Innenstadt als gemeinschaftliche Mitte mit breitem Angebot des öffentlichen Lebens in fußläufiger Erreichbarkeit vom Wohnort

**Erhalt und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe**

- ▶ Baurechtliche Sicherung von landwirtschaftlichen Betrieben in den Ortsteilen
- ▶ Erhalt von landwirtschaftlich genutzten Flächen in ausreichendem Umfang zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Stadtgebiet als nachhaltige Form der Lebensmittelerzeugung (regional, kleine Betriebe)
- ▶ Unterstützung von landwirtschaftlichen Betrieben durch Bereitstellung Informationsangebote zum Konzept „Urlaub auf dem Bauernhof“, Energiegewinnung, etc.
- ▶ Bereitstellung und Bewerbung von Direktvermarktungsplattformen (bspw. Märkte, Abholkisten, Hofläden) im Stadtgebiet

**Stärkung des Gastgewerbes und Ausbau des Aktivtourismus**

- ▶ Unterstützung von Hotels und Gastronomiebetrieben bei der Ausrichtung auf Radtouristen
- ▶ Verbesserung der zielgruppenspezifischen Begleitinfrastruktur für Radtouristen wie Abstellanlagen und Reparaturstationen in strategischen Lagen (bspw. neuer Donaupark, Bahnhof)
- ▶ Serviceleistungen für Aktivtouristen wie E-Bike-Verleih weiter ausbauen

**Stärkung der Barrierefreiheit im Tourismus**

- ▶ Barrierefreies Angebot im Tourismus erweitern (*MP Bayern Barrierefrei 2016*)
- ▶ Barrierefreie Beschilderung und sonstige Bereitstellung von Informationen für Touristen (*MP Bayern Barrierefrei 2016*)

**Vermarktung und Weiterentwicklung Günzburgs als profilierter Tourismus-Standort für Familien**

- ▶ Gezielte Vernetzung der örtlichen Angebote des Familientourismus
- ▶ Stärkere Bewerbung der Günzburger Angebote im Bereich Kultur, Freizeit und Erholung auf dem Gelände sowie der Internetpräsenz des Freizeitparks Legoland, Schaffung konkreter Anreize (bspw. kostenloser Eintritt in Einrichtungen / Führungen, ÖPNV-Nutzung / Bikesharing-Nutzung mit Legolandticket).
- ▶ Prüfen von Möglichkeiten zur Kopplung des Legolandtickets mit Rabatten oder kostenlosen Nutzung von Einrichtungen und Services (Museen, Stadtführungen, etc.)
- ▶ Stärkung der Anbindung des Freizeitgeländes Legoland an den Bahnhof, aktive Bewerbung der nachhaltigen Anreise mit der Bahn ins Legoland
- ▶ Aufbau einer „kinderleichten“ und übersichtlichen Plattform zur Planung eines integrierten Familienurlaubs am Standort Günzburg, Vermittlung insbesondere mithilfe des Webauftritts von Legoland Deutschland

- ▶ Aufbau eines Kooperationsnetzwerkes aus Akteuren aus dem Gast- und Freizeitgewerbe für das Konzeptprofil (Integrierte Tickets, Vergünstigungen, Zugriff zu gemeinsamer Plattform, etc.)
- ▶ Anpassung und Aufwertung der Familien-Radroute im Zusammenhang mit neuem Radwegnetz
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Umsetzung eines kooperativen Projekts „Legoland und LGS“

#### **Behutsame Weiterentwicklung des Freizeitpark „Legoland“**

- ▶ Keine weitere Versiegelung von Flächen, Expansion des Angebots durch Aufstockung und effizientere Nutzung der bestehenden versiegelten Parkierungsflächen
- ▶ Verstärkte Bewerbung einer nachhaltigen Anreise mit dem ÖPNV (Zug+Busshuttle)
- ▶ Keine weitere Rodung von Waldflächen zum Ausbau der Angebote, stattdessen behutsame Weiterentwicklung durch flächensparende Reorganisation der bestehenden (versiegelten) Flächen
- ▶ Erweiterung der Bushaltestelle am Legoland als „Mobilitätsstation“ (siehe HF 3 - Mobilität) mit zusätzlichen Angeboten (bspw. Radverleih, Laestation, Carsharing, etc.)

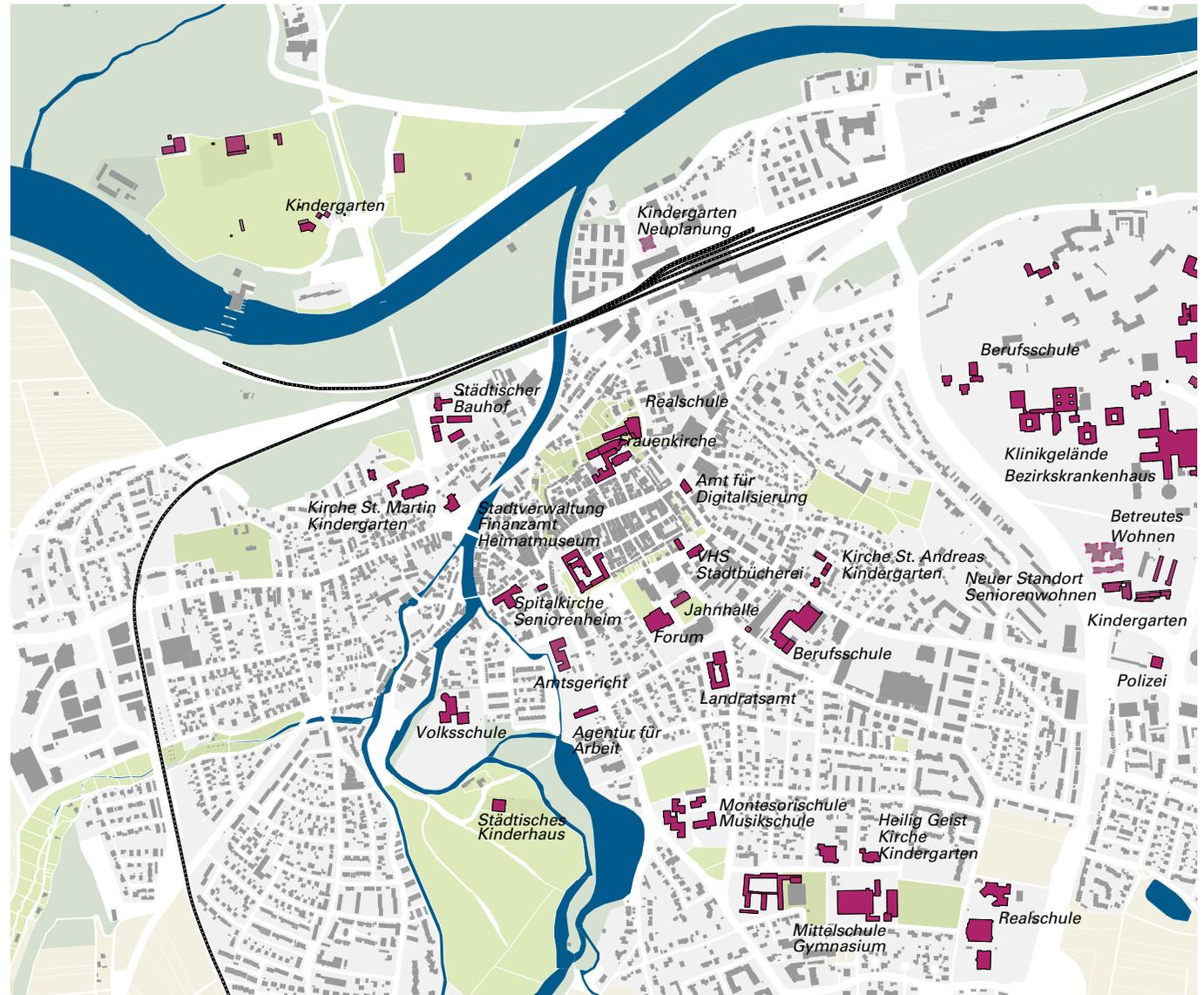
EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS IM HAUPTORT

Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich in Günzburg vorwiegend in der Oberstadt im Bereich der erweiterten Innenstadt. In der Altstadt ist in den historischen Gebäuden des Schlosses Schloss die Stadtverwaltung, das Finanzamt und das städtische Heimatmuseum angesiedelt. Weitere Angebote in der Altstadt sind die Kirchengemeinde der Frauenkirche mit Kloster sowie eine Realschule. Südlich an die Altstadt angrenzend befindet sich die Volkshochschule mit Stadtbücherei, das Kultur- und Tagungszentrum Forum am Hofgarten und die Vereins- und Sportstätte Historische Jahnhalle, die aktuell saniert und in diesem Zuge barrierefrei ausgebaut wird.

Im weiteren Umgriff der Altstadt schließen die Berufsschule, Landratsamt, Amtsgericht und Spitalkirche an. Die beiden Seniorenwohnanlagen, die sich heute in fußläufiger Entfernung zur Altstadt liegen, sollen mittelfristig durch eine zentrale Anlage südlich des Klinikgeländes ersetzt werden.

Im Süden der Stadt, nördlich von Denzingen befindet sich eine weitere Ansammlung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit Gymnasium, Mittelschule, Realschule und den dazugehörigen Sporthallen, sowie die Heilig-Geist-Kirche mit Kindergarten. In direkter Nachbarschaft südlich des Klingelparks schließen eine Montessori-Schule, ein Hort, das Wahl-Lindersche Altenheim und weitere soziale Einrichtungen wie eine Schwangerschaftsberatung oder der Kinderschutzbund an.

Eine wichtige Rolle spielt für die Stadt das großflächige Klinikgelände im Osten der Kernstadt mit dem Bezirkskrankenhaus und der Kreisklinik. Hier liegen auch Werkstätten der örtlichen Berufsschule.



Übersicht Lage der Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtgebiet

SCHULEN UND KINDERBETREUUNGSANGEBOTE

Als Mittelzentrum hat die Stadt Günzburg Versorgungsauftrag im Bereich Bildung in der Region. Im Stadtgebiet gibt es sieben Grund- bzw. Mittelschulen, sowie zwei Realschulen und zwei Gymnasien. Zusätzlich gibt es eine Montessori Schule. Südlich der Innenstadt entlang der Sonnenstraße hat sich mit vier unterschiedlichen Schulen ein Schulzentrum ausgebildet. Die restlichen Schulen liegen im Hauptort verteilt.

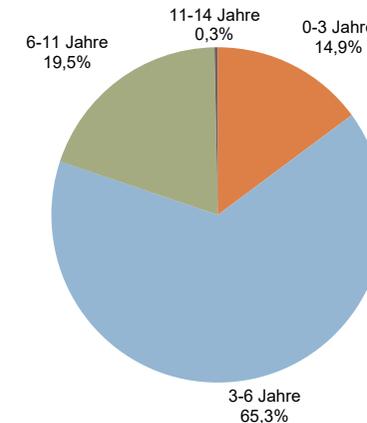
In Günzburg gibt es ein vergleichsweise breites Angebot an Berufsschulen. An den vier Berufsfachschulen der Bezirkskliniken Schwaben wird in den gesundheitlichen Fachrichtungen Pflege, Ergotherapie, Physiotherapie und Logopädie ausgebildet. Die Staatliche Berufsschule Günzburg deckt die Fachrichtungen Wirtschaft, Bautechnik, Kfz-Technik, Metalltechnik und Körperpflege ab.

Die Universität Ulm betreibt in Günzburg das Wissenschaftszentrum im Schloss Reisenburg als Tagungs- und Klausurstätte. Dort werden wissenschaftliche Symposien, Workshops oder Forschungs- und Planungsklausuren ausgerichtet. Jährlich finden ca. 80 bis 100 Veranstaltungen statt.

Weitere Angebote für Kinder und Jugendliche gibt es an der Volkshochschule, die ihren Hauptsitz in einem historischen Gebäude in der südlichen Altstadt hat, daneben aber auch die öffentlichen Räume der Schulen für Kurse und Veranstaltungen nutzt, sowie die städtischen Musikschule.

Für die Betreuung der jüngeren Kinder stehen in Günzburg verschiedene Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 1120 genehmigten Plätzen zur Verfügung. Dazu gehören verschiedene Arten von Einrichtungen wie Kinderkrippen, Kindergärten oder Horte für die nachschulische Betreuung. Der Großteil der Betreuungsplätze entfällt auf Kinder im Alter von 3-6 Jahren. Die Einrichtungen liegen hauptsächlich im Kernort. Darüber hinaus haben die Ortsteile Wasserburg, Reisenburg und Nornheim einen eigenen Kindergarten. Mit der baulichen Entwicklung des neuen Stadtteils nördlich der Bahn ist hier auch ein weiterer Kindergarten in Planung.

Die Betreuungsquote im ganzen Landkreis liegt für die 0-3 Jährigen bei 26,6%. Dieser Wert liegt etwas unter dem bayerischen Durchschnitt von 31,8%. Für das Alter 3-6 Jahre liegt die Quote mit 92,3% jedoch über dem bayerischen Durchschnitt von 91,1%.



In Kindertageseinrichtungen betreute Kinder nach Altersgruppen (Statistik kommunal 2023)



Kindergarten in Reisenburg



Gebäude der Berufsfachschule für Ergotherapie u. Krankenpflege



Wissenschaftszentrum Reisenburg

KULTUR, VEREINE UND VERNETZUNG

In der Innenstadt von Günzburg sind eine Vielzahl von Einrichtungen als Treffpunkte und Orte kultureller und gemeinschaftlicher Veranstaltungen vorhanden. Neben den Veranstaltungen in Gebäuden richtet die Stadt jährlich verschiedene Straßenfeste in der Altstadt aus, die zur Belebung der Innenstadt beitragen. Dazu gehören unter anderem das jährlich stattfindende Volksfest am Festplatz oder das Guntiafest in der Altstadt. Einen regelmäßigen Treffpunkt bieten der jeweils wöchentliche Bauern- und Wochenmarkt. Hinzu kommen saisonale Märkte wie z.B. der Herbstmarkt oder der Nikolausmarkt.

Das Kultur- und Tagungszentrum Forum bietet Raum für kulturelle Veranstaltungen verschiedener Art sowie für Tagungen oder Messen. Der angrenzende Hofgarten ist eine in den Sommermonaten gerne genutzte Grünfläche. Auch die Volkshochschule bietet ein breites Angebot aus dem Bereich Erwachsenenbildung und Kultur und spricht mit ihren Programmen Bewohner aller Generationen an. Im Zuge des Rahmenprogramms „Kultursommer“ finden jedes Jahr verschiedene kulturelle Veranstaltungen statt. Allerdings sind die Räume nur in Teilen für Menschen mit mobilen Einschränkungen zugänglich, der barriere-

freie Umbau der Räume stellt damit eine wichtige Aufgabe der Stadt dar.

Einen wichtigen Treffpunkt und Veranstaltungsort stellt die Jahnhalle in direkter Lage beim Forum dar. Das historische Gebäude wird aktuell im Zuge einer Renovierung barrierefrei ausgebaut und steht voraussichtlich ab Ende 2025 wieder zur Verfügung.

Günzburg verfügt mit über 80 eingetragenen Vereinen über ein vielfältiges Vereinsleben. Neben Kultur- und Sportvereine gibt es verschiedene Fördervereine. Die Sportvereine nutzen die Sporthallen der Schulen sowie das Auwaldstadion. Diese sind durch das breite Programm zeitlich stark frequentiert.

Auch in den einzelnen Ortsteilen gibt es ein eigenständiges Vereinsleben, z.B. mit der Ortsgruppen der freiwilligen Feuerwehren. In den Ortsteilen gibt es jedoch neben den vereinzelt Räumen von Vereinen oder kirchlichen Räumen nur wenige örtlich angesiedelte öffentliche Treffpunkte.

Für Jugendliche gibt es den Günzburger Jugendtreff, der bereits seit 2008 besteht und seit 2021 südlich des Klinikgeländes im Neubau der Dr.-Georg-Simnacher-Stiftung angesiedelt ist. Dort gibt es regelmäßige Veranstaltungen und offene Treffen für Jugendliche zwischen 11 und 18 Jahren. Das Angebot wird ergänzt durch die mobile Jugendarbeit. Für Familien steht der Familienstützpunkt mit Angeboten der Beratung und Vernetzung zur Verfügung.



Volkshochschule Günzburg



Kultur- und Tagungszentrum Forum



Jahnhalle im Umbau

ZUSAMMENFASSUNG

ZIELE

Stärken / Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehrenamtliches Engagement der Bürgerschaft</li> <li>• Breites Angebot an Ausbildungswegen an Berufsschulen</li> <li>• Regional bedeutsame Veranstaltungen wie das Günzburger Volksfest</li> <li>• Forum kann gut für diverse Veranstaltungen in zentraler Lage genutzt werden</li> <li>• Heimatmuseum im Schloss als identitätsstiftende Kulturstätte</li> <li>• Volkshochschule mit breitem Bildungs- und Vernetzungsangebot</li> <li>• Regelmäßige Märkte als generationenübergreifende Treffpunkte, die zur Belebung der Innenstadt beitragen</li> </ul>

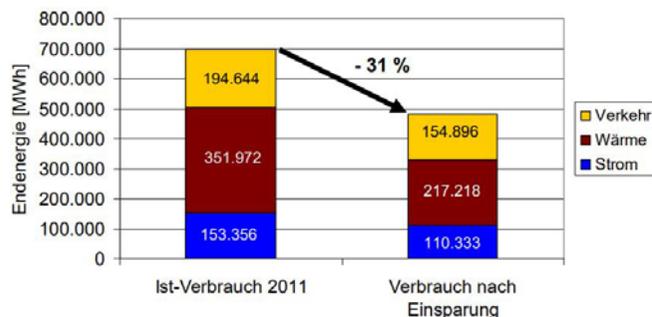
Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Treffpunkte in den Ortsteilen</li> <li>• Sporthallen sind stark ausgelastet</li> <li>• Ausstehender barrierefreier Umbau der Volkshochschule</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Förderung der Integration durch Bildungs- und Beratungsangebote</li> <li>▶ Vereinskultur unterstützen</li> <li>▶ Identifikation mit der Stadt stärken</li> <li>▶ Förderung und Weiterentwicklung von Freizeitangeboten für Jugendliche</li> <li>▶ Ergänzung von Treffpunkten im öffentlichen Raum für alle Generationen insbesondere in den Ortsteilen</li> <li>▶ Barrierefreie Gestaltung der Gemeinbedarfseinrichtungen</li> <li>▶ Kooperationen von Vereinen fördern</li> </ul>
---

ENERGIEVERBRAUCH

Günzburg weist gemessen an der Einwohnerzahl einen vergleichsweise hohen Endenergieverbrauch auf. Dieser liegt bei 37 MWh pro Einwohner und damit deutlich über dem deutschlandweiten Durchschnittswert von 30 MWh pro Einwohner (Quelle: UBA). Hinzu kommt, dass der Endenergieverbrauch im Betrachtungszeitraum der Energie- und Treibhausgasbilanz zwischen 2013 und 2019 stagniert. Auffällig ist, dass trotz verschiedener Kampagnen und Aktionen in den letzten Jahren bei den privaten Haushalten keine Einsparungen erzielt werden konnten. Die Wirtschaft konnte im Betrachtungszeitraum 4,6% des Endenergieverbrauchs einsparen. Aber auch dies bleibt hinter den damaligen EU-Zielen von einem Prozent pro Jahr zurück.

Das Klimaschutzkonzept von 2013 errechnet ein Einsparpotenzial von bis zu 31% im Vergleich zu 2011 auf einen Minimalverbrauch von 482.447 MWh. Der Endenergieverbrauch 2019 lag bei 777.913 MWh. Die Industrie und die privaten Haushalte als Verbrauchergruppen mit den größten Anteilen sollten bei der Planung und Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen besonders berücksichtigt werden, da Effizienzmaßnahmen in der Regel hier eine größere Wirkung erzielen.

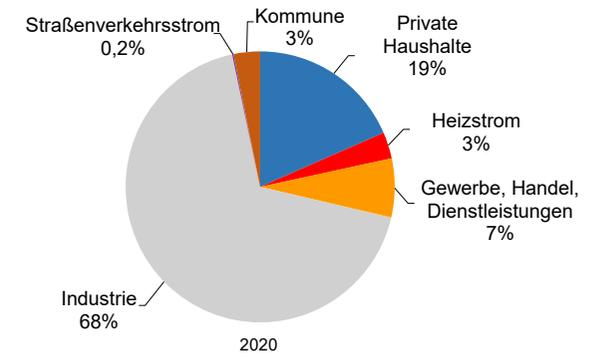


Technisches Einsparpotenzial in Bezug auf das Jahr 2011 (Klimaschutzkonzept für die Stadt Günzburg 2013)

**Stromverbrauch**

Den größten Stromverbrauch weist die Industrie mit 68% des Gesamtverbrauchs auf. Die privaten Haushalte stellen mit 19% die Verbrauchergruppe mit dem zweitgrößten Anteil am Stromverbrauch dar. Die Verbrauchswerte des kommunalen Betriebs inklusive Straßenbeleuchtung, Wasserversorgung und Abwasserversorgung betragen 4.381 MWh im Jahr 2018 und machten damit 3,2% vom Gesamtverbrauch aus.

Einsparungen im Stromverbrauch konnten in den letzten Jahren vor allem im gewerblichen Bereich erzielt werden, während der Stromverbrauch der privaten Haushalte zwischen 2018 und 2020 sogar wieder anstieg.



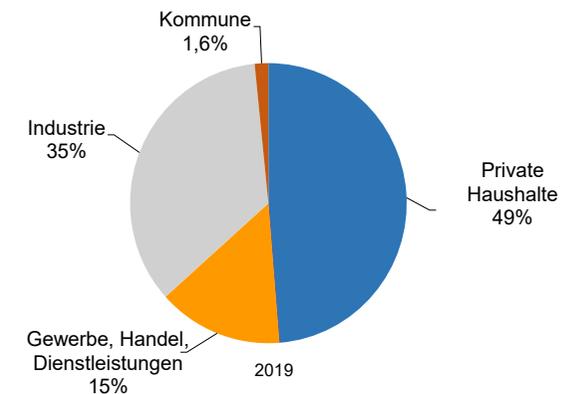
Stromverbrauch nach Verbrauchergruppen 2020 (Energie- und Treibhausgas-Bilanz der Stadt Günzburg)

**Wärmeverbrauch**

Im Bereich des Wärmeverbrauchs sind insbesondere die Privaten Haushalte als Haupterzeuger zu verzeichnen. An zweiter Stelle steht die Industrie mit 35% des Gesamtverbrauchs.

Zwischen 2013 und 2019 hat der Wärmeverbrauch der privaten Haushalte sogar zugenommen. Geringe Sanierungsraten und die Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner sind hier die Ursachen.

(teilweise übernommen aus Energie- und Treibhausgas-Bilanz der Stadt Günzburg, Stand 2021 und Klimaschutzkonzept, Stand 2013))



Wärmeverbrauch nach Erzeugergruppen 2019 (Energie- und Treibhausgas-Bilanz der Stadt Günzburg)

NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG

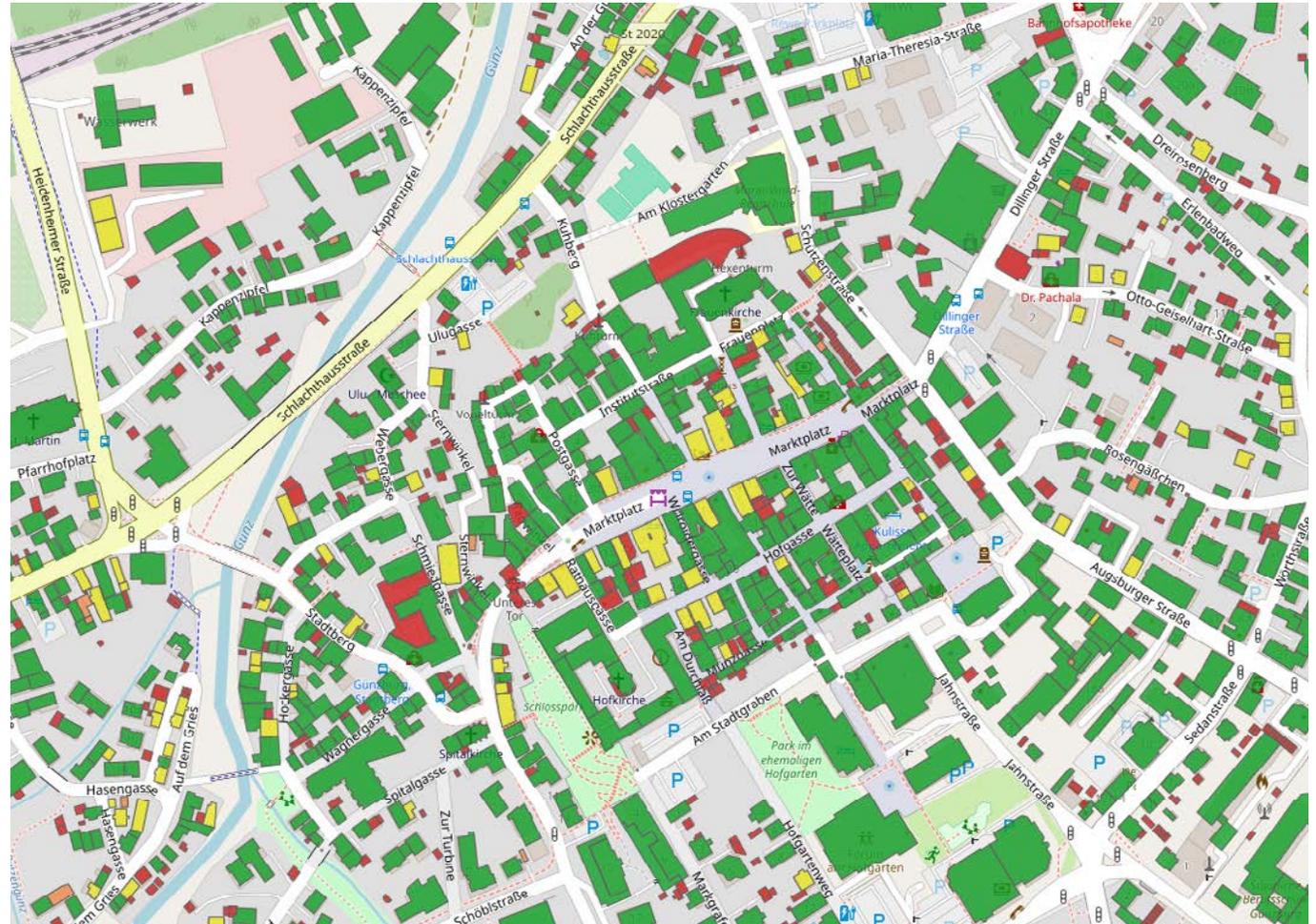
**Stromversorgung**

In der Stadt Günzburg lag der Anteil erneuerbarer Energieträger bei der Stromversorgung im Jahr 2020 bei rund 61%. In Deutschland lag dieser Wert bei 45,4 % (Quelle: BMWi). Zusätzlich mussten 49.402 MWh von außerhalb der Gemeinde importiert werden, damit der Gesamtstrombedarf gedeckt wird. Dieser Wert stellt somit die Versorgungslücke dar, welche durch die Stromerzeugungsanlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes bislang nicht geschlossen wird. „Strom außerhalb“ und „KWK“ (Kraft-Wärme-Kopplungsanwendungen) ergeben in Summe bilanziell den fossilen Anteil am Gesamtstromverbrauch, da diese Strommenge augenblicklich nicht auf dem Gebiet der Kommune durch erneuerbare Energieträger erzeugt werden kann. Aufgabe der kommenden Jahre ist es, diesen Wert möglichst zu verringern.

Der Solarstromausbau von 74% ist beachtlich, allerdings ist die Dynamik in den letzten vier Jahren deutlich abgeflaut, obwohl sich die Bedingungen eher verbessert haben. Das Klimaschutzkonzept von 2013 errechnet als Gesamtpotenzial für die Stromerzeugung aus Photovoltaik eine Strommenge von ca. 142.428 MWh/a. Im Jahr 2020 wurden 16.008 MWh/a durch Solarenergie erzeugt. Da weder Wind noch Wasserkraft zugebaut werden können, ist der Ausbau von PV-Anlagen als aktuell einzigem realisierbarem Potenzial der Stadt nicht zufriedenstellend.

Die energetische Nutzung der Wasserkraft spielt in der Stadt Günzburg eine wichtige Rolle durch die 2 Großkraftwerke und drei Kleinwasserkraftanlagen mit insgesamt 529 kW Leistung. Weitere Potenziale für Neuanlagen bestehen aktuell nicht, aber eine Optimierung der Anlageneffizienz ist unter Umständen möglich.

*(teilweise übernommen aus Energie- und Treibhausgas-Bilanz der Stadt Günzburg, Stand 2021 und Klimaschutzkonzept, Stand 2013))*



Auszug aus dem Solarpotenzialkataster des Landkreis Günzburg (Landratsamt Günzburg 2025)

**Wärmeversorgung**

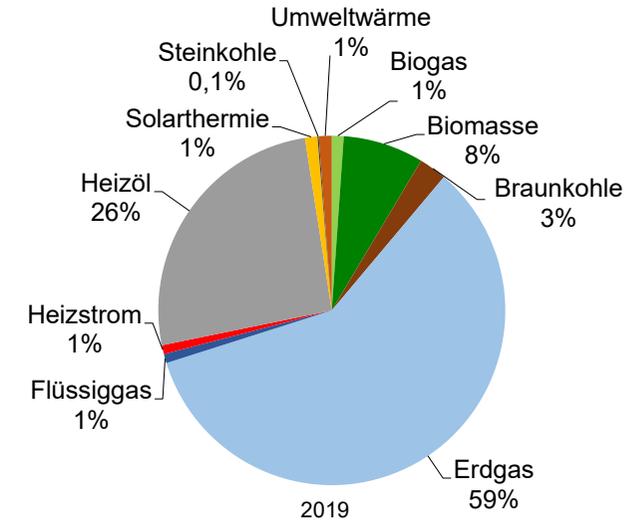
Der Anteil erneuerbarer Energieträger im Bereich Wärme lag in Günzburg im Jahr 2019 bei 11,0%. In Deutschland lag dieser Wert bei 15,0% (Quelle: BMWi). Den größten Teil machten die fossilen Energieträger Erdgas und Heizöl aus.

Für den Bereich der Umweltwärme errechnet das Klimaschutzkonzept von 2013 ein Potenzial von 14.795 MWh pro Jahr. Wärmepumpen sind allerdings vorwiegend für Neubauten relevant. Für Bestandsgebäude kommt der Einsatz einer Wärmepumpe nur im Zuge des Einbaus eines für niedrige Vorlauftemperaturen geeigneten Wärmeübergabesystems, wie z.B. Fußboden-, Wand- oder Deckenheizung, in Betracht. Das freie Potenzial an Wärme aus Biogas wurde 2013 mit 6.747 MWh/a beziffert, 2020 wurden bereits 4.162 MWh/a aus Biogas erzeugt. Tiefen-Geothermie ist aufgrund der geologischen und strukturellen Gegebenheiten des Gesteinskörpers im Stadtgebiet von Günzburg vorerst nicht erfolgsversprechend.

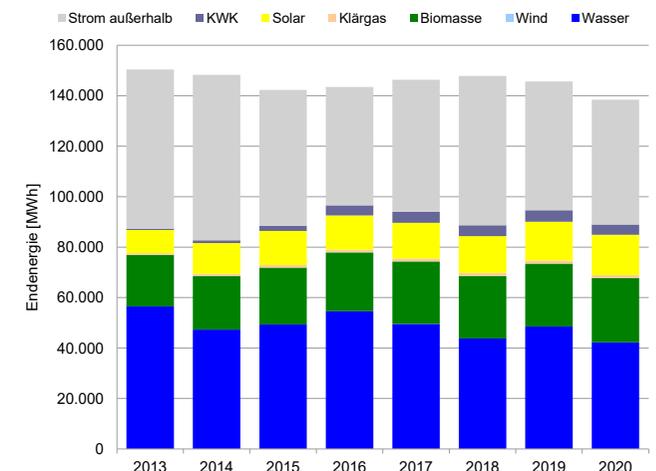
Anfang 2023 hat der Günzburger Stadtrat beschlossen einen Wärmeplan aufzustellen. Hierfür konnten bereits die Fördermittel gesichert und das zuständige Ingenieurbüro beauftragt werden.

Das Kinderhaus auf der Hagenweide, das mit einer Erdwärmepumpe und Photovoltaikanlage ausgestattet ist, hat Vorbildcharakter im Bereich nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung.

*(teilweise übernommen aus Energie- und Treibhausgas-Bilanz der Stadt Günzburg, Stand 2021 und Klimaschutzkonzept, Stand 2013))*



Wärmeverbrauch und -erzeugung nach Energieträgern 2019 (Energie- und Treibhausgas-Bilanz der Stadt Günzburg)



Stromverbrauch und Erzeugung nach Energieträgern 2013-2020 (Energie- und Treibhausgas-Bilanz der Stadt Günzburg)

ZUSAMMENFASSUNG

ZIELE

**Stärken / Potenziale**

- Offene Potenziale zur Energieeinsparung vorhanden
- Verbesserte Energieeffizienz neuer und sanierter Wohngebäude
- Hohes Potenzial für den Ausbau der Solarenergie

**Schwächen / Risiken**

- Hoher Endenergieverbrauch
- Trotz Kampagnen können kaum Einsparungen erzielt werden
- Wärmeverbrauch in privaten Haushalten steigt an
- Viele ältere Wohngebäude mit Bedarf der energetischen Sanierung
- Steigende Zunahme der Pro-Kopf-Wohnflächen
- ...

**Aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept**

- ▶ Steigerung der Erzeugung von Wärme und Strom aus Erneuerbaren Energien sowohl im privaten als auch im kommunalen Bereich
- ▶ Unterstützung von EE-Bürgeranlagen und Schaffung von Anreizen
- ▶ Prüfung von PV-Anlagen auf Freiflächen entlang der Autobahn sowie auf öffentlichen Gebäuden
- ▶ Kooperationsprojekte mit umliegenden Gemeinden zur Nutzung von Windkraft anstreben
- ▶ Vorantreiben der Wärmeerzeugung mit Erneuerbaren Energien z.B. durch den Ausbau von Nahwärmenetzen
- ▶ Förderung des Einsatzes innovativer Ideen zur Nutzung und Speicherung Erneuerbarer Energien
- ▶ Etablierung und Anwendung einer internen Richtlinie zur energieeffizienten und nachhaltigen Beschaffung in der Verwaltung
- ▶ Erstellung eines Sanierungsplans für kommunale Liegenschaften
- ▶ Senkung des Wasser- und Energieverbrauchs der kommunalen Gebäude und Anlagen durch geeignete Maßnahmen
- ▶ Sensibilisierung ortsansässiger Unternehmen zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen durch Gründung eines Energieeffizienznetzwerks und Informationsangebote

- ▶ Organisation einer regelmäßigen Aktion zum Thema Energieeffizienz und Klimaschutz.
- ▶ Erhöhung der Sanierungsrate privater Gebäude
- ▶ Motivation zu energieoptimiertem Bauen und Sanieren durch Energieberatung und Qualitätssicherung für das regionale Handwerk
- ▶ Nachhaltige Bauleitplanung durch ein beispielhaftes Quartierskonzept und der Festlegung von nachhaltigen Standards für Neubaugebiete
- ▶ Erstellen von Kampagnen und Beratungsangeboten als Motivation für Energieeinsparungen

**Ergänzende Ziele**

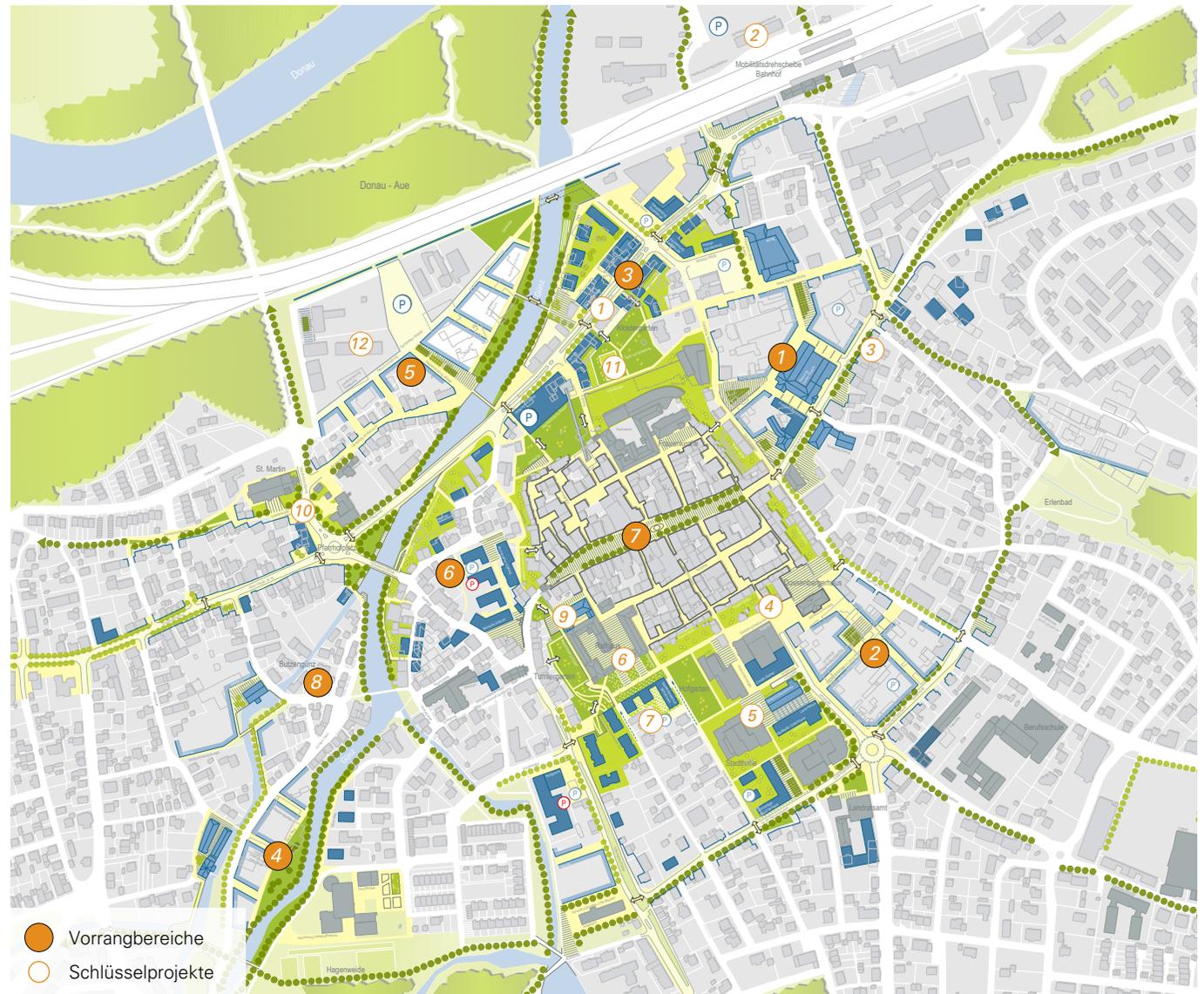
- ▶ Beratung und Unterstützung zur Nutzung von Wärmepumpen
- ▶ ...

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN INNENSTADT (SEK 2013)

2013 wurde für die Innenstadt Günzburgs ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt (SEK), in dem die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt definiert wurde. Im SEK wurde die Innenstadt in acht Vorrangbereichen mit besonderem Handlungsbedarf einer baulichen Entwicklung aufgeteilt, für die Ziele sowie konkrete Schlüsselprojekte (1-12) festgelegt wurden.

Im besonderen wurden Flächen mit Potential einer baulichen Entwicklung dargestellt. Im dem SEK zugehörigen Rahmenplan werden die blau markierten Gebäudeflächen als Beispiele einer empfohlenen städtebaulichen Setzung bei Neubauvorhaben gesetzt. Es wurden außerdem Aussagen zur Weiterentwicklung der Freiräume und Vernetzung Grünstrukturen getroffen. Im Sinne einer integrierten Betrachtung des Stadtraumes wurden folgende Fachplanungen in die Untersuchung eingebunden: Das „Parkraumkonzept Innenstadt“, der „Strategischer Einzelhandelsplan“ sowie die „Landschaftsplanerische Einbindung der Innenstadt“.

Einige der vorgeschlagenen Maßnahmen konnten in den vergangenen Jahre erfolgreich umgesetzt werden. Neben einzelnen baulichen Maßnahmen sehen die Planungen für bestimmte Teilbereiche weitreichende Umstrukturierungen bzw. städtebauliche Neuordnungen vor. Diese sind bisher noch nicht erfolgt.



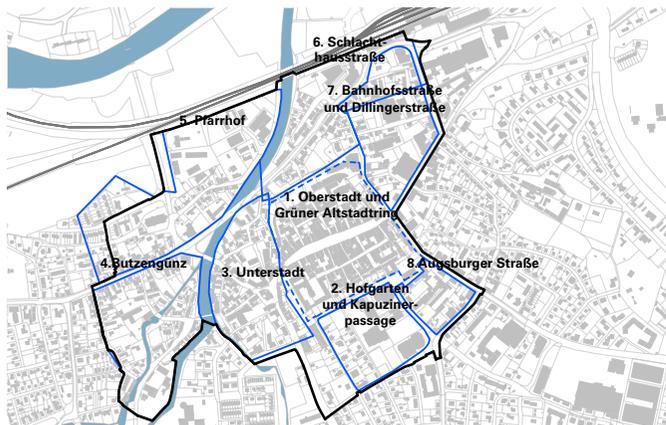
Städtebauliches Rahmenkonzept für die Innenstadt (Pesch und Partner, 2013)

EVAUATION SEK (2013) ZUM STAND 2025

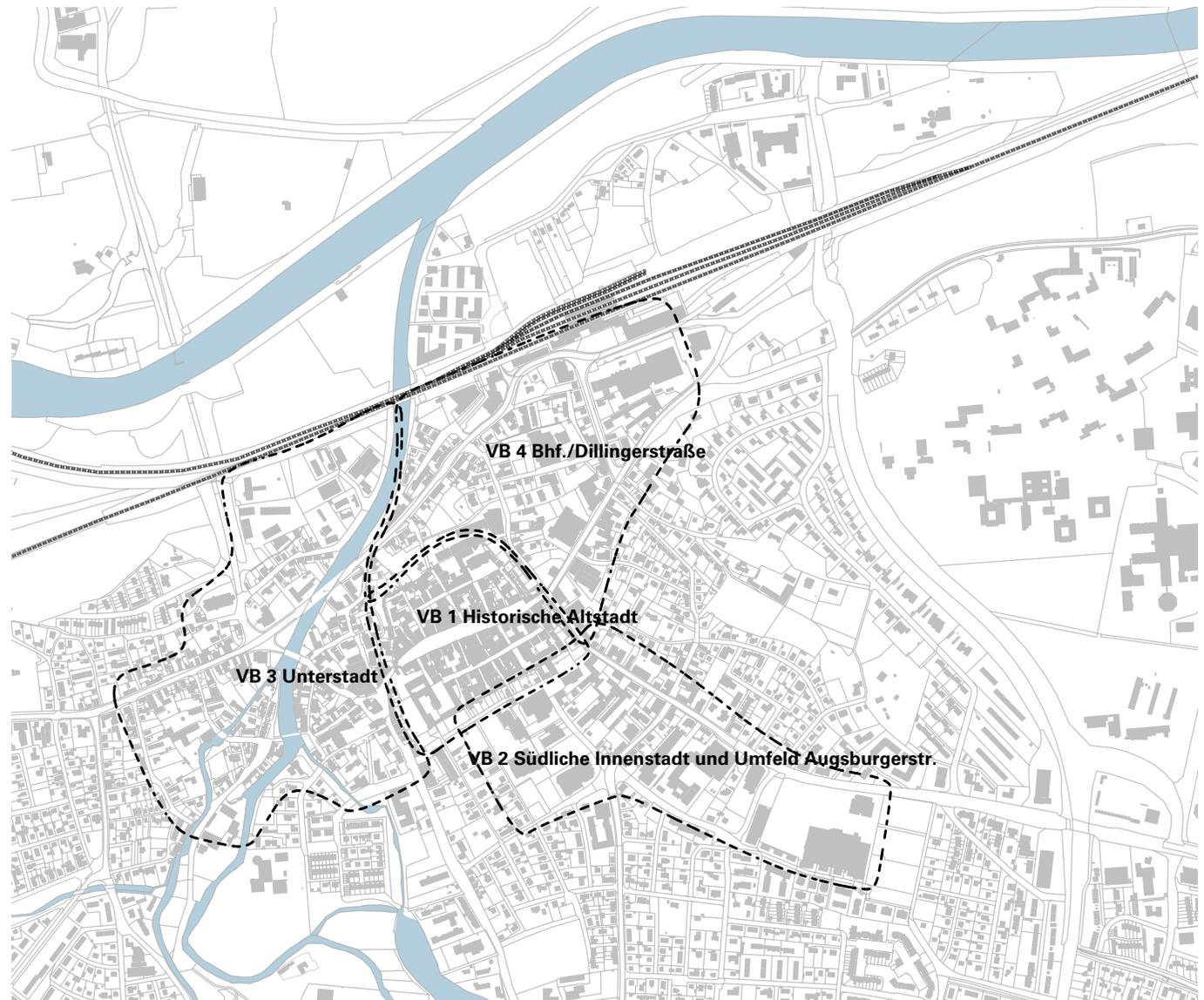
Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden die Analyseergebnisse, Zielsetzungen und Maßnahmen des SEK auf ihre Aktualität geprüft und ggf. anpasst. Neue Handlungsfelder der Stadtentwicklung werden in der vorliegenden Untersuchung ergänzend zum SEK betrachtet. Dazu gehört unter anderem die Thematik des Hochwassers, die Planung der Landesgartenschau, der Ausbau des Radverkehrs und die Reorganisation und Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Rahmen alternativer Mobilitätskonzepte.

Um die Übersichtlichkeit der Untersuchung zu verbessern, werden die acht Vorrangbereiche des SEK in vier Untersuchungsgebiete, die strukturell ähnliche Missstände aufweisen, zusammengefasst. In Teilen wird der Umgriff der Untersuchungsgebiete um für die Entwicklung der Innenstadt relevante Stadtquartiere erweitert (v.a. VB 2). Jedes Untersuchungsgebiet wird in seiner städtebaulichen Entwicklung in einer Zielkarte abgebildet.

Als ergänzende Grundlagen werden die Bau- und Bodendenkmäler dargestellt.



Betrachtete Quartiere im SEK 2013



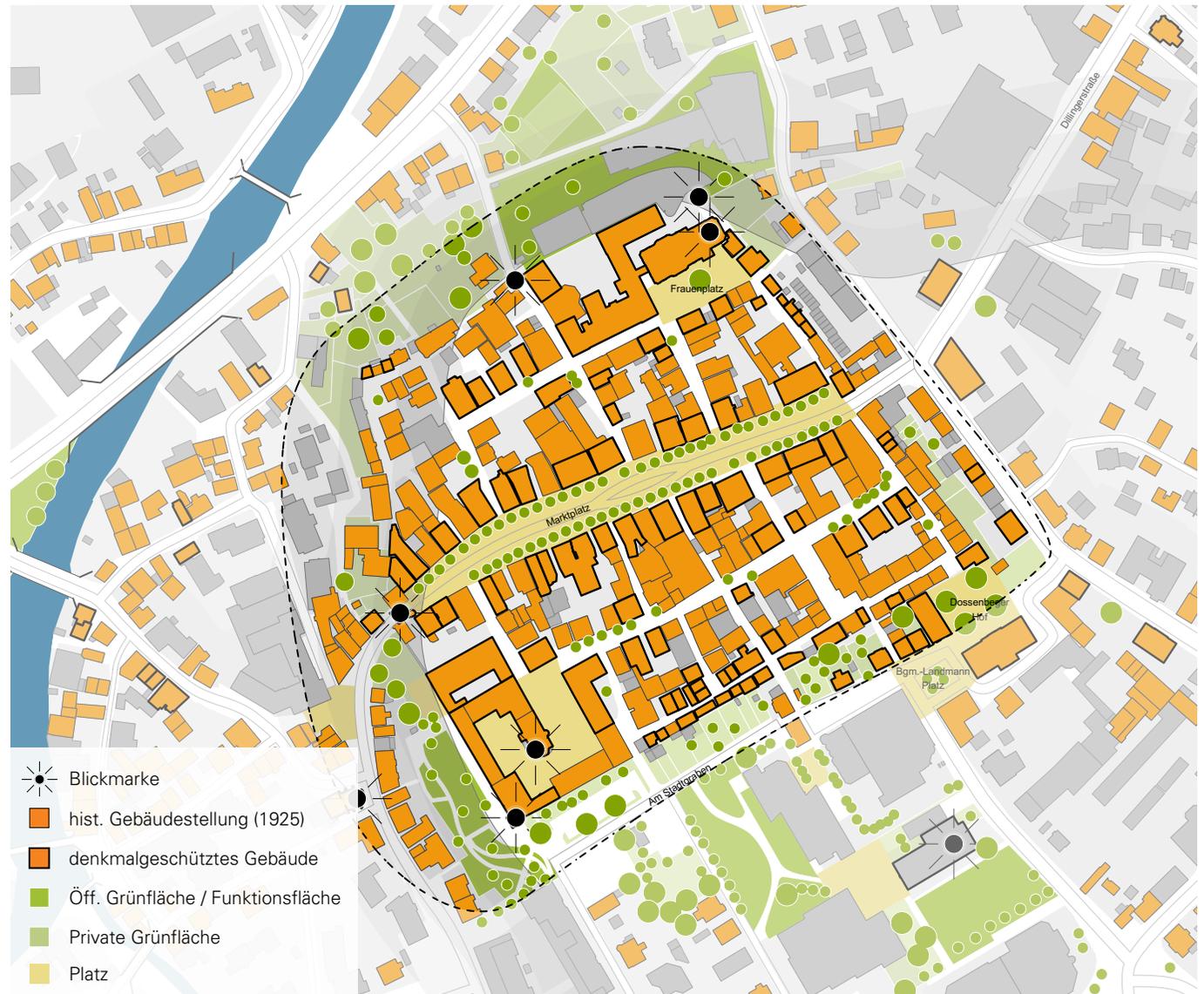
Umgriff der Evaluationsbereiche

RÄUMLICHE STRUKTUR

Die historische Altstadt Günzburgs wurde als großzügiger Marktplatz im Anschluss an das Schloss in der Oberstadt angelegt. Durch die räumliche Einschränkung innerhalb der ehemaligen Befestigungsanlagen entstand eine dichte, homogene Bebauung, die als Stadtgrundriss klar ablesbar ist. Viele historische Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sind in den Fassaden gut erhalten bzw. saniert. Entlang der Hangkante nach Westen und Norden prägen historische Gebäude wie Schloss, Unteres Stadttor, Kuhnturm und Frauenkirche mit ihrer exponierten Lage auf dem Hangplateau die identitätsstiftende Altstadtsilhouette.

Die Altstadt ist überwiegend verkehrsberuhigt und bietet abwechslungsreiche, attraktive Stadträume, die zum Flanieren einladen. Im Zentrum spannt sich der Marktplatz als lebendiger multifunktionaler öffentlicher Raum auf. Weitere Stadtplätze in der Altstadt bilden der Dossenberger Hof und der Frauenplatz. Sie sind zum Teil mit stadtraumprägenden (Groß)bäumen bestückt. Der Pflasterbelag des Marktplatzes ist nicht barrierefrei nutzbar, eine Sanierung wird angestrebt. Die angrenzenden Altstadtgassen wurden bereits durch barrierefreie Laufbänder aufgewertet. Der Markt wird zu beiden Seiten von Alleen mit Kleinbäumen gesäumt. Die Vitalität dieser Bäume ist stark eingeschränkt.

Im Norden und Westen bilden begrünte Hangkanten natürliche Grenzen der Altstadt. Der „grüner Ring“ in Lage der ehemaligen Befestigungsanlagen ist in Teilen als öffentliche und private Grünflächen ausgebildet. Dazu zählt im Südwesten der Tuniergarten mit Rampenpark, der mit Bäumen überstandene Parkplatz am Schloss und die anschließenden privaten Gärten. Die begrünten Hangflächen im Norden der Altstadt sollen im Rahmen der Landesgartenschau qualifiziert werden.



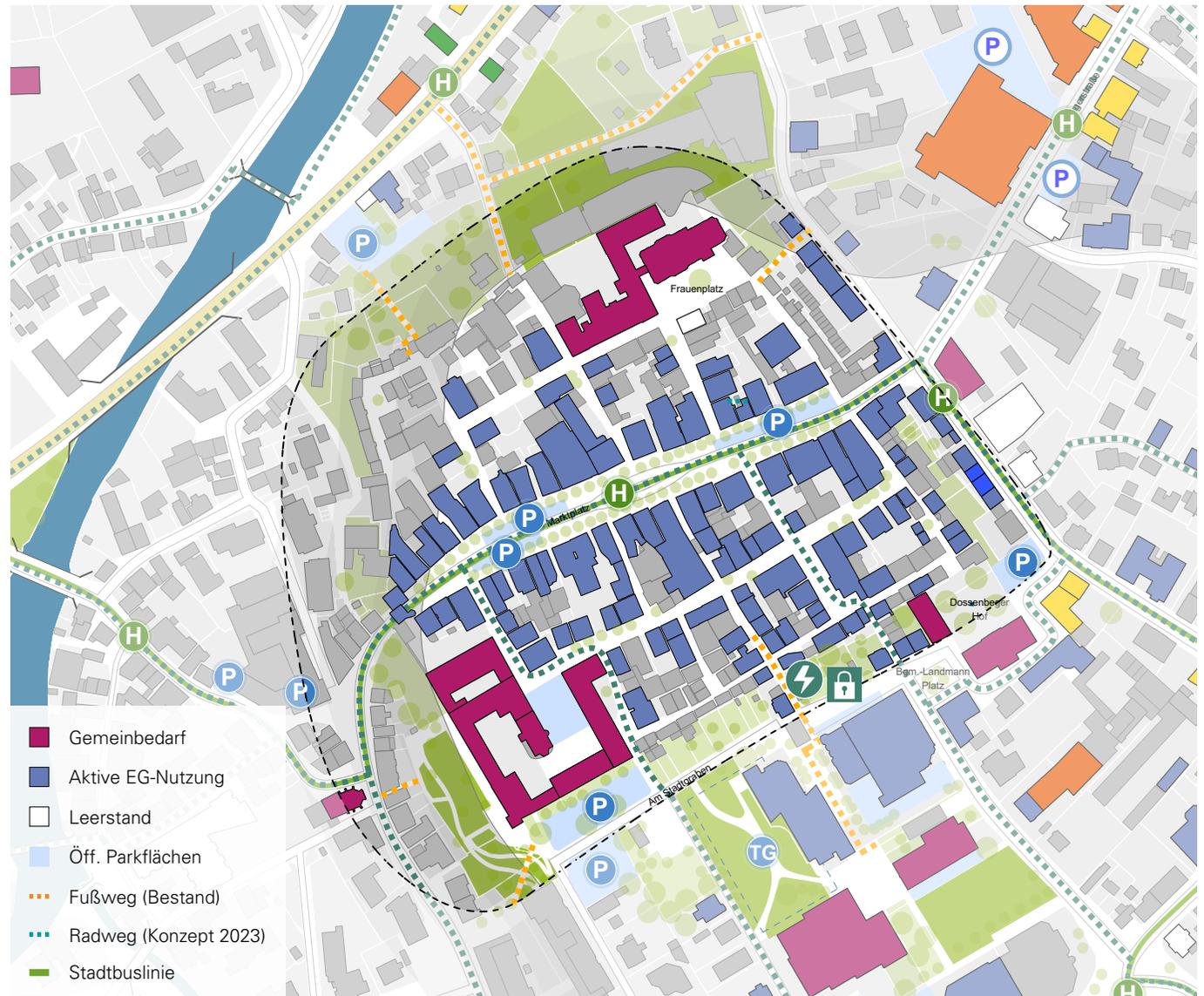
Räumliche Struktur

NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Altstadt von Günzburg ist geprägt durch eine hohe funktionale Qualität in den Nutzungsbereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultureinrichtungen. Am Marktplatz sind viele gastronomische Einheiten mit Freischankflächen vorhanden. Nördlich liegt der Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen, im Süden haben sich in den Erdgeschossen Einzelhändler, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen angesiedelt. In den Obergeschossen sind neben Wohnungen auch Praxen, Büros und Dienstleistungen angesiedelt.

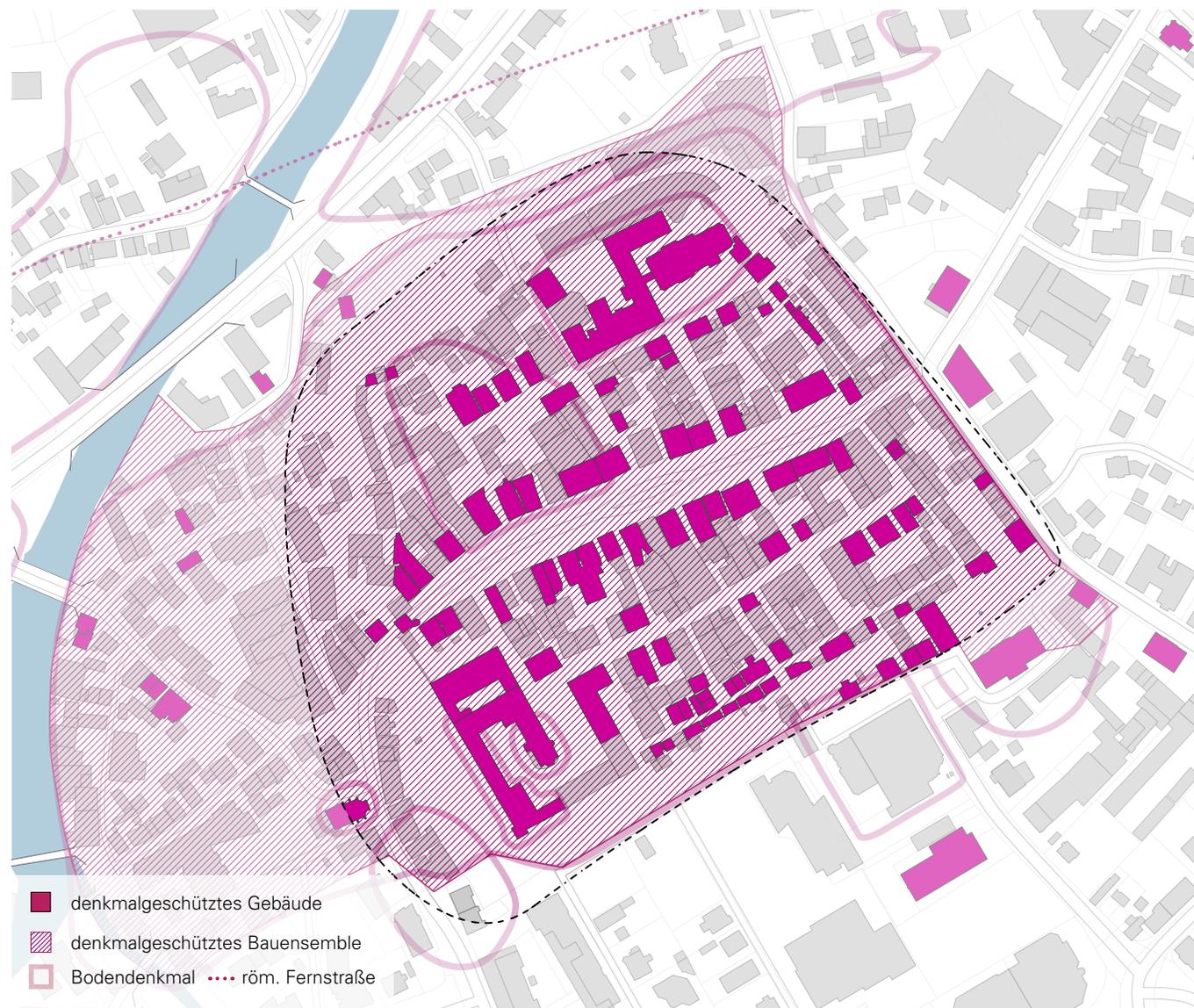
In den letzten Jahren lässt sich ein Rückgang im Einzelhandel beobachten. Neben dem Mangel an Fachkräften im Einzelhandel wird der Standort auch durch die Konkurrenz durch den Online-Handel sowie Handelslagen in Stadtrandbereichen erschwert. Die kleinteilige Nutzungsparzellierung in den für Innenstädte typischen räumlich engen Lagen erschweren die Ausbildung moderner Handelsflächen. Um einen Trading-Down Effekt zu vermeiden müssen Strategien der Entwicklung des Handelsplatzes Altstadt gefunden werden, die eine Ankernutzung der Altstadt als Handelsstandort weiterentwickeln und neue Nutzungskonzepte ermöglichen.

Die Altstadt wird über den Stadtbus regelmäßig angebunden. Es besteht keine direkte Anbindung vom Marktplatz an den Bahnhof. Im Rahmen der Linienumstrukturierung soll der Bushalt vom Marktplatz an die Augsburgstraße verlagert werden. In und um die Altstadt gibt es genügend Stellplätze für Besucher. Die südlich anliegende Tiefgarage wird als Quartiersgarage für Anwohner der Altstadt genutzt, was dem typischen Stellplatzproblem der Wohnlage in der Altstadt entgegenwirkt. Die drei nördlichen Wegeanbindungen an den Hanglagen sind nicht barrierefrei ausgebildet und schränken die fußläufige Quartiersvernetzung ein.



Nutzungen und Mobilität

## DENKMALSCHUTZ

**Ensemble**

E-7-74-135-1 Ensemble Altstadt Günzburg

**Bodendenkmäler**

D-7-7527-0166 Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit  
 D-7-7527-0236 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Hofkirche in Günzburg

D-7-7527-0317 Römische, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt und der Inneren Vorstadt von Günzburg

D-7-7527-0325 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Frauenkirche und des ehem. Franziskanerinnenklosters in Günzburg

D-7-7527-0327 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses von Günzburg und seiner Vorgängerbauten

D-7-7527-0328 Untertägige Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Günzburg

**Denkmalgeschützte Bauwerke**

D-7-74-135-1 Postgasse 8; Schloßplatz 3; Postgasse 14; Frauenplatz 3; Nähe Frauenplatz: Stadtbefestigung

D-7-74-135-4 Augsburgs Straße 8: Wohnhaus

D-7-74-135-7 Augsburgs Straße 12: Wohnhaus

D-7-74-135-12 Bgm.-Landmann-Platz 2 1/2: Ehem. Feuerwehrgerätehaus, jetzt Stadtbücherei

D-7-74-135-13 Bgm.-Landmann-Platz 4: Wohnhaus

D-7-74-135-14 Bgm.-Landmann-Platz 6: Wohnhaus

D-7-74-135-15 Bgm.-Landmann-Platz 8: Wohnhaus

D-7-74-135-16 Bgm.-Landmann-Platz 10: Wohnhaus

D-7-74-135-17 Bgm.-Landmann-Platz 11: Am Stadtgraben; Nähe Jahnstraße. Wohnhaus

D-7-74-135-19 Dominikus-Zimmermann-Straße 5: Wohnhaus	D-7-74-135-218 Hofgasse 8: Wohn- und Geschäftshaus	D-7-74-135-87 Marktplatz 22: Ehem. Gasthaus und Brauerei Goldene Traube
D-7-74-135-20 Dominikus-Zimmermann-Straße 7: Ehem. Stadtprädikatur	D-7-74-135-51 Hofgasse 10: Wohn- und Geschäftshaus	D-7-74-135-88 Marktplatz 23: Wohnhaus
D-7-74-135-21 Dominikus-Zimmermann-Straße 10: Wohnhaus	D-7-74-135-52 Hofgasse 13: Ehem. Handwerkerhaus	D-7-74-135-89 Marktplatz 24: Ehem. Gasthof und Weinwirtschaft zur Krone
D-7-74-135-22 Eberlingasse 2: Wohnhaus	D-7-74-135-56 Hofgasse 23: Wohnhaus	D-7-74-135-90 Marktplatz 25: Brauereigasthof zur Münz
D-7-74-135-23 Eberlingasse 4: Wohnhaus	D-7-74-135-57 Hofgasse 24: Wohnhaus	D-7-74-135-91 Marktplatz 26: Ehem. Gasthaus und Posthaltere
D-7-74-135-24 Eberlingasse 5: Wohnhaus	D-7-74-135-58 Hofgasse 25: Ehem. Bäckerei, jetzt Gasthaus	D-7-74-135-92 Marktplatz 27 und 29: Ehem. Gasthaus und Metzgerei
D-7-74-135-25 Eberlingasse 6: Wohnhaus	D-7-74-135-62 Institutstraße 4: Wohnhaus	D-7-74-135-93 Marktplatz 28: Ehem. Gasthaus und Bäckerei
D-7-74-135-29 Eisenhausgasse 4: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer	D-7-74-135-63 Institutstraße 5: Wohnhaus	D-7-74-135-94 Marktplatz 30: Ehem. Untere Apotheke
D-7-74-135-32 Frauengäßchen 2: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer	D-7-74-135-64 Institutstraße 6: Wohnhaus	D-7-74-135-95 Marktplatz 3: Ehem. Gasthaus und Posthaltere
D-7-74-135-33 Frauengäßchen 3: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer	D-7-74-135-66 Institutstraße 12: Wohnhaus	D-7-74-135-96 Marktplatz 35: Wohnhaus
D-7-74-135-34 Frauengäßchen 4: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer	D-7-74-135-67 Institutstraße 14; Postgasse 4 a: Ehem. Grafenegg'sches Benefiziumhaus	D-7-74-135-97 Marktplatz 36: Ehem. Gasthaus
D-7-74-135-35 Frauengäßchen 5: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer	D-7-74-135-69 Kapuzinergasse 6: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer	D-7-74-135-99 Marktplatz 39: Ehem. Handwerkerhaus
D-7-74-135-36 Frauengäßchen 7: Wohnhaus	D-7-74-135-74 Marktplatz 5: Wohnhaus	D-7-74-135-100 Marktplatz 40: Brauereigasthof zum Rad
D-7-74-135-37 Frauengäßchen 8: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer mit Wehrgang	D-7-74-135-75 Marktplatz 6: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer.	D-7-74-135-101 Marktplatz 41: Wohnhaus
D-7-74-135-38 Frauenplatz 1: Ehem. Franziskanerinnen-Kloster, jetzt Institut der Englischen Fräulein (Maria-Ward-Schwestern)	D-7-74-135-76 Marktplatz 7: Obere Apotheke	D-7-74-135-102 Marktplatz 42: Ehem. Gasthaus zugeh. Stadtmauer
D-7-74-135-39 Frauenplatz 2: Ehem. Franziskanerinnenkirche, jetzt kath. Kirche, sog. Frauenkirche	D-7-74-135-77 Marktplatz 8: Ehem. Adelspalais und Geschäftshaus	D-7-74-135-103 Marktplatz 43: Unteres Tor
D-7-74-135-40 Frauenplatz 3: Ehem. Feuerwehrstadel, jetzt Wohnhaus	D-7-74-135-78 Marktplatz 9: Gasthaus Drei Könige	D-7-74-135-105 Münzgasse 1: Wohnhauszugeh. Stadtmauer
D-7-74-135-41 Frauenplatz 4: Wohnhaus	D-7-74-135-79 Marktplatz 11: Ehem. Gasthaus	D-7-74-135-106 Münzgasse 3: Wohnhaus, zugeh. Stadtmauer
D-7-74-135-44 Frauenplatz 7: Ehem. Scheune, jetzt Wohnhaus	D-7-74-135-80 Marktplatz 13: Wohnhaus	D-7-74-135-107 Münzgasse 5: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer
D-7-74-135-47 Hofgasse 1: Wohn- und Geschäftshaus	D-7-74-135-81 Marktplatz 14: Wohnhaus	D-7-74-135-108 Münzgasse 6: Wohnhaus
D-7-74-135-48 Hofgasse 3: Wohnhaus	D-7-74-135-82 Marktplatz 15: Ehem. Gasthaus Hecht	D-7-74-135-109 Münzgasse 7: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer
D-7-74-135-49 Hofgasse 5: Gasthaus	D-7-74-135-83 Marktplatz 16: Ehem. Cafehaus	D-7-74-135-110 Münzgasse 8: Wohnhaus
D-7-74-135-50 Hofgasse 7: Ehem. Ackerbürgerhaus	D-7-74-135-84 Marktplatz 17: Wohnhaus	D-7-74-135-111 Münzgasse 9: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer
	D-7-74-135-85 Marktplatz 18: Hotel Hirsch	
	D-7-74-135-86 Marktplatz 21: Ehem. Handwerkerhaus	

D-7-74-135-112 Münzgasse 10; Münzgasse 12: Doppelwohnhaus

D-7-74-135-113 Münzgasse 11: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer

D-7-74-135-114 Münzgasse 13: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer

D-7-74-135-116 Münzgasse 17; Münzgasse 19: Doppelwohnhaus, zugeh. Stadtmauer und Rest eines Rundturms

D-7-74-135-118 Pfluggasse 1: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer

D-7-74-135-119 Pfluggasse 2: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer

D-7-74-135-126 Pfluggasse 9: Ehem. Pulverturm, später Eisenhaus, viergeschossiger Walmdachbau, über ehem. Turm der Stadtbefestigung, 14./18. Jh. Nachqualifiziert

D-7-74-135-129 Postgasse 10: Wohnhaus zugeh. Stadtmauer

D-7-74-135-132 Rathausgasse 2: Ehem. Piaristenkloster, jetzt Schule und Museum

D-7-74-135-142 Schloßplatz 1: Ehem. vorderösterreichische Münze, jetzt Rathaus

D-7-74-135-143 Schloßplatz 3 - 4 1/2: Ehem. Schloss, jetzt Behördensitz

D-7-74-135-144 Schloßplatz 5: Kath. Hofkirche SS. Trinitatis

D-7-74-135-234 Schloßplatz 6: Ehem. Salzamt, jetzt staatliches Dienstgebäude

D-7-74-135-148 Stadtberg 2: Ehem. Untere Torwache bzw. Unteres Zollhaus

D-7-74-135-161 Wätteplatz 3: Wohnhaus, zugeh. Stadtmauer

D-7-74-135-162 Wätteplatz 5: Wohnhaus

D-7-74-135-166 Zum Kuhturm 2: Wohnhaus

D-7-74-135-167 Zum Kuhturm 3: Stadttor, sog. Kuhturm, Torturm der Stadtbefestigung

D-7-74-135-168 Zum Kuhturm 6: Wohnhaus



Rampe am unteren Tor als südlicher Auftakt zur Altstadt



Stark versiegelte Stadträume mit Hitzeineleffekt im Sommer



Charakteristische enge Seitengassen



Schloßplatz als versiegelte Parkfläche genutzt



Westlicher Auftakt zur Altstadt an der Dillingerstraße



Stellenweiser Leerstand in Seitenstraßen

ZUSAMMENFASSUNG - ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UND STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



Besucherparkplatz am Schloss



Im Bereich einer Baumscheibe abgestellte Fahrräder



Altstadt während Wochenmarkt

**Stärken / Potenziale**

- Identitätsstiftende historische Altstadt mit imposanten Bauwerken (Schloss, Hofkirche, Frauenkirche) erhalten und gut sanierter Bausubstanz
- Durch erhobene Lage hohe Markanz der historischen Altstadt im gesamten Stadtbild, Türme der Großbauten (Schloss, Frauenkirche) als orientierungsgebende Blickpunkte
- Spannende Abfolge von abwechslungsreichen Freiräumen in Form von gestalteten Plätzen, kleinen Gassen und Höfen
- Bandbreite an Einzelhandel und hochwertigem gastronomischem Angebot vorhanden
- Attraktiver Wochenmarkt mit breitem Angebot an Lebensmitteln als regionale Attraktion
- Vielfältige Veranstaltungen auf dem Marktplatz
- Barrierefreie Gestaltung der Seitengassen mit Laufbändern
- Fahrstuhl zur historischen Altstadt im Westen vorhanden
- Hochwertig gestaltete Freiflächen Turniergarten und Rampenpark als Vorfeld des historischen Altstadtensembles
- Citymanagement-Aktivitäten seit 2015 zur Stärkung des Einzelhandels
- Autoarme Stadträume, gut etablierte Regelung zur Sommer- und Winternutzung

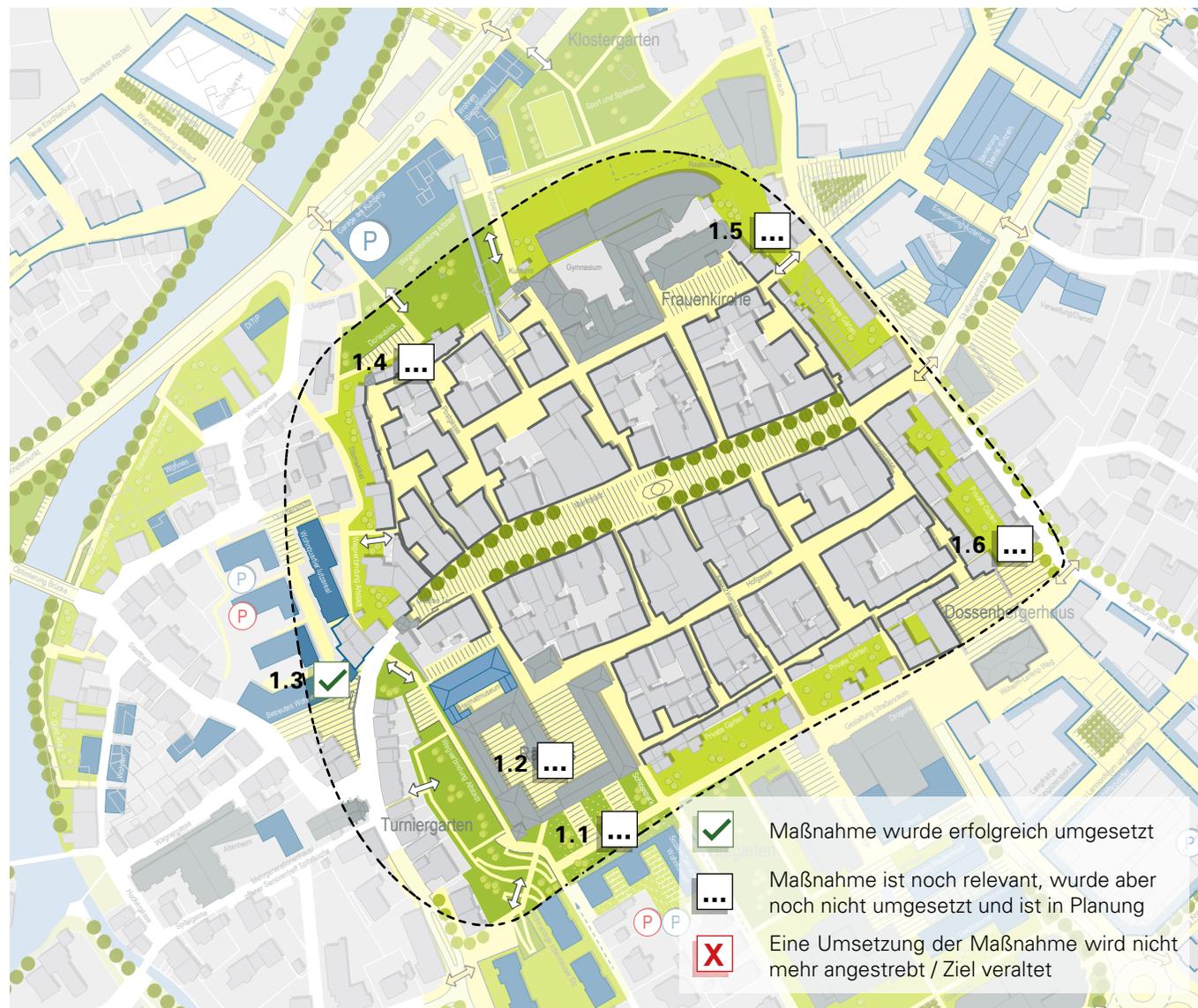
**Schwächen / Risiken**

- Mangelhafter Zustand der Bäume auf dem Marktplatz, Sanierung der Baumscheiben notwendig
- Rückgang des Einzelhandels und Dienstleistungen in zentraler Lage, Gefahr des Trading-Downs des Standortes
- Pflasterbelag am Marktplatz nicht barrierefrei
- Wenig öffentliche Stellplätze für Fahrräder im Bereich des Marktplatzes vorhanden, dies führt zu Abstellen der Räder an Baumscheiben über den Marktplatz verteilt
- Teils stark versiegelte Stadträume mit wenig Großbaumbestand, dadurch Einschränkung der Aufenthaltsqualität insbesondere in den Sommermonaten bei Hitzespitzen
- Kleinere Zuwegungen im Norden zur Altstadt für Ortsunkundige nicht intuitiv auffindbar
- Historische Bausubstanz erschwert Anpassung des Bestands an zeitgemäße Anforderungen des Handels und der Wohnnutzung (Erschließung, Parkierung, Brandschutz, energetische Ausbildung)

## EVALUATION ZIELE UND MASSNAHMEN SEK (STAND 2013)

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des SEKs (2013) waren bereits viele Sanierungserfolge in der Altstadt abgeschlossen. Dennoch sollte die Stadtsanierung in Einzelfällen weitergeführt werden (insb. Sanierung Heimatmuseum). Schwerpunkte zur Weiterentwicklung der Altstadt lagen in der **Stärkung der traditionellen Funktion als Handelszentrum**, also Erhalt der Nutzungsmischung und des Handelsbesatzes zur. Diese übergeordnete Zielstellung hat weiterhin Gültigkeit. Allerdings sollten aus heutiger Sicht angesichts des rückläufigen Trends des Einzelhandels die Strategien zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt ergänzt werden. In den Fokus rückt die Bedeutung der historischen Stadträume als attraktive Treffpunkte des öffentlichen Lebens (Kultur, Freizeit, Gastronomie) und als Wohnraum für neue Zielgruppen (siehe HF 1). Zentrale Handlungsfelder sind hierbei die Aufwertung der öffentlichen Räume, die Schaffung von nutzbaren Grünräumen sowie die Umsetzung autoarmer Mobilitäts- und Erschließungskonzepte. Damit ist das Ziel einer Aufwertung der Schlossplatzes (1.2) weiterhin aktuell. Ergänzend sind Maßnahmen zur Umgestaltung des Marktes zu einem modernen, klimaangepassten und multifunktional bespielbaren Stadtplatz mit barrierefreien Platz- und Wegeflächen anzustreben.

Die übergeordneten Ziele zur Aufwertung **des grünen Altstadttrings als innerstädtischer Freiraum und der fußläufige Zuwegungen zu den umliegenden Quartieren** sind weiterhin aktuell. Noch nicht umgesetzt wurden dabei die Umgestaltung der Parkflächen am Schloss (M 1.1) und die Aufwertung der nördlichen Zuwegungen an der Frauenkirche (M 1.5). Im Rahmen einer verbesserten Erschließung sollen Konzepte der nachhaltigen Mobilität im Umfeld der Altstadt gefördert werden (siehe Vertiefungsbereich 2).



Ausschnitt Rahmenplan SEK 2013

Schlüsselprojekte**1.1 Umstrukturierung am Hofgarten („B.6“)**

- Gestaltung Platz
- Gestaltung Parkflächen
- Baumpflanzung

**1.2 Umgestaltung Stadtmuseum mit Innenhof („B.9“)**

- Modernisierung der Gebäudestruktur
- Gestaltung Außenflächen - Innenhof und Vorplatz

Weitere baulichen Maßnahmen:**1.3 Altstadtzugang Sternwinkel****- Verknüpfung Lutz-Areal und Altstadt („C.4“)**

- Erschließung durch Weg (Treppenanlage)

**1.4 Grüner Ring - Donaublick an der Hangtreppe („C.5“)**

- Erschließung durch Weg
- Gestaltung Aussichtsplatz

**1.5 Schützenstraße („C.8“)**

- Gestaltung Treppenaufgang zur Frauenkirche

**1.6 Kreuzung Wilhelm-Lorenz-Weg/Augsburgerstr. („C.9“)**

- Gestaltung Platz

ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG IN DER HISTORISCHEN ALTSTADT



LEITVISION

**Die Günzburger Altstadt ist ein wichtiger gemeinschaftlicher Treffpunkt der Bewohner und zentraler Tourismusmagnet. Sie wird als hochwertiger Standort für Handel und Gastronomie gestärkt und als attraktiver Wohnort zukunftsgerecht weiterentwickelt.**

- Schaffung Neue Wegeanbindung
- Aufwertung bestehende Wegeanbindung
- Ergänzung Grünverbindung
- Mobilitätshotspot
- Gestaltung Räumlicher Auftakt
- Bushaltestelle (Neu)
- Neue Buslinienführung
- Aufwertung Grünflächen
- Umgestaltung Freiraum
- Bauliche Entwicklung
- Parkhaus

**1.1 Erhalt des historischen Bauensembles**

- ▶ Fortführen der Stadtsanierung (SEK 2013)

**1.2 Stärkung der traditionellen Funktion als Handelszentrum**

- ▶ Fortführung des Citymanagements (SEK 2013)
- ▶ Erhalt des Wochenmarkts (SEK 2013)
- ▶ Fokussierung der Kaufkraft der Stadt auf die Altstadt (Strat. Einzelhandelsplan 2013)
- ▶ Schwerpunktlagen in der Altstadt für Einzelhandel ausbilden (Ergänzung 2025)
- ▶ Plattform der Wirtschaftsförderung zur Vermittlung von Leerständen, auch an nicht kommerzielle Träger und Nutzungen sowie für Zwischennutzungen (Ergänzung 2025)

**1.3 Weiterentwicklung der Altstadt als zeitgemäße und attraktive Mitte für Günzburg**

- ▶ Erhalt und Ausbau des kulturellen Programms
- ▶ Stärkung von Gastronomie, Ausgestaltung der Platzflächen für Freischank
- ▶ Erneuerung der Baumpflanzung, ggf. Entwicklung eines neuen Begrünungskonzepts
- ▶ Prüfen der Möglichkeit zur Pflanzung von weiteren Bäumen in stark versiegelten Stadträumen
- ▶ Ergänzung von Fahrradstellplätzen und Radverkehrsinfrastruktur
- ▶ Beteiligung der Stadtgesellschaft im Planungsprozess (Senioren, Jugend, Händler, etc.)

**1.4 Barrierefreie Umgestaltung der Altstadt**

- ▶ Gestaltung des Marktplatzes als multifunktional

beispielbarer und barrierefreier Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität (Bayern Barrierefrei 2016)

- ▶ Schaffung eines barrierefreien nördlichen Zugangs zur historischen Altstadt im Rahmen des Projekts „Parkhaus am Kuhberg“
- ▶ Verbesserung der barrierefreien Zugänge zu den Erdgeschossen (Bayern Barrierefrei 2016)
- ▶ Ergänzung öffentlich zugänglicher barrierefreier Toiletten (Bayern Barrierefrei 2016)

**1.5 Aufwertung des Grüngürtels als erlebbarer Freiraum (SEK 2013)**

- ▶ Freihalten Grüngürtelbereich vor Bebauung
- ▶ Gestaltung als öffentliche nutzbare Freiflächen
- ▶ Neugestaltung Grünfläche im Hang am Parkhaus am Kuhberg (LGS 2022)
- ▶ Verlagerung des Parkplatzes auf der Südseite des Rathauses, Schaffung einer nutzbaren Freifläche (SEK 2013)
- ▶ Öffnen des Donaublick an der Hangtreppe Aussichtsplatz und Zuwegung (SEK 2013)
- ▶ Verknüpfung Grüngürtel mit umliegenden Quartieren (SEK 2013)

**1.6 Verbesserung der fußläufigen Anbindung**

- ▶ Aufwertung Hangaufgang zur Frauenkirche (Treppenanlage) im Bereich Schützenstraße (SEK 2013)
- ▶ Aufwertung des Treppenaufgangs zur Altstadt zwischen Ulugasse und Kuhberg (SEK 2013)
- ▶ Schaffung einer Zuwegung zum Turniergarten

im Bereich des östlichen Stadttors (SEK 2013)

**1.7 Verbesserte Erreichbarkeit mit alternativen Mobilitätsmitteln (ÖPNV, Rad) (Ergänzung 2025)**

- ▶ Einrichten einer permanenten Fahrradabstellanlage mit Ladesäulen für Pedelecs südlich der Altstadt
- ▶ Verlagerung der Bushaltestelle am Marktplatz, Ausbildung eines attraktiven und barrierefreien Bushaldebereich im Bereich des Bgm.-Landmann-Platzes und der Augsburgstraße
- ▶ Einrichtung einer Mobilitätsstation im Rahmen des Projekts „Parkhaus am Kuhberg“
- ▶ Ergänzung der direkten Busanbindung zum Bahnhof (Bayern Barrierefrei 2016)

**1.8 Umgestaltung Innenhof Stadtmuseum** Aufwertung des Platzes als öffentlicher barrierefreier Raum (SEK 2013)**1.9 Gestaltung der Auftakte zur Altstadt (zum Teil in SEK 2013)****1.10 Stärkung der Wohnnutzung (Ergänzung 2025)**

- ▶ Prüfen von Konzepten zur Schaffung verdichteter und kompakter Wohnanlagen durch Ergänzung oder Umbau im Bestand
- ▶ Prüfen der Nutzung der Quartiersgaragen zum Anwohnerparken, ggf. auch in Verbindung mit Sharing-Modellen

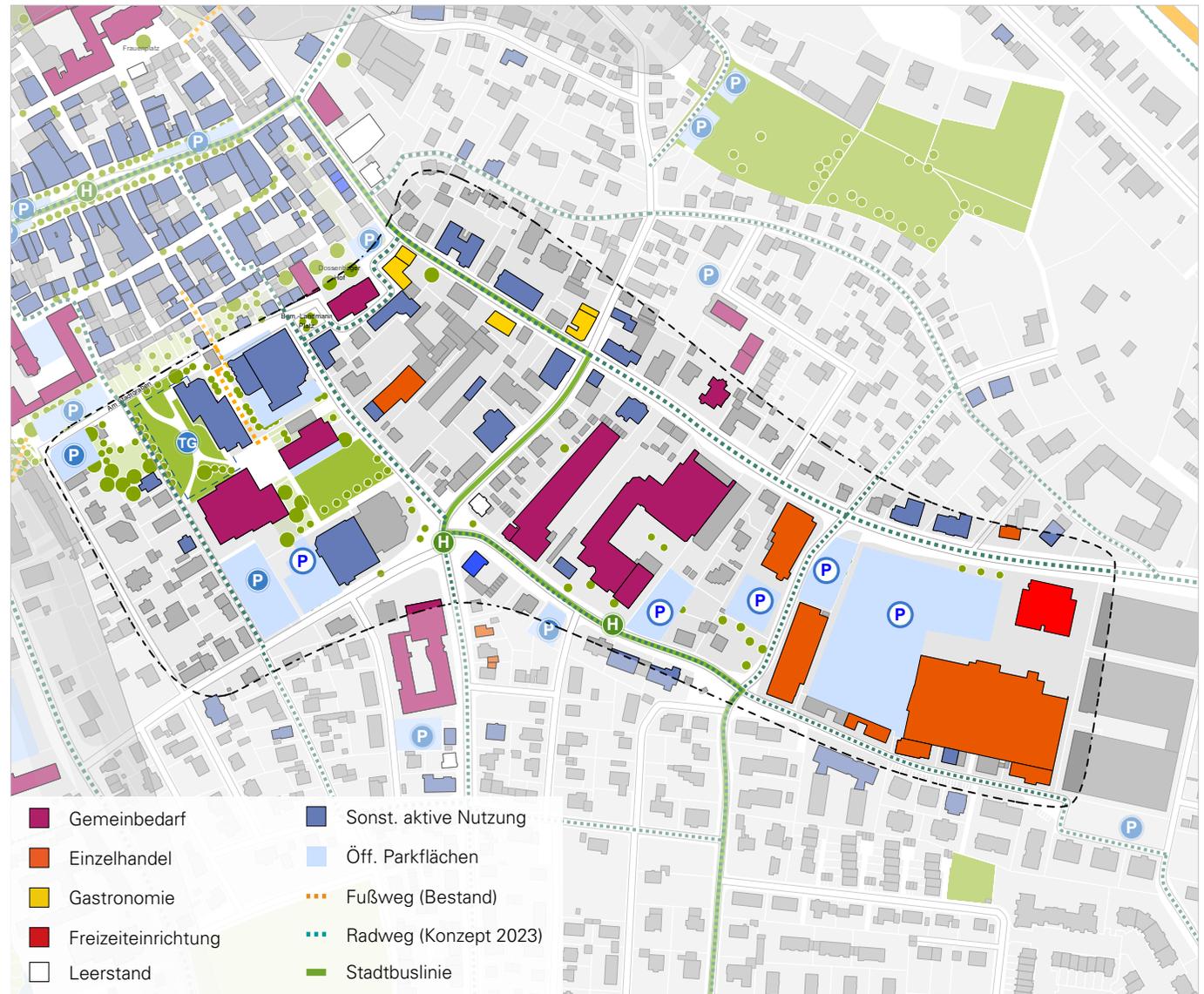


NUTZUNGSSTRUKTUR

Die südliche Innenstadt ist geprägt durch viele rege besuchte Anlaufpunkte des kulturellen Lebens und Versorgungseinrichtungen. Zu den wichtigsten Nutzungen mit hohem Imagewert zählt die Jahnhalle als Festsaal, das angrenzende Forum als moderne Veranstaltungshalle sowie das Dossenberger Haus mit der Volkshochschule. Dazwischen finden sich vereinzelte gastronomische Angebote, Dienstleistungen, Einzelhändler und Gastgewerbe. Darüber hinaus befindet sich hier das Landratsamt, eine Berufsschule und eine ev. Kirchengemeinde. Ein Großteil der Einrichtungen konzentriert sich um die Jahnstraße. Unter dem Hofgarten liegt die städtische Tiefgarage mit hoher Bedeutung für die Erschließung der innerstädtischen Nutzungen und dem Einzelhandel.

Kleinteilige aktive Nutzungen liegen in den Straßenzügen Augsburgstraße und Sedanstraße. Durch den Rückgang des Angebots sind diese zentralen Lagen geschwächt, es findet sich vereinzelt Leerstand. Einige Gebäude weisen Modernisierungsbedarf auf. Die flächenintensive Bebauung durch eingeschossige Handelsflächen, Werkstätten und vorgelagerten Stellflächen wird der zentralen Lage in der Innenstadt nicht gerecht.

Der südliche Bereich ist von stadtweit bedeutenden größeren Handels- und Freizeiteinrichtungen geprägt. Dazu gehört der V-Markt, ein Fahrradhändler und das Kino. Die Erschließung und folglich die Gestaltung der Stadträume ist in diesem Bereich stark auf das Auto ausgerichtet. Aufenthaltsqualitäten einer fußgängerfreundlichen Innenstadt sind in diesen Bereichen stark eingeschränkt. Damit werden Anlaufpunkte vorrangig mit dem Auto befahren, Standortvorteile einer Laufkundschaft bleiben aus. Die bauliche Ausprägung (Dichte, Fassaden, Organisation Stellflächen und Freiräume) entsprechen eher Lagen am Stadtrand und nutzen die Potenziale der zentralen Lage nicht aus.



Nutzungen und Mobilität

DENKMALSCHUTZ



**Bodendenkmäler**

D-7-7527-0330 Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Kapuzinerklosters

**Denkmalgeschützte Bauwerke**

- 1** D-7-74-135-191 Jahnstraße 4 a: Turn- und Stadthalle, sog. Jahnhalle
- 2** D-7-74-135-11 Bgm.-Landmann-Platz 2; Pfluggasse 9: Ehem. Österreichische Kaserne, jetzt Schule
- 3** D-7-74-135-8 Augsburgers Straße 14: Ehem. Offizierswohnhaus
- 4** D-7-74-135-9 Augsburgers Straße 16: Ehem. Kommandantur der Österreichischen Kaserne
- 5** D-7-74-135-187 Augsburgers Straße 21: Wohnhaus
- 6** D-7-74-135-10 Augsburgers Straße 33; Augsburgers Straße 31: Evang.-Luth. Pfarrkirche, sog. Auferstehungskirche, zugehörig Pfarrhaus



Grünfläche mit Spielplatz an der Jahnhalle

ZUSAMMENFASSUNG - ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UND STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



Monumentales Geschäftshaus am Bgm.-Landmann-Platz



Platz mit Wasserspiel zwischen Kulturzentrum und Jahnhalle



Weitläufige Parkflächen am V-Markt

**Stärken / Potenziale**

- Historische Jahnhalle als identitätsstiftender Veranstaltungsort in zentraler Lage (wird saniert)
- Südliche Innenstadt als Ergänzung für großflächigere Nutzungseinheiten stärkt den Standort der historischen Altstadt
- Städtische Quartiersgarage mit ausreichend Stellplätzen für Besucherverkehr der Innenstadt
- Potentialflächen für bauliche Nachverdichtung vorhanden (z.B. oberirdische Stellplatzflächen, Gewerbeeinheiten)
- Südliche Augsburgstraße geprägt von attraktiver historischer Bebauung (Villen)
- Auferstehungskirche als markanter Blickpunkt

**Schwächen / Risiken**

- Größere Baukörper fügen sich nicht harmonisch ein in den Maßstab und die Architektursprache des Umfelds der kleinstädtischen Altstadt
- Unübersichtliche Gemengelage zwischen Jahnstraße und Augsburgstraße
- Unübersichtliche Verkehrssituation und unattraktiver Freibereich am Bgm.-Landmann-Platz
- Unübersichtliche Wege- und Freiraumstruktur zwischen „An der Kapuzinermauer“ und der his-

**Schwächen / Risiken**

- torischen Altstadt, fehlende Hierarchisierung der Freiräume, keine gute Abstimmung großer Einrichtungen mit umliegenden Freiräumen
- Stark versiegelte Straßenräume (Jahnstraße, Sedanstraße, Augsburgstraße)
- Einzelhandelseinrichtungen entlang Augsburgstraße mit starker autoorientierter Erschließung
- Augsburgstraße als klassische Ausfallstraße ohne besondere Aufenthaltsqualität trotz wichtiger Bedeutung als Haupteinschließung zur Altstadt
- Ineffiziente Ausnutzung von Flächen in zentraler Lage durch eingeschossige Hallenbauten mit hohem Flächenverbrauch und oberirdische Stellplatzanordnung
- Zum Teil wenig geordnete Abfolge von öffentlichen Räumen, geringe Orientierung und wenig identitätstiftender Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens mit hoher Aufenthaltsqualität in zentraler Lage
- Die Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen (Kino) mit autoorientierter Erschließung entlang der Ausfallstraße Augsburgstr. führt zu autoorientierter Mobilität und Entkopplung von den Angeboten in der historischen Altstadt

EVALUATION ZIELE UND MASSNAHMEN SEK (STAND 2013)

Als zentrale Zielsetzung für die südliche Innenstadt wurde im SEK die **Erweiterung der innerstädtischen Funktionen, insbesondere des Einzelhandels** definiert. Damit sollen die an die Altstadt angrenzenden Quartiere gemeinsam mit der Altstadt als Konzentrationsstandort gestärkt werden. Aus heutiger Perspektive erscheint der weitere Ausbau des Einzelhandels überholt. Der Fokus sollte stattdessen auf der Qualifizierung der Freiräume als nicht-kommerzielle Treffpunkte, der Schaffung von Wohnraum für kritische Zielgruppen und die Aufwertung der bestehenden (kulturellen und gastronomischen) Angebote durch entsprechende Wegebeziehungen und Platzgestaltungen liegen.

Zur Neuordnung der fragmentierten Bereiche wurde der Projektvorschlag zum **Bau einer Veranstaltungshalle („Lannion-Forum“)** vorgeschlagen. Mit der Sanierung der Jahnhalle als multifunktionales Bürger- und Gemeinschaftshaus sowie der Aufwertung ihrer umgebenden öffentlichen Räume ist dieses Projekt nicht mehr aktuell.

Ein weiteres Ziel des SEK stellt die **Aufwertung der Straßenräume** der Sedanstraße, der Straße „An der Kapuzinermauer“ und die Umgestaltung der Kreuzung Krankenhausstraße / Jahnstraße / Sedanstraße dar. Es wird empfohlen, die Umgestaltung einzelner Räume in Abstimmung auf ein vorab festgelegtes Wegenetz der südlichen Innenstadt vorzunehmen. Damit kann eine sinnvolle Erschließungs- und Orientierungslogik entlang wichtiger Einrichtungen und Plätze unter effizientem Einsatz von Investitionsmitteln umgesetzt werden.

Die städtebauliche **Umstrukturierung des Bereichs zwischen Sedanstraße, Augsburgstraße und Jahnstraße als gemischt genutztes Quartier** stellt weiterhin eine relevante Zielsetzung dar. In einem Rahmenplan werden konkretere Strukturen der öffentlichen Räume



Ausschnitt Rahmenplan SEK 2013

definiert.

Schließlich stellt das Ziel der **Wohnraumschaffung zur Stärkung der zentralen Lagen** ein weiterhin aktuelles Handlungsfeld dar. Die im SEK angedachten Standorte am Hofgarten und an der Kapuzinermauer wurden bislang nicht entwickelt. Im Fokus sollten die in HF 2 beschriebenen Zielgruppen rücken. Ergänzt sind in zentraler Lage innovative Konzepte des autoarmen Wohnens vorstellbar (siehe HF 3).

Im Rahmen der neuen Mobilitätskonzepte wird für den Bereich am Bgm.-Landmann-Platz die **Unterbringung neuer Infrastrukturen nachhaltiger Mobilität** vorgeschlagen. Damit soll die Innenstadt künftig besser mit alternativen Verkehrsmitteln erschlossen werden können und zu einem Umsteigepunkt werden. Neben der Ausbildung einer neuen Bushaltestelle sind hier auch Angebote des Carsharing sowie Verwahrungsboxen, La-desäulen und Stellplätze für (E-)Fahrräder sinnvoll. Der Bgm.-Landmann-Platz wird damit nicht nur zu einem wichtigen Auftakt zur Altstadt (Bestandsziel SEK 2013) sondern auch zum Knotenpunkt für nachhaltige Mobilität.

Ergänzt wird vorgeschlagen, die **Quartiere zwischen Augsburgstraße und Am Stadtbach entsprechend ihrer Lage und funktionellen Ausrichtung** (Freizeit, Handel, Dienstleistung) **mittel- bis langfristig umzustrukturieren**. Auch hier sollte der Fokus auf die Schaffung von fehlenden Wohnangeboten und der Nutzungsmischung liegen. Erforderliche Stellplätze sind in Zukunft effizienter zu ordnen.

Schlüsselprojekte

**2.1 Umgestaltung Bgm.-Landmann-Platz** („B.4“)

- Gestaltung Platz

**2.2 Lannion-Forum** („B.5“)

- Neubau „Kleine Markthalle“
- Überdachung Freiraum - Eventfläche ?
- Sanierung Jahnhalle
- Gestaltung Platz

**2.3 Umstrukturierung am Hofgarten: Neubau soziale Wohnform** („B.7“)

- Neubau Wohneinrichtung
- Gestaltung privater Freiräume

Weitere bauliche Maßnahmen

**2.4 Straßenraum Sedanstraße** („C.10“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung Straßenraum
- Baumpflanzung

**2.5 Verkehrsknotenpkt. Krankenhausstr./Sedanstr.** („C.11“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung Straßenraum
- Baumpflanzung

**2.6 Neubau Wohnanlage „A. d. Kapuzinermauer“** („C.12“)

- Neubau Gebäude
- Gestaltung Platz
- Gestaltung privater Freiräume
- Rückbau Bestandsgebäude
- Baumpflanzung



**2.7 Gestaltung Straßenraum A. d. Kapuzinermauer** („C.13“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung Straßenraum
- Baumpflanzung



Langfristige Vorrangräume

**2.8 Zentraler Entwicklungsbereich: Südlich der Altstadt** („LV.2“)



- Entwicklung als Einzelhandelsstandort um die eingeschränkte Situation der historischen Altstadt aufzulösen
- Gemengelage mit der Möglichkeit die Altstadt zwischen der Augsburgstraße und der Jahnstraße zu erweitern
- Verknüpfung zur Altstadt am Dossenberger Haus und zur Kapuzinerpassage am Lannion-Platz
- Stärkung der lebendigen Innenstadt durch eine Funktionsmischung mit ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen und Wohnangeboten

ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG IN DER SÜDLICHEN INNENSTADT



LEITVISION

**Die „südliche Innenstadt“ ergänzt die Angebote der historischen Altstadt. Sie wird als attraktives Innenstadtquartier mit öffentlichen Einrichtungen, hochwertigen Freiräumen und neuen Wohnangeboten gestärkt.**

-  Mobilitätshotspot
-  Blickmarke
-  Neue Buslinienführung
-  Stärkung Fußwegesnetz
-  Aufwertung Grünflächen
-  Umgestaltung Straßenraum
-  Bauliche Entwicklung
-  Städtebauliche Neustrukturierung

### 2.1 Stärkung der südlichen Innenstadt als Zentrenlage und funktionellen Erweiterung der historischen Altstadt

- ▶ Erhalt und Ansiedlung zentrenrelevanter Funktionen in Form des Einzelhandels, Dienstleistungen, Gemeinbedarf und Kultureinrichtung (SEK 2013)

### 2.2 Stärkung der Kapuzinergasse mit seinen ergänzenden Freiräumen als zentrale Wegeachse (Rahmenplan südliche Innenstadt)

### 2.3 Sanierung der Jahnhalle mit angrenzenden Freibereichen (SEK 2013)

- ▶ Barrierefreie Ausgestaltung der Jahnhalle
- ▶ Neuordnung des städtebaulichen Umfelds der Jahnhalle, Ergänzung durch attraktive Freiraumangebote (Spiel, Sitzbereiche) und Begrünung
- ▶ Freihalten der Blickachse zum Schloss (Dach)

### 2.4 Bau einer Wohnanlage im Bereich „An der Kapuzinermauer“ und am Hofgartenweg (SEK 2013)

- ▶ Bauliche Kubatur dem Stadtbild entsprechend angemessen ausbilden
- ▶ Ermöglichen der Ausbildung lebendiger Erdgeschosszonen in Teilbereichen (Dienstleistungen, soziale Infrastruktur, Praxen, Gastronomie, etc.) (Ergänzung 2025)

### 2.5 Städtebauliche Einbindung des Vorbereichs des Gebäudes in die Abfolge öffentlicher Räume der Innenstadt (Ergänzung 2025)

### 2.6 Umstrukturierung des Quartiers zwischen Jahnstraße, Augsburgstraße und Sedanstraße (SEK 2013)

- ▶ Schaffung baulicher Kanten zu den Straßenzügen
- ▶ Ausbildung einer Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnen
- ▶ Ausbildung lebendiger Erdgeschosszonen in Teilbereichen (Dienstleistungen, soziale Infrastruktur, Praxen, Gastronomie, etc.) (Ergänzung 2025)
- ▶ Freihalten von Blickbezügen zur Jahnhalle (Ergänzung 2025)

### 2.7 Aufwertung der Flächen am Hofgarten

- ▶ Ergänzung von Freiflächen und Begrünung über der Tiefgarage entsprechend den klimatischen Anforderungen (Ergänzung 2025)

### 2.8 Aufwertung Sedanstraße (SEK 2013)

### 2.9 Weiterentwicklung des Handelszentrums zwischen Augsburgstraße und „Am Stadtbach“ als verdichtetes und gemischtes Innenstadtquartier (Ergänzung 2025)

- ▶ Kompakte Bündelung von Erschließungsbereichen und Ausbildung einer effizienten Parkierung zur Ausbildung autoarmer Stadträume

- ▶ Ergänzung von Angeboten innerstädtischen Wohnens für kritische Zielgruppen (siehe ISEK HF 2)
- ▶ Aufnahme der Raumkante zur Augsburgstraße (siehe ISEK HF 2)
- ▶ Prüfen der Möglichkeit zur Öffnung und Renaturierung des Stadtbachs im Fall größerer Umstrukturierungen

### 2.10 Ausbilden eines Platzes im Umfeld des Kinos als südlicher Auftakt zur Innenstadt (Ergänzung 2025)

### 2.11 Schaffung eines innerstädtischen verdichteten Wohnquartiers im Bereich des ehem. Mengele-Areals (Ergänzung 2025)

- ▶ Schaffung verdichteten Wohnens vorrangig mit fehlenden Wohnraumangeboten
- ▶ Schaffung öffentliche Wegeanbindung zum westlich liegenden innerstädtischen Quartier

### 2.12 Umgestaltung des Bürgermeister-Landmann-Platzes (SEK 2013)

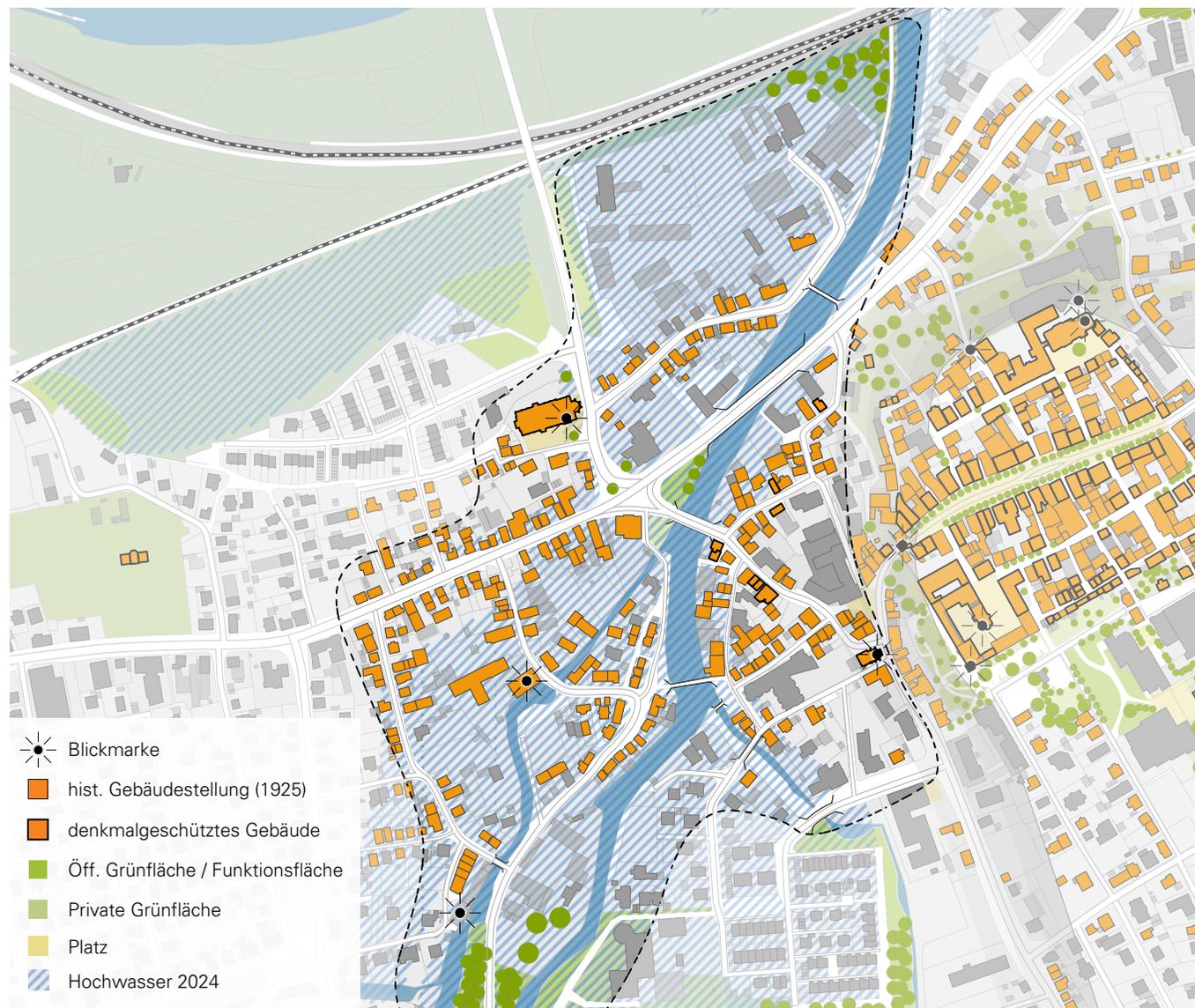
- ▶ Aufwertung des Platzes als öffentlicher Raum und Auftakt zur historischen Altstadt
- ▶ Einrichtung einer Mobilitätsstation (Ergänzung 2025)
- ▶ Einrichtung einer barrierefreien Bushaltestelle (Ergänzung 2025)

## RÄUMLICHE STRUKTUR

In der „Unterstadt“ sind die historisch geprägten Wohn- und Handwerkerquartiere entlang der Flusssufer der Günz, Butzengünz und des Mühlgrabens sowie der Ulmerstraße zusammengefasst. Das Gebiet ist durch eine kleinteilige, locker stehende Bebauung und ein engmaschiges organisches Wegenetz geprägt. Die zum Teil historischen Straßenzüge sind ortsbildprägend. Markante Bauwerke stellen die Mühlen (Hasenmühle und Obere Mühle) dar. Eine wichtige Blickmarke ist die Kirche St. Martin.

Die Stadtlagen am Fluss prägen die Identität Günzburgs als „Stadt an der Günz“. Die Erlebbarkeit der Gewässer über ein öffentliches Wegenetz ist eingeschränkt. Viele Ufergrundstücke sind im Privatbesitz. Trotz der naturräumlichen Lage mangelt es an hochwertigen öffentlichen Freiräumen, durchgängigen Wegenetzen sowie einer Verknüpfung von übergeordneten Grünstrukturen entlang der Flussläufe. Im Kreuzungsbereich der Ulmerstraße /Ichenhauserstraße findet sich eine grüne Nische, die umständlich zugänglich ist und an der Kreisstraße gelegen wenig Aufenthaltsqualität bietet.

Durch die Lage an der stark befahrenen Ulmerstraße ist der Stadtraum einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Die Bausubstanz einiger Gebäude im Quartier sind sanierungsbedürftig. Die eng an der Straße stehende, zum Teil veraltete Bausubstanz entspricht nicht modernen Ansprüchen für Wohn- und Gewerbenutzungen. Bei einigen Gebäuden ist Leerstand oder Sanierungsstau erkennbar. 2024 führte zusätzlich das Hochwasser zu umfassenden Schäden vielen Gebäuden im gesamten Quartier.



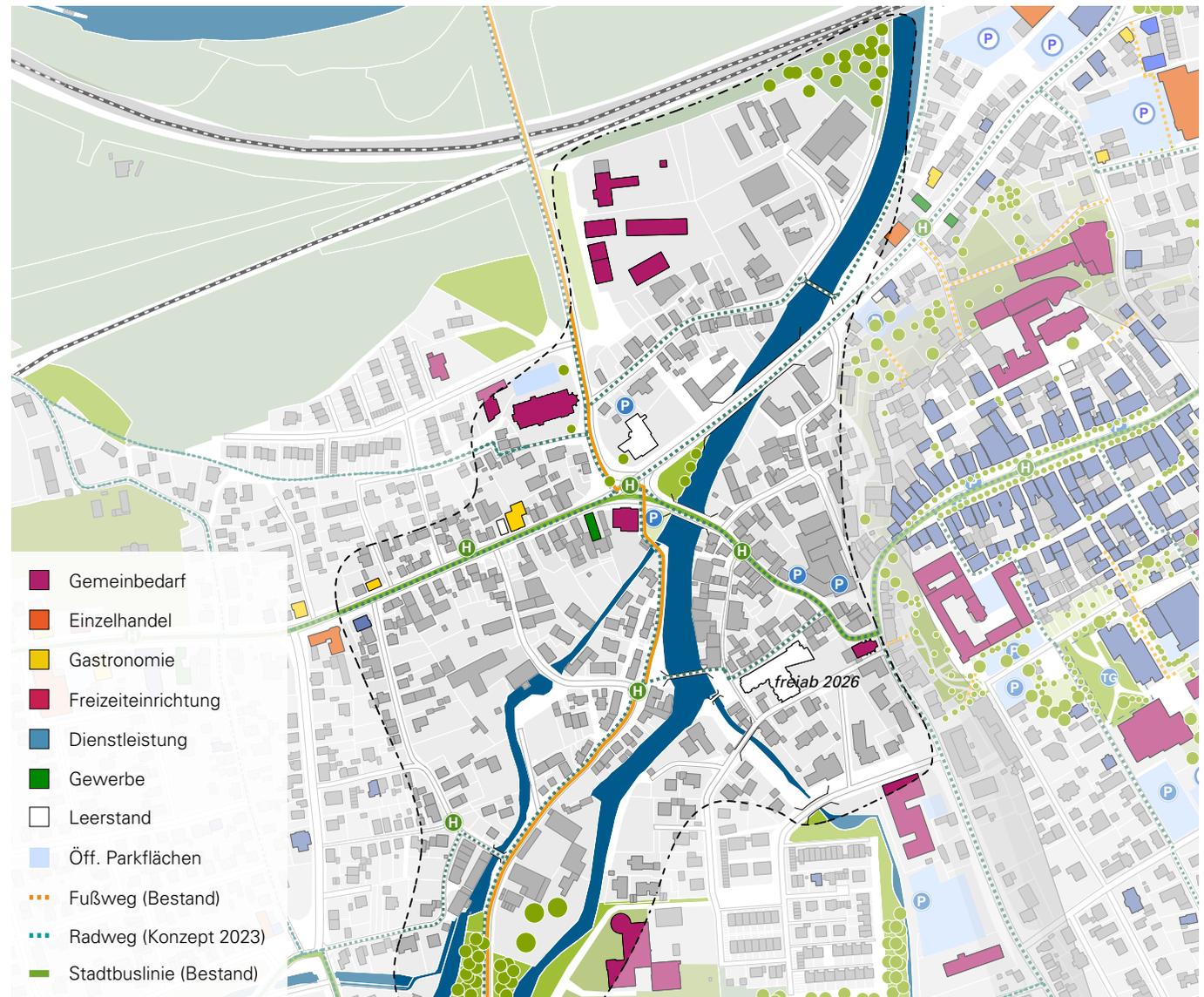
Lageplan

NUTZUNGSSTRUKTUR

Der Nutzungsschwerpunkt des traditionell gewerblich geprägten Quartiers der Unterstadt liegt heute beim Wohnen. Der früher angesiedelte kleinteilige Einzelhandel entlang der Ulmerstraße ist heute nicht mehr vorhanden. Eingestreut in den Quartieren fanden sich traditionell vereinzelte kleine Gewerbeeinheiten. Ihre Verbreitung ist jedoch rückläufig. Es finden sich einige leerstehende Hofstellen und historische Mühlenbauwerke. Am Kappenzipfel im Norden des Gebiets existiert in Angrenzung zum städtischen Bauhof und den Stadtwerken eine Ansammlung an aktiven Gewerbebetrieben. In der Gemengelage mit benachbarten Wohngebäuden treten Nutzungskonflikte auf.

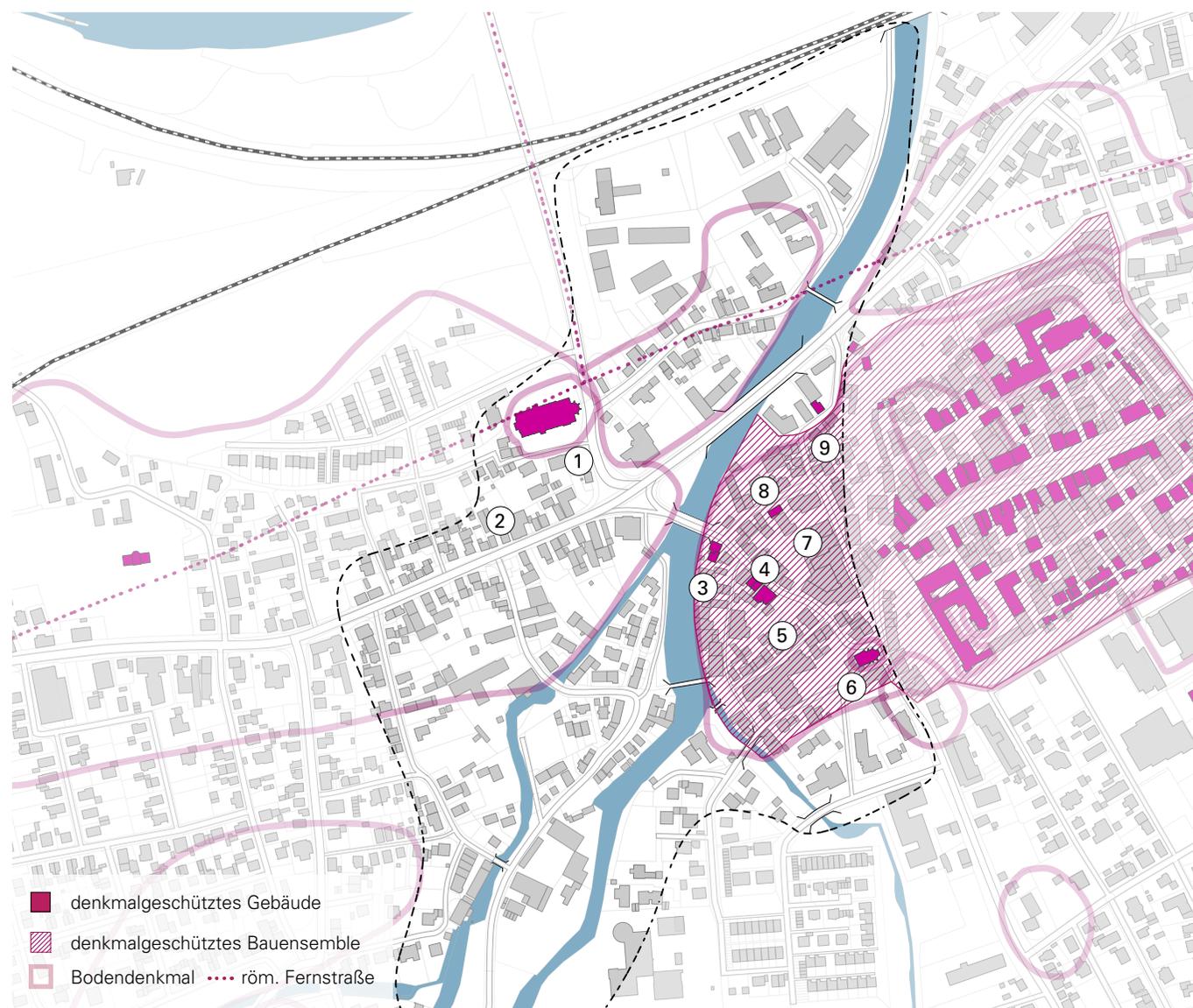
Die kleinteilig parzellierte Baustruktur der Unterstadt erschwert eine Neubelegung von gewerblichen Nutzungen. Gerade in der Ulmerstraße, die zusätzlich durch den Verkehr belastet ist, finden sich zunehmend leerstehende Gebäude. Mit der Lage am Wasser und vereinzelt privaten Grünstrukturen werden die Grundstücke in den Rückbereichen verstärkt als Wohnflächen ausgebildet, wobei auch diese Nutzung durch das Hochwasserrisiko eingeschränkt wird.

Im Vertiefungsbereich sind mehrere Einrichtungen des Gemeinbedarfs angesiedelt. Dazu gehört neben der Kirche St. Martin und der Spitalkirche ein Kindergarten und der städtische Bauhof. Das Pfarrheim an der Kreuzung Ulmerstraße (Ichenhauserstraße) steht leer. Durch die künftige Verlagerung des Alten- und Pflegeheims in der Spitalgasse wird eine größere Einrichtung / Fläche in zentraler Lage am Fuße der Altstadt für eine neue Entwicklung frei.



Nutzungen und Mobilität

DENKMÄLER



**Ensemble**

E-7-74-135-2 Ensemble Innere Vorstadt

**Bodendenkmäler**

D-7-7427-0015 Straße der römischen Kaiserzeit. nachqualifiziert

D-7-7527-0151 Siedlung der mittleren und späten Latènezeit, Kastell und Siedlung (vicus) der römischen Kaiserzeit, Siedlung des Mittelalters.

D-7-7527-0155 Siedlung (vicus), Kastell und Gräber der römischen Kaiserzeit; Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

D-7-7527-0172 Straße der römischen Kaiserzeit.

D-7-7527-0176 Gräber der römischen Kaiserzeit.

D-7-7527-0324 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Martin

D-7-7527-0326 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Spitalkirche Hl. Geist

**Denkmalgeschützte Bauwerke**

**1** D-7-74-135-117 Pfarrhofplatz 11: Chor, Turmunterteile und historische Ausstattung der kath. Stadtpfarrkirche St. Martin

**2** D-7-74-135-157 Ulmer Straße 26 und D-7-74-135-158 Ulmer Straße 28: Römisches Gußmauerfundament

**3** D-7-74-135-156 Hockergasse 2; Stadtberg 39: Doppelwohnhau

**4** D-7-74-135-155 Stadtberg 31 und 33: Doppelwohnhau

**5** D-7-74-135-154 Stadtberg 29: Ehem. Landzollhaus

**6** D-7-74-135-150 Stadtberg 13: Kath. Spitalkirche Hl. Geist

**7** D-7-74-135-135 Webergasse 4: Ackerbürgerhaus

**8** D-7-74-135-137 Webergasse 11: Ehem. Schmiede

**9** D-7-74-135-141 Webergasse 29: Zweigeschossiger Massivau



Brücke zum Stadtberg mit Blick auf Schloss und Stadtturm



landschaftlich attraktiver Flusslauf der Günz



Kleinere Ladenflächen in Seitenlagen



Spuren des Hochwassers an einem Wohngebäude



Moderne Wohnbebauung in der Schmiedgasse



Obere Mühle an der Bunzengünz



Fahrstuhl an der Rampe zum Unteren Tor



Stadtberg mit Blick auf St. Martinskirche am Pfarrhofplatz



Brücken als markante Elemente in der gewässerreichen Unterstadt

## ZUSAMMENFASSUNG

**Stärken / Potenziale**

- Historische Bedeutung als Siedlungsursprung (Kreuz der römischen Fernstraßen, Günzburg als Stadt an der „Guntia“)
- Hohe naturräumliche Standortqualitäten durch Lage an der Gewässerspange Günz und Butzen-günz
- Erhalt der malerische Bebauungsstruktur mit kleineren und abwechslungsreich zu einander gestellten kleinen Gebäuden
- Historische Mühlen als identitätsstiftende Bauwerke
- Historische Mischung aus Wohnen und kleinen Gewerbeeinheiten in Teilbereichen erhalten
- Viele Brücken als wichtige Elemente des engmaschigen Fußwegenetzes und Möglichkeiten die naturräumliche Lage zu erleben
- Verlauf des regionalen Günzradwegs
- Begrünte Uferzonen
- Attraktive Stadträume in der östlichen Unterstadt (enge kleine Gassen, Aufweitungen zu Platzsituationen)
- Seniorenwohnen der Heiliggeist-Spitalstiftung in integrierter Lage am „Puls des Lebens“
- Bauliche Entwicklung auf dem Lutzareal als beispielhafte hochwertige bauliche Ergänzung in historischer Lage (effiziente Stellplatzanordnung, Dichtes Wohnen, Satteldach, öffentliche Nutzungen / Ärztehaus)

**Stärken / Potenziale**

- Spitalkirche als wichtige Orientierungsmarke zur Erschließung der historischen Ortsmitte
- LGS-Vorhaben als umfassende Chance die Quartiere mit ihren Verkehrs- und Freiräumen aufwerten und Hochwasserrisiken zu verringern
- Erlebbarkeit des östlichen Günzarms durch attraktive Grünräume und schlüssiges Wegenetz gegeben

**Schwächen / Risiken**

- Straßenräume weitestgehend dem motorisierten / ruhenden Verkehr zugeordnet, stark versiegelt mit wenig Grün und nutzbaren Freiräumen
- Gebäudesubstanz an vielen Stellen modernisierungsbedürftig, insbesondere aufgrund von Hochwasserschäden
- Erlebbarkeit der Fließgewässer nur an wenigen Stellen gegeben
- Erhalt der kleinteiligen Bausubstanz des siedlungsstrukturellen Kerns Günzburgs in Anbetracht gegenwärtiger Herausforderungen (hohe Baukosten, Energieeffizientes Bauen, Hochwasser) schwierig
- Pfarrhofplatz als unübersichtliche große Kreuzung (Römisches Denkmal nicht offensichtlich, komplizierte Querungswege, Grünfläche an

**Schwächen / Risiken**

- Günz mit wenig Aufenthaltsqualität)
- Sanierungsbedürftige Brücken
- Umfeld der St.Martins Kirche als Freiraum in seinen Qualitäten und Bedeutung als Kirchenvorfeld sowie ggf. Quartiersplatz unternutzt/minder gestaltet
- Unattraktive und unübersichtliche Führung des Günzradwegs durch den Pfarrhofplatz über die Heidenheimerstraße, Abzweigung in Richtung Bahnhof über stark befahrene Ulmerstraße
- Viele Uferlagen in Privatbesitz
- schwierige Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben in heterogenen Lagen ohne Bebauungspläne
- Durch Lage an der Günz ein Großteil der Bebauung Hochwasserereignissen ausgesetzt, Schäden an der Bausubstanz in Folge des Hochwassers 2024
- Potenzielle Nutzungskonflikte durch das dichte Nebeneinander von lautem Gewerbe und Wohnen am Kappenzipfel, in der Ulmerstraße, Hockergasse und Webergasse
- Ulmerstraße als stark befahrene Verkehrsstrasse mit wenig Aufenthaltsqualität, keine Möglichkeit zur Ausbildung von Fahrradspuren, Baumscheiben und barrierefreien Bushaltestellen mit Sitz- und Verschattungselementen

## EVALUATION ZIELE UND MASSNAHMEN SEK IN DER UNTERSTADT

Für die drei Bereiche (Pfarrhof, Butzengünz, Unterstadt), die in dieser Evaluation zusammenhängend betrachtet werden wurden im Rahmen des SEKs drei zentrale Zielsetzungen definiert:

Im Vordergrund steht im SEK das Ziel zur **Aufwertung und Schaffung von öffentlich zugänglichen Freiräumen an den Flussläufen**. Räumliche Maßnahmen wurden im Rahmen eines freiraumplanerischen Wettbewerbs (2024) konkretisiert, ihre bauliche Umsetzung wird im Rahmen der LGS bis 2029 erfolgen. Prioritär wird die Qualifizierung und Vernetzung der Freiräume auf kommunalen Flächen bis zur Eröffnung der LGS umgesetzt. Im Bereich dieser Freiräume soll auch der (Themen-)radweg entlang der Günz geführt werden. Mittel- bis langfristig bleibt die Zielsetzung aktuell, Teile von privaten Wohnbauvorhaben ggf. in ein übergeordnetes öffentlich zugängliches Freiraumnetz einzubinden und somit die Attraktivität der Unterstadt als Wohnstandort an der Günz zu stärken. Bauliche Maßnahmen des Hochwasserschutzes (Mauern, Rückhaltebereiche) können in die Gestaltung des Freiraums eingebunden werden. Die im SEK vorgeschlagenen Brückenverbindungen (Qualifizierung bzw. Neubau) werden zunächst auf erforderliche Querungen im Hauptwegenetz reduziert und erst im Fall umfassender baulicher Entwicklungen um weitere ergänzt (bspw. Neubau Brücke am Kappenzipfel).

Anknüpfend und weiterhin aktuell ist der Bedarf der **Weiterentwicklung des Wohnraums**. Der Zielsetzung, den Bestand zu modernisieren und um notwendige Wohnformen zu ergänzen, konnte bislang nur wenig nachgegangen werden. Eine Ausnahme bildet die Konversion des Lutzareals. Diesem Ziel steht insbesondere die kleinteilige Grundstücks- und Eigentümerstruktur im Weg. Dem kostspieligen Kauf zur Umstrukturierung

von Grundstücken durch die Kommune konnte bisher nicht nachgegangen werden. Eine Schaffung von Wohnraum durch kleinteilige Nachverdichtung sowie die Umstrukturierung in Gewerbe- und Gemengelagen blieb damit weitestgehend aus. Bestehende Wohnstandorte wurden durch das Hochwasser geschwächt. Leerstand und auffällige Bausubstanz prägen die Quartiere zunehmend negativ (bulwiengesa, siehe HF 1/2) wodurch der Handlungsdruck sich erhöht.

Angesichts des Hochwasserrisikos bleibt (im individuellen Einzelfall) zu prüfen, ob die flächendeckende Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung, wie sie im SEK vorgeschlagen wurde, vertretbar ist. Dies wird maßgeblich von realisierbaren Hochwasserschutzmaßnahmen abhängen. Während vereinzelte Lagen für eine Umstrukturierung und Nachverdichtung weiterhin geeignet bleiben, könnte für andere Bereiche langfristiger Rückbau mit Schaffung von hochwertigen Freiräumen (und Rückhaltebereichen) sinnvoller sein.

Durch die Umsiedlung des Seniorenwohnheims an der Spitalgasse wird ab 2028/29 eine größere Fläche für eine Umnutzung bzw. Umstrukturierung frei. Sie wird als Standort für eine bauliche Entwicklung zur Schaffung gefragter Wohnformen (siehe HF 1) aufgenommen.

Nicht umgesetzt bleibt auch die Zielsetzung der **Aufwertung des defizitären Straßenraums der Ulmerstraße** mit der Optimierung des unübersichtlichen Kreuzungspunkts zur Heidenheimerstraße. Die öffentlichen Räume zwischen der Kreuzung und der grünen Nische an der Günz sollten im Rahmen des SEK zum „Quartierszentrum“ aufgewertet werden. Mit dem Leerfall des Pfarrheims bietet sich an, diese „Mitte“ im Fall einer baulichen Entwicklung durch neue aktive Nutzungen strukturell zu stärken.



*Straßenzüge in den historischen Wohngebieten*



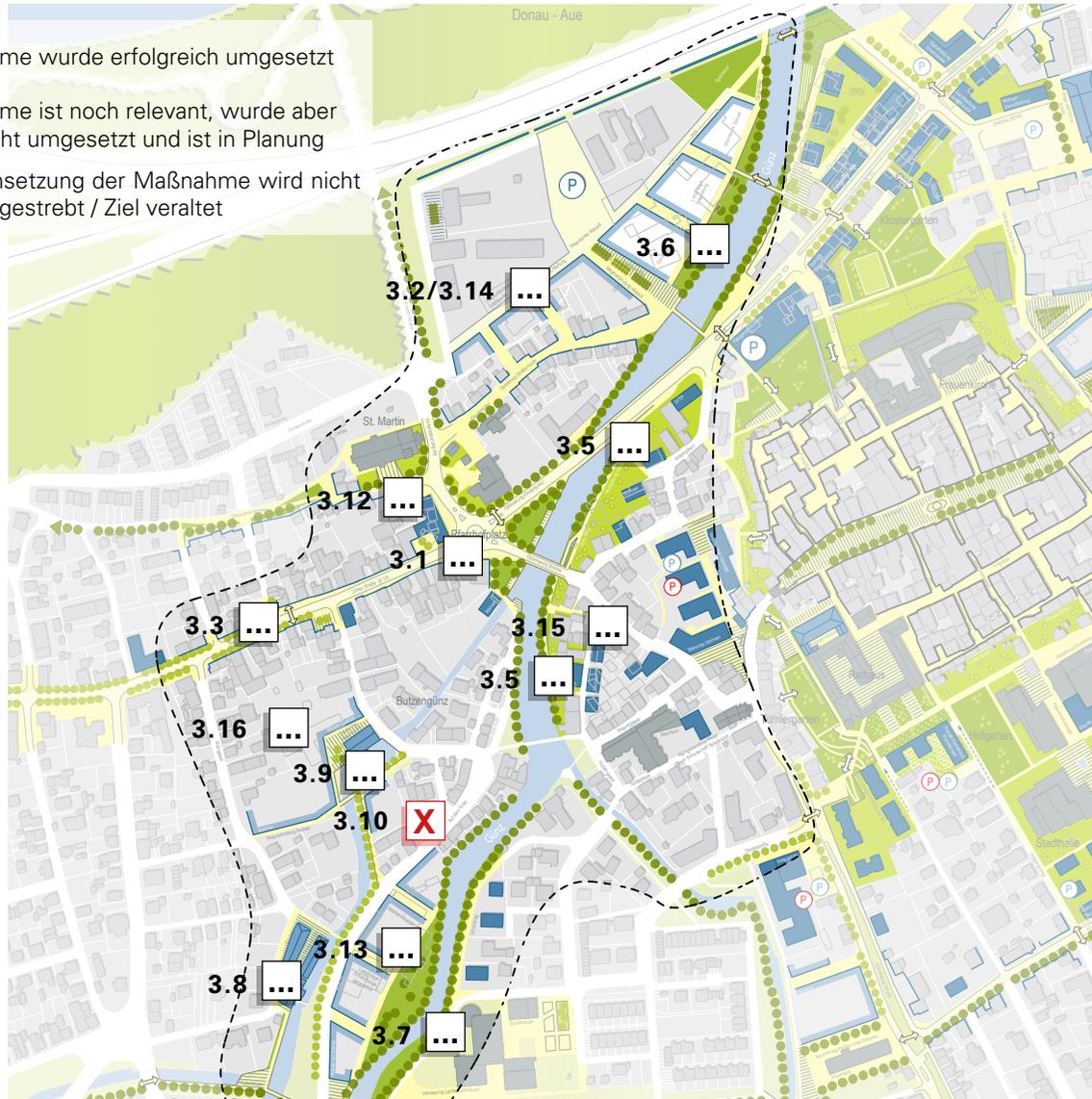
*Versiegelte Ulmerstraße mit wenig Aufenthaltsqualität*



*Buswartebereich nicht barrierefrei und ohne Sitzgelegenheit*

STAND DER UMSETZUNG VON MASSNAHMEN DES SEK

- Maßnahme wurde erfolgreich umgesetzt
- Maßnahme ist noch relevant, wurde aber noch nicht umgesetzt und ist in Planung
- Eine Umsetzung der Maßnahme wird nicht mehr angestrebt / Ziel veraltet



Ausschnitt Rahmenplan SEK 2013

Schlüsselprojekte:

**3.1 Gestaltung Kreuzungspunkt Pfarrhofplatz mit Freiraumgestaltung an der Günz („B.10“)**



- Neubau Erschließungsflächen
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Gestaltung Platzbereiche am Ufer
- Baumpflanzung

**3.2 Kappenzipfel: Umstrukturierung des Bauhofareals („B.12“)**



- Rückbau Bestandsgebäude
- Neubau Erschließungsstraße Süd
- Neubau Erschließungsstraße Nord
- Ausbau Stellplatzangebot Langzeitparken

Weitere bauliche Maßnahmen

**3.3 Gestaltung Ulmerstraße (Weißenhornerstr. bis zum Pfarrhofplatz) („C.1“)**



- Neubau Erschließung
- Gestaltung Straßenraum
- Baumpflanzung

**3.4 Ost-West Wegeverbindung Günz-Aue:  
Hagenweide („C.2“)**



- Neubau Brücke über die Günz
- Neubau Brücke Mühlkanal (westl. der Günz)
- Neubau Brücke Mühlkanal (östl. der Günz)
- Gestaltung einer Fuß-/Radwegeverbindung
- Gestaltung Platz
- Baumpflanzung

*nicht im Bereich des Sanierungsgebiets  
Zielsetzung in ISEK- HF 5 übernommen*

**3.5 Gestaltung des Günz-Ufers i.d. Unterstadt („C.3“)**



- Neubau Wegeerschließung
- Gestaltung der Grünflächen
- Baumpflanzung

**3.6 Gestaltung des Günz-Ufers a. Kappenzipfel („C.6“)**



- Erschließung durch Weg
- Neubau Fußgängerbrücke
- Gestaltung der Grünflächen
- Baumpflanzung

**3.7 Gestaltung Günz-Ufers und Nachverdichtung  
„Auf der Bleiche“ („C.14“)**



- Neubau Wohngebäude
- Neubau Fußweg
- Gestaltung der Grünflächen
- Baumpflanzung

**3.8 Sanierung u. Umnutzung d. „Oberen Mühle“ („C.15“)**



- Sanierung historisches Bestandsgebäude
- Gestaltung Außenanlagen (Platz)
- Baumpflanzung

**3.9 Sanierung u. Umnutzung d. „Hasenmühle“ („C.16“)**



- Sanierung historisches Bestandsgebäude
- Erschließung durch Weg
- Gestaltung Außenanlagen (Platz)
- Gestaltung der Grünflächen
- Baumpflanzung

**3.10 Butzengünz: Innenentwicklung  
und Nachverdichtung („C.17“)**

- Baulandherstellung Innenentwicklung

**3.11 Gestaltung Freiräume am Mühlgraben („C.18“)**

- Erschließung durch Weg
- Neubau Fußgängerbrücke
- Gestaltung der Grünflächen
- Baumpflanzung

*nicht im Bereich des Sanierungsgebiets  
Zielsetzung umgesetzt*

**3.12 Umgestaltung Quartiersmitte Pfarrhofquartier  
(„C.19“)**



- Neubau Dienstleistungsgebäude
- Rückbau Gebäudebestand
- Neubau Erschließung
- Gestaltung privater Freiräume
- Gestaltung Platz
- Gestaltung Straßenraum
- Baumpflanzung

Langfristige Vorrangräume

**3.13 Umstrukturierungsbereich: Gewerbe-Brache  
an der Oberen Mühle („LV.4“)**

- Gewerbebranche mit dem Potential, entlang der Günz eine durchgehende Freiraumvernetzung herzustellen
- Entwicklung als attraktiver Wohnstandort an der Günz



**3.14 Umstrukturierungsbereich: Kappenzipfel („LV.5“)**

- Umstrukturierung der Gemengelage zwischen Günz und Bahntrasse am Kappenzipfel als attraktiver Wohnstandort an der Günz
- Neubau Wohnstruktur mit klarer Orientierung zum Fluss
- Umstrukturierung der Gemengelage am Bauhof als attraktiver Wohnstandort durch eine Aufwertung der Bestandssituation
- Modernisierung und Sanierung im Bestand mit punktuellen Umstrukturierungen

**3.15 Aufwertung im Bestand: Unterstadt („LV.6“)**

- Entwicklung als attraktiver Wohnstandort durch eine Aufwertung der Bestandssituation
- Modernisierung und Sanierung im Bestand mit punktuellen Umstrukturierungen
- Umstrukturierungen am Günz-Ufer

**3.16 Aufwertung im Bestand: Butzengünz („LV.7“)**

- Entwicklung als attraktiver Wohnstandort durch eine Aufwertung der Bestandssituation
- Modernisierung und Sanierung im Bestand mit punktuellen Umstrukturierungen

ZIELE DER BAULICHEN ENTWICKLUNG IN DER UNTERSTADT



LEITVISION

**Die Unterstadt als historisch geprägtes Wohn- und Handwerksquartier wird behutsam entsprechend des identitätsstiftenden baulichen Charakters zum hochwertigen Wohnquartier am Wasser weiterentwickelt. Die Belange zum Hochwasserschutz werden dabei berücksichtigt.**

-  Neue Führung Günzradweg
-  Mobilitätshotspot
-  Schaffung Neue Brücke
-  Aufwertung bestehende Brücke
-  Ergänzung Grünverbindung
-  Blickmarke
-  Aufwertung Grünflächen
-  Umgestaltung Straßenraum
-  Bauliche Entwicklung
-  Städtebauliche Neustrukturierung
-  Erhalt und Aufwertung des Bestands

**3.1 Erhalt der historischen und ortsbildprägenden Bebauungsstruktur** *(Ergänzung 2025)*

- ▶ Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Gebäudeausrichtungen zu Straßenräumen
- ▶ Freihalten von Sichtachsen zur Altstadt und ihren prägenden Bauwerken sowie zur Spitalkirche (Rücksichtnahme bei der Höhenentwicklung)
- ▶ Entwicklung des Quartiers entsprechend der Prinzipien eines hochwassersensiblen Bauens in historisch geprägten Quartieren unter Berücksichtigung von Höhenentwicklung, Gebäudestellungen und Hochwasserschutz

**3.2 Sanierung des Gebäudebestands** *(SEK 2013)*

- ▶ Modernisierung und Sanierung im Bestand mit punktuellen Umstrukturierungen

**3.3 Aufwertung und Ergänzung des Wegenetzes**

- ▶ Ausbildung des Hauptwegeroute als allwettertaugliche Erschließungsachse für Fußgänger und Radfahrer *(Ergänzung 2025)*
- ▶ Schaffung eines übersichtlichen Wegeleitsystems des Fußwegenetzes entlang der Günz, insb. entlang des Haupt- und Themenradwegs sowie zur Altstadt *(Ergänzung 2025)*
- ▶ Barrierefreie Umgestaltung des Stegs zwischen Kappenzipfel und Schlachthausstraße *(LGS 2022)*

- ▶ Sanierung der Brücke zwischen Schlachthausstraße und Kappenzipfel
- ▶ Umleitung Günzradweg entlang der Günz in Richtung des Donauparks, Anpassung des Wegeleitsystems (auch auf entsprechenden Online-Plattformen) *(LGS 2022)*
- ▶ Verbesserung des Wegenanschlusses bis zur Mündung der Günz in die Donau *(SEK 2013)*

**3.4 Umstrukturierung des Quartiers „am Kappenzipfel“** *(SEK 2013)*

- ▶ Erhalt des historischen Straßenzugs
- ▶ Verlagerung des Bauhofs und Entwicklung einer neuen Wohnanlage
- ▶ Erschließung des Günz-Ufers am Kappenzipfel durch einen Weg und Neubau einer Fußgängerbrücke
- ▶ Neuschaffung von Grünflächen am Wasser

**3.5 Umstrukturierung des brachliegenden Gewerbeareals auf dem Gries** *(SEK 2013)*

- ▶ Entwicklung von Wohnraum
- ▶ Ausbildung öffentlicher Freiflächen zur Ergänzung eines durchgängigen Wegesystems entlang der Günz

**3.6 Umgestaltung des Pfarrhofplatzes**

- ▶ Gestaltung des Freiraums im Bereich der Günz östlich der Kreuzung, Einbindung und Aufwertung des Römerdenkmals *(SEK 2013)*
- ▶ Optimierung der Kreuzung *(SEK 2013)*

- ▶ Bauliche Entwicklung des ehem. Pfarrheims mit verdichtetem Wohnen mit aktiven EG-Nutzungen und attraktivem Gebäudevorfeld *(Ergänzung 2025)*

**3.7 Aufwertung der Günzufer als hochwertiger Naherholungsraum** *(SEK 2013)*

- ▶ Schaffung stellenweiser öffentlich zugänglicher Uferbereiche durch Freiraumgestaltung

**3.8 Aufwertung Ulmerstraße** *(SEK 2013)*

- ▶ Gestaltung des Straßenraums bei gleichzeitiger Optimierung der Erschließung

**3.9 Konkretisierung und Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen** *(Ergänzung 2025)***3.10 Erhalt der Mühlen als ortsbildprägende und identitätsstiftende Gebäude**

- ▶ Sanierung und Umnutzung der „Oberen Mühle“ und der „Hasenmühle“ inklusive Gestaltung der Außenanlagen *(SEK 2013)*
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Unterbringung niedrigschwelliger kultureller (Zwischen)nutzungen als Impulse der Quartiersentwicklung *(Ergänzung 2025)*

**3.11 Nachnutzung Seniorenheim Spitalgasse** *(Ergänzung 2025)*

- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zum Erhalt von Teilen der Bausubstanz
- ▶ Schaffung von Wohnraum für kritische Zielgruppen (HF1), insb. Angebote für Senioren

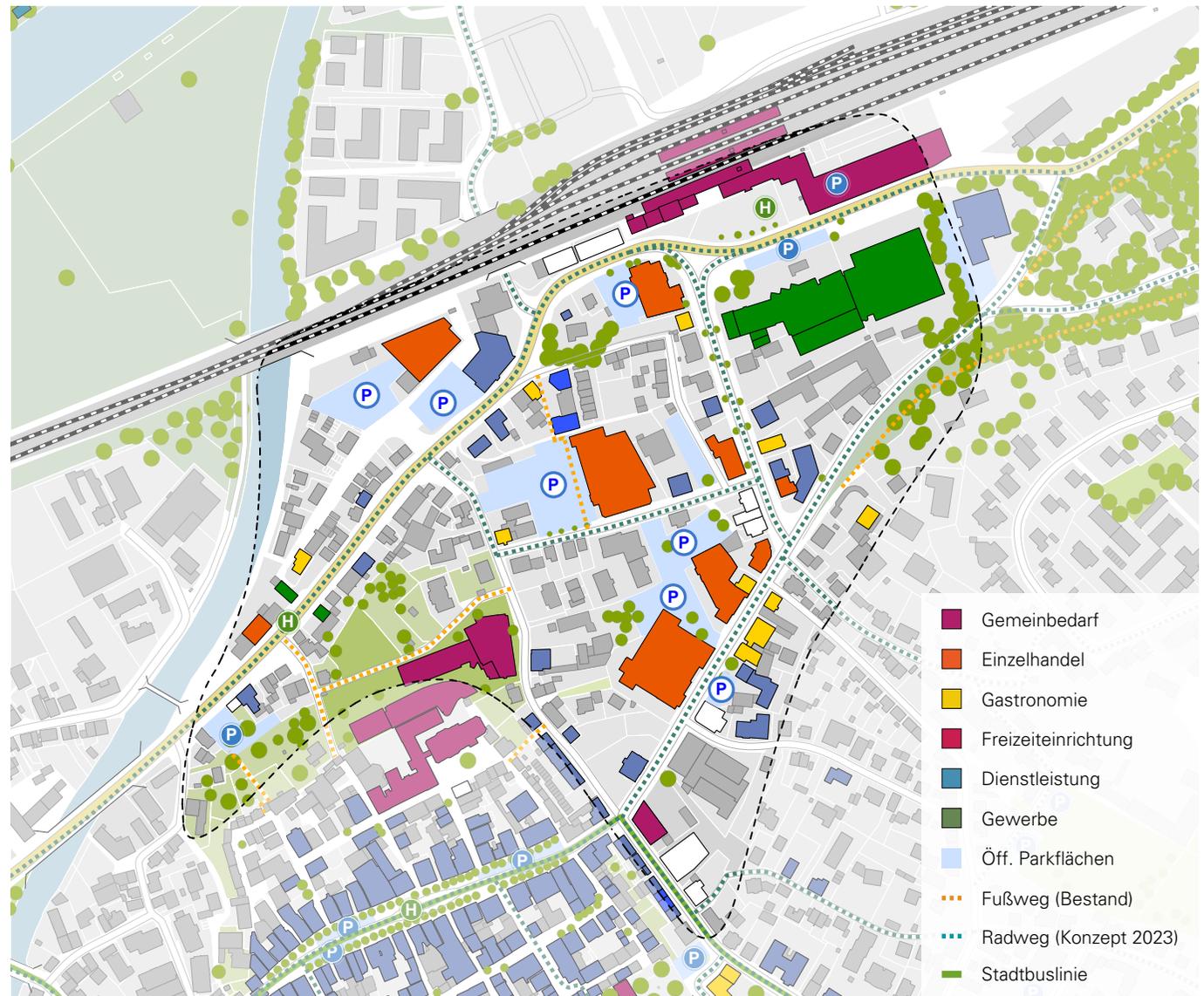


NUTZUNGSSTRUKTUR

Den Nutzungsschwerpunkt bildet der großflächige Einzelhandel, der zum Teil in zweiter Reihe hinter den Verkehrsachsen liegt, mit Fokus auf Angeboten des alltäglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel). Die eingeschossigen Hallenbauten mit vorgelagerten Kundenparkplätzen sind angesichts der Zentralität wenig effizient organisiert. Es gibt im Quartier kaum öffentliche Freiräume als Treffpunkte des gesellschaftlichen Lebens. Der Stadtraum ist rein funktionell ausgerichtet. Entlang der breiten Hauptstraßen (Bahnhofstr. und Dillingerstr.) und der Schlachthausstraße finden sich in den Erdgeschosszonen Dienstleister und gastronomische Angebote. Viele Ladenräume stehen jedoch leer. In den Zwischenräumen finden sich vereinzelte kleinteilige Wohngebäude. Durch die Gemengelage mit anderen Nutzungen und wenig Grünräumen ist dieser Standort für die bestehenden Wohnformen (v.a. Einfamilienhäuser) bedingt attraktiv.

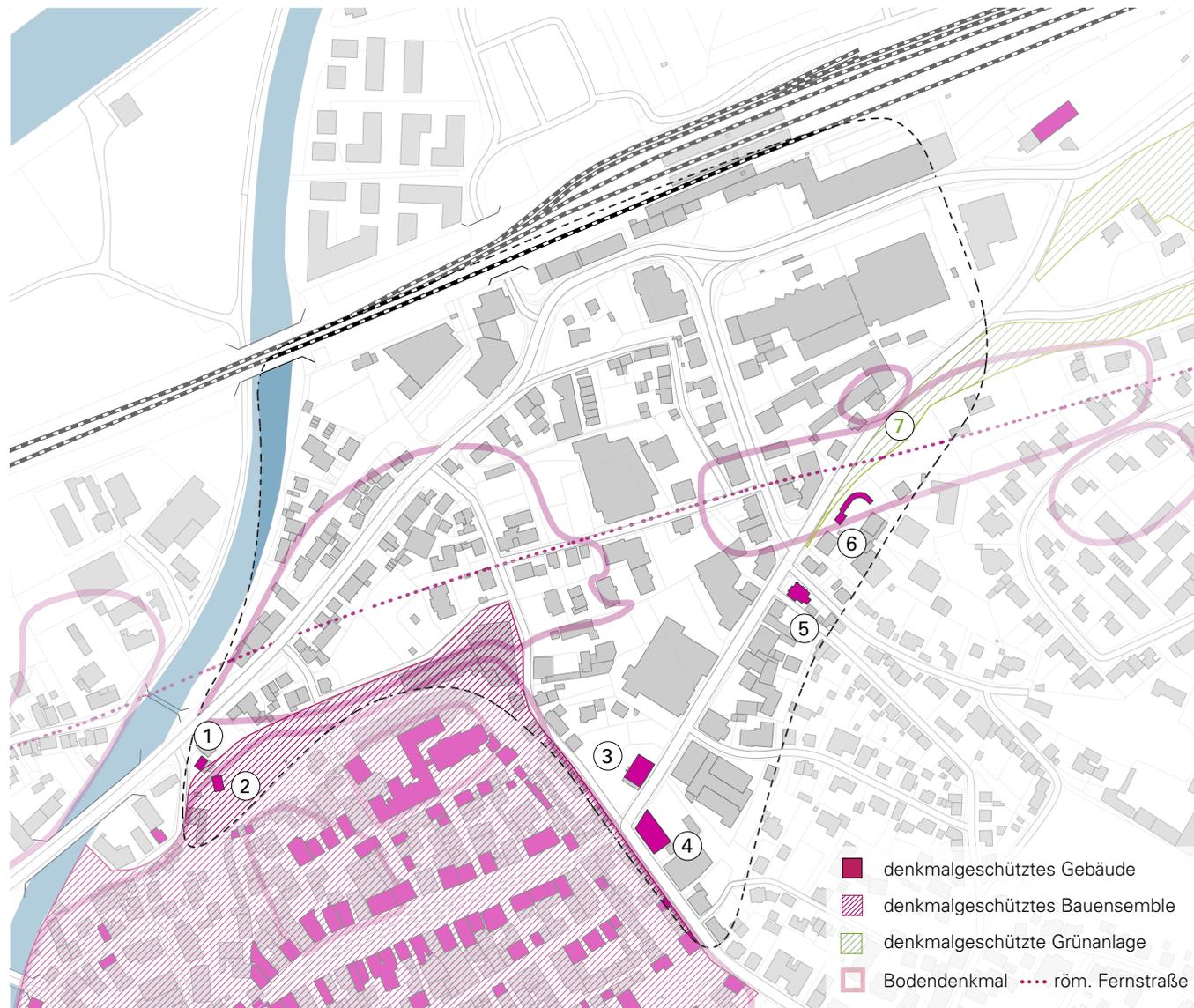
Eine wichtige Gemeinbedarfseinrichtung stellt die Maria-Ward-Real-Schule dar. Am südlichen Rand des Gebiets findet sich das Werk eines Obladen-Herstellers und weitere Gewerbenutzungen. Der zentrale Arbeitsstandort hat den Vorteil der direkten Lage am Bahnhof und der fußläufigen Nähe zu Handelsstandort und Altstadt.

Der Bahnhof mit seinem ergänzenden Nutzungen bildet einen wichtigen Anlaufpunkt. Hier findet sich auch ein Kiosk und ein Bäcker. In unmittelbarer Nähe sind Infrastrukturen der alternativen Mobilität (E-Ladesäulen, Radboxen) sowie ein Pendler-Parkhaus angeordnet. Mit dem Bahnhof sind die Quartiere überregional sehr gut angebunden. Die Qualität der fußläufigen Erschließung und die Nutzung des Fahrrads innerhalb der Quartiere ist durch die Straßenneigung eingeschränkt. Die vielen Stellflächen und Erschließungswege prägen den Ort vor allem als autoorientiertes Quartier.



Nutzungen und Mobilität

DENKMALSCHUTZ



**Ensemble**

E-7-74-135-1 Ensemble Altstadt Günzburg

**Bodendenkmäler**

- D-7-7527-0165 Siedlung und Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7527-0172 Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7527-0173 Brandgräber und Körpergräber der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7527-0174 Gräber des Frühmittelalters.

**Denkmalgeschützte Bauwerke**

- 1** D-7-74-135-139 Webergasse 22: Wohnhaus
- 2** D-7-74-135-138 Webergasse 20: Wohnhaus
- 3** D-7-74-135-188 Dillinger Straße 1: Ehem. Wohnhaus
- 4** D-7-74-135-3 Augsburgener Straße 1: Ehem. Handelshaus, jetzt Vermessungsamt
- 5** D-7-74-135-230 Dillinger Straße 14: Ehem. Villa
- 6** D-7-74-135-195 Dillinger Straße 20: Nebengebäude des Gasthauses, bestehend aus dem sog. Sommerhaus und einer bogenförmigen Wandelhalle (ehem. Kegelbahn)
- 7** D-7-74-135-196 Am Kreuzberg; Bleichberg; Nähe Reisenburger Straße: Landschaftspark im englischen Stil

## ZUSAMMENFASSUNG - ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UND STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



Bahnhofsvorplatz mit Erschließungsflächen als Vorfeld



Hochversiegelte und autoorientierte Erschließungsräume



Markanter Leerstand in der Bahnhofsstraße

## Stärken / Potenziale

- Bahnhof Günzburg und Busbahnhof als regionaler ÖPNV-Knotenpunkt, Verwahrsboxen für Fahrräder und E-Ladesäulen für Elektroautos in Bahnhofsnähe vorhanden und barrierefrei ausgebildet
- Gemischte Struktur aus sozialen Einrichtungen, Wohnen, Produktion, Gastgewerbe, Gastronomie und Handel als Potenzial zur Umsetzung der Stadt der kurzen Wege und funktionellen Stärkung der Innenstadt
- Fußläufige Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof als Potenzial zur Ausbildung von Gewerbe im Dienstleistungssektor sowie autoarmes, verdichtetes Wohnen
- Historische Bauweise entlang der Straßenflucht mit stellenweise historischen ortsbildprägenden Bauwerken erhalten, Markante Villengebäude als Orientierungsmarken am Ende von Straßenfluchten
- Straßensanierung und Baumpflanzung Dillinger Straße

## Schwächen / Risiken

- Stark versiegelte Stadträume, insb. im Umfeld der Einzelhandelseinrichtungen, ineffiziente Anordnung von Gebäuden / Nutzungen und individuellen Parkierungen, hoher Flächenverbrauch für Erschließung, eingeschränkte Verkehrssicherheit für Fußgänger

- Durch starke Versiegelung Mangel an schattenspendendem Grün, keine Versickerungsflächen, hitzesensible Stadträume
- Leerstand und Trading-Down-Effekte im Bereich der Bahnhofsstraße und Dillingerstraße
- Höhenanstieg zwischen Altstadt und Bahnhof schwierig für mobilitätseingeschränkte und ältere Personen
- Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof mit wenig Aufenthaltsqualitäten (Sitzbereiche, Begrünung), umgebende Flächen fast ausschließlich Verkehrsfläche
- Neuere bauliche Ergänzungen nehmen Charakter ortsbildprägender Bauweisen wenig auf (bspw. in die Straße hängende Glasbalkone, mit Flachdach ausgeführte Wohngebäude)
- Unübersichtliches Wegenetz zwischen Bahnhof und historische Altstadt abseits der Hauptstraßen
- Schlachthausstraße als stark befahrener Verkehrsstrasse mit schmalen Querschnitt, keine barrierefreie Bushaltestellen, Radspuren oder Baumscheiben, Straßenraum von ruhendem Verkehr dominiert
- Bausubstanz entlang der Schlachthausstr. in Teilen sanierungsbedürftig, in Struktur und Lage nicht mehr modernen Nutzungsansprüchen an Gewerbe, Handel oder Wohnen entsprechend
- Nur zum Teil Bebauungspläne in Gemengelage, dies führt zu schwieriger Beurteilung für bauliche Weiterentwicklung

EVALUATION ZUR UMSETZUNG DER 2013 IM SEK DEFINIERTEN MASSNAHMEN

Für den Vertiefungsbereich wurden im SEK 2013 umfassende flächendeckende Maßnahmen der städtebaulichen Umstrukturierung vorgesehen. Im Vergleich zur Unterstadt, in der Wohnraum auch im kleinteiligen Maßstab in den attraktiven Räumen an Wasser entwickelt und qualifiziert werden kann, erfordern die defizitären Gemengelagen mit kleinteiligen Parzellenstrukturen umfassende Eingriffe, um den Standort für private Investitionen, die in diesem Bereichen sinnvoll erscheinen (bspw. Gewerbe, urbanes Wohnen) attraktiv zu machen.

Zu den wesentlichen Zielsetzung zählt die **Umstrukturierung der Bebauung entlang der Schlachthausstraße bei Ansiedlung emissionsunempfindlicher Gewerbenutzungen** wie Handwerk, Dienstleistungen und Handel. Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung konnten die notwendigen Umstrukturierungen nicht umgesetzt werden. Der Erhalt gewerblicher Strukturen ist langfristig wenig realistisch. Damit werden jedoch Potenziale frei für Nutzungen die vom Standort am Bahnhof profitieren (bspw. Büros, Dienstleistungen), mit ergänzenden Wohnlagen. In den Rückbereichen, die einen Bezug zur Günz, bzw. zum Grüngürtel haben, wurde die **Entwicklung von hochwertigen Wohnstandorten** bereits vorgesehen. Eine entsprechende Gestaltung von Grünflächen (Günzufer, „Klostergarten“) wären hierfür erforderlich.

Ein weitere übergeordnete Zielsetzung ist die **Aufwertung des Wegenetzes**, insbesondere im Bereich des Grüngürtel zur historischen Altstadt sowie im Bereich der Hauptwegeanbindung zum Bahnhof (ü. Dillingerstraße und Bahnhofstraße). Im Rahmen der LGS wurde für den Bereich des Kuhbergs eine Rampenanlage zur barrierefreien Erschließung der Altstadt aus dem Norden konkretisiert. Es ist zu prüfen, wie die **geplante Garage**



Ausschnitt Rahmenplan SEK 2013

am Kuhberg mit dem Projekt einer Rampenanlage vereinbart werden kann.

Die geplante **Garage an der Schlachthausstraße** könnte neben der Funktion als öffentliches Stellplatzangebot zur Erschließung der Altstadt / Innenstadt auch als Quartiersgarage für ggf. autoarm zu entwickelndes Wohnen im Umfeld und in der Altstadt genutzt werden. Auch könnte diese genutzt werden, um den ruhenden Verkehr im Umfeld neu zu organisieren. Durch die Lage am (neu geführten) Günzradweg bzw. der Hauptweegeanbindung entlang der Günz bietet sich die Unterbringung einer Mobilitätsstation (siehe HF 3) an. Zur Verbesserung der barrierefreien Erschließung zwischen Bahnhof und Altstadt wird die Zielsetzung ergänzt, eine neue Buslinienführung über die Dillinger- und Bahnhofstraße zu führen.

Das SEK definiert für den Bereich in der Maria-Theresia-Straße mit einem Rahmenplan eine konkrete städtebauliche Setzung (Plätze, Alleen, Baublöcke für Blockrandbebauung). Die bauliche Entwicklungsmöglichkeiten werden maßgeblich von der Entwicklung von Einzelinteressen in dem Bereich abhängen. Eine städtebauliche Zielformulierung erscheint schwierig, viel eher sollten grobe Rahmenziele für eine Entwicklung abgesteckt werden. Dazu zählt neben der bereits formulierten **Nutzungsmischung aus Arbeiten und Wohnen** sowie der verbesserten Quartierserschließung auch die Schaffung öffentlicher Freiräume.

Die Zielsetzung den **Einzelhandel im Quartier weiter auszubauen** erscheint aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich. Viel eher sollten Möglichkeiten gefunden werden, bestehende Versorgungsstrukturen in effiziente Baustrukturen zu überführen.

## STAND DER UMSETZUNG VON MASSNAHMEN DES SEK

### Schlüsselprojekte:

#### 4.1 Gestaltung Schlachthausstraße („B1“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Baumpflanzung

#### 4.2 Gestaltung Dillingerstraße („B3“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Gestaltung Platz
- Baumpflanzung

#### 4.3 Gestaltung des Klostergartens („B11“)

- Ordnung Freianlagen
- Fußwege
- Gestaltung „Klostergarten“
- Ergänzung von Grünstrukturen
- Baumpflanzung
- Rückbau Bestandsgebäude
- Neubau Wohn- und Dienstleistungsgebäude

#### 4.4 Einrichtung Parkangebot Auweg/Bahnhof („B2“)

- Gestaltung Langzeitstellplätze

### Weitere Bauliche Maßnahmen:

#### 4.5 Anbindung Parkangebot (MIV) Auweg („C7.1“)

- Gestaltung Unterführung und Straßenraums

#### 4.6 Anbindung Parkangebot (Fuß/Rad) Auweg („C7.2“)

- Fortführung Unterführung Bhf. bis Parkplatz

### Langfristige Vorrangräume

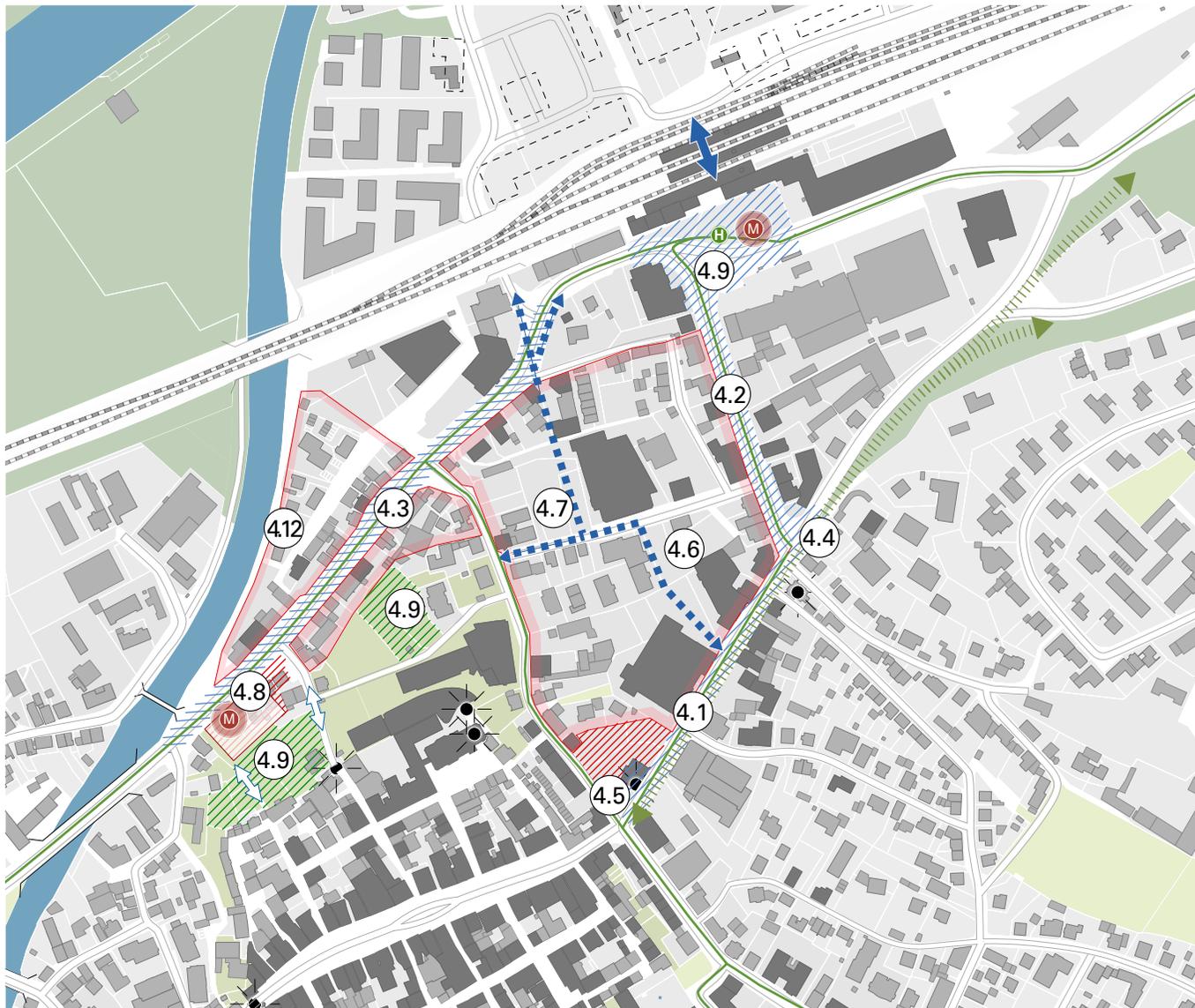
#### 4.7 Zentraler Entwicklungsbereich: Maria-Theresia-Straße („LV.1“)

- Aufwertung und Umstrukturierung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen
- Aufwertung der Gemengelage mit der Möglichkeit den Bereich zwischen Dillingerstr. und der Maria-Theresia-Str. enger mit der Altstadt zu verknüpfen
- Ausdehnung des Einzelhandelsbereichs der historischen Altstadt**
- Städtebauliche Gestaltung des Grünen Rings, der Bezüge zur Altstadt und zur Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof

#### 4.8 Zentraler Entwicklungsbereich: Schlachthausstraße („LV.3“)

- Einrichtung eines großen Stellplatzangebotes an der Schlachthausstraße, barrierefreie Überwindung der Hangsituation zur Altstadt, Neuordnung und Gestaltung der Freiraumsituation am Hang
- Entwicklung als Wohn- und Dienstleistungsbereich am Klostergarten, Neuordnung der Gebäude- und Nutzungsstrukturen
- Neuordnung der Gebäude und Nutzungsstrukturen an der Günz als Dienstleistungsbereich mit „Handwerkerhöfen“ an der Schlachthausstraße, Umstrukturierung und Aufwertung der Wohnstrukturen an der Günz

ZIELEKARTE



LEITVISION

**Die Gemengelage zwischen Bahnhof und Altstadt wird zu einem gemischt genutzten und kompakten Quartier des autoreduzierten urbanen Wohnens und Arbeitens in zentraler Lage am Bahnhof**

-  Mobilitätshotspot
-  neue Buslinienführung
-  Ergänzung Wegenetz
-  Aufwertung bestehende Wegeanbindung
-  Blickmarke
-  Aufwertung Grünflächen
-  Umgestaltung Straßenraum
-  Bauliche Entwicklung
-  Städtebauliche Neustrukturierung
-  Parkhaus

## ZIELE

**4.1 Aufwertung Dillingerstraße** (Ergänzung 2025)

- ▶ Neugestaltung der Straße mit Fahrradspur, verbesserte Wegeführung und Pflanzung von Bäumen entlang der Straße
- ▶ Neugestaltung der Straßenkreuzung und Verbesserung der Fußgängerquerung in der Kreuzung Dillingerstraße / Bahnhofstraße

**4.2 Aufwertung Bahnhofstraße** (Ergänzung 2025)

- ▶ Neugestaltung der Straße mit Fahrradspur, verbesserte Wegeführung und Pflanzung von Bäumen entlang der Straße

**4.3 Aufwertung Schlachthausstraße**

- ▶ Umgestaltung des Straßenraums der Schlachthausstraße durch Baumpflanzungen und einen zentralen Multifunktionsstreifen (SEK 2013)

**4.4 Bauliche Neuordnung Kreuzung Dillingerstraße / Bahnhofstraße**

- ▶ Bauliche Entwicklung im Bereich des Leerstands

**4.5 Aufwertung Kreuzungsbereich Dillingerstraße / Schützenstraße als östlicher Auftakt zur Altstadt** (Ergänzung 2025)

- ▶ Platzgestaltung in privater und öffentlicher Fläche aus Auftakt der Altstadt

**4.6 Umstrukturierung des städtebaulichen Umfelds im Bereich der Einzelhandelseinrichtungen** (SEK 2013)

- ▶ Stärkere Verknüpfung zum Einzelhandelsbereich Altstadt herstellen (SEK 2013)
- ▶ Prüfen einer effizienten Anordnung der Stellplätze in Kooperation zwischen Handelseinrichtungen, ggf. Nutzen des Höhenlage z.B. zur mehrgeschossigen Anordnung, Nutzung freier werdender Flächen zur kompakten städtebaulichen Ergänzung (Bebauung und Freiräume) (Ergänzung 2025)
- ▶ Prüfen der Möglichkeit zur Öffnung der verrohrten Flussläufe im Rahmen baulicher Entwicklungen (Ergänzung 2025)

**4.7 Aufwertung der Wegeanbindung zwischen Bahnhof und Altstadt**

- ▶ Verbesserung der Orientierung durch Wegeführung und Ausschilderung (Ergänzung 2025)

**4.8 Bau eines Parkhauses am Kuhberg** (SEK 2013)

- ▶ Einrichten eines Fahrstuhls als barrierefreie Erschließung der Altstadt von der Schlachthausstraße
- ▶ Einrichtung eines „Mobilitätshotpots“ (Ergänzung 2025)

**4.9 Gestaltung des Nordhangs an der Altstadt**

- ▶ Attraktive Freiraumgestaltung am Klostergarten in Verbindung mit Neubau von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden (SEK 2013)

- ▶ Einrichtung einer begrünten Rampenanlage am Kuhberg (LGS 2024)
- ▶ Prüfen von Möglichkeiten einer integrierten Entwicklung einer barrierefreien Anbindung an die Altstadt mit Bau eines Parkhauses (Ergänzung 2025)

**4.10 Aufwertung Bahnhofplatz** (Ergänzung 2025)

- ▶ Einrichtung begrünter und barrierefreier Wartebereiche
- ▶ Weiterentwicklung des „Mobilitätshotpots“

**4.11 Erhalt der historischen städtebaulichen Struktur und der ortsbildprägenden Gebäude** (SEK 2013)

- ▶ Erhalt und Pflege der unter Denkmalschutz stehenden Villengebäude als wichtige Orientierungsmarken
- ▶ Erhalt der historischen Bauweise mit Ausrichtung zur Straßenseite entlang der Dillingerstraße bzw. Bahnhofstraße, Fortführen der historisch geprägten baulichen Eigenschaften (bspw. Satteldächer, verputzte Lochfassaden ohne Auskragungen, kleine Vorgartenzonen)

**4.12 Umstrukturierung des Bereichs zwischen Günz und Schlachthausstraße** (SEK 2013)

- ▶ Gebäude- und Nutzungsstrukturen an der Günz als Dienstleistungsbereich mit „Handwerkerhöfen“
- ▶ Umstrukturierung und Aufwertung der Wohnquartiere an der Günz

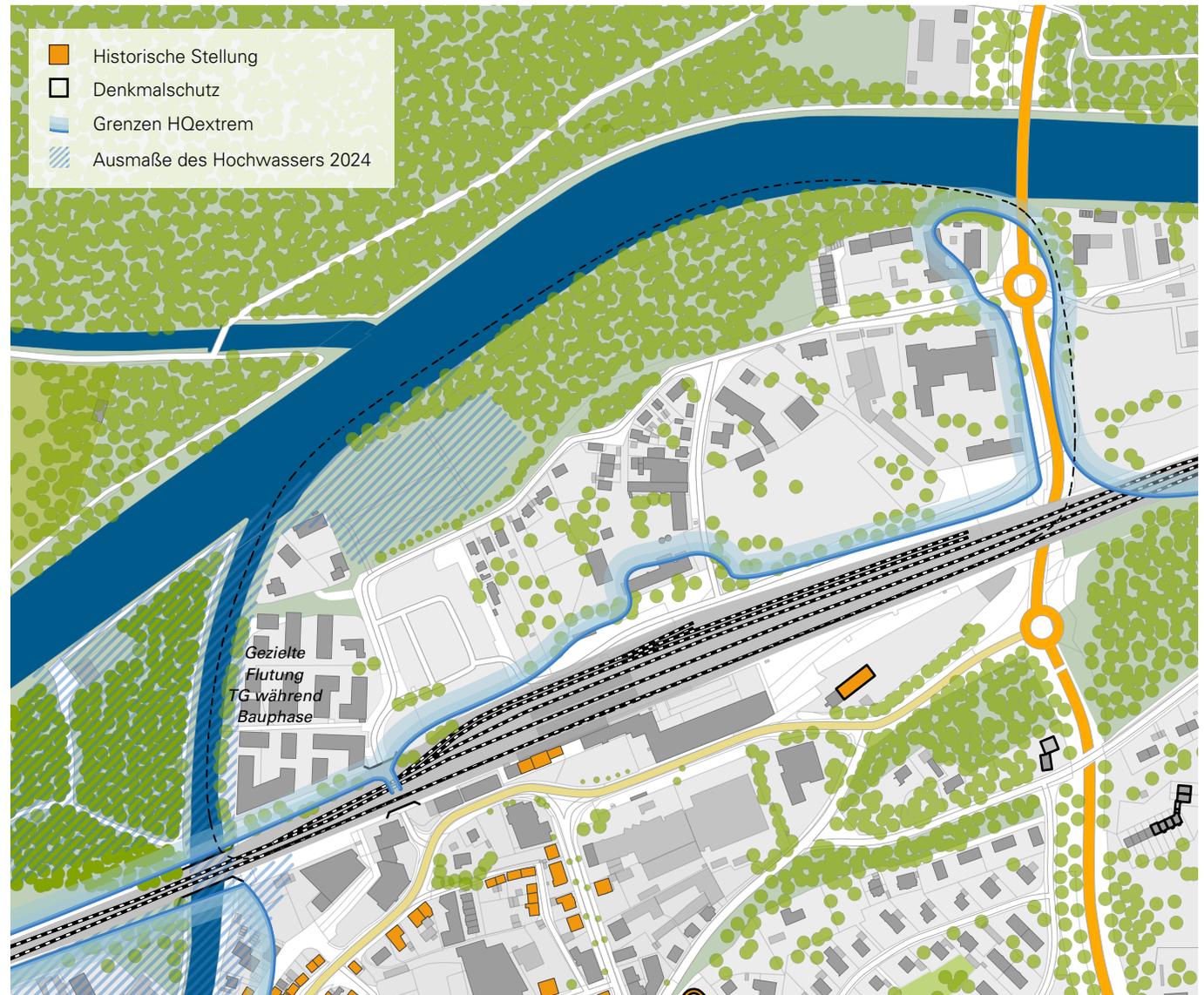
## RÄUMLICHE STRUKTUR IM BESTAND (STAND 2025)

Das Gebiet am Auweg wird im Norden durch die Donau und im Westen von der Günz begrenzt und liegt dadurch eingebettet in einen hochattraktiven Naturraum, dessen Erlebbarkeit jedoch zum jetzigen Stand beschränkt ist. Aktuell sind im Gebiet überwiegend gewerbliche Gebäude vorhanden. Wohnnutzungen konzentrieren sich vorwiegend entlang des Auwegs. Leerstände finden sich sowohl in ehemals gewerblichen Gebäuden, sowie in Wohngebäuden.

Das Plangebiet wird räumlich und funktional durch die stark befahrene Bundesstraße B16 im Osten und die Bahnlinie im Süden von der Kernstadt getrennt. Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Kreuzungsbereich Auweg - B16. Eine zweite untergeordnete Zufahrt befindet sich im südwestlichen Plangebiet als Durchlass unter der Bahnlinie, welcher jedoch nur im Einbahnverkehr nutzbar ist. Ein schmaler Rad- und Fußweg entlang dieser Unterführung dient derzeit als Verbindung zur Kernstadt. Eine Verbindung in Richtung Innenstadt über die Bahnhofspassage gibt es bisher nicht. Durch fehlende Rad- und Fußwegbrücken über Donau und Günz besteht darüber hinaus eine mangelhafte Anbindung des Plangebiets an Naturräume mit Freizeitangeboten.

Das Untersuchungsgebiet wird durch starke Lärmemissionen v.a. durch die Bahnlinie auf der Südseite, den Schrotthandel südlich der Bahnlinie und die Bundesstraße B16 auf der Ostseite des Gebiets beeinträchtigt. Dadurch gibt es im Gebiet Flächen mit eingeschränkter Nutzungsqualität bzw. erforderlichem Immissionschutz.

Die Hochwassergefährdung bei HQextrem betrifft nahezu das gesamte Gebiet, wodurch Schutzmaßnahmen dringend erforderlich sind. Das in Bau befindliche Quartier ist durch eine Hochwasserschutzvorrichtung gesichert und wurde zur Verhinderung von Auftriebsgefahren während der Bauphase gezielt geflutet.



Lageplan - Bestand



Ladestraße und Notzufahrt entlang der Gleise



Marode Bausubstanz und Ruderalvegetation



Isoliert stehendes Wohnprojekt „Haus Auweg“ der Caritas



Bestandsbebauung am Auweg



Mündung Günz in die Donau



Kleinteilige Wohnbebauung entlang des Wieswegs



Volksfestplatz



Auweg im Bereich der Unterführung zur Ulmerstraße



Notzufahrt unter der B16

## PLANUNGEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET - RAHMENPLAN AUWEG (STAND 2016)

Aus den drei Strukturkonzepten mit unterschiedlichen Entwicklungs- und Nutzungsschwerpunkten wurde für das Areal Auweg das Konzept „Gartenstadt“ entwickelt, welches im Rahmenplan von 2016 dargestellt wird. Der Rahmenplan sieht eine Entwicklung des Gebiets mit Schwerpunkt Wohnnutzung vor, bei dem bestehende Wohngebäude erhalten und integriert werden. Erhaltenswerte Bausubstanz soll insbesondere durch energetische Sanierung modernisiert und nutzbar gemacht werden. Der Plan schlägt Baustrukturen mittlerer Dichte vor. Eine zentrale Voraussetzung für die städtebauliche Konzeption ist die Möglichkeit der abschnittsweisen Entwicklung sowie der Verbleib des Festplatzes am bisherigen Standort.

Das Gebiet „Auweg“, birgt durch seine Lage an Günz und Donau das Potenzial, die Stadt mit beiden Flüssen zu verbinden. Die Besonderheit der Mündung der Günz in die Donau soll daher in den Fokus gerückt und eine Verbindung zur anderen Uferseite ermöglicht werden. Der Bezug der Stadt zum Wasser wird darüber hinaus durch einen neuen Uferweg, sowie eine Flussterrasse, an der Donau gestärkt. Die Uferbereiche von Günz und Donau sollen unter dem Gesichtspunkt des Biotopschutzes begrenzt zugänglich sein. Der Auwald wird bis auf kleinere Arrondierungsflächen erhalten und soll als „Trittstein“ im Biotopverbund möglichst unberührt bleiben.

Die Planung sieht die Gestaltung einer Platzfläche nördlich des Bahnhofs vor. Dieser Platz bildet in Verbindung mit dem südlichen Bahnhofplatz als Auftakt vom Bahnhof ins neue Quartier. Vom Platz ausgehend öffnet sich ein Grünzug mit Wegeverbindung zum Festplatz. In Verlängerung dieser Achse ermöglicht ein neuer Steg die Verbindung zu den Freiräumen nördlich der Donau mit Waldbad und Sportflächen. Für den Festplatz werden

zusätzliche Freizeitangebote vorgesehen. Ein Teilbereich der Fläche soll mit Bezug zum Wasser gestaltet werden.

Bei der Erschließung des Areals sollen die Belange von Fußgängern und Radfahrern insbesondere beachtet werden. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und das Rufbus-System soll eingerichtet werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der südlichen Zufahrt zur Bahnunterführung für die Erschließung als notwendig erachtet. Anstelle des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Bahn wird ein neues Parkhaus geplant.

Entlang der Bahntrasse ist eine weitgehend geschlossene Lärmschutzbebauung mit Nutzungen wie Handel und Dienstleistung sowie PKW-Parken vorgesehen. Eine Galerieverglasung ist im Bereich des neuen Bahnhofplatzes angedacht. Um Gewerbelärm zu minimieren, wird eine Lärmschutzwand für den Schrotthandel südlich der Bahngleise vorgeschlagen.

Durch die Hochwassergefährdung im Mündungsbereich der Günz werden entsprechende Höhenanpassungen erforderlich. Durch neue Abflachungen im Uferbereich werden die Retentionsflächen erhalten. Die Fläche des Festplatzes wird als temporäre Überflutungsfläche ausgebildet.

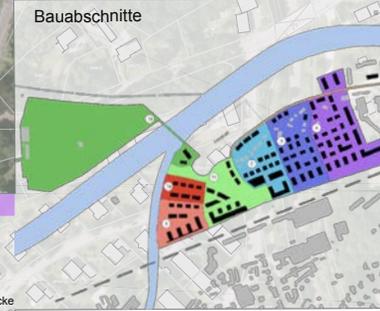
Das Quartier Auweg soll als integrierter Stadtteil mit besonderer Prägung durch Wohnungsangebote an Günz und Donau ausgebildet werden. Durch die besonderen Freiraumbezüge und Freizeitangebote sowie die kurzen Wege zur Innenstadt entsteht ein hochwertiger Wohnstandort. Der erste Bauabschnitt im Westen des Gebiets befindet sich in der Umsetzung

*(Teilweise übernommen aus der Städtebaulichen Grobanalyse für den Bereich Auweg und den Erläuterungen zum Rahmenplan „Gartenstadt“ für den Bereich Auweg, Stand 2016)*



*Bau des ersten Abschnitts am Auweg Ende 2024*

# Stadt Günzburg - Gartenstadt Auweg



Öffentliche Infrastruktur	Nutzungsschwerpunkte	Erschließung	Natur und Freiraum	Sonderbereiche	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Neuer Bahnhofplatz (Nord) "Donau"</li> <li>2 Grüne Achse/ Begleitgrün</li> <li>3 Großer Festplatz mit Interimparkierung</li> <li>4 Kleiner Festplatz</li> <li>5 Donausteg für Fußgänger und Radfahrer</li> <li>6 Öffentliches Donauufer i.V. mit dem Waldseebad</li> <li>7 Hochwasserschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wohnen mit baulichen Lärmschutz</li> <li>2 Mischnutzungen mit baul. Lärmschutz (Büros, Dienstl.)</li> <li>3 Neue Erholungsquartiere, verkehrsberuhigt mit Durchgrünung</li> <li>4 Entwicklung Wohnquartiere im Bestand</li> <li>5 Mischnutzungen</li> <li>6 Entwicklungsbereich für Albertus-Magnus-Werkstätten</li> <li>7 Gastronomie (Biergarten, Restaurant, Kultur, Musik etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Barrierefreie Erschließung Bahnhof Nord-Süd (FG+RF)</li> <li>2 Verbesserung Unterführung Bahn /Auweg</li> <li>3 Übersichtliche, sichere und leistungsfähige Anbindung B16 /Auweg</li> <li>4 FG und RF Verbindung Gartenstadt Auweg - Gebiet Dillinger Straße</li> <li>5 Haupterschließung Gartenstadt Neuer Auweg</li> <li>6 Nebenerschließung Unterführung Auweg mit Höhenbeschränkung</li> <li>7 Verkehrsbenutzte Quarterserschließung, z.T. Mischverkehr, auch Teile des alten Auwegs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8 Mögliche Parkierungsschwerpunkte für den Versorgungsbereich Gartenstadt Auweg</li> <li>9 Interims-Parkplatz, Festplatz für Freizeinnutzungen</li> <li>10 P&amp;R Parkierungsschwerpunkt auf der Südseite</li> <li>11 Langfristige Option Erschließungsspanne unter neuer Bahnbrücke B16</li> <li>12 Donau-Günz-Uferweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Sicherung + Pflege der Ufervegetation an Donau + Günz</li> <li>2 Freilegung Erlenbach im Donau-Günz-Park</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lärmschutzarkade</li> <li>2 Lärmschutz Metallverwertungsbetrieb</li> <li>3 Ertüchtigung Straßenbrücke B16 /Bahnhofsline für notwendige verkehrliche Maßnahmen</li> <li>4 Topographischer o. technischer Lärmschutz</li> <li>5 Vorschlag Sanierungsgebiet Schießhausweg</li> </ul>

**Stadtentwicklung Günzburg**  
**Rahmenplan "Auweg"**

Städtebauliche Rahmenplanung "Gartenstadt"

Maßstab Datum Plannummer  
 M 1 : 3.000 06.10.2016 030\_2\_RPL

ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITECT  
 Dipl.-Ing. Petra Zeeze + Freie Architekten und Stadtplaner  
 Zeeze & Partner  
 91074 Günzburg, Tel. 09141-90763-10  
 www.zeeze-architects.de • www.zeeze-architects.de • BGA • CAS

PLANUNGEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET - LGS PLANUNG

Mit der Landesgartenschau sollen die Freiraum- und Naherholungsstrukturen nachhaltig ausgebaut werden. Eine stärkere Anbindung der Stadt an die Flüsse und Güntz für stadtnahe Erholung sowie die ökologische Aufwertung bestehender Grünräume sind zentrale Ziele der Gartenschau.

Im Rahmen der Planungen der Landesgartenschau nimmt der Auweg als Teil des geplanten Donau-Au-Parks eine zentrale Rolle ein. Der naturnahe Park soll sich über die Donau hinweg erstrecken und den Fluss als Kernelement einbeziehen. Vorgesehen ist eine strukturreiche Gestaltung der derzeit eher monotonen gestalteten Donauufer. Über leichte Buchten, Kiesflächen und Hochstaudenfluren sollen vielfältige Lebensräume geschaffen werden. Durch die Verbreiterung der begleitenden Ufersäume und deren qualitätvollen Umbau wird die Vernetzung und Verzahnung der Uferkante gestärkt. Für die Verbindung der beiden Flussseiten ist ein neuer Steg für Fußgänger und Radfahrer geplant.



Blick auf den Donau-Au-Park von Norden



Flächen der Landesgartenschau im Bereich Auweg

Auf der südlichen Flussseite entstehen naturverbundene Aufenthaltsangebote in Form einer Naturbühne und einem Spielplatz.

Am nördlichen Donauufer treffen sich Donauradweg, örtliche Fuß und Radwege mit dem neuen Donauweg. Der Bereich wird von Radtouristen, Spaziergängern und Besuchern des Waldbades genutzt. Mit der neu geplanten „Donauarena“ als Zugang zum Flusslauf (vgl. *Wettbewerbsergebnis mit Zuschlag, S.2*) wird hier ein neuer Identifikationsort geschaffen. Der Bereich aus eingelassenen Sitzstufen und einen Naturspielbereich mit Kiesbank und geschütztem Wasserzugang öffnet sich großzügig zum Fluss und dem gegenüberliegenden Donaupark. Mit dem Wasserzugang entsteht auch die Möglichkeit des Flussschwimmens (vgl. *Bewerbung LGS, S. 19*).

Die Aufwertung der bisher kaum zugänglichen Flächen kommt der Freiraumversorgung des gesamten nördli-

chen Stadtbereichs zu Gute. Während der Gartenschau wird der Volksfestplatz als Schwerpunkt der Themengärten und der Blütenschau dienen. Temporär sollen Ausstellungshallen nordöstlich des Eingangs vom Bahnhof entstehen.

Auch die Uferbereiche der Günz sollen im Zuge der Landesgartenschau zu einem erlebbaren Grünraum umgestaltet werden. Der Mündungsbereich wird ökologisch aufgewertet. Zur besseren Vernetzung der Uferbereiche ist ein Steg über die Günz zwischen dem Auweg-Areal und dem Kappenzipfel geplant.



*Volksfestaufstellung*

## GESTALTUNG QUARTIERSMITTE

Nördlich des Bahnhofs soll die neue Quartiersmitte für das Auweg-Areal entstehen. Mit der geplanten Verlängerung der Bahnunterführung wird der Platz den Auftakt für den neuen Stadtteil bilden. Als Verbindung zum Bahnhof stellt der Platz einen wichtigen Teil der zentralen Wegeverbindung des neuen Quartiers dar. Insbesondere die Anbindung zum Festplatz und der geplanten Brücke über die Donau macht eine wichtige Funktion des Bereichs aus. Vom neuen geplanten Quartiersplatz ausgehend ist ein sich nach Norden öffnender Grünzug mit einer Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Auf der westlichen Seite des Platzes wird ein mehrstöckiges Hotelgebäude die Quartiersmitte markieren. Das hohe Gebäude wird als markanter Blickpunkt von weitem sichtbar und bildet damit einen neuen baulichen Merkmal am Bahnhof. Im Erdgeschoss des Neubaus ist ein gastronomischer Betrieb vorgesehen, der durch seine Freischankflächen den neuen Quartiersplatz bespielt. Zur langfristigen Zielsetzung gehört auch die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss der angrenzenden Parkgarage. Dies wird voraussichtlich dann wirtschaftlich tragfähig sein, wenn mit der schrittweisen Ansiedlung neuer Bewohner im Quartier eine ausreichende Besucherfrequenz in der neuen Mitte vorhanden ist. Eine umnutzbare Ausgestaltung der Erdgeschosszone der Parkgarage, die in Zukunft für einen Nahversorger geeignet ist, wird deshalb vorgesehen. Die Quartiersgarage wird sowohl Anwohnerparkplätze für die neuen Bewohner bieten, wie auch Gästeparken für den nahe gelegenen Bahnhof. Im Rahmen der Neuplanung sollen auch alternative Mobilitätsangebote ergänzt werden.

Zur Versorgung des neuen Quartiers mit Betreuungsplätzen ist in direkter Lage an der neuen Mitte eine Kita geplant. Das Vorfeld des Kindergartens wird auf die Pla-



Vision für die Quartiersmitte des Auweg-Areals

nungen zur neuen Mitte abgestimmt. Um mittelfristig eine lebendige Mitte auszubilden wird für ein weiteres Gebäude am Platz eine Ausgestaltung der Erdgeschosszone mit „aktiver Nutzung“ vorgesehen. Da diese Gebäude in einem späteren Bauabschnitt liegt, kann die spätere Erdgeschossnutzung an die jeweiligen Belange angepasst werden.

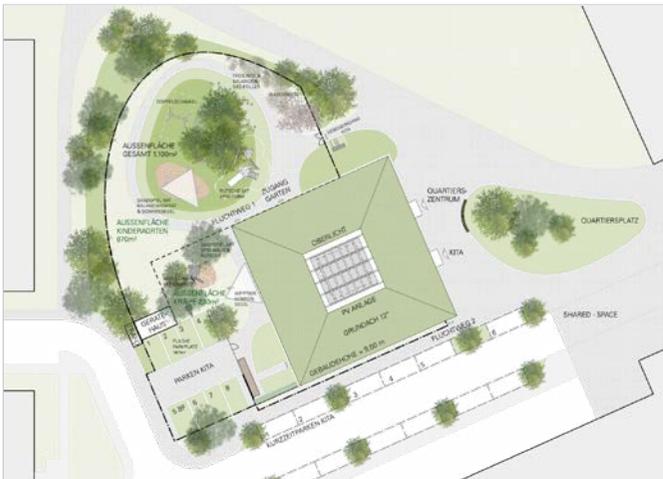
Die neue Quartiersmitte soll durch eine weitläufige Grünverbindung an die neuen Uferflächen der Donau angebunden werden. Entlang der Gleise wird eine schma-

le Grünachse als vernetzende Freiraumstruktur erhalten bzw. ausgebildet. Zur verbesserten Anbindung des Areals an die Innenstadt werden drei neue bzw. aufzuwertenden Anbindungen vorgesehen. Am Bahnhof wird die vorhandene Unterführung für Fußgänger und Radfahrer nach Norden bis auf den Quartiersplatz verlängert. Die bestehende Unterführung westlich im Areal soll für die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer aufgewertet werden. Eine weitere Wegeanbindung entsteht mit der Neugestaltung der Uferbereiche entlang der Günz.

MOBILITÄTSKONZEPT (Text von *Stattbau München GmbH*)



Skizze der neuen Quartiersmitte mit Hotelgebäudes (WSSA Architekten GmbH)



Lageplan der Kita am Auweg

Mit der Entwicklung der Bebauung am Auweg wird ein zukunftsfähiges Wohnquartier geschaffen. Durch die Integration von Sharing Angeboten werden den Bewohnenden eine Vielzahl an Alternativen angeboten, welche zu einer teilweisen Kompensation von privaten Pkw-Stellplätze führt.

Die Mobilitätsangebote sind nutzerfreundlich im Quartier verortet. In Baufeld 6 & 4 findet sich jeweils eine wohnortnahe Mobilitätsstation mit stationären Elementen wie: Lastenräder, Fahrradanhänger, Pedelecs etc. Diese sollen insbesondere den Bewohnenden zur Verfügung stehen. Ergänzend werden quartiersübergreifende Elemente im angrenzenden Mobility Hub (in Form Hochgarage) angeboten. Dort soll die reine Parknutzung (u.a. Park & Ride), um ein stationäres Carsharingangebot, perspektivisch einem Fahrradladen mit professioneller Fahrradreparatur, sowie stationäres Bike-Sharing, White-Label Paketbox und mietbare Fahrradboxen / Bike&Ride-Angebot ergänzt werden.

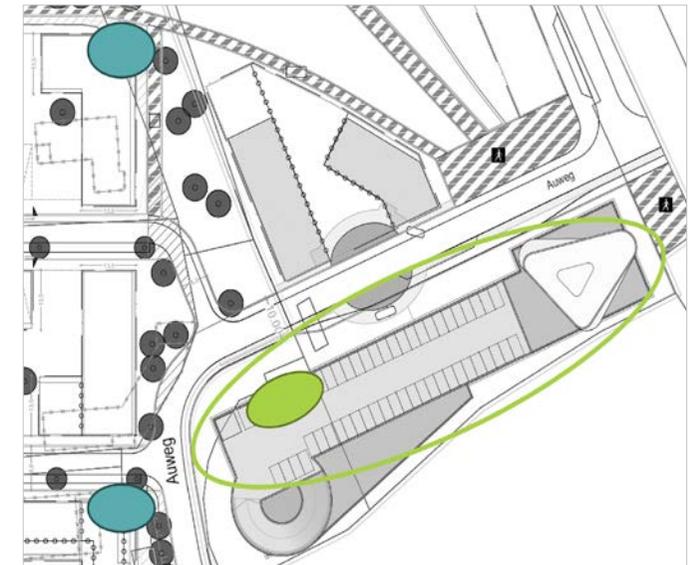
Daneben bietet das Mobility Hub Platz für einen Teil der in Baufeld 1-6 nachzuweisenden Stellplätze. Die dargestellten Angebote sollen neben den Bewohnenden der Baufelder 1-6 zusätzlich auch Besucher:innen sowie der angrenzenden Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Lage des Vorhabens direkt am Bahnhof sowie der guten Erreichbarkeit von zentrale Nahversorgungsbereiche des Stadtgebiets – zu Fuß oder per Fahrrad – wirkt das Konzept teilweise kompensierend auf die baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Daneben wird zusätzlich im geförderten Wohnungsbau von einer geringeren Pkw-Besitzquote und damit notwendigen Stpl. ausgegangen. Durch diesen dargestellten Dreiklang wird eine Reduzierung der baurechtlich not-

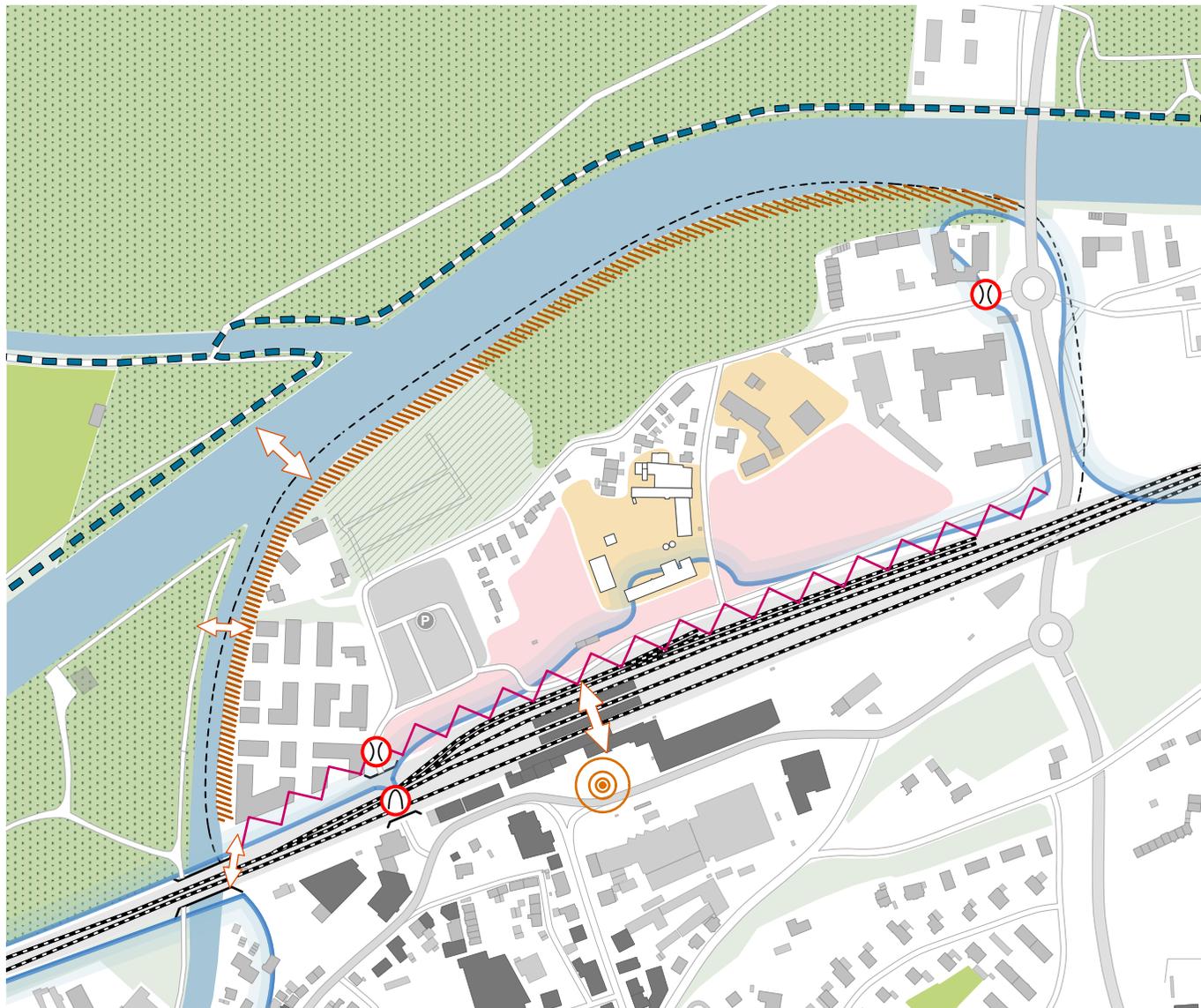
wendigen Stellplätze. empfohlen. Das geplante Konzept bietet durch die Öffnung einzelner Elemente für die Allgemeinheit – neben den Bewohnenden – perspektivisch auch Vorteile für die angrenzende Nachbarschaft sowie Besucher:innen im Rahmen der Landesgartenschau.

- Verortung Mobilitätsangebot
- Mobility Hub
- Wohnortnahe Mobilitätsstation



Vorschlag Verortung Mobilitätselemente am Auweg durch *stattbau münchen GmbH* (Grundlage Planung WSSA, Stand 14.07.23)

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

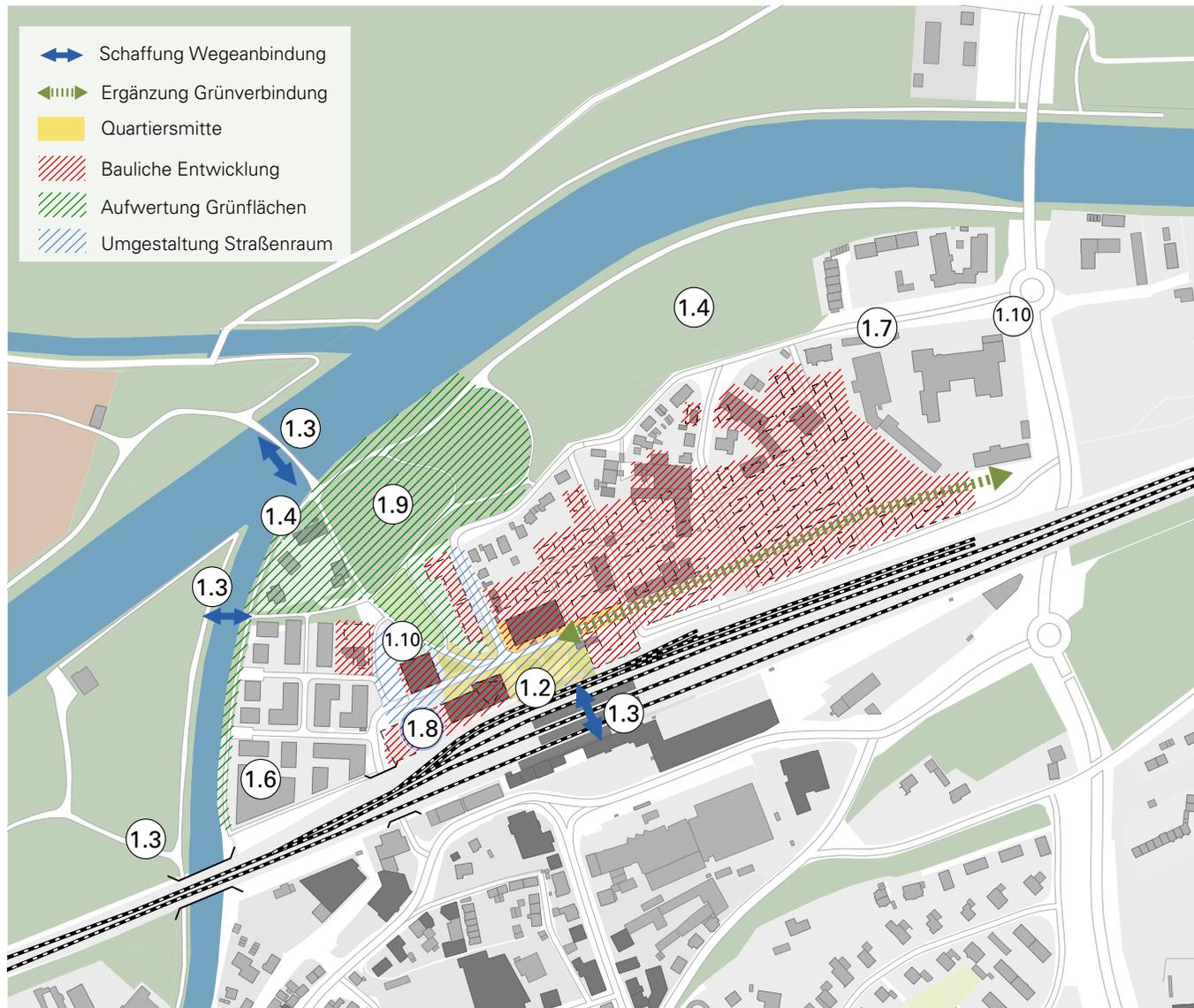


-  Zentraler Bereich
-  Immissionen durch Bahntrasse
-  Fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Unattraktive Wegeführung der Bahnunterführung
-  Gebietszufahrt mit begrenzter Kapazität
-  Bestehende wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
-  Grenze des Hochwasserrisikogebiets HQextrem
-  Fehlende Zugänge zu Uferbereichen
-  Grünfläche mit Aufwertungspotenzial
-  Unbebaute Fläche in zentraler Lage
-  Mindergenutzte Fläche in zentraler Lage
-  Flächenintensive Anordnung von PKW-Stellplätzen
-  Gebäude mit öffentlicher Nutzung
-  Großräumiger Leerstand
-  Qualitative Auenbereiche an Donau und Günz

ZUSAMMENFASSUNG - ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UND STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsvision in Form eines städtebaulicher Rahmenplans existent</li> <li>• Erster Bauabschnitt im Prozess der Realisierung, staatliche Gesellschaft BayernHeim als starker Partner zur Realisierung bezahlbarem Wohnraums</li> <li>• Landschaftsplanerischer Wettbewerb zur Gestaltung der Freiraumanlagen durchgeführt</li> <li>• Landschaftlich attraktive Einbettung in hochwertiges Naherholungsgebiet des Donautals</li> <li>• Räumliche Nähe zur Altstadt</li> <li>• Nähe zur regionalen Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof, Chance zur Ausbildung autoarmen Wohnens</li> <li>• Attraktivitätssteigerung der Bahnanbindung in der Zukunft (siehe HF 5 - Mob)</li> <li>• Verkehrsgünstige Lage an der B16</li> <li>• Ausgeprägte Biodiversität auf brach liegenden Grünflächen</li> <li>• Kommune zum Großteil Eigentümerin der Entwicklungsflächen</li> <li>• Zentral gelegener Standort des Festplatzes an der Donau</li> <li>• Flächenpotentiale für bauliche Entwicklung vorhanden und ausbaufähig durch Neuordnung der Stellplätze</li> <li>• Hochwasserschutzmaßnahmen wirksam gegenüber Hochwasserereignis 2024 erwiesen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränkte Erlebbarkeit des Naturraums Donau entlang der Uferkante sorgt für begrenzte Aufenthaltsqualität im Alltag</li> <li>• Entwicklungsgebiet liegt in Hochwasserrisikogebiet</li> <li>• Verkehrlich aufgrund der wenigen Anbindungen vom restlichen Stadtgebiet isoliert, keine direkte Anbindung an den Bahnhof, Bahntrasse und Donau als räumliche Zäsuren</li> <li>• Gebäudezustand der Bestandsbebauung mit Mängeln (z.T. hoher Investitionsbedarf), energetische Sanierung häufig notwendig)</li> <li>• Unattraktive Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger entlang der bestehende Bahnunterführung</li> <li>• Schallbeeinträchtigung durch Bahntrasse und Gewerbe</li> <li>• Fehlende Anbindung an den Stadtbus</li> <li>• Bauweisen, die in Dichte und Nutzung nicht der zentralen Lage am Bahnhof entsprechen</li> <li>• Flächenintensive Stellplatzflächen südlich des Festplatzes</li> <li>• Bahnbrücke zwischen Kappenzipfel und Donau nicht für Wegeführung geeignet, Trogbauwerk notwendig</li> </ul>

AUSBLICK ENTWICKLUNG DES QUARTIERS



LEITVISION

**Der neue Stadtteil Auweg wird durch die Aufwertung der Naturräume und die Stärkung der Anbindung an Bahnhof und Altstadt als attraktives Wohnviertel mit hoher Aufenthaltsqualität etabliert.**

**1.1 Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers zwischen Bahnhofs und Donauufer**

- ▶ Herstellen einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur mit ausgewogener Mischung der Altersgruppen (*Städtebauliche Grobanalyse Auweg 2016, S. 7*)
- ▶ Schaffung von fehlendem Wohnungsangebot, vor allem bezahlbarer Wohnraum (siehe HF 2)

**1.2 Ausbildung einer belebten Quartiersmitte als Auftakt zu Günzburg**

- ▶ Ausbilden einer Nutzungsmischung in zentraler Lage an der neuen Quartiersmitte
- ▶ Ansiedlung öffentlicher Nutzungen in den Erdgeschosszonen
- ▶ Schaffung einer Anbindung an den Donaupark
- ▶ Ausbilden eines attraktiven städtebaulichen Hochpunkts als modernes Tor zu Günzburg und Markierung der Quartiersmitte

## THEMEN EINER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG

**1.3 Verbesserung der fuß- und radfreundlichen Anbindung**

- ▶ Erweiterung der Unterführung am Bahnhof als Durchstich zum neuen Quartiersplatz
- ▶ Bau einer Fuß- und Radwegebrücke über die Günz nördlich der Gleise (*LGS 2022*)
- ▶ Verbesserung der Wegeführung an der Unterführung Auweg - Bahnhofplatz
- ▶ Anbindung an die Sport- und Freizeitbereiche im Norden durch Bau einer Fuß- und Radbrücke über die Donau (*LGS 2022*)
- ▶ Bau Trogbauwerk zur Schaffung Wegeführung unter Bahntrasse

**1.4 Stärkung der Erlebbarkeit der Naturlandschaft**

- ▶ Erhöhung der Erlebbarkeit des Naturraums der Donau durch Schaffung eines Uferwegs (*Städtebauliche Grobanalyse Auweg 2016, S. 37*)
- ▶ Herstellen einer maßvollen Zugänglichkeit der südlichen Uferbereiche bei Berücksichtigung des Biotopschutzes (*Erläuterungen zum Rahmenplan Auweg 2016, S. 4*)
- ▶ Ausbildung naturnaher Aufenthaltsbereiche im Umfeld der Donau und Günz
- ▶ Weitgehender Erhalt des Auwalds als „Trittsstein“ im Biotopverbund (*Städtebauliche Grobanalyse Auweg 2016, S. 44*)

**1.5 Schaffung von innerörtlichen Grünverbindungen**

- ▶ Durchgrünung des Stadtteils mit öffentlichen und privaten Grünflächen (*Erläuterungen zum Rahmenplan Auweg 2016, S. 4*)

**1.6 Bauliche Maßnahmen des Hochwasserschutzes**

- ▶ Überarbeitung der bestehenden Planung im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes, u.A. durch Konsultation von Fachplanern wie Hydrologen

**1.7 Behutsamer Umgang mit Bestandsstrukturen im Rahmen der Konversion**

- ▶ Erhalt und Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz (*Städtebauliche Grobanalyse Auweg 2016, S. 15*)
- ▶ Erhalt und Einbindung von bestehenden Biodiversitätsflächen (Grünflächen ohne extensive Bewirtschaftung) im Rahmen von Freiraumplanungen der einzelnen Wohnanlagen

**1.8 Umsetzung eines autoreduzierten Quartiers**

- ▶ Ausbildung von Formen des autoarmen Wohnens und Arbeitens in zentraler Lage am Bahnhof
- ▶ Erschließung des Gebiets durch ÖPNV Haltepunkte und Anbindung an das Rufbus-System (*Städtebauliche Grobanalyse Auweg 2016, S. 31*)
- ▶ Einrichtung einer Quartiersgarage mit „Mobilitätshotspot“ im Bereich der Quartiersmitte

**1.9 Gestaltung des Festplatzes**

- ▶ Erhalt der Fläche des Festplatzes als Überflutungsfläche (*Erläuterungen zum Rahmenplan Auweg 2016, S. 4*)
- ▶ Aufwertung des Festplatzes als „Freizeitpark“ mit zusätzlichen Freizeitangeboten und einem Teilbereich mit Bezug zum Wasser (*Städtebauliche Grobanalyse Auweg 2016, S. 31 & 37*)

**1.10 Bau Kindergarten**

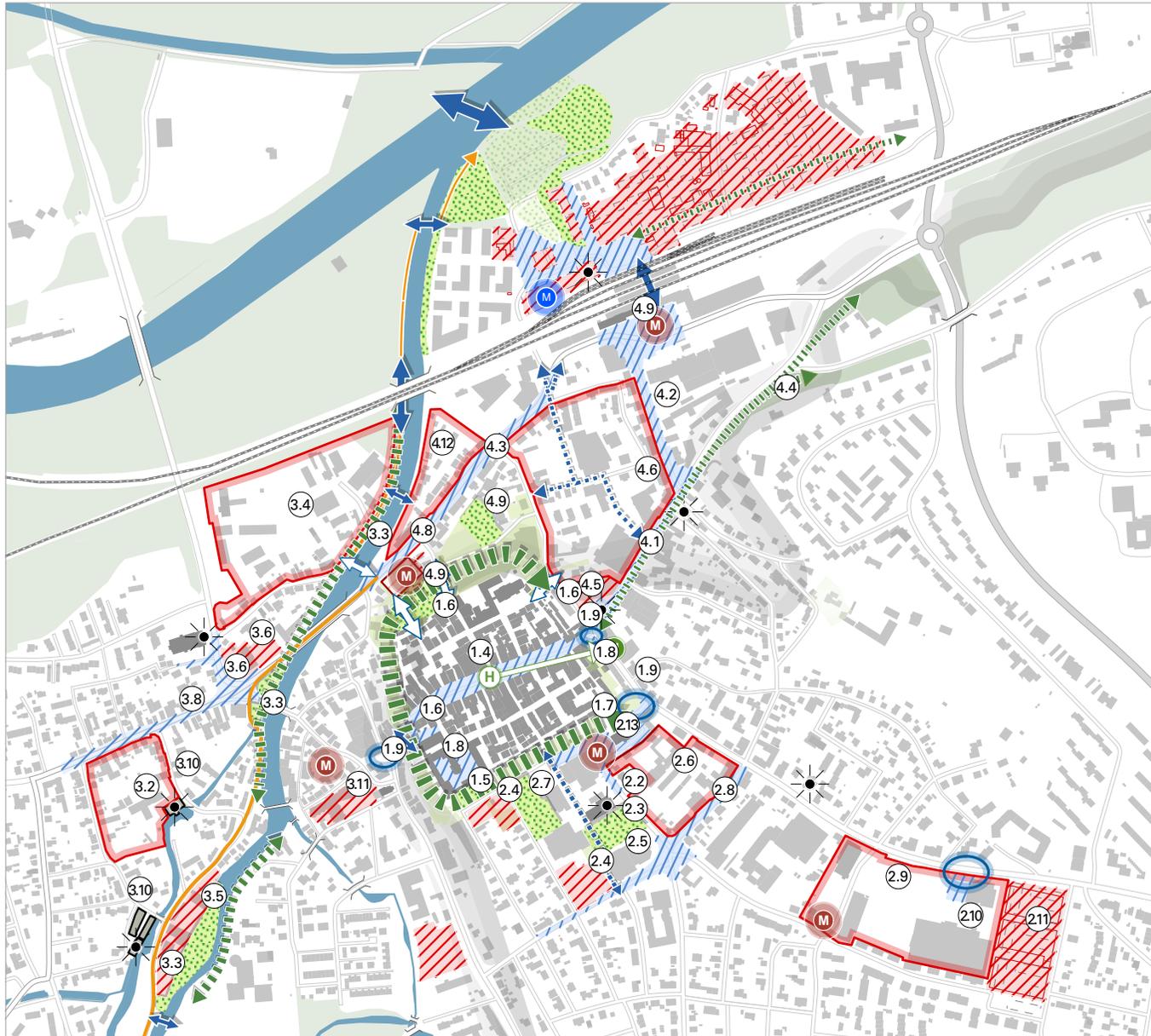
- ▶ Einbindung der Gestaltung des Gebäudevorfelds in die Gestaltung der neuen Quartiersmitte

**1.11 Anpassung des Rahmenplans an aktuelle Zielsetzungen**

- ▶ Weiterentwicklung der vorliegenden Planung entsprechend der Anforderungen an einzelne Teilräume

**1.12 Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen**

- ▶ Ergreifen von Lärmschutzmaßnahmen im direkten Umfeld von lärmverursachendem Gewerbe (*Städtebauliche Grobanalyse Auweg 2016, S. 38*)



GESAMTÜBERSICHT ZIELSETZUNGEN  
 AUS EVALUATION UND  
 VORBEREITENDER UNTERSUCHUNG

**Hochbau**

- Berücksichtigung Blickmarke
- Bauliche Entwicklung
- Städtebauliche Neustrukturierung
- Erhalt und Aufwertung ortsbildprägendes Bauwerk

**Mobilität**

- Einrichtung Mobilitätsstation (öff.)
- Einrichtung Mobilitätsstation (privat)
- Schaffung Neue Wegeanbindung
- Aufwertung bestehende Wegeanbindung
- Stärkung Fußwegenetz
- Verlagerung Bushalt
- Qualifizierung & Verlagerung Günstigradweg

**Freiraum**

- Stärkung Grünzug
- Gestaltung Platz als Auftaktsituation
- Aufwertung Grünfläche
- Aufwertung Straßenraum

### Evaluation Bereich 1 - Historische Altstadt

- 1.1 Erhalt des historischen Bauensembles
- 1.2 Stärkung der traditionellen Funktion als Handelszentrum
- 1.3 Weiterentwicklung der Altstadt als zeitgemäße und attraktive Mitte für Günzburg
- 1.4 Barrierefreie Umgestaltung der Altstadt
- 1.5 Aufwertung des Grüngürtels als erlebbarer Freiraum
- 1.6 Verbesserung der fußläufigen Anbindung
- 1.7 Verbesserte Erreichbarkeit mit alternativen Mobilitätsmitteln (ÖPNV, Rad)
- 1.8 Umgestaltung Innenhof Stadtmuseum
- 1.9 Gestaltung der Auftakte zur Altstadt
- 1.10 Stärkung der Wohnnutzung

### Evaluation Bereich 2 - Südliche Innenstadt

- 2.1 Stärkung der südlichen Innenstadt als Zentrenlage und funktionellen Erweiterung der historischen Altstadt
- 2.2 Stärkung der Kapuzinergasse mit seinen ergänzenden Freiräumen als zentrale Wegeachse
- 2.3 Sanierung der Jahnhalle mit angrenzenden Freibereichen
- 2.4 Bau einer Wohnanlage im Bereich „An der Kapuzinermauer“ und am Hofgartenweg
- 2.5 Städtebauliche Einbindung des Vorbereichs des Gebäudes in die Abfolge öffentlicher Räume der Innenstadt
- 2.6 Umstrukturierung des Quartiers zwischen Jahnstraße, Augsburgstraße und Sedanstraße
- 2.7 Aufwertung der Flächen am Hofgarten
- 2.8 Aufwertung Sedanstraße
- 2.9 Weiterentwicklung des Handelszentrums zwischen

Augsburgerstraße und „Am Stadtbach“ als verdichtetes und gemischtes Innenstadtkomplex

- 2.10 Ausbilden eines Platzes im Umfeld des Kinos als südlicher Auftakt zur Innenstadt
- 2.11 Schaffung eines innerstädtischen verdichteten Wohnquartiers im Bereich des ehem. Mengele-Areals
- 2.12 Umgestaltung des Bürgermeister-Landmann-Platzes

### Evaluation Bereich 3 - Unterstadt

- 3.1 Erhalt der historischen und ortsbildprägenden Bebauungsstruktur
- 3.2 Sanierung des Gebäudebestands
- 3.3 Aufwertung und Ergänzung des Wegenetzes
- 3.4 Umstrukturierung des Quartiers „am Kappenzipfel“
- 3.5 Umstrukturierung des brachliegenden Gewerbeareals auf dem Gries
- 3.6 Umgestaltung des Pfarrhofplatzes
- 3.7 Aufwertung der Günzufer als hochwertiger Naherholungsraum
- 3.8 Aufwertung Ulmerstraße
- 3.9 Konkretisierung und Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen
- 3.10 Erhalt der Mühlen als ortsbildprägende und identitätsstiftende Gebäude
- 3.11 Nachnutzung Seniorenheim Spitalgasse

### Evaluation Bereich 4 - Bhf. & Umfeld Dillingerstr.

- 4.1 Aufwertung Dillingerstraße
- 4.2 Aufwertung Bahnhofstraße
- 4.3 Aufwertung Schlachthausstraße
- 4.4 Bauliche Neuordnung Kreuzung Dillingerstraße / Bahnhofstraße
- 4.5 Aufwertung Kreuzungsbereich Dillingerstraße / Schützenstraße als östlicher Auftakt zur Altstadt
- 4.6 Umstrukturierung des städtebaulichen Umfelds im Bereich der Einzelhandelseinrichtungen
- 4.7 Aufwertung der Wegeanbindung zwischen Bahnhof und Altstadt
- 4.8 Bau eines Parkhauses am Kuhberg
- 4.9 Gestaltung des Nordhangs an der Altstadt

### Vorbereitende Untersuchung - Auweg

- 1.3 Verbesserung der fuß- und radfreundlichen Anbindung
- 1.4 Stärkung der Erlebbarkeit der Naturlandschaft
- 1.5 Schaffung von innerörtlichen Grünverbindungen
- 1.6 Bauliche Maßnahmen des Hochwasserschutzes
- 1.7 Behutsamer Umgang mit Bestandsstrukturen im Rahmen der Konversion
- 1.8 Umsetzung eines autoreduzierten Quartiers
- 1.9 Gestaltung des Festplatzes
- 1.10 Bau Kindergarten
- 1.11 Anpassung des Rahmenplans an aktuelle Zielsetzungen
- 1.12 Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen

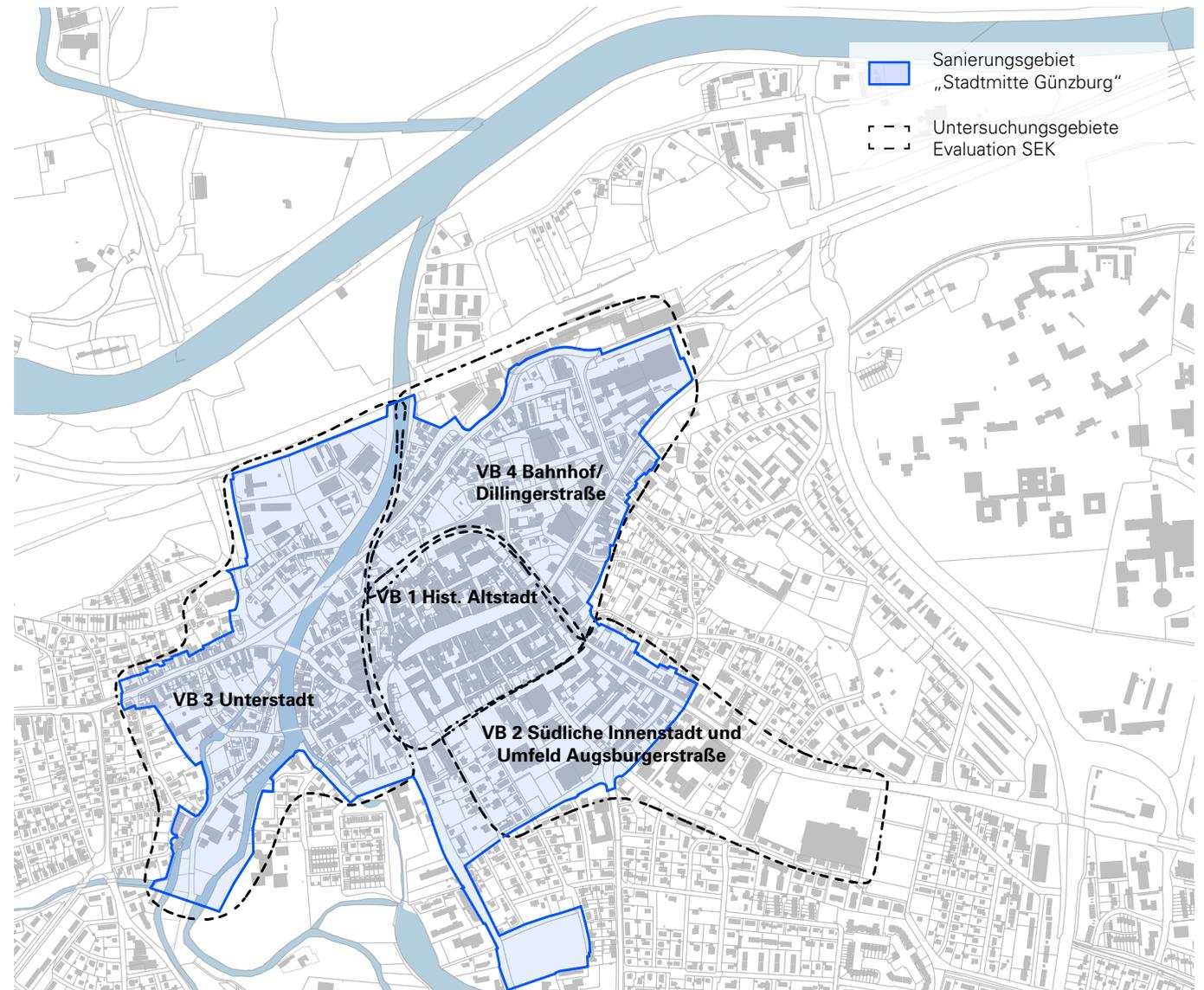
## SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT

Zwischen 1989 und 1998 wurden in der Günzburger Altstadt drei Sanierungsgebiete ausgewiesen. Die beiden ersten Sanierungsgebiete vom Dezember 1989 und Juli 1990 umfassen die südliche und die nördliche Altstadt. Das „Sanierungsgebiet III“ wurde 1998 ausgewiesen und umfasst die Bereiche östlich der Günz in der Unterstadt und an der Schlachthausstraße. *(teilweise übernommen aus SEK 2013)*

Im Jahr 2021 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtmitte Günzburg“ ausgewiesen, welches die weitere Innenstadt umfasst. Die Größe dieses Sanierungsgebiets beträgt ca. **61,29 ha**. Die zur Grunde liegende Untersuchung zur Ermittlung städtebaulicher Missstände und Aufstellung von Sanierungszielen stellt das SEK 2013 dar.

Im Rahmen der Evaluierung des SEK wurden 2025 die für das Sanierungsgebiet im SEK angestrebten Ziele und Maßnahmen einer städtebaulichen Entwicklung auf Aktualität geprüft. Die Evaluation ergab, dass viele Sanierungsziele von 2013 für den innerstädtischen Bereich noch nicht umgesetzt wurden und weiterhin Gültigkeit besitzen. Ergänzend wurden Ziele aus nachfolgenden Untersuchungen (z.B. „Bayern barrierefrei“), sowie Ziele aus aktuellen Fragestellungen (z.B. klimagerechter Stadtbau) ergänzt. In Teilen wurde der Umgriff der Untersuchungsgebietes erweitert, so dass das Sanierungsgebiet Stand 2021 im Untersuchungsgebiet abgebildet wird. Eine Ausnahme bildet der Klingelpark, der im ISEK (Handlungsfeld 5) behandelt wurde.

Als Ergebnis der Evaluation kann zusammengefasst werden, dass das Sanierungsgebiet in seiner vorliegenden Fassung erhalten werden sollte.



VORSCHLAG WEITERE UNTERSUCHUNGSGEBIETE

**Untersuchungsgebiet „Auweg“**

Auf dem Areal nördlich des Bahnhofs, das entsprechend seiner zentralen Lage nur sehr gering baulich entwickelt ist, entsteht das neue Stadtquartier Auweg. Durch die Ansiedlung von verdichtetem Wohnen soll der fehlende Wohnraumbedarf ergänzt werden. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Schaffung von bezahlbarem und in den Wohnungsgrößen differenziertem Wohnraum. Die Ausbildung einer neuen Quartiersmitte mit direkter Wegeanbindung an den Bahnhof ist ein besonderes Anliegen. Es sind zwei neue Brücken über Günz und Donau, sowie die Qualifizierung bestehender Unterführungen unter den Bahngleisen geplant. Der Erhalt der Naturräume als Biotopflächen und Retentionsräume bei Verbesserung der Nutzbarkeit der Flächen ist ein weiteres Handlungsfeld.

Es wird vorgeschlagen, den Bereich im Rahmen des Stadtumbaus entsprechend den Zielsetzungen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zu entwickeln.

**Bereich Hagenweide / Klingelpark**

Südlich der Innenstadt grenzt das landschaftlich geprägte Areal der Hagenweide an, im Anschluss befindet sich der Klingelpark. Beide Grünflächen haben eine wichtige Funktion für die Naherholung der Bevölkerung sowie als klimatische Pufferzone des Stadtgebietes. Die Grünflächen sind heute ungenügend ausgestaltet, es fehlen wichtige Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, die städtebaulichen Mängel und Potentiale für diesen Bereich im Rahmen einer Feinuntersuchung zu erheben.

-  Sanierungsgebiet „Stadtmitte Günzburg“ (Stand 2021)
-  Umgriff Vorbereitende Untersuchung „Auweg“
-  Bereich Hagenweide / Klingelpark  
Vorschlag Umgriff Feinuntersuchung

