STADTMARKETING REGENSBURG

STADT REGENSBURG

6. Immobilienforum Altstadt | 16. Mai 2014

Herzlich willkommen!

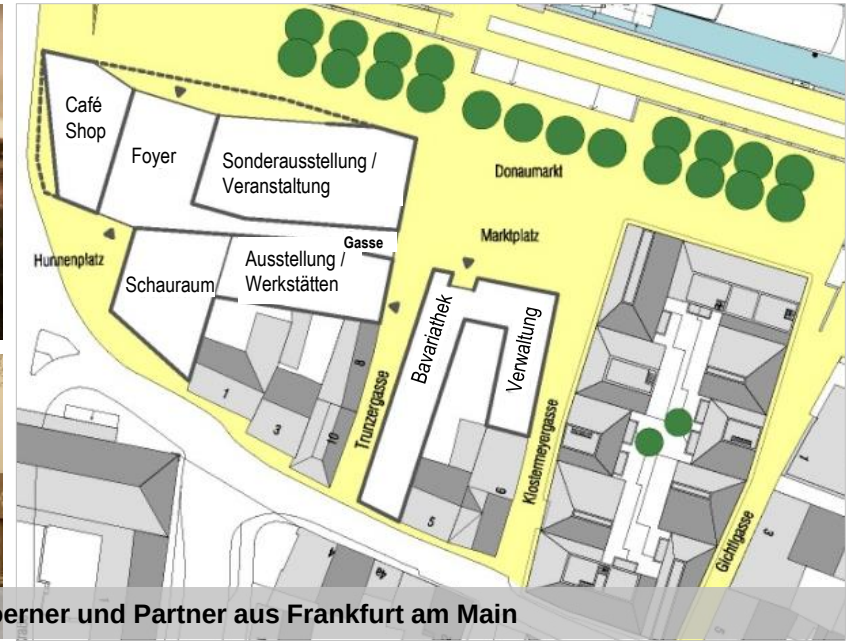
STADT REGENSBURG

Aktuelle Vorhaben und Projekte in der Regensburger Altstadt – aktuelles zum Einzelhandel

6. Immobilienforum Altstadt | 16. Mai 2014

Impressionen Museum der bayerischen Geschichte

geplante Eröffnung des Museums: 26. Mai 2018

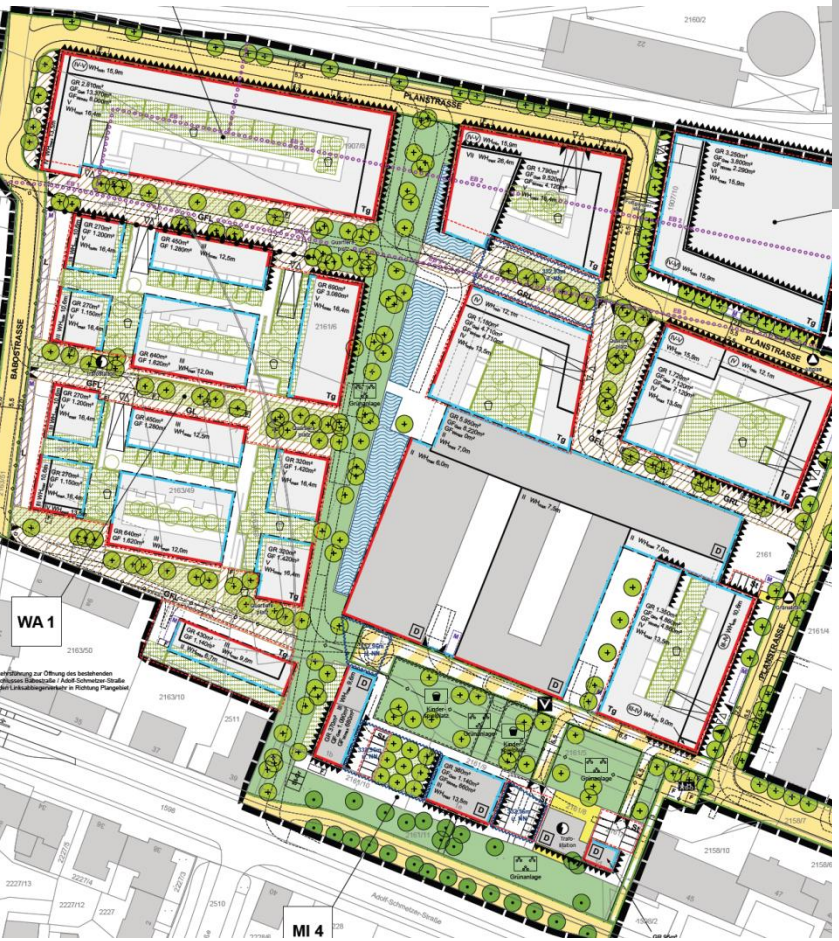


Architektenwettbewerb | 1. Preis: Woerner und Partner aus Frankfurt am Main

Maßnahmen im direkten Umfeld:

- Archäologische Grabungen
- Verlegung Hauptsammler / energetisches Konzept der Wärme-gewinnung aus Ab-wasser
- Neubau Stützmauer mit Platzanhebung
- Neugestaltung Lände
- Umbau Ostenstadel zum Museumsdepot
- Stadtreparatur – Bebauung Oster-meierareal

Marina Quartier mit Veranstaltungs- und Tagungszentrum



⇢ historischer Schlachthof (denkmalgeschütztes Gebäude)

Planung	
Größe	ca. 11 ha großes ehem. Schlachthofareal (Denkmalschutz)
Planungsziel	Entwicklung eines attraktiven altstadt-nahen Stadtviertels mit einem multifunktionalen Dienstleistungspark am Wasser, in dem sich Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Kultur ergänzen. Einrichtung eines Veranstaltungs- und Tagungszentrums im ehem. Schlachthof
Baubeginn	2013
Wohneinheiten	ca. 400

Ein Kultur- und Kongresszentrum für Regensburg - Baumassenstudie -

Hintergrund:

- Realisierung RKK in baulichem Zusammenhang mit Hotel am Ernst-Reuter-Platz
- aber: begrenztes Flächenangebot, Lage im Grüngürtel und Lage am Rande der historischen Altstadt und damit an der Schnittstelle zum Welterbe

Zielsetzungen:

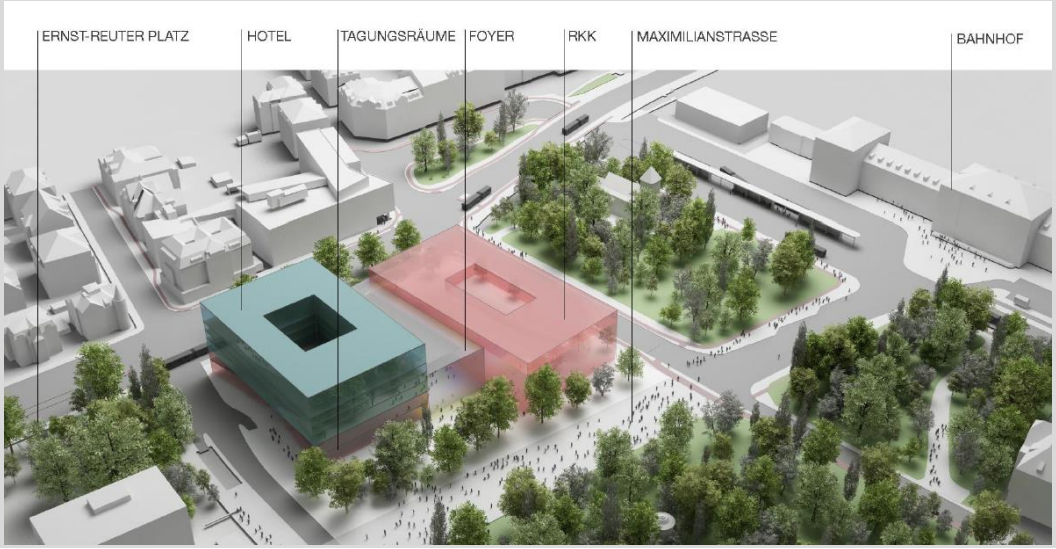
- im Vorfeld weiterer planerischer Überlegungen muss grundsätzlich geklärt werden, welches Bauvolumen auf dem Grundstück umsetzbar ist

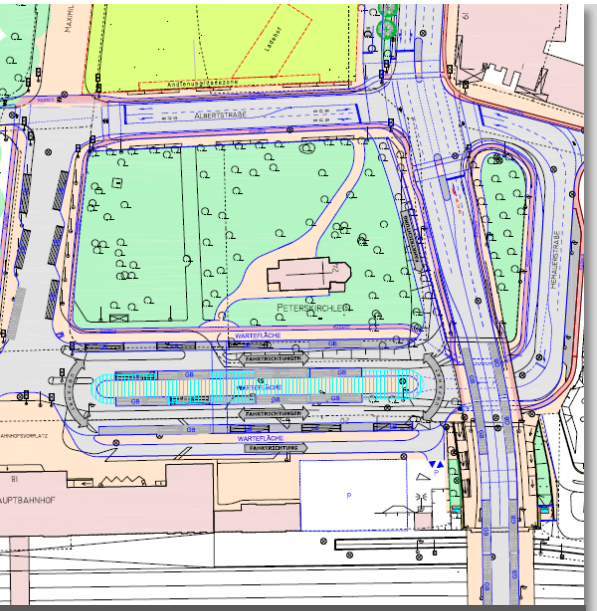
Strategie:

- mit Hilfe einer Baumassenstudie mit Testvarianten soll eine schrittweise Annäherung an ein städtebaulich akzeptables Maß der Bebauung erfolgen

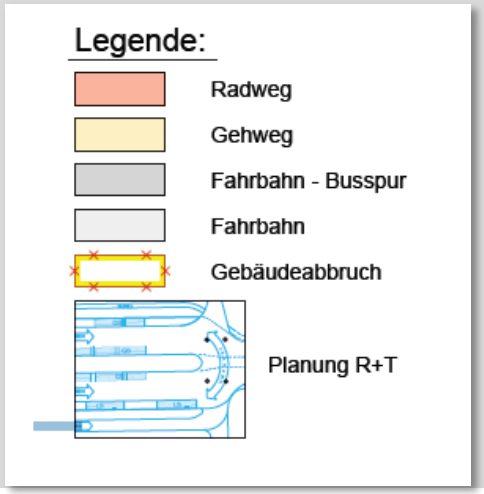
Planung	
Größe	▪ ca. 1.800 Sitzplätze im großen Saal ▪ ca. 3.000 m² Foyerfläche
Planungsziel	▪ Schaffung neuer Räume für gesellschaftliche / kulturelle Ereignisse ▪ Stärkung der Stadt im europäischen Wettbewerb ▪ ein Hotel soll unmittelbar / in räumlicher Nähe angeschlossen sein
Investitionsvolumen	ca. 50 bis 60 Mio. Euro
Projektstand	laufende Grundstücksverhandlungen

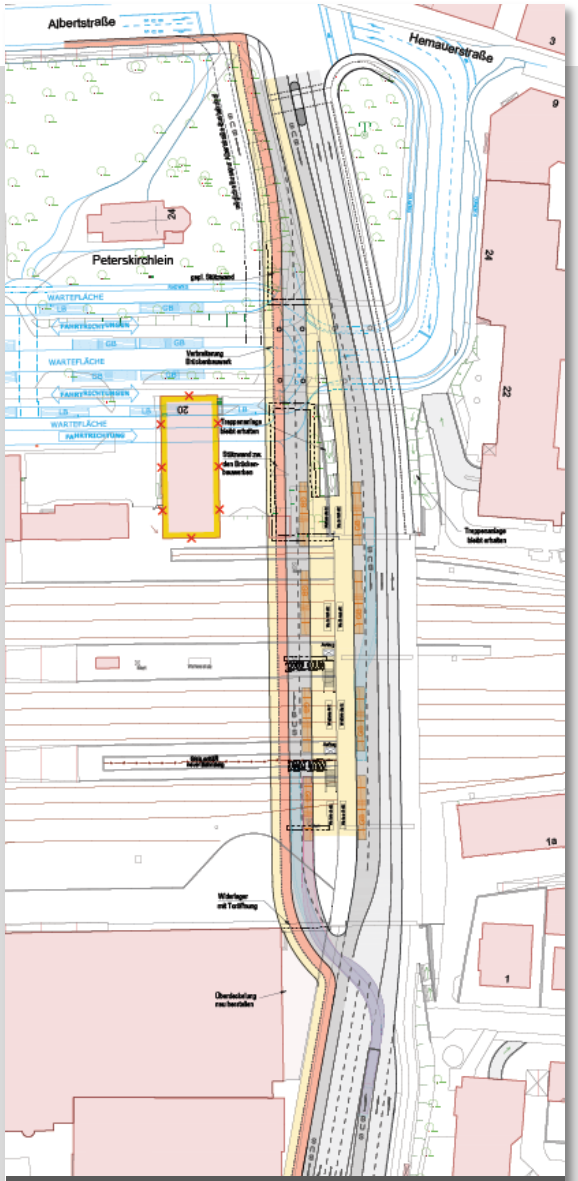
Ein Kultur- und Kongresszentrum für Regensburg (RKK)





Planung Büro R+T





aktuelle Planung Galgenbergbrücke

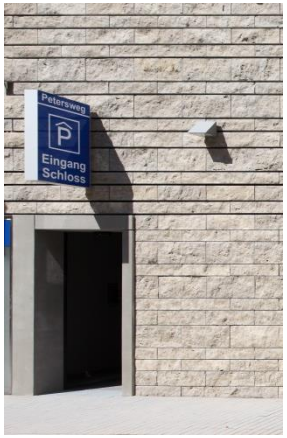
Einhergehend mit Planungen RKK:

Verlagerung zentraler Omnibus-Bahnhof (ZOB) mit neuer ÖPNV-Brücke

- Machbarkeitsstudie und Nutzen-Kosten-Analyse -

Neubau Parkhaus St.-Peters-Weg

Neu eröffnetes Parkhaus – Südfassade



Modell

Architektenwettbewerb | 1. Preis: Dotter + Payer aus Regensburg

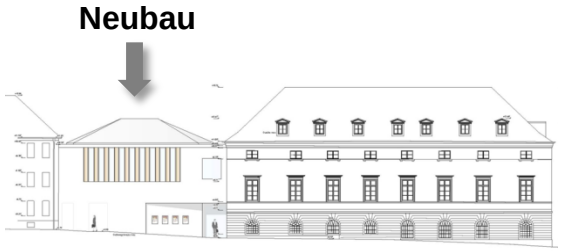
Wettbewerbsergebnis

- Einbindung in die Umgebung durch Materialienwahl
- Kleinteiligkeit der Baukörper mit eigenen Dachflächen
- Maßstäblichkeit durch Vor- und Rücksprünge, Einengungen und Aufweitungen
- ehemalige historische Wegeverbindung wird wieder aufgegriffen (Jesuitengässl)

wertvoller Beitrag zur Stadtreparatur und Initialzündung für die Entwicklung des angrenzenden Obermünsterviertels

Wiedereröffnung im April 2014: rund 560 komfortable Stellplätze am südlichen Rand der Altstadt

Präsidialpalais am Bismarckplatz – Sanierung, Umbau und Erweiterung zum Haus der Musik



Planung	
Größe	ca. 3.000 m² Nutzfläche
Planungsziel	Nachhaltige Nutzung eines stadtbildprägenden Gebäudes
Baubeginn	2012
Fertigstellung	2014
Energie	Nutzung der Abwasserwärme
Einrichtungen	▪ Sing- und Musikschule ▪ Kinder- und Jugendtheater ▪ evtl. Musikbibliothek ▪ Café
Kosten	14 Mio. Euro

Regensburg – Spitze an der Donau

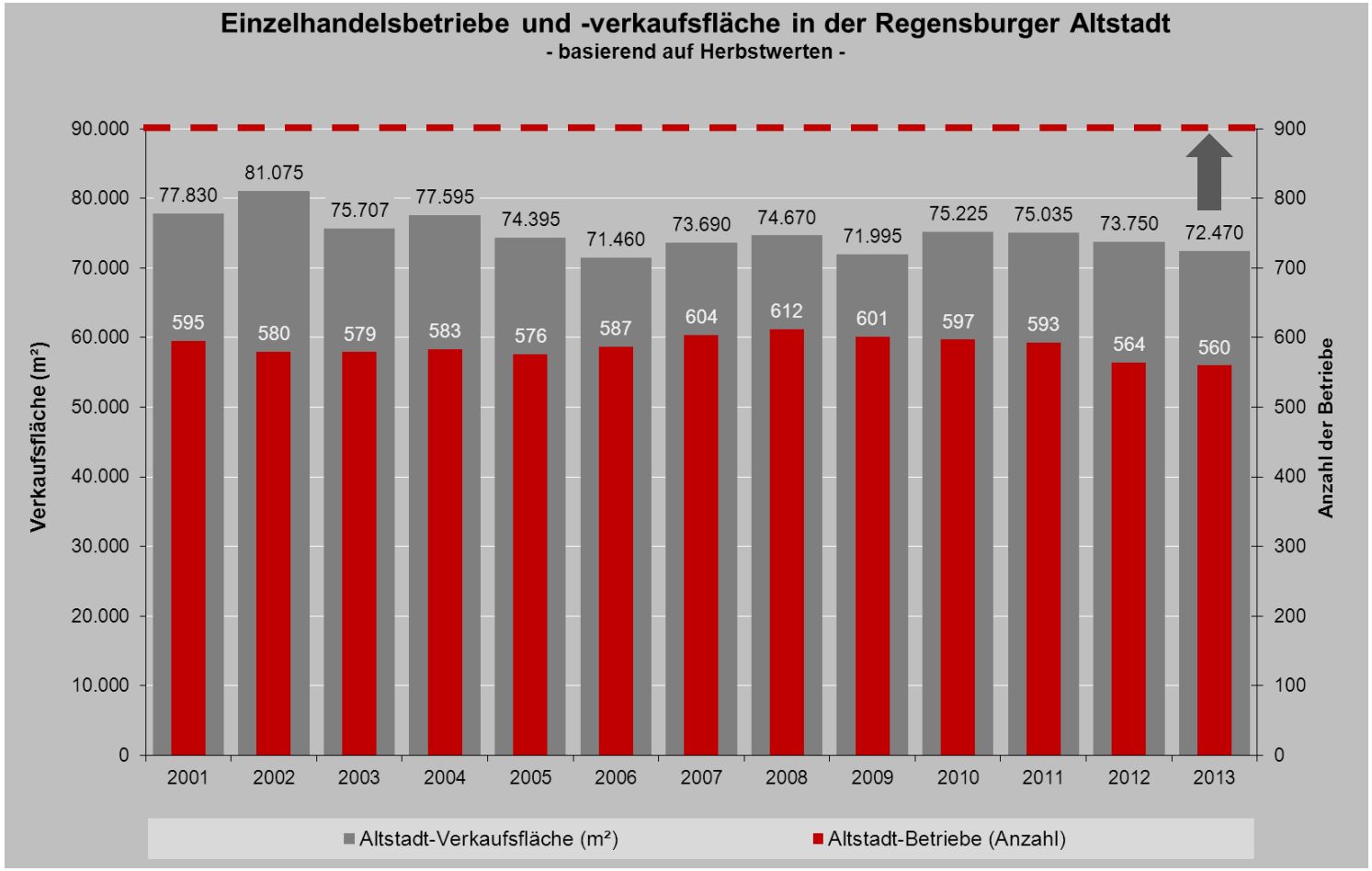
Informationen zum Einzelhandel 2013	
Kaufkraftkennziffer:	112,5
Umsatzkennziffer:	178,9
Zentralitätskennziffer:	158,8

Quelle: GfK Geomarketing GmbH

Einzugsgebiet:	ca. 680.000 Personen
Gesamtstadt – Verkaufsfläche | Betriebe:	ca. 445.000 m² | ca. 1.385
Altstadt – Verkaufsfläche | Betriebe:	ca. 72.500 m² | ca. 560

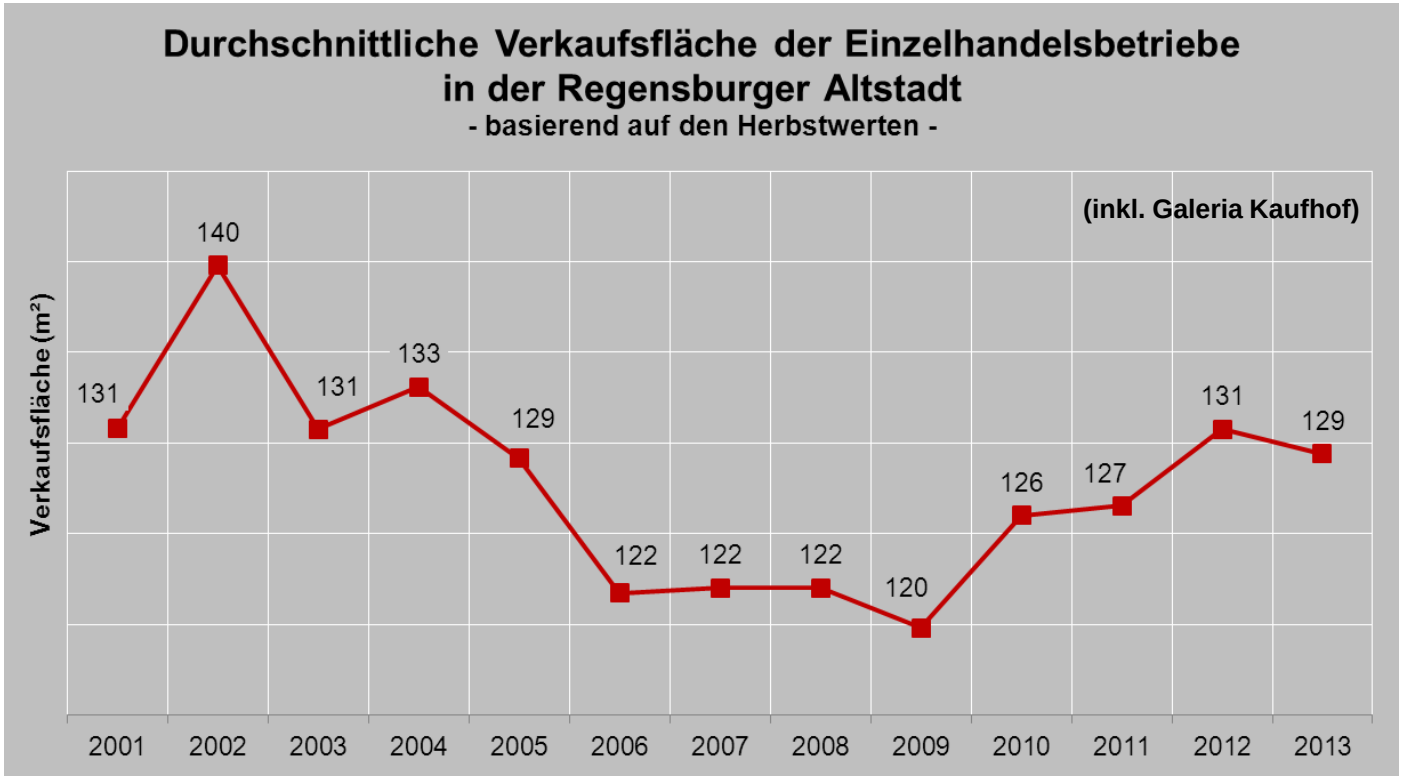
Regensburg ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Region

Ziel einer Verkaufsfläche von 90.000 m² ist kaum zu erreichen



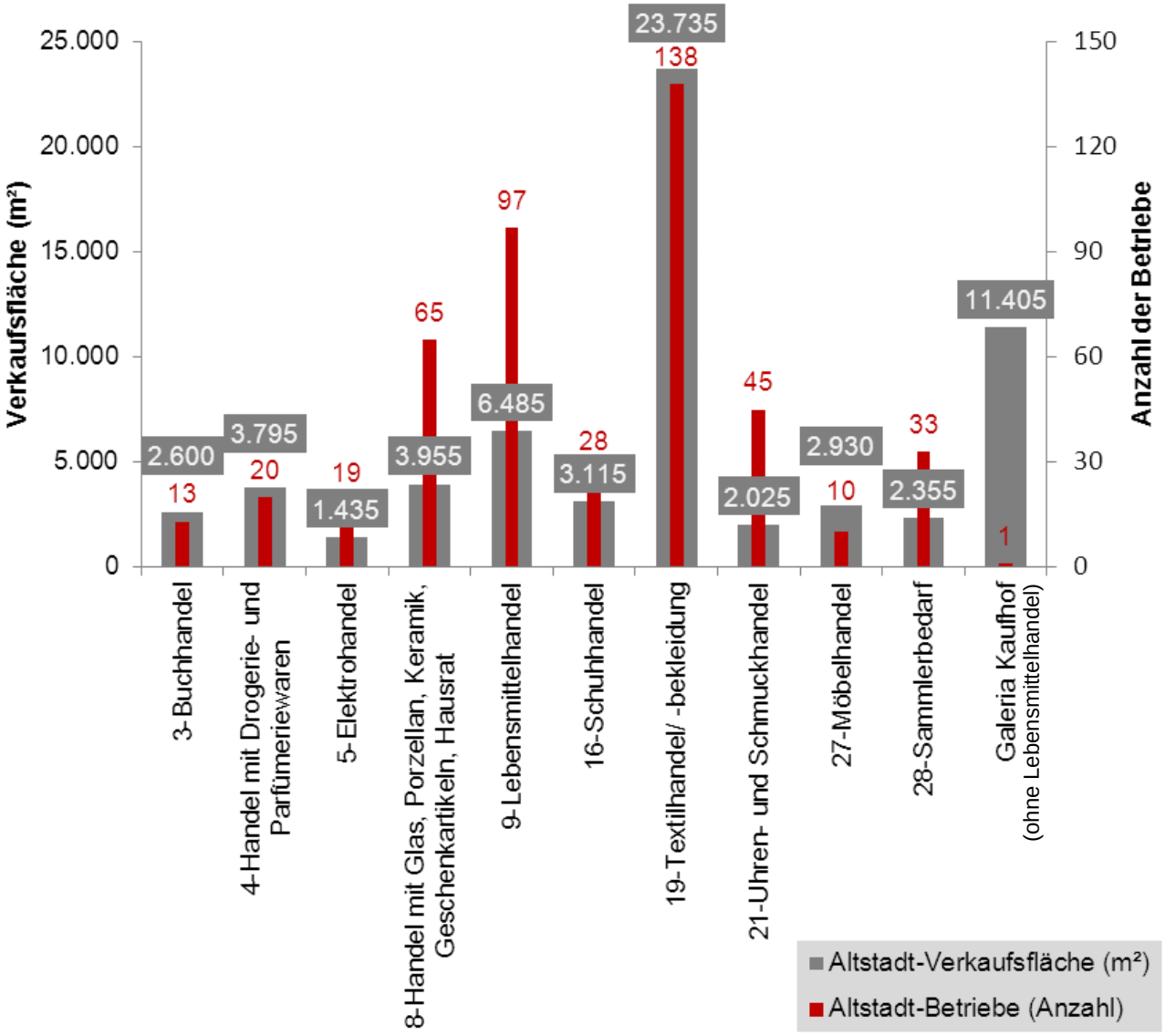
Einzelhandel nur noch im Erdgeschoss | Konkurrenz mit anderen Nutzungen um gute Lagen

Ein Einzelhandelsbetrieb in der Regensburger Altstadt hat im Durchschnitt eine Größe von rund 130 m²



(ohne Galeria Kaufhof beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes rund 110 m²)

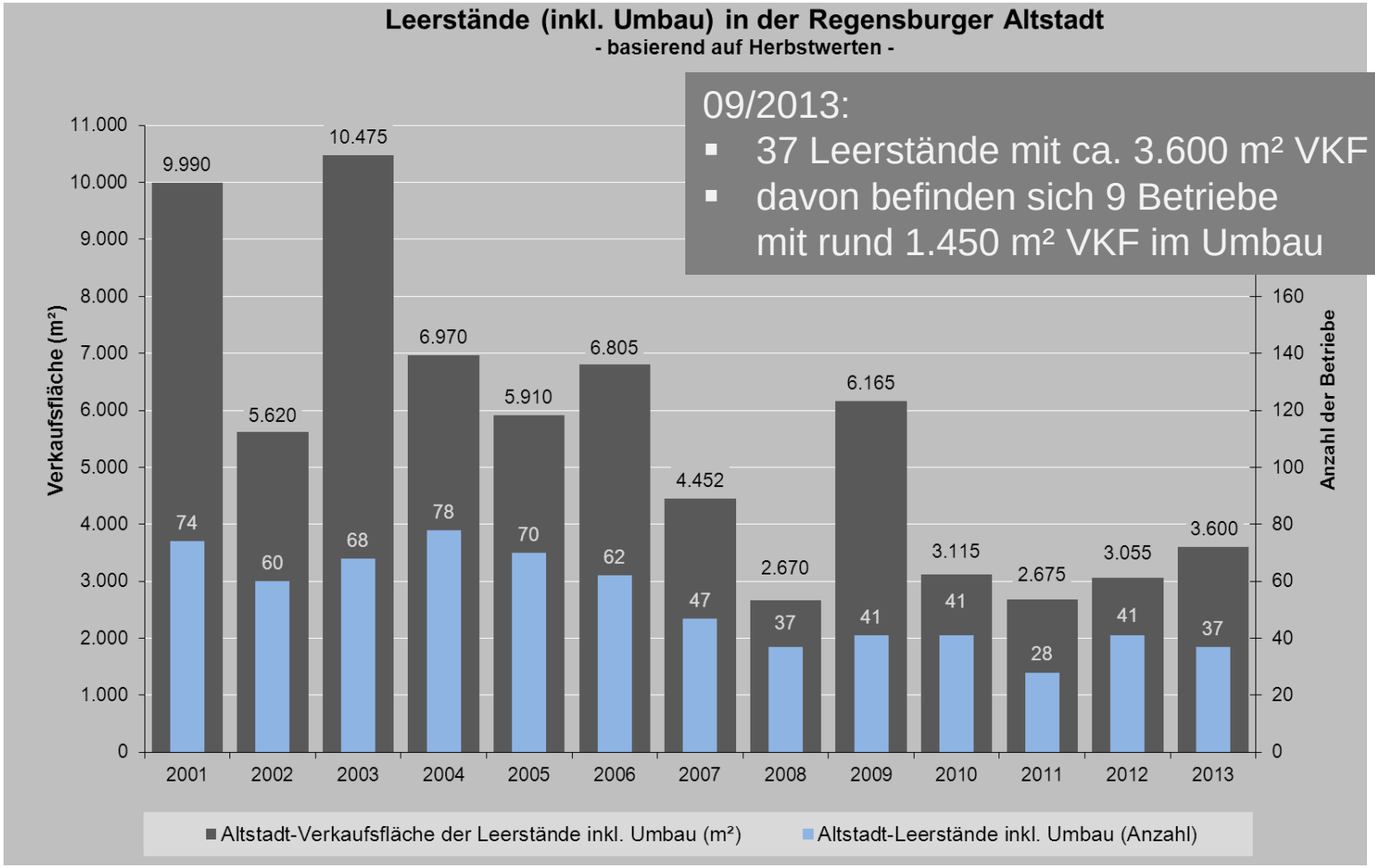
Restriktionen Baudenkmal contra Anforderungen an heutigen Einzelhandelsbetrieb



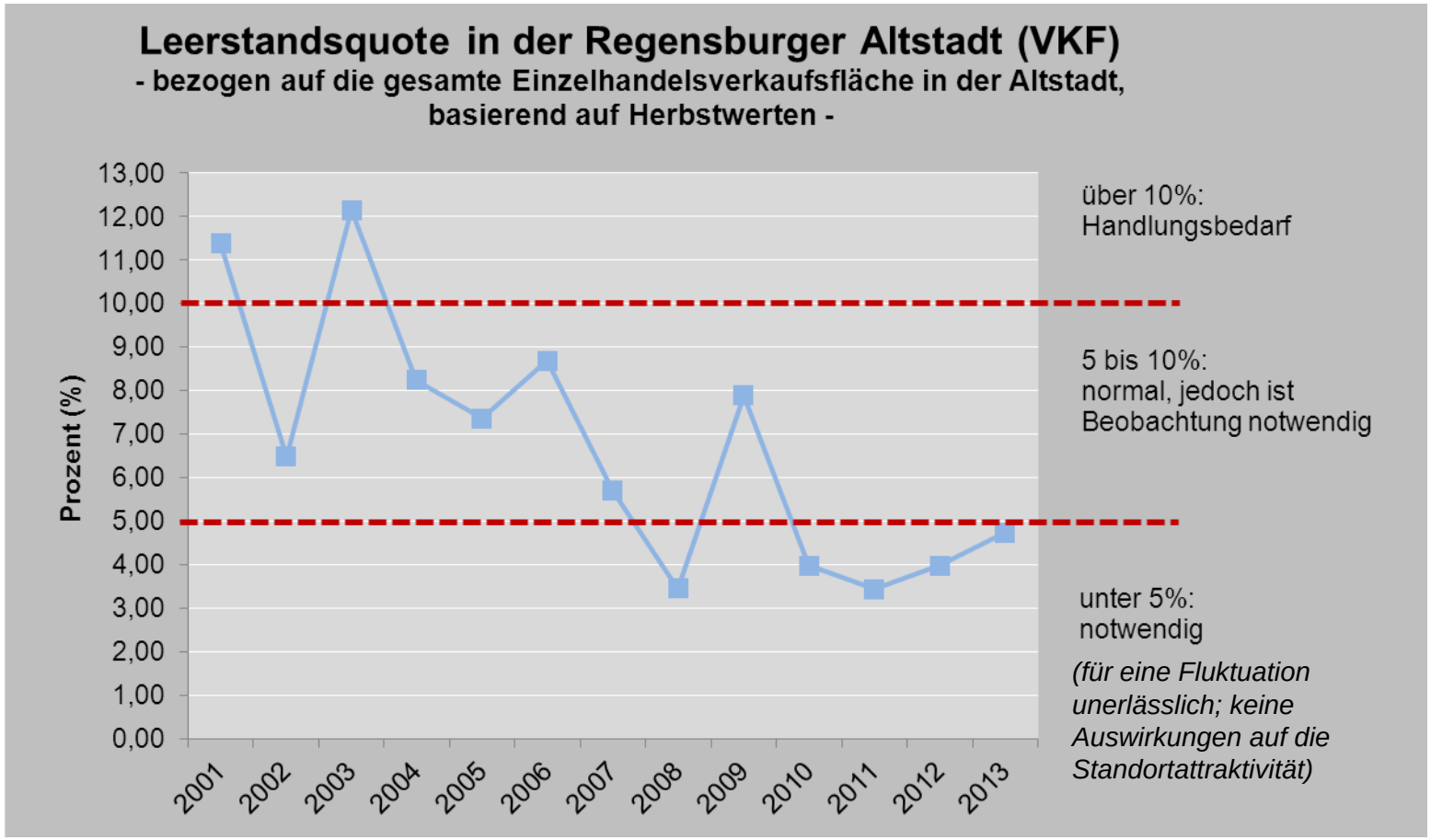
TOP 10 Sortimente in der Altstadt

- 33% der Fläche stellen die Bekleidungsgeschäfte dar
- 9% der Fläche entfallen auf den Lebensmittel-handel
- Das innerstädtische Leit-sortiment Schuhe nimmt nur 4% der Fläche ein
  ➔ Entwicklungspotenzial

Leerstände sind meist nur noch in Nebenlagen und sanierungsbedürftigen Gebäuden zu finden

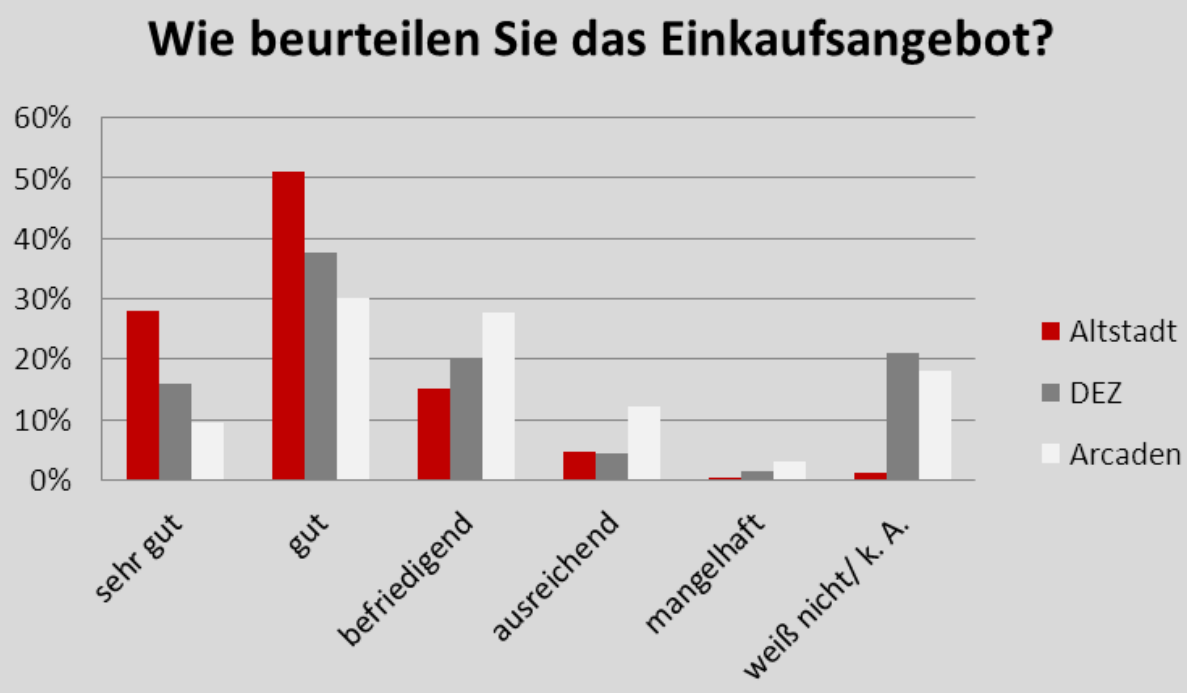


Leerstände konnten deutlich reduziert werden



Positive Entwicklung durch Einsatz des Altstadtkümmerers

Einkaufsangebot der Altstadt überzeugt



Das Einkaufsangebot der Altstadt wird deutlich besser als das der Einkaufszentren bewertet. Aber: Chancen müssen genutzt und Lücken im Angebot geschlossen werden!

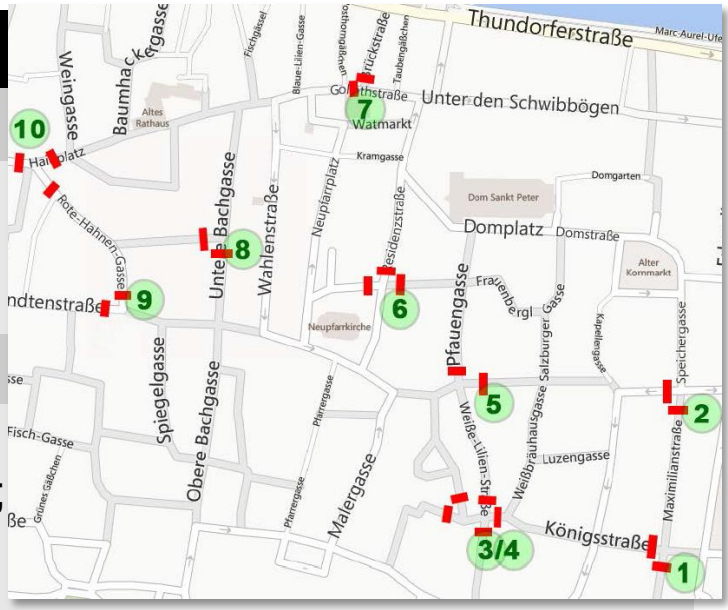
Als fehlende Geschäfte werden insbesondere folgende genannt:

- Lebensmittelhandel
- Textilhandel
- Elektronikhandel

Quelle: LMU München, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie und Tourismusforschung, Prof. Dr. Schmude, 257 befragte Passanten in der Regensburger Altstadt, Feb. 2012.

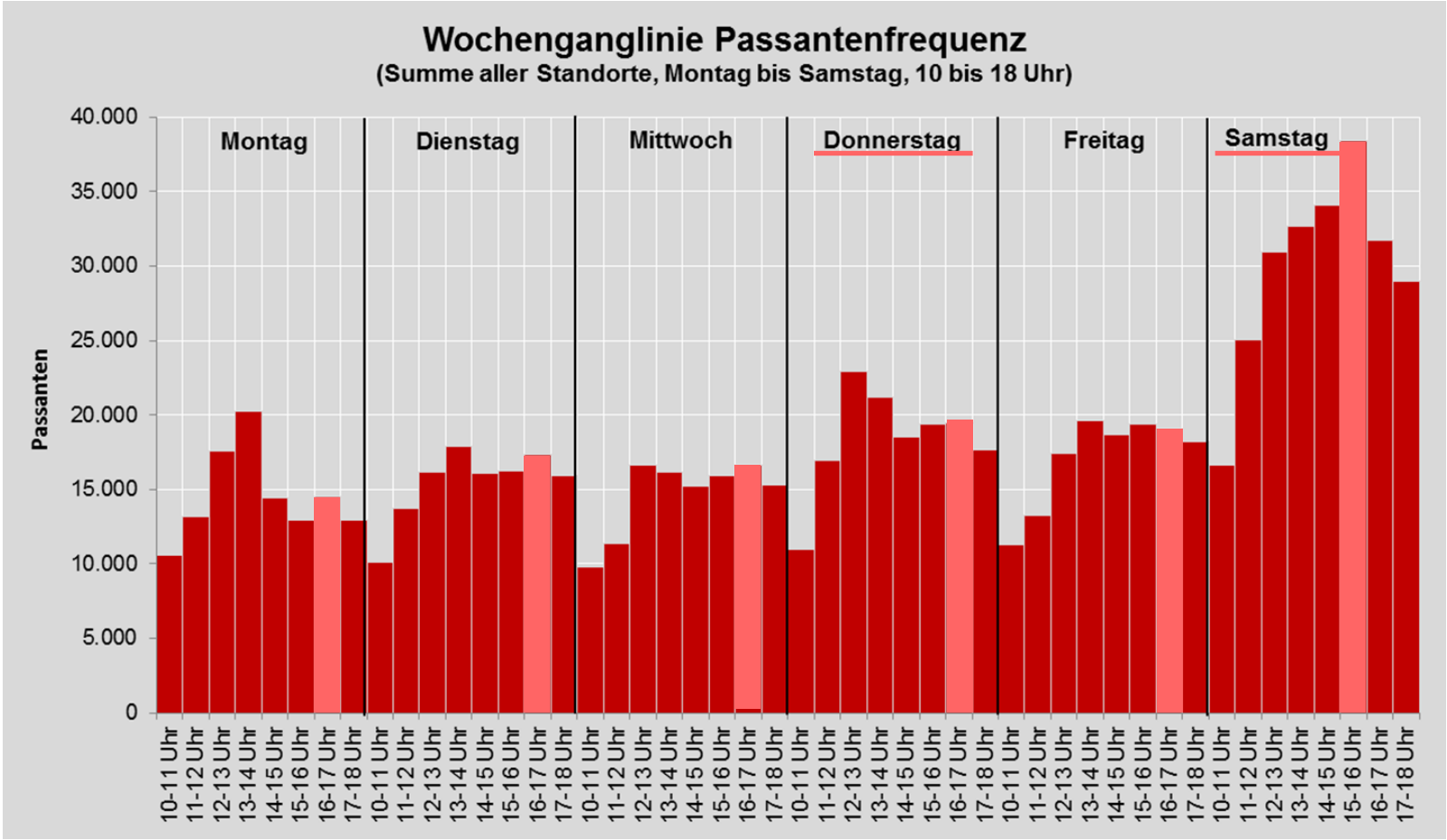
Erhebung der Frequenzen in der Regensburger Altstadt

Standorte und Erhebungsmethode	
Zählstandorte/ -linien:	10 / 23
Erhebung von:	▪ Passanten, Radfahrern, Pkw ▪ Stundenwerten, nicht differenziert nach Richtungen
Zeitraum:	16.-21.9.2013, 8-20 Uhr
Wetter:	kühlere Temperaturen, überwiegend bewölkt und regnerisch; nur kurzzeitig Sonnenschein, v.a. am Donnerstag (19.9.2013)
Besonderheit:	Veranstaltung am Neupfarrplatz (Samstag, 21.9.2013); aufgrund einer Baustelleneinrichtung und Umleitung über die Maximilianstraße ist das Pkw-Aufkommen dort ggü. einem „Normaltag“ erhöht
Erfassung durch:	City Team Stadt- und Standortentwicklung per Videoaufzeichnung



Hintergrund: kontroverse Diskussion der Frequenzen in der Regensburger Altstadt
Ziel: Gewinnung möglichst objektiver Daten und Aufbau einer Zeitreihe

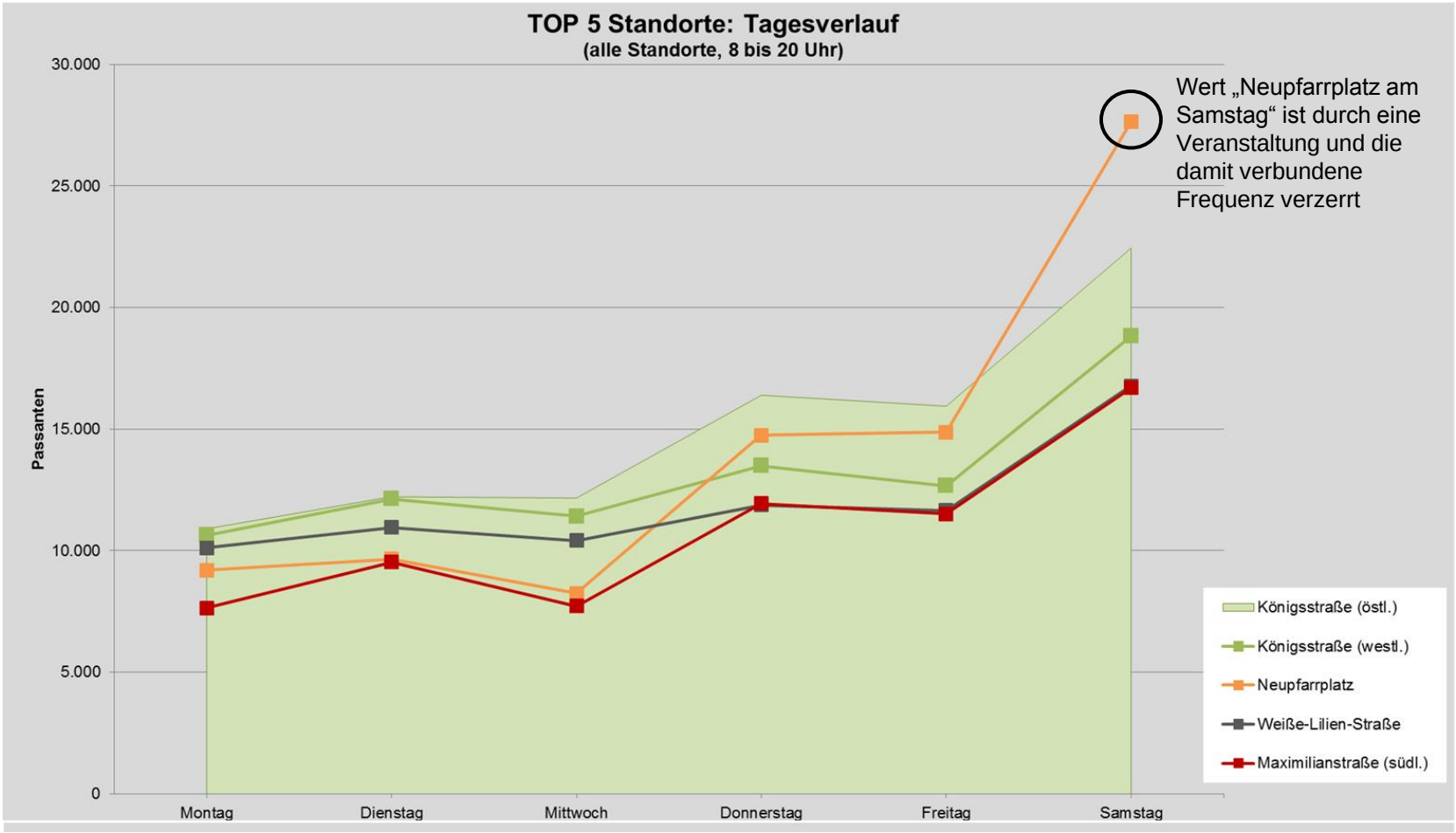
Donnerstag und Samstag sind die Haupteinkaufstage



Quelle: Passantenfrequenzerhebung | City-Team, Mag. Constanze Schaffner, St. Veit an der Glan, Österreich vom 16.-21.09.2013

Stundenwerte mit höchster Frequenz:
Wochentag 12-14 (Mittagspause) und 16-17 Uhr, Samstag 15-16 Uhr

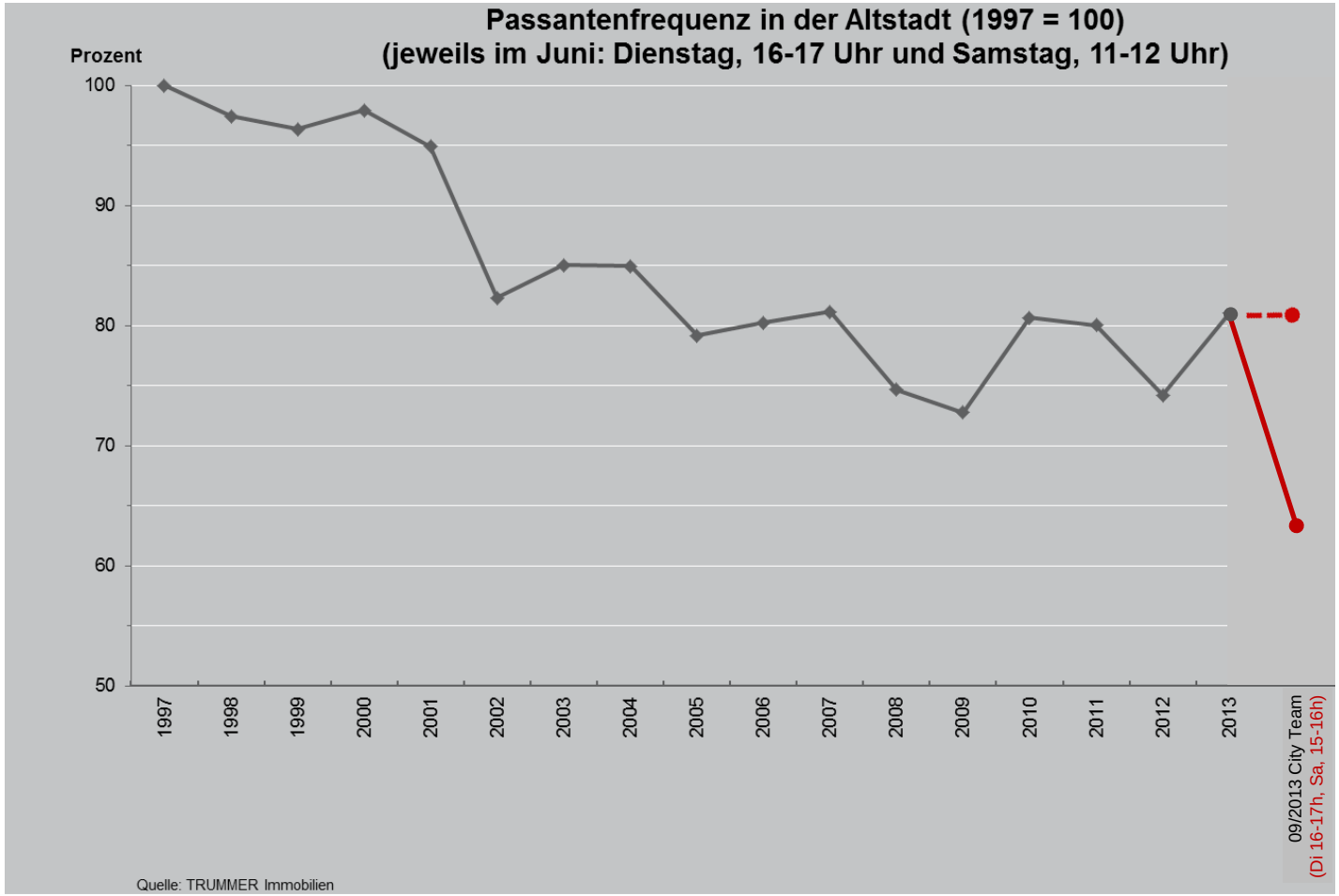
Die Königsstraße ist die Top-Lage in der Altstadt



Quelle: Passantenfrequenzerhebung | City-Team, Mag. Constanze Schaffner, St. Veit an der Glan, Österreich vom 16.-21.09.2013

Wochenfrequenz östliche Königsstraße: 90.000 bzw. 75.000 Passanten (Mo-Sa, 8-20 h bzw. Mo-Sa, 10-18 h)

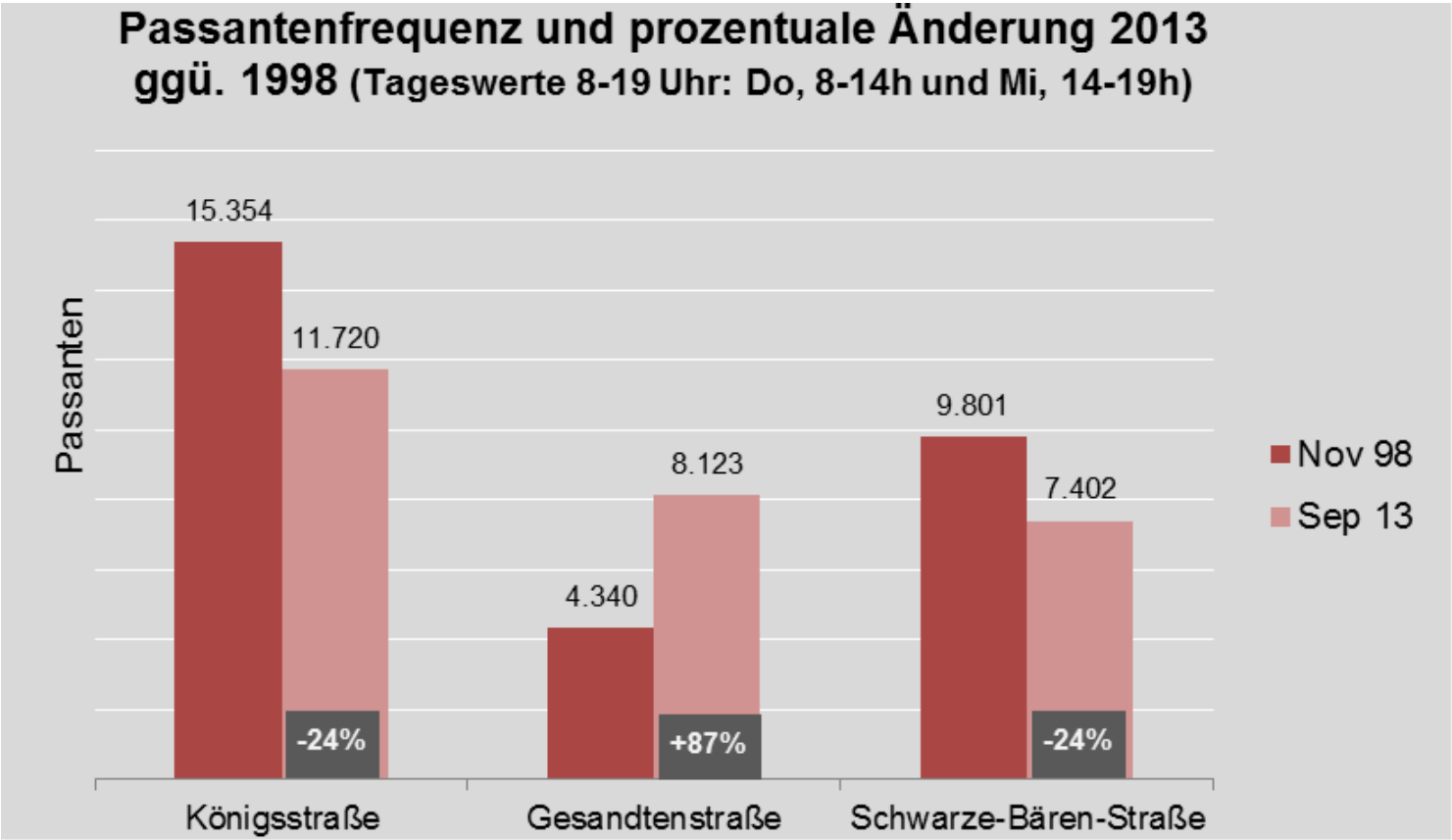
Was bedeuten die Zahlen im Rückblick?



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Trummer Immobilien 1997 bis 2013 | City-Team, Mag. Constanze Schaffner, St. Veit an der Glan, Österreich vom 16.-21.09.2013

Was haben verlängerte Öffnungszeiten, Online-Handel oder veränderte Laufwege zur Entwicklung beigetragen?

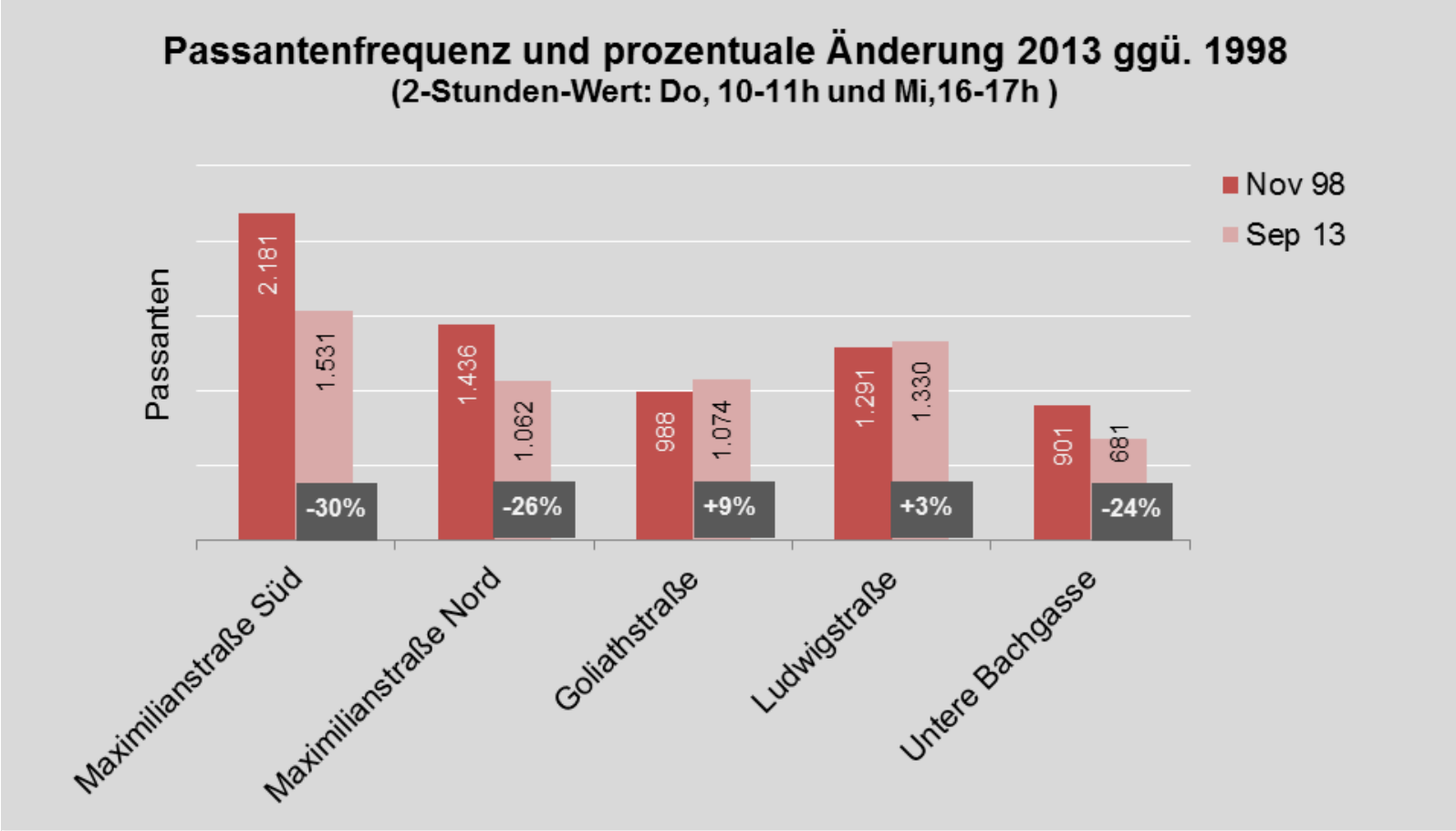
Die Passanten haben in den letzten 15 Jahren teilweise stark abgenommen



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Universität Regensburg, Prof. Dr. Klein, 11.1998 | City-Team, Mag. Constanze Schaffner, St. Veit an der Glan, Österreich vom 16.-21.09.2013

Insbesondere die TOP-Lage hat Verluste erlitten, während die Gesandtenstraße deutliche Zuwächse verzeichnen konnte

Gewinner und Verlierer



Quelle: Passantenfrequenzerhebung Universität Regensburg, Prof. Dr. Klein, 11.1998 | City-Team, Mag. Constanze Schaffner, St. Veit an der Glan, Österreich vom 16.-21.09.2013

Gerade in der Maximilianstraße haben sich die Zahlen negativ entwickelt, während in anderen Straßenzügen auch positive Entwicklungen festzustellen sind

Es existieren bereits viele Ziele und Maßnahmen

„Einkaufserlebnis Regensburger Altstadt 2020 – Leitbild für den Einzelhandel“ (2008), u.a.

- Entwickeln eines Wir-Gefühls (gemeinsame Kernöffnungszeiten, offener Umgang)
- positive und offensive Darstellung des Wertes von Denkmälern
- altstadtnahes RKK

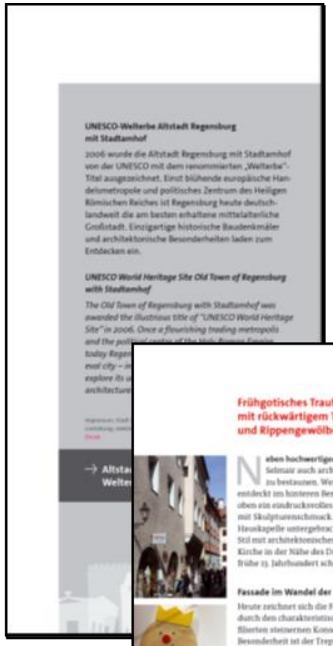
Einzelhandelsrahmenkonzept (2009), u.a.

- Marktkonzept für die Altstadtplätze
- Schaffung einer Verbindung und Aufwertung der Achse „Bahnhof – Maximilianstraße“
- Entwicklung neuer Einzelhandelsflächen / Schaffung größerer Ladeneinheiten
- Vernetzung der oberzentralen Standorte
- Entwicklung von Einzelhandelsclustern

Welterbe-Managementplan (2012), u.a.

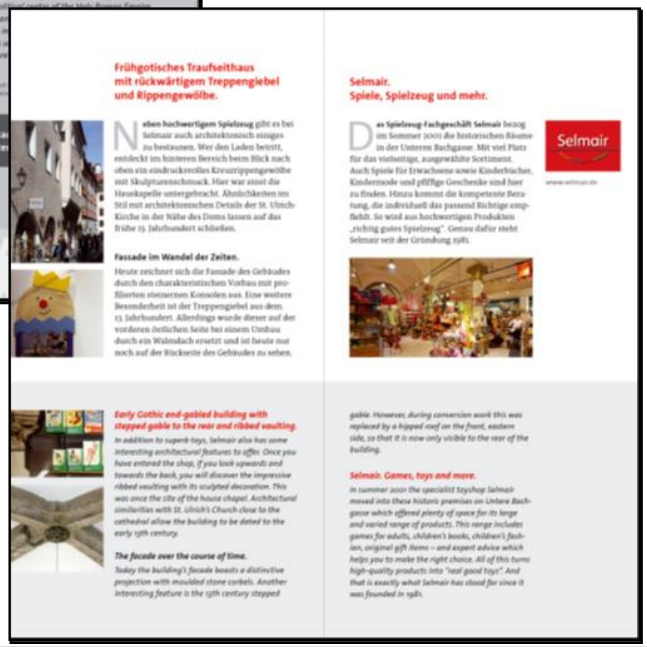
- Projekt Schäffnerquartier und Obermünsterviertel – Identitäts- und Imagebildung
- Lebensmittelgeschäft in der südlichen und östlichen Altstadt
- Weiterentwicklung Einzelhandels- und Leerstandsmonitoring
- Erreichbarkeitsmarketing – Verkehr

Stärkung des Shopping-Tourismus und Vermarktung der Altstadt



Vorder- und Rückseite

← Informationen zum Welterbe in deutsch und englisch



Innenseiten

Einkaufserlebnis Welterbe

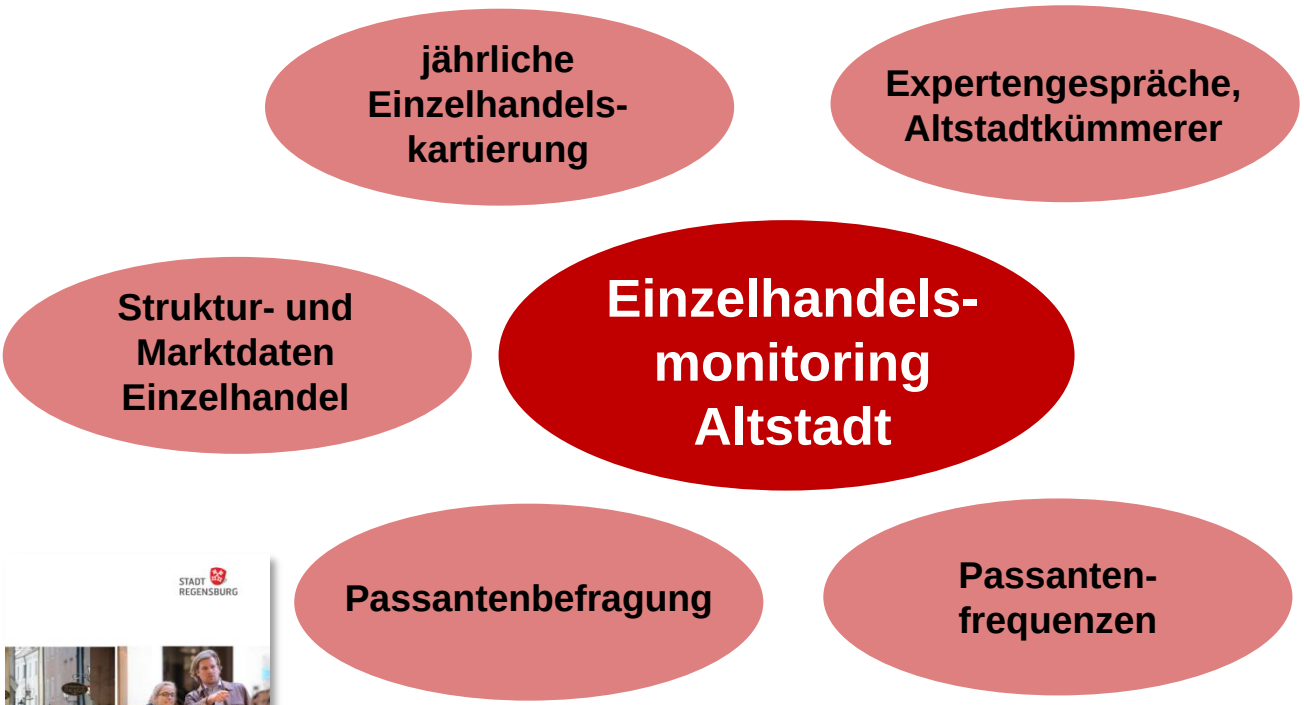
In der Altstadt gibt es rund 600 Einzelhandelsbetriebe, davon nutzen ca. 400 die besonderen Räumlichkeiten eines Baudenkmals. Dies ist sowohl den Einheimischen wie auch den Gästen oftmals nicht bewusst.

Das Standortmarketing wird jährlich mit neuen Teilnehmern fortgeführt. 2014 beteiligen sich rund 50 Einzelhandels-betriebe am „Einkaufserlebnis Welterbe“.

← deutsche Textfassung
(linke Seite geschichtliche Information | rechte Seite Betriebsinformation)

← englische Textfassung

Vervollständigung des Altstadtmonitorings durch regelmäßige Wiederholung der Passantenfrequenzerhebung



Wesentliche Ziele

- Umsetzungs- und Erfolgs-kontrolle räumlicher und struktureller Entwicklungen
- Zielerreichungsgrad von Maßnahmen zur Aufwertung
- Erkenntnisse zum Einkaufs-/Nachfrageverhalten der Besucher
- Erkennen von Trends und Veränderungsprozessen
- Entscheidungshilfe bei aktivem Flächenmanagement sowie Bau- und Investitions-anfragen

Einzelhandelsmonitor Regensburger Altstadt wird alle zwei Jahre neu aufgelegt

Geplante Maßnahmen – Koalitionsvereinbarung Stadtratsperiode 2014 - 2020

- **Öffnung der Altstadt für Radfahrer:**
  Die Fußgängerzonen in der Altstadt werden zur Probe für 12 Monate für den Radverkehr geöffnet. Begleitung mit verstärkten Kontrollen und Maßnahmen mit dem Ziel gegenseitiger Rücksichtnahme von Radfahrern und Fußgängern.

- **Schaffung von Fahrradabstellplätzen:**
  v.a. an Verkehrsknotenpunkten mit Umsteigebeziehungen, bei Behörden und anderen kundenfrequentierten Standorten sowie in Parkhäusern.

- **Weiterentwicklung Altstadtbus:**
  Die auf der Linie eingesetzten Busse werden spätestens 2016 durch kleinere, altstadtgerechte Fahrzeuge mit alternativem Antriebssystem ersetzt.

- **Aufwertung Arnulfsplatz, Wahlenstraße, Glockengasse und Maximilianstraße**

- **Aufwertung der Fußgängerzonen Königsstraße, Schwarze-Bären-Straße**

- **Kulturelle Zwischennutzung von Leerständen**

Geplante Maßnahmen – Koalitionsvereinbarung Stadtratsperiode 2014 - 2020

- **Schaffung von Ruhezonen und mehr Grün in der Altstadt:**
  Entwicklung eine Möblierungskonzepts mit Hilfe eines Kunstwettbewerbs im Jahr 2015 – Entwicklung von Sitzgelegenheiten und mehr Grün in der Altstadt

- **Entwicklung eines Marktkonzeptes**

- **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsflächen**

- **Neubau Parkhaus Jacobigelände:**
  Schaffung von adäquatem Ersatz für die am Donaumarkt entfallenen Stellplätze

- **Einrichtung eines digitalen Parkleitsystems**

- **Runder Tisch Altstadt** – dem Oberbürgermeister direkt zugeordnet:
  Dialog zum Ausgleich der verschiedenen Interessen

STADT REGENSBURG

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Christine Schimpfermann, Planungs- und Baureferentin

☏ +49 941/ 507-1006

🖷 +49 941/ 507-2006

✉ schimpfermann.christine@regensburg.de