

# Aktuelles zum Einzelhandel – Vorhaben und Projekte in der Regensburger Altstadt

9. Immobilienforum Altstadt am 30. Juli 2021

Vortrag: Christine Schimpfermann, Planungs- und Baureferentin



# Einzelhandel in der Regensburger Altstadt

- Zahlen und Fakten 2020 -

- Betriebe: 464
- Verkaufsfläche: rund 63.870 m<sup>2</sup> (Ø 131 m<sup>2</sup> / Betrieb)
- Sortimente:  
(Haupt-) + Bekleidung (19.400 m<sup>2</sup> VKF),  
+ Lebensmittel (6.900 m<sup>2</sup> VKF),  
+ Drogerie/Parfümerie (4.500 m<sup>2</sup> VKF)  
+ Haushaltswaren/Geschenkartikel (4.000 m<sup>2</sup> VKF)
- Besonderheit: + kleinteilige Baustruktur  
+ viele Geschäfte in Baudenkmalern  
+ weit verzweigte Nebengeschäftslage  
+ hoher Anteil an Fachgeschäften
- Herausforderung: + moderne EZH-Betriebe benötigen meist größere Verkaufsflächen, in Zukunft auch?  
+ Restriktionen infolge der Denkmaleigenschaft
- Kunden: gemischtes Publikum (tendenziell eher älter)



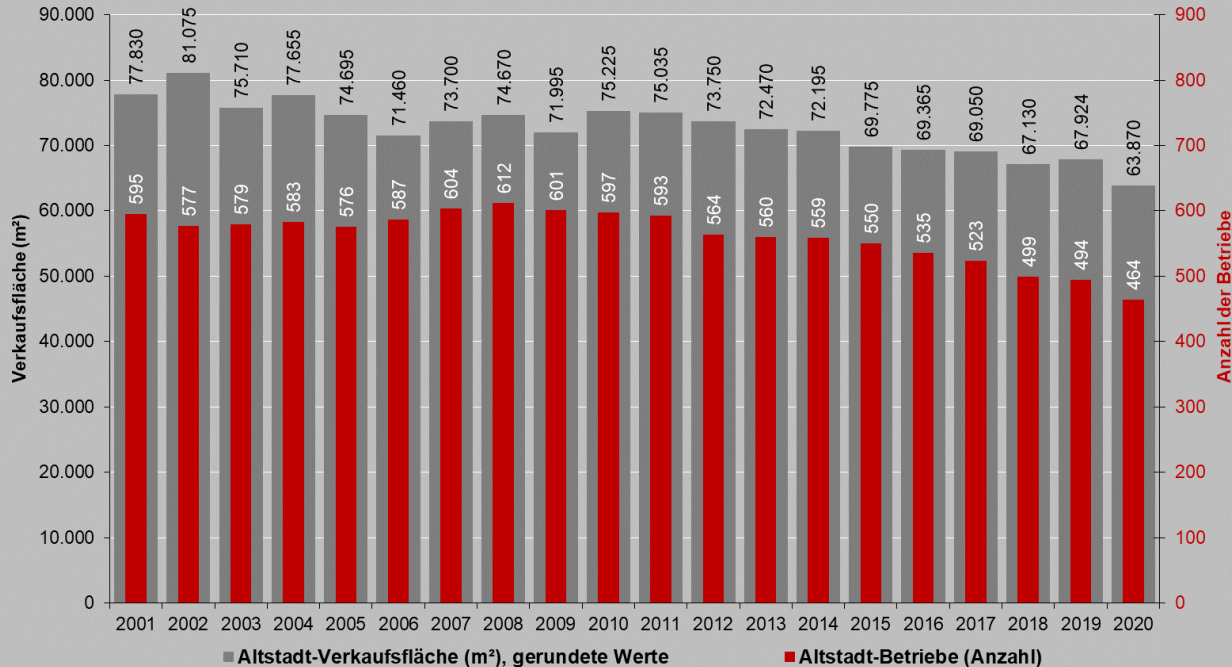
Regensburger Altstadt  
Bildokumentation, Stadt Regensburg

# Einzelhandel in der Regensburger Altstadt

- nach wie vor ist die Altstadt der größte Einzelhandelsstandort -



Einzelhandelsbetriebe und -verkaufsfläche in der Regensburger Altstadt  
- basierend auf Herbstwerten -

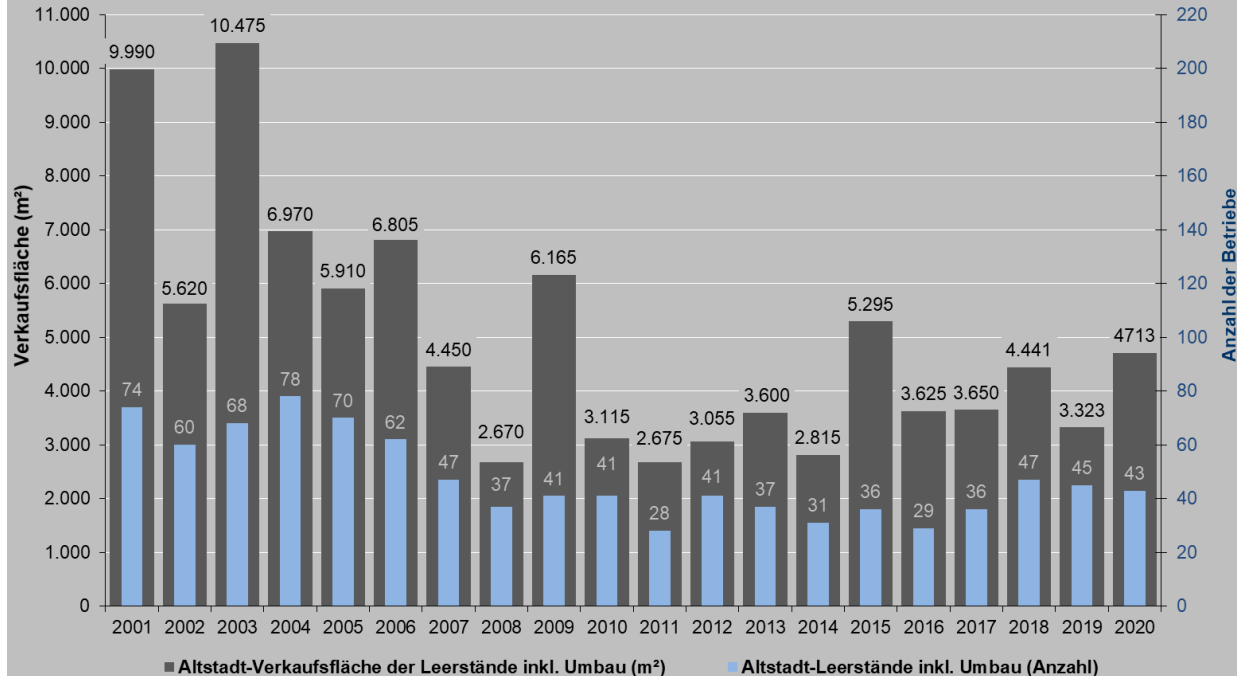


- Einzelhandel erfolgt meist nur noch im Erdgeschoss; Konkurrenz mit anderen Nutzungen
- die Corona-Krise hat sich in den reinen Zahlen noch nicht niedergeschlagen
- die Altstadt zeigt sich „resilient(er)“ aufgrund des bereits bestehenden Nutzungsmixes

# Einzelhandel in der Regensburger Altstadt

- weitestgehend schnelle Nachvermietung -

Leerstände (inkl. Umbau) in der Regensburger Altstadt  
- basierend auf Herbstwerten -



2015: inkl. Umbau ehem. K&L Filiale, Drei-Helm-Gasse 1 mit 1.850 m² VKF

- 2020 liegt die Leerstandsquote bezogen auf die VKF bei 6,9%
- Leerstände v.a. in den 3-er und Nebenlagen; Herausforderung Maximilianstraße
- mittel- bis langfristig wird es jedoch auch in der Altstadt zu mehr Leerständen und Nutzungsverschiebungen kommen

# Einzelhandel in der Regensburger Altstadt

- Wo sind die höchsten Passantenfrequenzen? -



## Einzelhandelsgeschäftslagen in der zentralen Regensburger Altstadt 2018

### Einzelhandelsgeschäftslagen

- 1a-Lage
- 1b-Lage
- 2a-Lage
- 2b-Lage
- 3er-Lage

Bestimmung der Einzelhandelsgeschäftslagen anhand von Passantenfrequenzen, Geschäftsbesatz und Bodenrichtwerten.

Die Einordnung der Geschäftslagen stimmt mit den Bodenrichtwerten der Karte "Geschäftslagen und Richtwertgebiete im Altstadtbereich mit Stadthof" (Dezember 2018) des Gutachterausschusses für Grundstückspreise (GAA) überein.

- **Tage**  
Freitag und Samstag
- **Zeiten**  
Wochentag 12-14 sowie 16-18 h;  
Samstag 15-16 h
- **Straßen**  
östliche Gesandtenstraße,  
westliche Königsstraße,  
Weiße-Lilien-Straße,  
südliche Maximilianstraße,  
östliche Königsstraße
- **Höchstes Passantenaufkommen**  
östliche Gesandtenstraße  
(95.500, Mo-Sa 8-20 h bzw. 75.000, Mo-Sa 10-18 h)

- **Was ist ein Stadtentwicklungsplan?**  
Ein Kompass für die Entwicklung und die strategische Ausrichtung der Stadt Regensburg
- **Warum brauchen wir einen neuen Plan?**  
Weltweite Trends, aber auch veränderte Rahmenbedingungen vor Ort bedingen eine Neuausrichtung
- **Wie erarbeiten wir einen solchen Plan?**  
Durch die Entwicklung einer gemeinsamen Zukunftsvision:
  - *Wie wollen wir morgen in Regensburg (zusammen)leben?*
  - *Wie viel Wohnraum benötigen wir und wo?*
  - *Wie bewegen wir uns zukünftig umweltverträglich fort?*
  - *Wie sehen die Auswirkungen der Digitalisierung auf unsere Lebens- und Arbeitswelt aus?*
  - *Wie begegnen wir dem Klimawandel und wie können wir die Energiewende gestalten?*



**Kampagnen-Motive zur Bewerbung des Bürgerdialogs**  
Stadt Regensburg, Amt Stadtentwicklung +  
Büro ZebraLog, 2020

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept bis 2030

- Richtschnur für die Entwicklungsmöglichkeiten, aber auch -grenzen -

## Beschluss

- Juni 2020: Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen

## Rechtliche Bedeutung

- Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben
- städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## Kommunalpolitische Bedeutung

- vorausschauende Gesamtplanung
- Entwicklungsperspektiven / Spielräume für einen fairen Wettbewerb
- Förderung der politischen Konsensbildung
- Planungs- und Investitionssicherheit für die privaten Akteure



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept bis 2030

- Städtebauliche Leitziele-



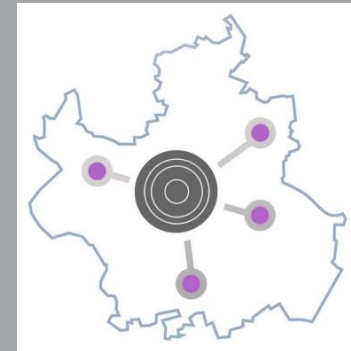
„Regensburg  
ist und bleibt  
das Handels-  
zentrum  
Ostbayerns“

„Trilogie der ober-  
zentralen Standorte  
mit dem Einkaufs-  
erlebnis Altstadt als  
erste unter Gleichen -  
Vielfalt, Qualität,  
Leidenschaft“



„Kurze Wege für  
den täglichen  
Einkauf –  
soziale Treffpunkte  
sichern und  
entwickeln“

„Sicherung und  
Profilierung der  
dezentralen  
Fachmarkt-  
standorte“



Quelle Karten: GMA, 2020



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept bis 2030

- Fokus auf die Entwicklung der Altstadt -

- **Leitziel:**

Die Altstadt ist und bleibt die dominierende, attraktive und lebendige Einkaufslage

- **Strategie:**

- umfassendster EZH-Standort mit größtem Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten
- ausgewogene Balance zwischen individuellen inhabergeführten Fach- und Spezialgeschäften sowie bekannten Markenlabels / Filialisten
- leistungsstarke Mischung aus Warengruppen, Betriebsgrößen und -typen

- **Handlungsempfehlungen / Maßnahmen u.a.:**

- Synergieeffekte durch Verknüpfung von Handel, Gastro-, Kultur- und Bildungseinrichtungen
- Experimentierfeld für moderne Shop-Konzepte und Pop-up-Stores
- Profilbildung einzelner Straßen und Quartiere / Entwicklung Einzelhandelscluster
- smarte Altstadt der Wissenschaft fördern - digitale Infrastruktur für ein neues Einkaufs- und Serviceerlebnis

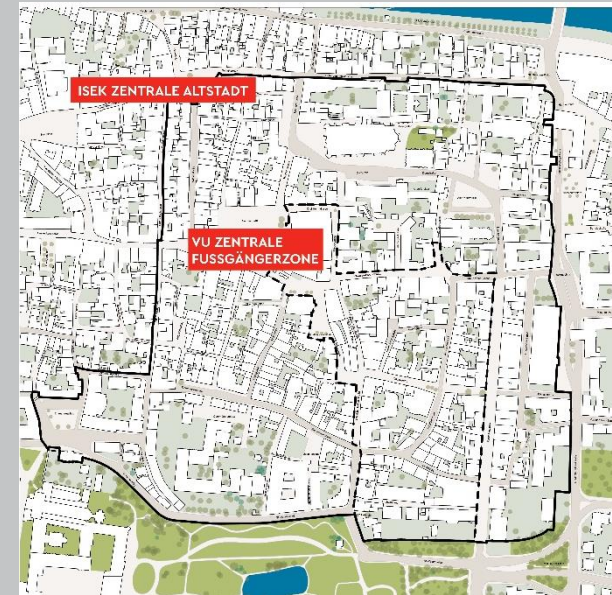


**Einkaufserlebnis  
Welterbe**  
Bilddokumentation, Stadt  
Regensburg

# ISEK zentrale Altstadt und VU Fußgängerzone

- ein wesentlicher Fokus der Stadtentwicklung liegt auf der Altstadt -

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zentrale Altstadt +  
Vorbereitende Untersuchungen zentrale Fußgängerzone =  
Prozess der integrierten Stadtentwicklung
- Beleuchtung der heutigen Lage und Zukunftsfähigkeit -  
dabei Betrachtung der zentralen Altstadt als Ganzes
- Schaffung von städtebaulichen / planerischen Leitgedanken  
und Handlungsansätzen sowie die Einordnung bestehender  
und aktualisierter (Fach-) Konzepte
- intensiver Beteiligungsprozess und Öffentlichkeitsarbeit
- externe Unterstützung durch die Büros UmbauStadt, Wien  
und STETE Planung, Darmstadt



Abgrenzung ISEK und VU  
UmbauStadt, Wien und STETE Planung, Darmstadt

# Verkehrsberuhigungskonzept

- deine Altstadt Regensburg -



?

Bilddokumentation,  
Stadt Regensburg

- Beschluss vom 3.12.2019 zur Verkehrsberuhigung Altstadt und Veränderung der Verkehrsführung im Kernbereich
- Zielsetzung: Schritt für Schritt soll ein Netz ausgebaut werden, das den ÖPNV-, Fuß- und Radverkehr priorisiert zur Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität
- frühzeitige Zusammenarbeit mit Interessensverbänden, Gewerbetreibenden und der Bürgerschaft = Grundlage für einen breiten Konsens über die Ziele und die damit verbundenen Maßnahmen

Projekttablauf



Projekttablauf Teilnahme- und Workshopprozesse  
Planersocietät und Team Ewen, 2021/2022

# Sanierung Fußgängerzone inkl. Möblierung

- Alt.Stadt.Neu als zentraler Begegnungsraum der Stadtgesellschaft -

Sanierung von 2017 bis 2019 in vier Bauphasen mit Umsetzung folgender Ziele:

- Schaffung von Orten und Plätzen mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität für Einwohner, Besucher und Gäste.
- zeitgemäße Möblierung und freundliche Gestaltung (Granitpflaster in warmen Farbtönen)
- die „steinerne Stadt“ wird grüner
- Sanierung und Anpassung der Kanäle, Rohre und Leitungen im Untergrund an künftige Anforderungen
- Aufwertung des Umfeldes für Gastronomie, Handel und Dienstleister für optimale Rahmenbedingungen
- Maßgabe ist eine hohe Qualität der Infrastruktur in Kombination mit einem ansprechenden Erscheinungsbild



Visualisierung Schwarze-Bären-Straße  
Copyright: mvisu

# Neugestaltung Wahlenstraße

- Barrierefreiheit und konsumfreie Sitzgelegenheiten -

Durchführung dringend notwendiger Sanierungsmaßnahmen  
in 2018 und 2019 :

- Erneuerung Kanal-, Gas- und Wasserleitungen sowie Strom-, Glasfaser- und Telefonleitungen
- Pflasterung und Herstellung Barrierefreiheit
- Abfangen Ost-West-Gefälle in der Straße durch Abstufungen
- Bänke dienen als weiteres Gestaltungselement



# „Platzgemacht“ für eine grüne Oase

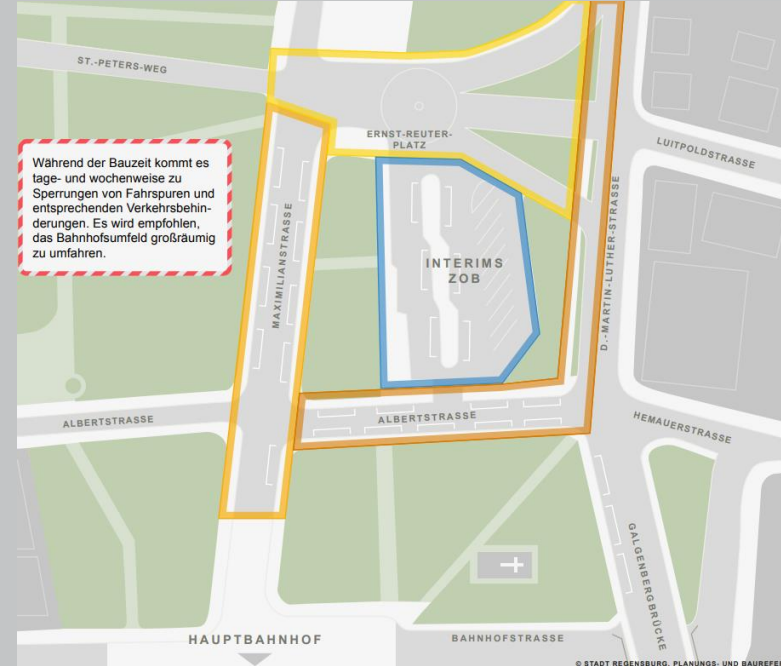
- Parkraum weicht temporär begrüntem Sitzmöbel-Nutzungskonzept -

- Städte brauchen mehr SUVs (Social Urban Values)
- Ergebnis einer bundesweiten Ausschreibung: kostenlos wird drei Monate ein Modul in einer Parklücke in der Wahlenstraße aufgestellt
- Schaffung eines konsumfreien Aufenthaltsortes mit der Option zum kostenfreien Co-Working und der Nutzung einer digitalen Bibliothek. W-LAN, Strom, Tablets, Begrünung, Öffentlichkeitsarbeit und Betreuung über die Mitarbeiter des Kreativzentrums Degginger
- Welche Potenziale bieten umgenutzte Parkplätze für die Entwicklung einer Stadt und ihrer Bewohner? Praxistest erfolgt derzeit in der Wahlenstraße



Modulkombinationen sowie Modul in der Wahlenstraße  
Broschüre Citydecks SUVs bzw. Bilddokumentation, Stadt Regensburg

- **Projektraum:**  
rund 80.000 m<sup>2</sup> zwischen  
Bahnhof und Altstadt
- **Planungen:**
  - Bahnhofsumfeld
  - Ernst-Reuter-Platz
  - Frei- und Grünflächen
  - Maximilianstraße Süd
- **Verkehrsberuhigung nach der  
Inbetriebnahme des Interims-ZOB:**
  - Befreiung vom Durchgangsverkehr
  - Schaffung von mehr Raum für Fußgänger,  
Radfahrer und Freianlagen



# Mobilitätsdrehscheibe

- Kosten-Nutzen müssen neu bewertet werden + Projektanpassung -

- Leitprojekt Parkraumkonzept Innenstadt
- Betrauung: das Stadtwerk.Mobilität

Mobilität (Stellplatzkontingente für versch. Verkehrsmittel)	
Verkehrsmittel	Stellplatzzahl
Kfz-Stellplätze	1.000 Stellplätze (Stufe 1) 1.500 Stellplätze (Stufe 2)
E-Mobility	20 Stellplätze
Car-Sharing	5 Stellplätze
Fahrradboxen	200 Stellplätze
Bike-Sharing	100 Stellplätze
Wohnmobilstellplätze	100 Stellplätze
Taxistellplätze	5 Stellplätze
Flächenbedarf insg.	Σ 38.500 BGF

Die Mobilitätsdrehscheibe ist ein wichtiger Baustein für die Mobilität, aber was kann und darf sich Regensburg mit der angespannten Haushaltssituation infolge der Corona-Krise noch leisten?



Geplante Mobilitätsdrehscheibe am Unteren Wöhrd  
Luftbild Aerowest, 2013

Mobilitätsdrehscheibe (Nebeneinrichtungen und Gastronomie)	
Einrichtungen (Gebäude/Freiraum)	Erläuterung
Gepäckschließfächer	Damen/Herren/Barrierefreies WC
Technikräume	Tourismus/Fahrradfahrer
Touristinformation <sup>3</sup>	-
Kiosk (EG) <sup>4</sup>	Ticketautomat, Infostände etc.
Café/Bistro (EG) <sup>4</sup>	Verkaufsraum
Flächenbedarf insg.	Gastraum, Büro/Lagerraum, Freisitz
	Σ ~ 1.000 m <sup>2</sup> BGF



# Offensive Altstadt

## - Parkraummanagement und Tarifstruktur mit Maßnahmenpaket -

- neue Tarifstruktur off- und on-street ab 1. April 2022; gezielte Stärkung der Altstadt und des ÖPNV durch die Mehreinnahmen infolge des Wegfalls der kostenlosen Stunde
- Offensive Altstadt, d.h.
  - Sponsoring der Faszination Altstadt e.V.
  - Kommunikationskampagne „Offensive Altstadt“
  - Eislaufbahn am Neupfarrplatz
  - kostenfreier Altstadtbus
  - P+R Shuttle Jahnstadion / einheitliche Tarifstruktur
  - attraktiver städtischer ÖPNV an den Adventssamstagen



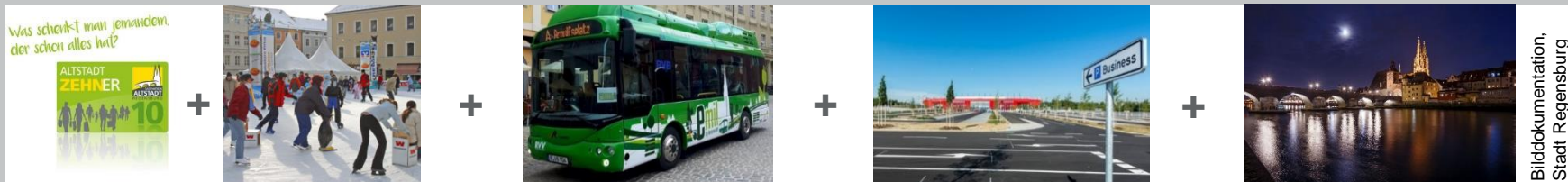
- ✓ 0,50 € / 30 Min. in den ersten 1,5 Stunden; danach pro angefangene halbe Stunde 1 €
- ✓ Tagespauschale 12 €



- ✓ zentrale Altstadt 1 € / 30 Min.
- ✓ Randgebiete 0,50 € / 30 Min.
- ✓ maximale Parkdauer 2 Stunden

**Parken in den Stadwerk-Parkgaragen und im öffentlichen Straßenraum**

Bilddokumentation, Stadt Regensburg



Neue Horizonte Altstadt  
Wandel mitgestalten




Entwicklung kommunaler Ziele,  
Strategien und Maßnahmen zur  
Gestaltung der Digitalisierung.

## Neue Horizonte Altstadt

- Quartiersmanagement Altstadt (West, Mitte, Ost)
- Digitalisierungsoffensive im Einzelhandel
- Angebotsverbesserung Altstadt - Open WLAN, Data Hub
- Regensburg.Next City Mobility & Logistics ZERO CO2
- Aktives Leerstandsmanagement und Einkaufserlebnis



Autonom fahrende Shuttlebusse –  
Modellprojekt Emilia, Start des Projektes im  
Gewerbepark, Stadtwerk.Mobilität  
Foto: Hanno Meier

 **Regensburg erhält bis zu 11 Mio. Euro als Fördersumme**

# Innenstädte neu denken

- neues Leben in der Innenstadt nach der Pandemie -

- Bewerbung für den „Sonderfonds Innenstädte beleben“ mit u.a. folgenden Maßnahmen für die Altstadt:
- ✓ Etablierung eines (Quartiers-)Managements -Entwicklung von Themenclustern
- ✓ Etablierung eines Leerstandsmanagements zur Bespielung von Leerständen
- ✓ Auf-/Ausbau eines zentralen umweltfreundlichen Lieferservices
- ✓ Einrichtung eines Mobilitätsbüros
- ✓ Entwicklung eines mehrjährigen Konzeptes zur Schaffung von Attraktivitätspunkten/-erlebnissen für neue Zielgruppen (u.a. Eisbahn, Play-Fountain)
- ✓ Einrichtung eines Innenstadtfonds Innenstadt zur Förderung kleinerer investiver und nicht-investiver Maßnahmen, die Impulse gegen die Folgen der Corona-Pandemie setzen



**Regensburg erhält 880.000 Euro  
aus dem Sonderfonds Innenstädte beleben**



Play-Fountain – Refreshing water that brings people together  
[www.playfountain.com](http://www.playfountain.com), 08.06.2021

# Was können wir tun?

- neues Leben in der Altstadt nach der Pandemie -

- Nur eine attraktive, lebendige Innenstadt zieht Kunden an
- Städte, Handel und alle weiteren Akteure müssen mehr denn je zusammenarbeiten
- Klar ist aber auch, dass den Immobilienbesitzern in den Innenstädten eine entscheidende Rolle zukommt – gerade während und nach der Pandemie:

Wenn bei sinkenden Kundenzahlen und rückläufigem Umsatz Mieten erzielt werden sollen, die sich nicht mehr erwirtschaften lassen, führt dies zur Beschleunigung des Leerstandes.

# Kontakt



Christine Schimpfermann  
Referentin  
RVI - Planungs- und Baureferat

D.-Martin-Luther-Str. 1  
93047 Regensburg

Telefon (0941) 507-1016  
[schimpfermann.christine@regensburg.de](mailto:schimpfermann.christine@regensburg.de)



Wir sehen uns in der Altstadt.  
Vielen Dank für Ihr Interesse!