STADT
REGENSBURG

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

40 JAHRE
STÄDTEBAUFÖRDERUNG
IN BAYERN

REGENSBURG PLANT & BAUT

40 Jahre

Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

Hinweis: Die nachfolgend verwendete meist männliche Personenbezeichnung bezieht selbstverständlich die weibliche Bezeichnung mit ein. Auf die durchgängige Verwendung beider Geschlechtsformen wird lediglich im Hinblick auf die bessere Lesbarkeit des Textes verzichtet.

Inhalt

1. Grußworte 4

Dr. Peter Ramsauer, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 5

Joachim Herrmann, Bayerischer Staatsminister des Innern 6

Hans Schaidinger, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg 7

2. Bilderbogen – Spuren der Städtebauförderung in Regensburg 8

3. Grundlegendes zur Städtebauförderung 12

Städtebauförderung und Denkmalpflege – eine harmonische Beziehung 13

Das Städtebauförderungsgesetz und die Arbeitsgemeinschaft Bamberg – Lübeck – Regensburg/ Historische Städte – im Dialog zum Erfolg 15

Ein nicht zu ernster persönlicher Rückblick auf 40 Jahre Sanierung in der Stadt Regensburg 19

30 Jahre Einsatz im Auftrag der Städtebauförderung 22

4. Präsentation geförderter Projekte

4.1 Soziales

„Soziale Stadt“ – Humboldtstraße 28

Fidelgasse 9 und 11, Rote-Löwen-Straße 10 – barrierefreies Wohnen in der Altstadt 29

Der Amberger Stadel – vom Lagerhaus zum Studentenwohnheim 30

Sozialplanverfahren – ein Schutzschirm für Sanierungsbetroffene 31

4.2 Kultur

Die Theatersanierung – Stück für Stück zur klassizistischen Ordnung 32

Die Sanierung des Velodroms – von der Ruine zum lebendigen Kulturmagneten 34

Der Andreasstadel – ehemals kurbayerischer Salzstadel 36

Am Prebrunntor 4 – Naturkunde im Gartenpalais 38

4.3 Straßen und Plätze

Die Platzfolge – Kulturmeile im historischen Rahmen ... 39
Flaniermeile Gesandtenstraße, Neupfarrplatz und St.-Kassians-Platz ... 41
Thundorfer Straße und Marc-Aurel-Ufer – Hinwendung zur Donau ... 43
Neugestaltung von Ludwigstraße und Rote-Hahnen-Gasse – eine Lücke ist geschlossen ... 44
Maximilianstraße – das südliche Entrée in die Altstadt ... 45

4.4 Stadtquartiere

Der Rote-Lilien-Winkel – Kleinod in der Wildwercherwacht ... 47
Sanierungsgebiet Stadtamhof – der Sprung über die Donau ... 49
„Schäffnerquartier“ – ein neuer Impuls für die Altstadt ... 51
Das „Obermünsterviertel“ geht neue Wege – Zukunft gemeinsam gestalten ... 52

4.5 Einzelobjekte

Der Rote Herzfleck – mustergültig saniert ... 53
Der Salzstadel – zentraler Anlaufpunkt im Welterbe ... 55
Das Goldene Kreuz – Kaiserherberge am Haidplatz ... 57
Fischmarkt 5 – Zunfthaus der Hafner ... 59

4.6 Druckwerke & Publikationen

... 60

5. Schlusswort

Die Bedeutung der Städtebauförderung in Regensburg – gestern, heute und morgen ... 62

6. Anhang

Beteiligte an Planung und Ausführung, Fördermittel ... 64
Städtebaufördermittel 1971–2011 ... 66
Impressum und Bildnachweise ... 67

1 Grußworte

Grußwort des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Dr. Peter Ramsauer

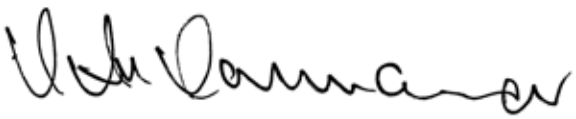
Liebe Leserinnen und Leser,

bereits seit 40 Jahren ist die Städtebauförderung ein wichtiges und erfolgreiches Instrument für die Stadtentwicklung. Seit der Einführung im Jahre 1971 unterstützt das Programm unsere Kommunen bei der Bewältigung des wirtschaftlichen, demographischen, sozialen und ökologischen Wandels. Bis jetzt konnten mit ca. 14 Milliarden Euro Bundesmitteln mehr als 6 500 städtebauliche Gesamtmaßnahmen in rund 4 100 Städten und Gemeinden gefördert werden. Mit diesen Mitteln wurden u. a. Stadt- und Ortskerne saniert, historische Stadtbilder erhalten und öffentliche Räume aufgewertet.

Gerade Regensburg ist ein maßgebliches Beispiel für den Erfolg des Gemeinschaftsprojekts Städtebauförderung. Denn Regensburg hat sich seit 1955 mit der Altstadtsanierung beschäftigt und ist damit gleichsam Pionierstadt der Städtebauförderung. So konnten wichtige Aspekte der Stadtentwicklung erprobt und weiterentwickelt werden. Die oberpfälzische Bezirkshauptstadt hat bewiesen, wie insbesondere denkmalgeschützte Gebäude behutsam erneuert werden können. Ebenso ist Regensburg ein Vorbild für erfolgreiche Zusammenarbeit der Kommunen untereinander. Sie ist Mitgründerin der „Arbeitsgemeinschaft Historische Städte“ und setzt sich seit 1973 für den Erhalt und die Wertschätzung historischen Erbes ein. Mit großem Erfolg: 2006 ist die Altstadt mit Stadtamhof in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen worden.

Der Bund hat für Regensburg bis 2010 insgesamt 31,6 Millionen Euro aus unterschiedlichen Programmen bereitgestellt. Die Städtebauförderung „lebt“ jedoch nicht nur von Finanzhilfen; der Erfolg lebt vor allem auch vom Einsatz der Mitarbeiter vor Ort und nicht zuletzt vom Einsatz der Bürgerinnen und Bürger für „ihre“ Stadt. Für dieses außerordentliche Engagement gilt allen Beteiligten mein besonderer Dank.

Der Veranstaltung der Obersten Baubehörde Bayerns zur 40-jährigen Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung wünsche ich gutes Gelingen und der Stadt Regensburg weiterhin eine positive Entwicklung.



Dr. Peter Ramsauer MdB
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Grußwort des Bayerischen Staatsministers des Innern

Joachim Herrmann

Mit einem herausragenden Erscheinungsbild und einer einzigartigen Vielfalt an Nutzungen ist die Regensburger Altstadt ein Aushängeschild europäischer Stadtkultur. Man lebt und arbeitet gerne im historischen Kern; die Bewohner identifizieren sich mit ihrem Lebensraum. Vor knapp 50 Jahren war die Situation noch ganz anders. Die im Zweiten Weltkrieg weitgehend unzerstört gebliebene Altstadt schien damals keine Zukunft zu haben. Das historische Erbe drohte zu verfallen und den nachfolgenden Generationen verloren zu gehen. Zum Glück haben die Regensburger noch rechtzeitig eine weitreichende Leitbilddiskussion eingeleitet zur Entwicklung ihrer Altstadt. Dabei standen nicht nur denkmalpflegerische Aspekte im Mittelpunkt. Vielmehr sollte die städtebauliche Aufgabe umfassend angegangen werden.

Die Stadt Regensburg und ihre Bürger wären allein nicht in der Lage gewesen, die notwendigen Investitionen für die Erneuerungsmaßnahmen zu leisten. Entscheidend für die Rettung der Altstadt und für ihre heutige Attraktivität war das In-Kraft-Treten des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971. Seit 1971 hat die Stadt Regensburg für ihre städtebauliche Erneuerung bislang 70,8 Millionen Euro vom Freistaat, Bund und EU erhalten.

Ein wesentliches Kriterium für die städtebauliche Erneuerung ist – insbesondere für Städte mit einem so reichen baukulturellen Erbe wie Regensburg – die Ausgewogenheit zwischen Bewahrung und Entwicklung des städtischen Gefüges. Das ist in Regensburg in den letzten vier Jahrzehnten eindrucksvoll gelungen. Die Wohn- und Geschäftssituation in der Altstadt entspricht heute aktuellen Lebensformen, ohne dass der Charakter der historischen Altstadt verloren gegangen ist. Die städtebauliche Entwicklung in Regensburg ist vorbildlich. Auch die Aufnahme in die Welterbeliste der UNESCO ist eine großartige Bestätigung für den gemeinsam eingeschlagenen Weg.

Neue Themen, wie die demografische Entwicklung oder die Energiewende, bringen weitere Herausforderungen, auf die sich Regensburg wie alle Kommunen einstellen muss. Insbesondere im schützenswerten Bestand sind die Anforderungen an die Planung sehr vielschichtig; mit dem Ererbten sollte sorgsam umgegangen werden.

Ich hoffe und wünsche, dass die Stadt Regensburg die anstehenden Projekte in der Stadtsanierung so zielstrebig und erfolgreich fortsetzt wie bisher. Dabei versichere ich ausdrücklich, dass der Freistaat Bayern mit der Städtebauförderung auch weiterhin ein verlässlicher Partner der Stadt sein wird.

Joachim Herrmann, MdL
Bayerischer Staatsminister des Innern

Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Regensburg

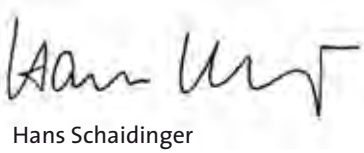
Hans Schaidinger

In den schwierigen Nachkriegsjahren, einer Zeit von drangvoller Enge, unzureichenden hygienischen Verhältnissen, hoher Brandgefahr und dem zunehmenden Verfall historisch wertvoller Bausubstanz, machte sich Regensburg Mitte der 1950er Jahre auf den Weg zur Sanierung seiner Altstadt. Die Maßnahmen aus dem städtebaulichen Rahmenplan sahen für das erste Erneuerungsgebiet den Ankauf sanierungsbedürftiger Anwesen mit Entkernungen, den Grunderwerb für den Neubau von Ersatzwohnungen, die Sanierung verbleibender Anwesen und die Neugestaltung und Neubefestigung von Straßen und Plätzen vor.

Die Finanzierung dieser gewaltigen Aufgabe konnte von der Stadt unmöglich alleine geleistet werden. Die ersten Förderanträge an Bund und Land wurden deshalb 1955 gestellt. Die Mittelbewilligung des damaligen Bundesbauministeriums Ende 1957 mit 600 000 DM für die Altstadtsanierung und 192 000 DM für den Neubau von Ersatzwohnungen beinhaltete die Auflage, dass sich Land und Stadt zu je einem Drittel an den Kosten beteiligten. Im Gegensatz zur heutigen Städtebauförderung mussten die gewährten Darlehen allerdings verzinst und getilgt werden. Mit der Förderzusage des Freistaates Bayern 1958 konnte der Bau von Ersatzwohnraum beginnen und die Altstadtsanierung kam durch diesen „Prototyp“ der Städtebauförderung in Gang. In Regensburg, so könnte man deshalb sagen, ist die Städtebauförderung doch schon um einiges älter als 40 Jahre.

1971 trat schließlich das Städtebauförderungsgesetz in Kraft. In Regensburg sind die Mittel der Städtebauförderung bisher in insgesamt neun Sanierungsgebieten erfolgreich eingesetzt worden. Dabei wurden neben der gesamtheitlichen Bewahrung der historischen Altstadt in ihrer groß- und kleinräumigen Gestaltung die Erhaltung wertvoller Bausubstanz und eine Aufwertung von Quartieren mit der Beseitigung von Mängeln in sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Bereichen erzielt. Städtebauförderprogramme haben zusätzlich zu den baulichen und städtebaulichen Handlungsfeldern eine wichtige Anstoßfunktion, auch für die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner und lokaler Akteure sowie die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements.

Wesentliches Ziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und bestehende Missstände dauerhaft zu beheben. Zweifellos verdanken wir der Städtebauförderung sehr viel. Nicht ohne Grund gilt sie als eines der wirtschaftlichsten und wirkungsvollsten Förderprogramme. Dass Mängel und Missstände allerdings durch Förderprogramme allein dauerhaft behoben werden könnten – das halte ich für eine Illusion. Unsere Stadt als lebendiges und lebenswertes Weltkulturerbe zu erhalten und weiter zu entwickeln, ist eine ständige Herausforderung, ein Prozess, dem sich die gesamte Stadtgesellschaft täglich und immer wieder aufs Neue stellen muss. Die Unterstützung durch die Städtebauförderung ist hierbei unverzichtbar und sollte auch in Zukunft uneingeschränkt zur Verfügung gestellt werden.



Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

2 Bilderbogen

Spuren der Städtebauförderung in Regensburg

GÖTZ

Velodrom

30

3 Grundlegendes zur Städtebauförderung

Städtebauförderung und Denkmalpflege – eine harmonische Beziehung

Eugen Trapp, Amt für Archiv und Denkmalpflege

Goldenes Kreuz am Haidplatz

Herausragende Baudenkmäler der Antke sowie des frühen, hohen und späten Mittelalters zogen schon früh das Augenmerk historisch und baugeschichtlich Intressierter auf Regensburg. Als dann 1945 Städte wie Köln oder Nürnberg in Schutt und Asche lagen, wurde klar, dass auf die Regensburger Altstadt von nun an sogar das Prädikat des Singulären zutraf: Als einzige mittelalterliche Großstadt Deutschlands hatte sie den Zweiten Weltkrieg ohne großflächige Zerstörungen überstanden.

Das in Jahrhunderten gewachsene urbane Gefüge war weitestgehend intakt. Die Bausubstanz war hochkarätig, aber vielfach desolat. Die Donauwacht wies in den 1950er Jahren die höchste Bevölkerungsdichte der Bundesrepublik auf, die hygienischen Verhältnisse waren katastrophal. Es gab nachvollziehbare Gründe, die Sanierungsstrategien zunächst darauf auszurichten, das Stadtdenkmal in seiner Gesamtheit lebensfähig zu erhalten. Dieser Notwendigkeit waren über viele Jahre hinweg sowohl die Methode der Flächensanierung als auch die Planungen zur Verkehrserschließung der Altstadt geschuldet. Der Preis, mit dem die Zukunftsfähigkeit der historischen Stadtlandschaft erkauft werden sollte, war vielfach hoch.

Mit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes (1971) und des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (1973) ergab sich eine neue Rechtsgrundlage für die Altstadtsanierung. Zudem war inzwischen gerade in Regensburg der fachliche Konsens darüber gereift, dass die Flächensanierung, mit der in der Donauwacht zunächst begonnen wurde, ein Irrweg war. Die Zukunft der Denkmalpflege konnte allein in der Objektsanierung liegen, die das einzelne Haus gleichsam als Individuum in den Vordergrund stellt. Nur so, über einzelne mit den Fachstellen abgestimmte Sanierungsmaßnahmen, war und ist ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Baudenkmal und seiner Ausstattung sichergestellt.

Wie fruchtbar die „Liaison“ aus Städtebauförderung und Denkmalpflege bisher war, lässt sich anhand einiger Großbauten ablesen, die sowohl wegen ihrer Wirkung auf das Stadtbild als auch aus heutiger denkmalfachlicher Sicht die gemeinsame Erfolgsgeschichte illustrieren:

Das Goldene Kreuz

Von 1977 bis 1979 wurde die so genannte Kaiserherberge Goldenes Kreuz saniert. Das auf ein frühgotisches Patrizierhaus zurückgehende, seit dem 15. Jahrhundert als noble Herberge genutzte und durch die Besuche zahlreicher gekrönter Häupter geadelte Anwesen war nach der Schließung des Hotels 1904 im Laufe des 20. Jahrhunderts zu einem Schandfleck verkommen. Renovierungen in den 1950er und 60er Jahren blieben Stückwerk. Erst Ende der 1970er Jahre ließ die Kombination aus privatem Engagement und staatlicher Förderung das Goldene Kreuz wieder erstrahlen und mit dem bereits 1968 eröffneten Café wieder zu einem Ort gepflegter Gastlichkeit werden. Dass das Anwesen seit 2005 auch wieder ein Hotel beherbergt, rundet die Erfolgsgeschichte ab.

Blick vom Haidplatz zum Goldenen Kreuz (links) und Thon-Dittmer-Palais (rechts)

Innenhof | Thon-Dittmer-Palais

Das Thon-Dittmer-Palais

Dank der Städtebauförderung war es möglich, 1978 auch die Sanierung des zweiten großen Anwesens auf der Nordseite des Haidplatzes in Angriff zu nehmen: Es handelt sich dabei um das Thon-Dittmer-Palais, das mit seiner 15-achsigen klassizistischen Fassade von 1808/09 dem mittelalterlichen Platz eine äußerst repräsentative Note verleiht. Architekt war der in Portugal geborene sowie in Paris und Wien geschulte Emanuel von Herigoyen, der Hofbaumeister des damaligen Regensburger Landesherrn, des Reichskanzlers Carl von Dalberg.

Der Goldene Turm

In den im 13. Jahrhundert entstandenen und in der Renaissance veränderten Bautenkomplex um den Goldenen Turm konnte nach der Sanierung 1985 junges Leben einziehen: Das seither hier, zu Füßen des höchsten Regensburger Patrizierturms, befindliche Studentenheim besticht durch die Kombination aus Vitalität und authentischem historischen Baubestand. Wie selbstverständlich ist etwa ein Gemeinschaftsraum mit Malereien von 1556 geschmückt, während unter die frühgotischen Gewölbe der einstigen Hauskapelle Einzelhandel eingezogen ist.

Blick auf den Goldenen Turm

Arbeitstreffen der ARGE Historische Städte Regensburg 2011 | Baustellenbesichtigung Steinerne Brücke

Das Städtebauförderungsgesetz und die Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Lübeck-Regensburg/Historische Städte – im Dialog zum Erfolg

Günter Stöberl, ehem. Planungs- und Baureferent der Stadt Regensburg

Am 27. Juli 1971 trat das Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) in Kraft. Es war das Ergebnis einer sich über mehr als ein Jahrzehnt hinziehenden politischen und fachlichen Auseinandersetzung auf allen politischen Ebenen, wie die Kommunen bei der Aufgabe, ihre Strukturen und Bausubstanzen zu erneuern bzw. zu erhalten, unterstützt und finanziell gefördert werden könnten.

Der 27. Juli 1971 war ein Wendepunkt in der städtebaulichen Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland. Die Frage, die nach In-Kraft-Treten des Städtebauförderungsgesetzes bei vielen Städten, vor allem bei denjenigen, die eine große und bedeutende historische Bausubstanz aufwiesen, war, ob das neue Gesetz das geeignete Instrument sei, die Sanierung großer Altstadtkerne funktionell und finanziell voranzubringen. In der Tat, sehr bald kamen in einigen dieser Städte Bedenken hoch, ob das für alle Kommunen geschaffene neue Städtebauförderungsgesetz auch ausreichend für die besondere Situation der großen verfallenden Altstädte sei.

Besichtigung Historisches Museum 2009

Anfang Juni 1973 hatte der damalige Bundeswohnungsbauminister Dr. Hans Jochen Vogel bei einem Vortrag in Bamberg festgestellt: „Ich glaube, hinter der Bewegung der Altstadtsanierung steckt ein tiefer menschlicher, ein humaner Protest. Ein Protest gegen die zu ökonomische Stadt, die ihren Erfolg zu einseitig am Wachstum des Sozialproduktes misst. ... Demgegenüber stellen sich unsere historischen Altstädte als eine Art Gegenmodell dar. Als Modell einer menschlichen Stadt, die den Einzelnen nicht überwältigt, sondern ihm Halt gibt, die ihm Identifizierung erlaubt und seinen Bedürfnissen nach Schönheit, nach Harmonie, nach edlen Formen und wohlproportionierten Flächen und Räumen Rechnung trägt. Solche Altstädte rechtfertigen besondere Anstrengungen unserer Gesellschaft. Wir brauchen solche Alternativmodelle als Mahnung, als Herausforderung, als Anschauungsobjekte, die es uns erleichtern, die Mängel und Fehler unserer gegenwärtigen Stadtentwicklung zu erkennen und den Kurs dieser Entwicklung zu korrigieren.“[1)]

Es sei daran erinnert, dass man zu dieser Zeit (1973) in vielen Städten noch an der Verwirklichung der autogerechten Städte arbeitete. In Regensburg begann damals, unter heftigen öffentlichen Diskussionen, mit den Arbeiten am Stadtentwicklungsplan, dem Regensburg-Plan 1977, vorsichtig, aber nachhaltig, die Abkehr von den alten Vorstellungen, die Altstadt großzügig für den Autoverkehr aufzuschließen.

Auf jeden Fall brachte das neue Städtebauförderungsgesetz in den Städten mit historischer Bausubstanz Bewegung in die bis dahin oft lethargischen alten Städte, die sich immer benachteiligt fühlten gegenüber den in der Nachkriegszeit wieder aufgebauten Metropolen mit modernen Strukturen und gestärkter Wirtschaftskraft. Alt und zugleich arm fühlten sich die historischen Städte, und sie waren es auch. Doch ein neues Gesetz war da und damit die Herausforderung, es auf seinen Nutzen und seine Tauglichkeit zu prüfen.

Im Juni 1973 griff der Bamberger Oberbürgermeister Dr. Theodor Mathien die Vorgabe des Bundeswohnungsbauministers auf: „Die Stadt Bamberg ist bereit, in Verbindung mit anderen gleichartigen Städten die ihr zugewachsene Rolle als lebendes Beispiel und Modell deutscher Städtebaukunst zu übernehmen.“[2)] Er regte bei seinen Kollegen in Regensburg, bei Oberbürgermeister Schlichtinger, und in Lübeck, bei Bürgermeister Kock, an, eine Initiative zur Erhaltung der historischen Altstädte zu ergreifen. Angesichts des prekären Zustandes der Bausubstanzen hatte man zunächst ins Auge gefasst, eine rechtliche und finanzielle Sonderstellung zu erreichen.

Im September 1973 billigten die politischen Gremien aller drei Städte die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft. Eine der ersten Aufgaben dieser Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Lübeck-Regensburg (Ba-Lü-Re) war es, die Sanierungsproblematik der drei Städte darzustellen, publik zu machen und die Tauglichkeit des Städtebauförderungsgesetzes für diese alten Städte, die sich selbst nur stellvertretend für alle historischen Städte agieren sahen, darzustellen.

Schon in der ersten Veröffentlichung der Arbeitsgemeinschaft am 6. Juni 1974 waren die Schwerpunkte der Anregungen und Forderungen in zwei Problemfelder geteilt: in Recht und Finanzen. Hauptkritik auf der rechtlichen Seite war, „dass das Städtebauförderungsgesetz generell keine rechtliche Handhabe bietet, um bauliche Verhältnisse im gesamten Bereich der Altstadtkerne einheitlich wirksam zu steuern. ... Weder das Bundesbaugesetz noch das Städtebauförderungsgesetz enthalten Bestimmungen, die ausreichen, um die Erhaltung und Erneuerung historischer alter Städte wirksam und auf Dauer zu gewährleisten.“ Soviel zur rechtlichen Seite. „Ähnlich unbefriedigend wie die rechtlichen Regelungen für städtebauliche Sanierungen in historischen Altstadtbereichen sind auch die derzeitigen finanziellen Voraussetzungen." [3)] Daraus ergab sich eine Reihe von Anregungen und Forderungen: Die Forderung der Arbeitsge-

meinschaft, die Baugesetze (Städtebauförderungsgesetz – StBauFG, Bundesbaugesetz – BBauG, Baunutzungsverordnung – BauNVO) nicht so einseitig auf die Flächensanierung, sondern stärker auf die Objektsanierung auszurichten, fand ihren Niederschlag in der Novelle des Bundesbaugesetzes von 1976, nämlich, „... dass bei Anwendung des § 34 BBauG bei neuen Bauvorhaben nicht nur das baulich vorhandene Umfeld den Beurteilungsmaßstab für diese zu bilden habe, sondern dass durch in § 34 BBauG zusätzlich eingeführte Kriterien, wie u. a. ‚Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse', ‚Wahrung des Ortsbildes' bei baulichen Vorhaben oder Nutzungsänderungen ohne Bebauungsplan Gewähr dafür gegeben sein sollte, dass das neue bauliche Vorhaben oder die angestrebte Nutzungsänderung nicht nur ‚zeitgerechtem' Maßstab entsprechen musste, sondern auch der Forderung nach Berücksichtigung des vorhandenen ‚Ortsbildes'. Dieser mit der ‚Novelle 1976' begonnene Prozess des Abgehens von der bis dahin erforderlichen Notwendigkeit des Vorliegens eines Bebauungsplanes und des Vorranges der Flächensanierung hat dann in der folgenden Novelle des Baugesetzbuches 1979 eine Fortsetzung erfahren.

Beispiel einer sanitären Einrichtung vor der Sanierung

Erinnert sei an die Einfügung des Absatzes 2 a in § 34 BBauG, mit welchem das planungsrechtliche Instrument dieses Paragraphen eine breitere, aber auch zielorientierte Anwendungsmöglichkeit erfuhr. Schließlich sei auch noch an eine besondere, den Zielen der Arbeitsgemeinschaft entsprechende Novellierung der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 erinnert: Mit ihr erfolgte die zusätzliche Einführung einer Gebietskategorie ‚Besonderes Wohngebiet' (§ 4 a Baunutzungsverordnung). Denn inhaltlich entsprach eine solche Gebietskategorie annähernd genau der Nutzungsstruktur der erhaltenswerten Altstadtkerne ...

Fröhliche-Türken-Straße | 1940er Jahre

Nicht unerwähnt soll dabei auch bleiben, dass auch die Novellierung des § 1 der Baunutzungsverordnung – hier insbesondere das Hinzufügen der Absätze 6–9 dazu beitrug, die von der Arbeitsgemeinschaft gegenüber dem Gesetzgeber erbetene größere Flexibilität in der Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums herbeizuführen.

In ähnlicher Weise erfuhr das Städtebauförderungsgesetz seit seinem Inkrafttreten am 27. Juli 1971 bis zu seiner mehr oder minder inhaltlichen Überführung in das Baugesetzbuch am 1. Juli 1987 mehrfache Änderungen, die teilweise auch auf Anregungen der Arbeitsgemeinschaft zurückgeführt werden können.

Rote-Löwen-Straße/Fidelgasse vor der Sanierung

Da sind zum einen die Vorschläge der Arbeitsgemeinschaft zu erwähnen, die dazu dienten, die sehr strenge Anwendungspraxis im Nebeneinander von ‚Sanierungssatzung' und ‚Bebauungsplan' aufzulockern – etwa mit dem Ziel, auch so genannte ‚Rahmenpläne' als zumindest für die finanzielle Förderung von Bund und Land ausreichende Planwerke für eine Sanierung anzuerkennen, wie auch durch das Städtebauförderungsgesetz ‚Sanierungssatzungen unterschiedlicher Regeldichte' in Form des ‚klassischen' Sanierungsverfahrens einerseits und des sogenannten ‚vereinfachten' Verfahrens andererseits zuzulassen.

Eine ganz entscheidende Verbesserung im Vollzug des Städtebauförderungsgesetzes konnte auch dadurch erreicht werden, dass teils durch Änderung des Wortlautes des Städtebauförderungsgesetzes, teils auch durch Veränderung der Anwendungsrichtlinien zu diesem Gesetz die grundsätzliche Quotenverteilung der finanziellen Förderung von je 1/3 Drittel Bund, 1/3 Land und 1/3 Gemeinde von Fall zu Fall, insbesondere bei der Sanierung denkmalgeschützter Altstadtkerne, eine Veränderung zur finanziellen Entlastung der Gemeinden erfuhr.

Auch durch die Anerkennung denkmalpflegerischer Kosten als ‚Sanierungskosten' im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes konnte eine Verbesserung für die Sanierung historischer Altstadtkerne erreicht werden; hier stellte der Bund Mittel zur Verfügung, die eigentlich Sache der für die Kulturhoheit zuständigen Länder gewesen wäre."[4)]

Der bedeutendste Erfolg, den die Arbeitsgemeinschaft auf dem rechtlichen Sektor erzielen konnte, war wohl die Ausweitung des § 7 b des Einkommensteuergesetzes Ende der 1970er Jahre, in dem nicht nur die Herstellung oder Anschaffung von Altbauten steuerlich begünstigt wurde, sondern auch die erhöhte Absetzung vom Erhaltungsaufwand. Das war ein Durchbruch für die privaten Investoren, der Wandel von der öffentlichen kommunalen Sanierung hin zu privaten Maßnahmen. Im Ergebnis bedeutete dies eine erhebliche Beschleunigung der sich bis dahin langsam dahinziehenden Sanierungsmaßnahmen.

Neben dem Bemühen um die rechtlichen und finanziellen Regelungen lag der tatsächliche Schwerpunkt der Arbeitsgemeinschaft Ba-Lü-Re auf der praktischen stadtplanerischen Arbeit, wie in anderen Städten auch, allerdings immer mit dem Blick auf die besondere Situation und die hohen Ansprüche, dem historischen Umfeld gerecht zu werden. Vor allem in den 1980er Jahren war man bestrebt, die Vorreiterrolle zu übernehmen, so z. B. war Lübeck auf dem Gebiet der rechtlich noch umstrittenen Anwohnerstellplätze bemüht, die Straßenverkehrsordnung zu ändern. Regensburg war die erste Stadt, die einen Gestaltungs- und Nutzungswettbewerb für alle öffentlichen Straßen und Plätze auslobte. Die Befassung mit den Baulücken führte, unter der Devise „neues Bauen in alter Umgebung“, zu einem bundesweit ausgelobten Architektenwettbewerb mit einer Aufgabenstellung in allen drei Städten.

Mitten im Bemühen um die Bewältigung der zahlreichen noch nicht gelösten Probleme veränderte die überraschend und ohne Vorbereitung „hereingebrochene“ deutsche Einheit 1989 die Situation gänzlich. Alle Themen und Probleme, die die westdeutschen Städte Bamberg, Lübeck und Regensburg im Zusammenwirken mit den Länder- und Bundesbehörden über viele Jahre hin in den Griff zu bekommen verursacht hatten, brachen über die Städte der neuen Bundesländer auf einen Schlag herein. Rechtliche, finanzielle, technische, gestalterische, strukturelle, organisatorische, personelle und politische Fragen standen gleichzeitig und drängend wie ein Gebirge vor den verantwortlichen Fachleuten und Entscheidungsträgern. Alle drei Städte der Arbeitsgemeinschaft Ba-Lü-Re reagierten sofort und einheitlich. Sie suchten und gewannen – denn es war ein Gewinn – geeignete Partnerstädte zur Erweiterung der Arbeitsgemeinschaft, die sich nun „Arbeitsgemeinschaft Historische Städte“ nannte (19. April 1991). Die Städte Görlitz, Meißen und Stralsund waren spontan zur Zusammenarbeit bereit. Vom ersten Tag an ging man gemeinsam, spannungs- und vorurteilsfrei, alle anstehenden Themen an. Die schnellen Fortschritte in struktureller und gestalterischer Hinsicht, die in den neuen Mitgliedstädten zu verzeichnen sind, wären ohne die Erfahrung und die Vorkämpferrolle der Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Lübeck-Regensburg kaum möglich gewesen. Nicht zuletzt sei erwähnt, dass die langjährige Öffentlichkeitsarbeit in der gesamten Bundesrepublik die Aufmerksamkeit und die Sensibilität für die historischen Städte ganz erheblich gefördert hat. So kommt es nicht von ungefähr, dass vier Städte der Arbeitsgemeinschaft, nämlich Bamberg, Lübeck, Regensburg und Stralsund, als Welterbestädte auserkoren wurden. Zahlreiche Bauherrenpreise, Auszeichnungen und Anerkennungen haben die sechs Städte für die Sanierungsleistungen zwischenzeitlich zugesprochen bekommen.

Das Städtebauförderungsgesetz und das Ringen um seine Veränderungen sind eine wirkliche Erfolgsgeschichte geworden. Es war ein weiter Weg, von 1971 bis 2011. Es war ein mühsamer Weg von der Formulierung eines Gesetzes, das dem drohenden Verfall von Städten Einhalt gebieten sollte, bis hin zu den heute vorzeigbaren Ergebnissen, die Besucher aus aller Welt anziehen. Viele haben daran mitgewirkt, Fachleute, Politiker, Bürger. Aber der Weg ist noch nicht zu Ende. Städte, auch Altstädte, werden nie zu Ende gebaut. Das sollten sich alle verinnerlichen, Fachleute, Politiker und auch Bürger. Der weitere Weg kann nur gemeinsam erfolgreich beschritten werden, eingedenk des Leitspruches am Lübecker Holstentor: concordia domi, foris pax – Eintracht im Inneren, draußen Frieden.

1) Robert Knüppel, Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Lübeck-Regensburg, „Eine Zukunft mit Vergangenheit, in: 20 Jahre Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Lübeck, Regensburg, Arbeitsgemeinschaft historischer Städte 1973 – 1993, Regensburg 1993, S. 8

2) aus: wie 1)

3) Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Lübeck-Regensburg, Zur Erhaltung und Erneuerung alter Städte, Lübeck 1974, Ziffer 2.1 und 2.2

4) Walter Stützer, Der Einfluß der Arbeitsgemeinschaft auf die Planungs- und Fördergesetzgebung des Bundes – Die speziellen Belange historischer und denkmalgeschützter Altstädte bei der Gesetzgebung, in: 20 Jahre Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Lübeck-Regensburg/Arbeitsgemeinschaft historische Städte, 1973–1993, Regensburg 1993, S. 12 – 13

Ein nicht zu ernster persönlicher Rückblick auf 40 Jahre Sanierung in der Stadt Regensburg

Rudolf Flügel, Leitender Baudirektor a.D. der Regierung der Oberpfalz

Wie es angefangen hat ...

40 Jahre sind – ein größerer Gemeinplatz fällt mir gerade nicht ein – eine lange Zeit. Und wie es bei Gemeinplätzen so ist – sie stimmen meistens. Das gilt natürlich auch für die Städtebauförderung. Dass in dieser langen Zeit einiges geschehen ist, ist deutlich zu sehen und zu spüren in vielen Städten Bayerns, der Oberpfalz und vor allem natürlich in Regensburg.

Seit 1971 gibt es das Städtebauförderungsgesetz und das begleitende Städtebauförderungsprogramm. Nach meinem Wissen das erfolgreichste Förderprogramm, das je von Bund und Land aufgelegt wurde. Erfolgreich deshalb, weil an vielen Orten wertvolle Bausubstanz und städtebauliche Strukturen gerettet und gestärkt werden konnten, aber auch weil es gelungen ist, vor allem Privatkapital in das Fördersystem einzubinden und damit die Effektivität deutlich zu steigern.

Ja, aber ...

Trotz dieser Vorzüge war die Sanierung auch mit Hilfe des Städtebauförderungsprogramms keineswegs ein Selbstläufer. Im Gegenteil – zunächst lief gar nichts. Der Anfang war überaus schwierig. Es gab scheinbar unüberwindliche Hindernisse, es mussten zu viele unterschiedliche Interessen unter einen Hut gebracht werden und es gab zu viele Köche.

Annäherungsversuche ...

Ich erinnere mich noch gut an die Besprechungen zu den ersten konkreten Projekten. Am runden Tisch saßen die Vertreter der gegensätzlichsten Interessen: Der Bauherr, der Architekt, vielleicht auch der Statiker, der Denkmalpfleger, die Stadt Regensburg und die Regierung der Oberpfalz. Es war zunächst nur ein Abtasten, das aber bald in einen vorsichtigen Schlagabtausch überging. Diese Begriffe sind dem Boxsport entnommen und treffen daher die Grundstimmung der ersten Begegnungen ziemlich gut. Die Meinungen und Forderungen prallten ungebremst und ungefiltert aufeinander. Das Schlimme daran war, dass alle Beteiligten aus ihrer Sicht Recht hatten. Noch schlimmer war es, dass es einige Zeit brauchte, bis sich diese Erkenntnis bei den Partnern durchsetzte. Ich sage bewusst „Partner“, obwohl wir es erst langsam wurden. In den Anfängen waren wir wohl eher Gegner und verhielten uns auch so. Und selbst der vorsichtigste Schlagabtausch ist manchmal schmerzhaft und verletzend. So endeten die ersten Besprechungen häufig ohne Ergebnisse. Die Fronten waren klar und leider schnell verhärtet. Man trennte sich, manchmal sogar nach persönlichen Kränkungen, die auch für künftige Projekte nichts Gutes versprachen. Aber wir waren zäh und irgendwann wurden wir auch vernünftig.

Unsere Aufgaben ...

Die Aufgaben waren je nach Interessenslage eindeutig festgelegt. Die Aufgabe der Stadt Regensburg war es, so hatte es der Gesetzgeber bestimmt, ihre eigene Sanierung vorzubereiten und durchzuführen. Sie war also die eigentliche Herrin des Verfahrens. Der Staat hatte die Aktivitäten der Stadt zu unterstützen, vor allem durch den Einsatz der Städtebauförderungsmittel, deren Verwaltung und Bewirtschaftung somit Aufgabe der Regierung der Oberpfalz wurde. Stadt und Regierung wirkten auf diese Weise gemeinsam als Motoren und Moderatoren der Sanierung – eine Tätigkeit, die viel gegenseitiges Vertrauen erforderte. In der Retrospektive darf ich dazu feststellen, dass die Zusammenarbeit der beiden Partner perfekt war. Es war wohl ein Glücksfall, denn wie zu hören ist, ist nicht in allen Disziplinen das Zusammenspiel von Bezirksregierung und Bezirkshauptstadt so fruchtbar. Und dies gilt keineswegs nur für die Oberpfalz.

Die Vertreter von Regierung und Stadt waren von ihrer Ausbildung her Architekten und Städtebauer, eine gute Voraussetzung für die Bewältigung der Aufgaben. Wie sich zeigte, wären auch einige Semester Psychologie nicht schlecht gewesen. Aber wir haben unsere psychologische Ausbildung nachgeholt – „Learning by doing" – und das war auch notwendig.

Moderation und Antrieb der Sanierung waren insbesondere nach den Startproblemen schwierige Aufgaben. Die schwierigste Aufgabe lag jedoch – das gebe ich heute gerne zu – bei den Vertretern der Denkmalpflege, die ja naturgemäß keine „Killerkriterien" besaßen, deren Durchsetzung unabdingbare Vorraussetzung für das jeweilige Projekt war. Die übrigen Beteiligten hatten eine solidere Basis: Wenn der Statiker feststellte, dass ein Gebäude nur noch aus Gewohnheit stand und die Gefahr des Einsturzes nicht auszuschließen war, dann war das ein Faktum, das zu akzeptieren war. Ebenso wenn eine solide Finanzierung oder die dauerhafte Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit nicht gesichert werden konnte. Doch auch die Denkmalpfleger erkannten rasch, dass sie unter dem gleichen Erfolgszwang und Zeitdruck standen wie die anderen Partner: Ein Denkmal ist ja keineswegs dann gerettet, wenn daran absolut nichts geändert wird. Ein nicht benutzbares oder unbewohnbares Gebäude ist zwangsläufig dem Verfall Preis gegeben. Das war eine bittere, aber durchaus nicht neue Erkenntnis, die überspitzt vielleicht so formuliert werden kann: Nur das Denkmal, das sich in Grenzen ändern kann und darf, bleibt so erhalten wie es ist. Und genau darin lag das Problem der Denkmalpfleger. Wie weit durfte oder musste sich das geschützte Objekt verändern? Wo waren die Grenzen? Das Ausloten dieser Grenzen war tatsächlich ein höchst kniffliges Problem, das, wie die Ergebnisse zeigen, in den meisten Fällen sehr gut gelöst wurde.

Der Motor läuft ...

Im Rückblick ist mit Befriedigung festzustellen, dass nach dem anfänglichen Stottern der Motor der Sanierung schon nach kurzer Zeit ansprang. Aus der Gruppe der zerstrittenen Experten wurde bald eine schlagkräftige Mannschaft, in der jedem klar war, dass der Erfolg des Projekts auch von seinem persönlichen Einsatz abhing. Dieses neu erlernte und praktizierte Verantwortungsbewusstsein war – davon bin ich heute überzeugt – mit ein Grund für die insgesamt gelungene Sanierung der Regensburger Altstadt. Doch der Motor lief erst dann richtig rund, als jeder der Beteiligten das gerade anstehende Projekt zur eigenen Sache gemacht hatte – und dafür bin ich auch heute noch dankbar.

Wir sind damals gemeinsam ins kalte Wasser gesprungen, untergegangen ist keiner – auch keines der Objekte, die wir betreut haben. Und jede der überstandenen Krisen hat das Vertrauen in die Partner und in die eigenen Möglichkeiten gestärkt.

Kompromisse ...

Im Rückblick taucht immer wieder in Großbuchstaben das Wort „Kompromiss“ auf. Auch wenn der Begriff nach landläufiger Meinung überwiegend negativ belegt ist, so ist das falsch. Der Kompromiss muss nicht notgedrungen die fade, verwaschene Lösung eines Problems sein. Im Regelfall war es sogar die einzige Möglichkeit, die zu einem akzeptablen Ergebnis führte. Jeder der damaligen Kompromisse trägt die Handschrift der seinerzeit Beteiligten. Heute weiß ich, dass andere Protagonisten vielleicht andere Ergebnisse hervorgebracht hätten. Aber, so glaube ich, keine besseren. Das klingt sehr nach Hybris, doch ich denke, unter den gegebenen Voraussetzungen haben wir tatsächlich gute Lösungen gefunden, also den jeweils besten Kompromiss.

Ich möchte keineswegs ausschließen, dass wir auch Fehler gemacht haben. Das war fast unvermeidlich. Auch dazu gibt es natürlich einen hübschen Gemeinplatz: Nur wer nichts tut, macht keine Fehler. Doch der Erfinder dieses Gemeinplatzes liegt falsch, denn auch Nichtstun ist häufig ein Fehler, einer, den wir jedenfalls nicht begangen haben. Im Übrigen haben Fehler ja auch ihr Gutes, denn aus ihnen lernt man und sie sind ein gutes Gegengift gegen Hybris.

Insgesamt gesehen waren unsere Besprechungen ein Jonglieren mit vier oder fünf Variablen, wobei das Wort „Jonglieren“ eine gewisse Leichtigkeit suggeriert. Aber es war keineswegs leicht. Jede Veränderung einer Variablen konnte das gesamte Projekt gefährden und auf den Ausgangspunkt zurückwerfen. Da war es gut, eine eingespielte Mannschaft mit einem gemeinsamen Ziel zu haben.

Ein Fazit ...

Ich hoffe, es ist aufgefallen, dass in meinem persönlichen Rückblick immer wieder das Wort „wir“ im Vordergrund steht. Und dies zu Recht: Denn die Sanierung war, ist und bleibt eine „Wir“-Aufgabe. Und zu dem „wir“ gehören eine Menge Leute und Institutionen, mehr als ich bisher aufgezählt habe. Auf keinen Fall vergessen möchte ich die Oberste Baubehörde, die für unsere „Probleme“ immer ein offenes Ohr und eine offene Hand hatte. Die Tätigkeit im Bereich der Altstadtsanierung war eine fantastische und höchst befriedigende Aufgabe für alle Beteiligten. Ausgetretene Pfade gab es nicht, fast jedes Projekt war Neuland und erforderte sowohl Mut als auch Fantasie. Und beides hatten wir.

Wenn ich heute durch die Altstadt gehe und das Ergebnis unserer gemeinsamen Bemühungen sehe, bin ich schon ein wenig stolz, als Vertreter der Regierung einen wichtigen Beitrag zu dieser Entwicklung geleistet zu haben. Und ich nehme an, jeder, der damals mit dabei war, empfindet ähnlich. Ich wohne seit 1969 als Immigrant aus München in der Regensburger Altstadt. Damals gab es hier, auch wenn es heute kaum zu glauben ist, tatsächlich slumähnliche Quartiere. 40 Jahre sind – ich glaube, ich sagte es schon – eine lange Zeit. In dieser Zeit hat die Stadt ihr Gesicht wesentlich verändert, ohne es zu verlieren.

Meinen Glückwunsch dazu.

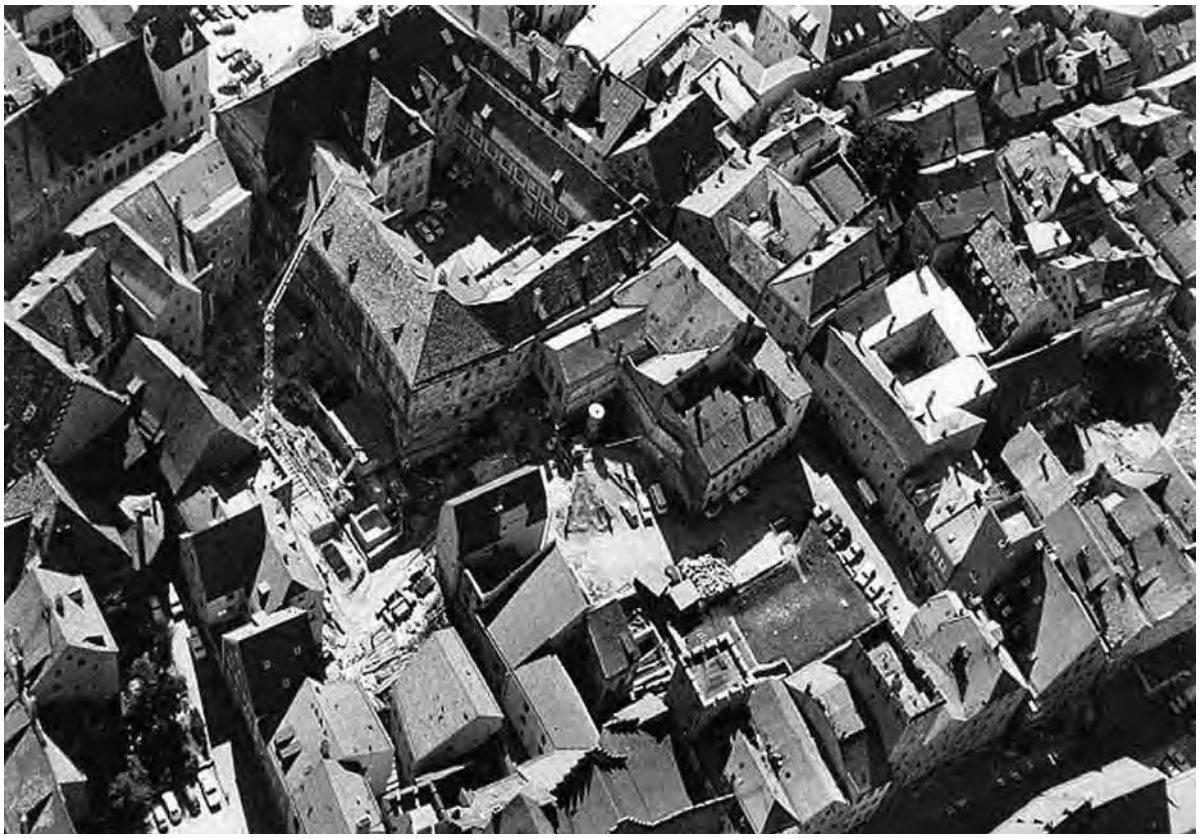
30 Jahre Einsatz im Auftrag der Städtebauförderung

Gespräch mit Walter Schultheiss, dem Amtsleiter a.D. des ehemaligen Amtes für Städtebauförderung und Wohnungswesen

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung

K. L.: Herr Schultheiss, Sie sind in Ulm aufgewachsen und haben in München Architektur studiert. Als Architekt sind Sie Ende der 1970er Jahre zur Stadtbau-GmbH Regensburg gekommen und haben anschließend über 30 Jahre für die Altstadtsanierung der Stadt Regensburg gearbeitet. Was wussten Sie denn von Regensburg bereits, bevor Sie sich von Berufs wegen intensiv mit dieser Stadt beschäftigt haben? Wie waren Ihre ersten Eindrücke von dieser Stadt?

W. S.: Zum ersten Mal kam ich 1971 als Student zu Studienzwecken nach Regensburg. Damals hat unsere Gruppe Regensburg nach drei Tagen fast „fluchtartig" wieder verlassen. Die Stadt war grau und dunkel, es gab keine Studentenkneipen, kein richtiges Studentenleben, so wie wir es von München kannten. In den dunklen Altstadtlokalen saßen nicht gerade wohlhabende Altstadtbewohner bei Bier und Zigaretten. Für uns Münchner Studenten war das schon so etwas wie ein kleiner Kulturschock.



Donauwacht 1971

K. L.: Sie haben sich aber trotzdem für Regensburg entschieden?

W. S.: Ja, in einem Altstadthaus zu wohnen war schon lange mein Wunsch. Während des Studiums sollten wir beispielsweise in einem Projekt darstellen, wie wir gerne leben und wohnen wollten. Ich habe mir ein Buch über Ulm in der Vorkriegszeit genommen und einige Szenen daraus abgezeichnet. Mein Professor betrachtete die Zeichnungen und meinte nur: „Dazu sage ich jetzt nichts …". So wohnen und leben zu wollen, erschien ihm nicht zeitgemäß, für mich war es aber genau das, was ich wollte. 1975 mit dem „Europäischen Jahr des Denkmalschutzes" kam dann das große Umdenken. Hatte man doch zu diesem Zeitpunkt die ersten Beispiele dafür, dass Wohnen in der Altstadt durchaus attraktiv sein kann. Und diese Auffassung hält unvermindert an. Vor wenigen Wochen hing an einem Regensburger Sanierungsobjekt eine Tafel, dass sämtliche Wohnungen bereits verkauft seien, und das noch bevor die Baufirma mit der Instandsetzung begonnen hatte.

K. L.: Sie haben sich als Abteilungsleiter lange Jahre mit der Städtebauförderung beschäftigt. Wie waren Ihre ersten Eindrücke und Erfahrungen damit?

W. S.: Als Mitarbeiter der Stadtbau-GmbH ab 1977 und seit 1980 bei der Stadt Regensburg im damals neu gegründeten „Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen" musste ich mich intensiv mit dem Städtebauförderungsgesetz auseinandersetzen. Es war ursprünglich nicht für historische Städte ausgelegt, eher auf Themen wie Abbruch, Neubau und Bodenordnung zugeschnitten. Das war auch einer der Gründe, warum die „Arbeitsgemeinschaft Historische Städte" zusammen mit Bamberg und Lübeck gegründet wurde. Gemeinsam hatten wir eine stärkere Stimme, um beispielsweise mit dem Bundesbauministerium über die notwendigen Änderungen und Ergänzungen für die Anwendbarkeit in unseren historischen Städten zu verhandeln. Auch die Stadtbau-GmbH als Sanierungsträger musste zunächst „lernen", mit den neuen Sanierungsprinzipien umzugehen. Die Resultate der Sanierungsbemühungen aus den frühen 1970er Jahren waren nicht alle in der Art, wie wir uns heute eine gute Objektsanierung vorstellen. Abbrüche und Neubauten im Stil der 1970er Jahre gab es auch in Regensburg. Aber die Hilfestellungen wurden besser, so kam z. B. 1973 das Denkmalschutzgesetz dazu, woraus dann die Festlegungen zum Ensembleschutz resultierten. Insgesamt war gerade dieses Gesetz eine große Hilfe für die erhaltende Altstadtsanierung.

K. L.: Wie haben die Bürger und Eigentümer zu Beginn auf die neuen Fördermöglichkeiten reagiert? Wie groß war die Mitwirkungsbereitschaft?

W. S.: Die privaten Sanierer haben das Städtebauförderungsgesetz zunächst äußerst zurückhaltend angenommen, obwohl die öffentlichen Baudarlehen schon interessant waren. Ende 1974, mit der Änderung des Einkommensteuergesetzes, stieg das Interesse und bis zum Ende der 1970er Jahre liefen die privaten Sanierungen dann gut an. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten nur Neubauten steuermindernd geltend gemacht werden. Ohne die Städtebauförderung wären viele Projekte aber gar nicht erst in Angriff genommen worden, weil das Geld der Stadt hierfür nicht ausgereicht hätte. Ich denke da z. B. an die Theatersanierung: Hier sind Millionen aus verschiedenen Töpfen in das Gebäude geflossen. Oder das Velodrom, das Thon-Dittmer-Palais, die Tiefgarage am Bismarckplatz oder beim Bischofshof, lauter beispielhafte Sanierungs- bzw. Bauprojekte, die vielen Bürgern zu Gute kommen. Nicht zu vergessen natürlich die Sanierung des Alten Rathauses. Damals wurde ein ganz spezieller Schlüssel für die Finanzierung entwickelt. Wenn ich mich richtig erinnere, ging es um die Förderung von ca.

Grabung am Bismarckplatz 1976

14 Prozent der Modernisierungskosten, weil die Altstadtbewohner auch etwa 14 Prozent der Regensburger Bürger darstellten. So sollte verhindert werden, dass alle Kommunen versuchen, ihre Rathäuser komplett mit Mitteln aus der Städtebauförderung zu sanieren.

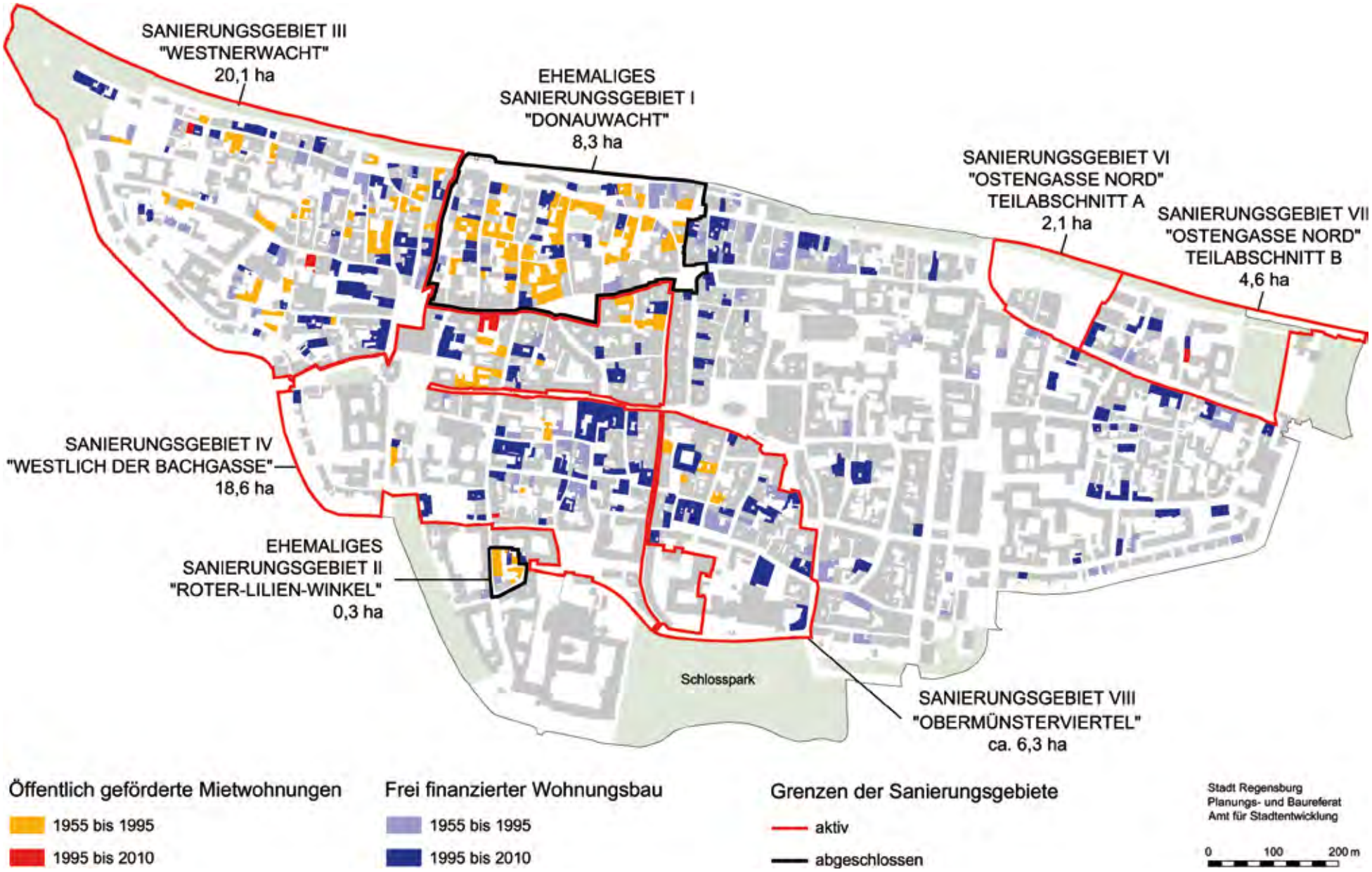
K. L.: *Was hätten Sie rückblickend anders gemacht, welche Projekte forciert, welche fallen gelassen oder anders angefasst?*

W. S.: Zuerst möchte ich sagen, was richtig gemacht wurde: Von Beginn an wurden zur Finanzierung öffentliche Baudarlehen eingesetzt. Das bedeutete, die Wohnungen waren preisgebunden, somit für die Mieter günstig, und Sanierungsbetroffene konnten in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. So, wie es auch in den vom Stadtrat beschlossenen Grundsätzen zum Sozialplan vorgesehen ist. Leider werden die derzeit noch gebundenen Wohnungen in absehbarer Zeit immer weniger und die Unterbringung von Sanierungsbetroffenen damit schwieriger. Die Mieten von frei finanzierten Sanierungsobjekten sind für weniger finanzkräftige Betroffene nicht bezahlbar. Die Forderungen, die man an die Eigentümer stellt, sind natürlich immer in Relation zu deren Finanzkraft zu sehen, aber ich denke, man hätte teilweise schon ein wenig mehr fordern können. Heute wird jeder Quadratmeter zur Vermarktung ausgenutzt. Die Mieteinnahmen sind selbstverständlich wichtig zur Finanzierung, aber wenn wir hier nicht aufpassen, werden die gewonnenen Freiflächen wieder überbaut oder mit Fahrrädern, Mülltonnen etc. zugestellt. Zur Erhaltung von qualitätsvollen Freiflächen müssen Nebenräume im Gebäude geplant werden, sonst haben wir bald wieder ein Problem mit zugebauten Höfen.

K. L.: *Was wünschen Sie sich für Regensburg in der Zukunft?*

W. S.: Es gibt kaum Möglichkeiten, barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohnungen zu finden oder zu bauen. In unseren denkmalgeschützen Altstadthäusern scheitert es oft schon allein am Einbau von Aufzügen. Hier müsste man zu neuen Lösungen gelangen. Des Weiteren wünsche ich mir einen Stadtrat, der sich nicht nur über den Titel „UNESCO Welterbe“ freut und darüber, dass so viel saniert wird, sondern sich im Geist der späten 1970er Jahre dazu bekennt, dass in der Altstadt alle sozialen Gruppen wohnen sollen und darauf achtet, dass bezahlbarer Wohnraum im Besitz der Stadtbau-GmbH Regensburg verbleibt.

Öffentlich geförderte Wohnungen und frei finanzierter Wohnungsbau in der Regensburger Altstadt seit 1955

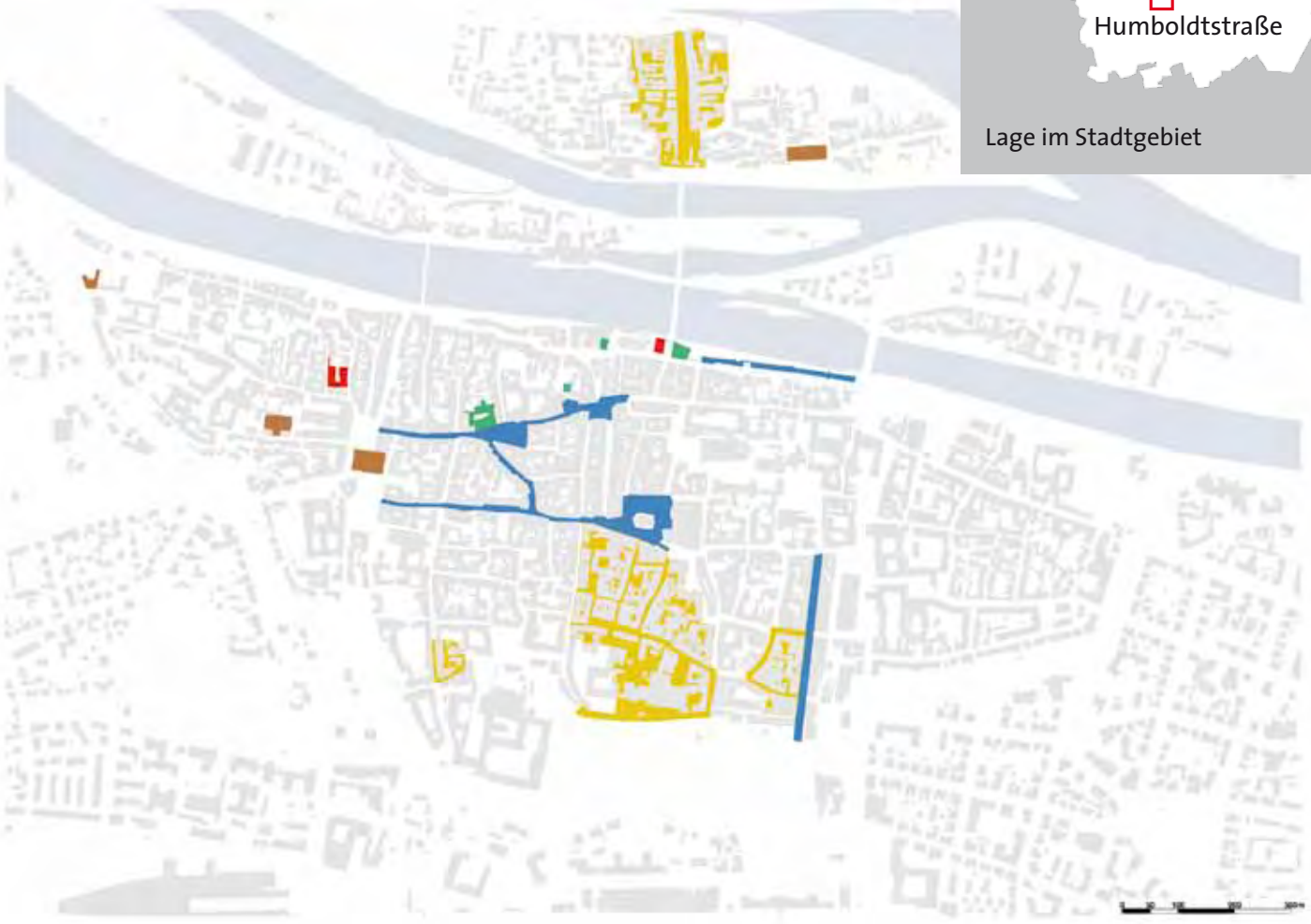


4 Präsentation geförderter Projekte

Übersicht geförderte Projekte

Lage im Stadtgebiet

Innenstadt



Humboldtstraße

Geförderte Projekte aus den Bereichen ...

- Soziales
- Kultur
- Straßen und Plätze
- Stadtquartiere
- Einzelobjekte

Stadt Regensburg – Amt für Stadtentwicklung

4.1 Soziales

„Soziale Stadt“– Humboldtstraße

Volkmar Wenzel, Amt für Stadtentwicklung

Das Quartier Humboldtstraße wurde nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen am 31 Januar 2002 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Gleichzeitig wurde vom Stadtrat das Integrierte Handlungskonzept beschlossen, das die Ziele und Maßnahmen der Sanierung definiert. Das Gebiet umfasst bei einer Größe von 8,67 Hektar rund 680 Wohneinheiten mit ca. 1 250 Bewohnern. Die Gebäude waren in den Jahren zwischen 1956 und 1962 errichtet und zum Großteil im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert worden. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten mehr als deutlich den baulichen Sanierungsbedarf.

Im Verlauf des Gesamtprojekts wurden 457 Wohneinheiten saniert, zwei Gebäude wurden abgebrochen und durch Neubauten mit zusammen 40 Wohneinheiten ersetzt. Aufgrund des hohen baulichen Sanierungsbedarfs war in den meisten Fällen ein Verbleib der Mieter in den Wohnungen während der Durchführung der Arbeiten nicht möglich. Daher wurden unter Einsatz von Städtebaufördermitteln Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt, sofern die Mieter nicht in andere, bereits sanierte Wohnungen umziehen konnten. Die Umzüge wurden im Rahmen eines Sozialplanverfahrens begleitet, hierfür konnte den Mietern finanzielle Unterstützung bereitgestellt werden.

Privates Grün

Im Zentrum des Gebiets wurde das so genannte „Bürgerhaus“ errichtet, in dem neben der Spiel- und Hausaufgabenbetreuung des Amtes für kommunale Jugendarbeit und dem Stadtteilprojekt des Amtes für Jugend und Familie die Arbeiterwohlfahrt Ortsverein Regensburg-Stadt e. V. ein Familienzentrum betreibt.

Nach Abschluss des Programms ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Wesentlich für die Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen war der Schutz der Sanierungsbetroffenen, denen der Verbleib im Quartier – soweit gewünscht – garantiert wurde. Der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung und der Sozialen Wohnraumförderung führte zu Mietpreisen, die für die angestammte Bevölkerung weiterhin erschwinglich sind.
- Die Modernisierung der Wohngebäude bewirkte eine Verringerung des CO_2-Ausstoßes um 57 Prozent.
- Die Erhaltung des Grünbestands trug grundlegend zur Wohnzufriedenheit im Gebiet bei.
- „Mitmachaktionen“ bei der Gestaltung der Außenanlagen mit verschiedenen Altersgruppen aus der Bewohnerschaft erhöhten die Identifikation mit dem Gebiet und verringerten Schäden durch Vandalismus.

Zur Verstetigung des Gesamtprojekts bedürfen verschiedene Einzelmaßnahmen der Weiterführung, besonders hervorgehoben wurden hier der Seniorentreff „50+“ und die Quartierszeitschrift „Humborazo!!!“, die von Kindern und Jugendlichen aus dem Gebiet gestaltet wird.

Quartierstreff Humboldtstraße

Hausaufgabenbetreuung

Neu gestalteter Spielplatz

Fidelgasse 9 und 11, Rote-Löwen-Straße 10 – barrierefreies Wohnen in der Altstadt

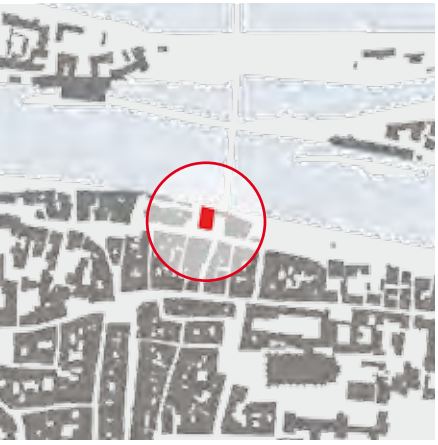
Klaus Nickelkoppe, Stadtbau-GmbH Regensburg

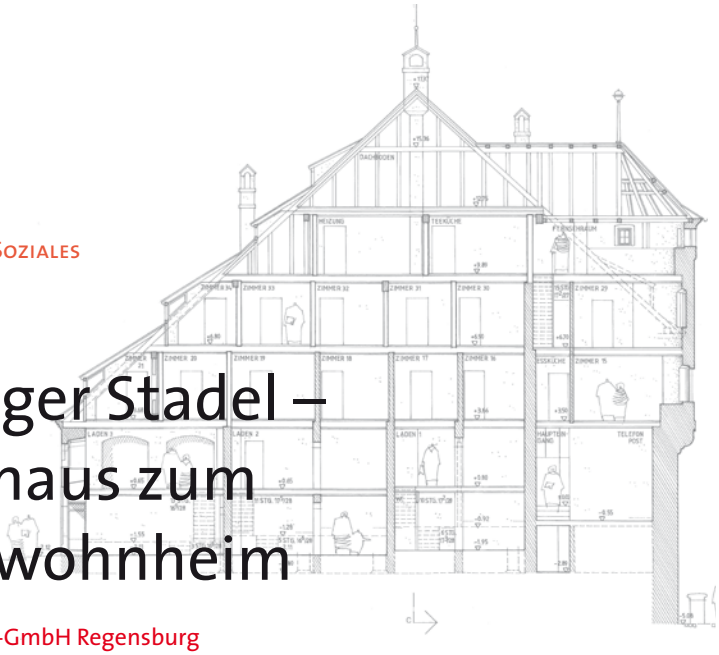
Mit der Sanierung dieser Wohnanlage in der Westnerwacht zu Beginn der 1990er Jahre wurde der Beweis erbracht, dass barrierefreies Wohnen auch im historischen Kontext und in einer gewachsenen Altstadt integrierbar ist. Insgesamt 33 barrierefreie Wohnungen wurden hier in Kombination mit quartiersoffener Krabbelstube, Sozialstation, Vereinsräumen und einer Gaststätte geschaffen. Insbesondere die Ansiedlung der öffentlichen Einrichtungen konnte dabei zu einer Aufwertung und Bereicherung des Quartiers beitragen.

Die bauliche barrierefreie Umnutzung des aus dem Jahr 1890 stammenden Altbestandes konnte nur durch Integration modernster Aufzugstechnik außerhalb der Gebäude gelöst werden. Dadurch war es auch trotz sehr knapper Flächen möglich, eine altstadttypische Freiraumgestaltung vorzunehmen.

Als Positivum wird auch heute noch die Integration des Projektes in den „Sozialplan Altstadt“ und die sozialverträgliche Umsetzung der Altmieter ebenso wie die Beteiligung der körperbehinderten Mieter sowie der Gewerbetreibenden an der Detailplanung gesehen. Im Hinblick auf die bautechnisch komplizierte Altbausituation einschließlich römischer Grabungsfunde und dem anspruchsvollen Raumprogramm wurde das Projekt im Jahr 1997 mit dem bundesweiten Bauherrenpreis ausgezeichnet.

Hofblick vor und nach der Sanierung





Der Amberger Stadel – vom Lagerhaus zum Studentenwohnheim

Klaus Nickelkoppe, Stadtbau-GmbH Regensburg

Der so genannte „Amberger Stadel“ an der Donau, direkt neben der berühmten „Steinernen Brücke“ gelegen, bildet zusammen mit dem Brückturm und dem benachbarten reichsstädtischen Salzstadel das Bauensemble „südlicher Brückenkopf“. Gemeinsam mit dem Dom ist er das über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannte Wahrzeichen Regensburgs.

Das Gebäude, im Jahr 1551 als Salzspeicher erbaut, wurde ab 1903 sukzessive für Laden- und Wohnzwecke umgebaut und bis 1989 genutzt. Im Zusammenhang mit der 1991/92 durchgeführten Sanierung des Gesamtensembles „südlicher Brückenkopf“ sollten die bereits zur Tradition gewordenen Nutzungen beibehalten werden.

Wohnraum für Studenten

Ausgehend von den rasterförmigen historischen Holzkonstruktionen im Inneren des ehemaligen Salzlagerhauses sowie der Tatsache, dass studentischer Wohnraum bedingt durch Sanierungen in der Gesamtaltstadt dringend neu geschaffen werden musste, wurde die Wohnnutzung in Form eines Studentenheims weitergeführt. Die in Form von Doppelzimmer-Einheiten mit gemeinsamem Bad und Essküche geplanten Wohnräume orientieren sich streng an der mittelalterlichen Holzkonstruktion, die in ihrer Gesamtheit sichtbar gelassen wurde und auch nach der Sanierung etwas vom Charakter des alten Salzspeichers vermitteln soll.

Auch die mit jahrhundertealter Tradition an der Brückenauffahrt gelegenen Läden konnten nach der Sanierung an die angestammte Stelle zurückkehren. Da es von herausragender städtebaulicher Bedeutung ist, wurde dem altstadtgerechten Erscheinungsbild des sanierten Anwesens durch sorgfältige Wahl der verwendeten Materialien im Inneren und Äußeren Rechnung getragen. Studentische Gemeinschaftseinrichtungen über der Brückenzufahrt runden das auf denkmalpflegerische, soziale und infrastrukturelle Anforderungen abgestimmte Gesamtkonzept ab.

Der Amberger Stadel vor und nach der Sanierung

Sozialplanverfahren – ein Schutzschirm für Sanierungsbetroffene

Stefan Thiel, Amt für Stadtentwicklung

Vor 35 Jahren ist Frau M. mit dem Ehemann und der kleinen Tochter in ein Mietshaus im Herzen der Altstadt eingezogen. Den Ausblick aus ihrem Fenster im dritten Stock liebt sie immer noch: Auf die Straße mit den vielen Passanten und die bunten Schaufenster. Von einem bestimmten Platz aus kann sie sogar die beiden Türme des Doms St. Peter erkennen.

In 35 Jahren hat sich vieles verändert, nicht nur zum Guten: Mittlerweile wohnt Frau M. allein in diesem großen Haus, das früher acht Mietparteien beherbergte. Das Treppenhaus ist in einem schlechten Zustand. An vielen Stellen fällt der Putz von den Wänden. Die Heizung funktioniert seit Jahren nicht mehr richtig, deshalb ist die Wohnung in kalten Wintern kaum warm zu bekommen. Vor kurzem hat Frau M. von der Vermieterin erfahren, dass das Haus an einen neuen Eigentümer verkauft wurde. Die Angst, mit ihren 70 Jahren noch vor die Tür gesetzt zu werden, ist groß. Der jetzige Eigentümer hat sie auch gleich über sein Vorhaben informiert, das Haus von Grund auf zu sanieren. Zu ihrer Erleichterung erfährt Frau M., dass das Haus, in dem sie wohnt, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Westlich der Bachgasse“ liegt. Sie erhält deshalb eine besondere Form der Unterstützung. So wie Frau M. ergeht es jedes Jahr vielen Menschen in der Altstadt, die von der Sanierung ihres Hauses betroffen sind. Oft handelt es sich um ältere und nicht selten gebrechliche oder kranke Menschen, aber auch um Studenten und junge Familien. Sie alle sind auf günstigen Wohnraum angewiesen.

Saniertes Anwesen | Rote-Hahnen-Gasse

Unsaniertes Anwesen | Trunzergasse

Unsaniertes Anwesen | Ortnergasse

Seit dem Ende der 1970er Jahre gibt es Grundsätze zur Altstadtsanierung, die auch wichtige Grundlagen für das Sozialplanverfahren enthalten und vom Stadtrat 1977 verabschiedet wurden. So sieht es die Stadt Regensburg z. B. als ihre besondere Aufgabe an, ältere Menschen und Behinderte, die von einer Sanierung betroffen sind, mit besonderer Sorgfalt zu betreuen. Weitere wichtige Rechtsgrundlagen für das Sozialplanverfahren sind im Baugesetzbuch geregelt und die neuen Richtlinien für das Sozialplanverfahren hat der Stadtrat am 28. Oktober 2010 verabschiedet. Demnach erhält Frau M. Unterstützung bei der Suche nach einer neuen bezahlbaren Wohnung. Hierbei gibt es eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtbau-GmbH. Als Sanierungsbetroffene wird die Mieterin weiterhin über öffentliche Leistungen informiert. In ihrem konkreten Fall wird sie auch darin unterstützt, einen Antrag auf Grundsicherung und Wohngeld zu stellen. Außerdem hat sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein für die Vermittlung von günstigem Wohnraum. Weil Frau M. aufgrund ihres Alters und ihrer Gebrechlichkeit nicht mehr in der Lage ist, den Umzug vollständig selbst zu organisieren, wird ihr auch dabei geholfen.

Sanierungsbetroffene müssen durch den Umzug in eine neue Wohnung meist hohe finanzielle Aufwendungen tragen, deshalb erhalten sie für notwendige Ausgaben auch finanzielle Unterstützung. So werden z. B. Umzugskosten und Investitionen, die kürzlich in der alten Wohnung getätigt wurden, übernommen. Mit dieser Form der Unterstützung ist es gelungen, dass Frau M. weiterhin in der Altstadt leben kann, in einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit modernem Bad und funktionierender Heizung. Den Blick auf den Dom hat sie jetzt zwar nicht mehr, dafür leuchtet ihr die Steinerne Brücke morgens bei Sonnenaufgang golden entgegen.

4.2 Kultur

Die Theatersanierung – Stück für Stück zur klassizistischen Ordnung

Michael Hermann, Amt für Hochbau und Gebäudeservice

Das Theater Regensburg wurde von 1803 bis 1804 von Emanuel Joseph von Herigoyen als Theater- und Gesellschaftshaus errichtet. Wesentliches Merkmal für den klassizistischen Bautypus war der Gesellschaftssaal – die Redoute – im Obergeschoss. Als eine Besonderheit galt auch die Kutschendurchfahrt im Regensburger Haus: Als Verbindung der Plätze im Norden und Süden des Theaters führte sie quer durch das Parterre und diente als „roter Teppich" für die bessere Gesellschaft von Regensburg. Im Jahr 1849 vollständig ausgebrannt, wurde das Theater nach langer Diskussion 1852 von Karl Victor Keim wieder aufgebaut; jetzt jedoch mit getauschten Rollen: Die Bühne wurde in den Norden und der Zuschauerraum in den Süden verlegt. In den Folgejahren wurden zahlreiche weitere Um-, An- und Ausbauten vorgenommen, bis 1998 über 30 wesentliche Eingriffe.

Das Sanierungskonzept von 1998 musste sich deshalb nicht nur mit einer Bestandssanierung und Beseitigung aller baulichen, technischen oder funktionalen Mängel beschäftigen, sondern vor allem eine Neuordnung und Gliederung des reichlich verworrenen Konglomerates der Umbauten und Stilwirren schaffen. Die innere Organisation des verbauten Hauses hätte gut zu einem Roman von Kafka gepasst, nicht aber zu den Idealen des Klassizismus – Ordnung und Klarheit.

Die Kutschendurchfahrt wurde als Passage und zur inneren Erschließung wiederbelebt, Zuschauerraum und Neuhaussaal bekamen durch die Aufbereitung von Originalbefunden wieder eine klassizistische Fassung im Sinne Victor Keims und die Bereiche der Bühne und des Foyers konnten trotz oder gerade dank denkmalpflegerischer Untersuchungen vollständig entkernt werden. Wegen seiner einmaligen Fachkompetenz und Leidenschaft für klassizistische Theater konnte Hans Heid alle Details des Neuhaussaales und Zuschauerraumes in unglaublich präziser Handarbeit – teils im Maßstab 1:1 – entwickeln. Alle Leuchten, die gesamte dekorative Ausstattung der Logen, Proszenien, Säulen, Friese und Decken wurden von ihm mit Hilfe der wenigen, noch erhaltenen Pläne Victor Keims händisch gezeichnet. Die Kronleuchter wurden nach seinen Plänen von Haber und Brandner entwickelt, die Bestuhlung speziell für Regensburg von Grammer und die Draperien und Leinwände von Mattei in Rom gefertigt.

Foyer während der Bauzeit

Nachdem mit Hilfe von Unterfangstechnik die baulichen Voraussetzungen in den Entkernungsbereichen geschaffen worden waren, konnte modernste Bühnen- und Haustechnik Einzug in das Haus am Bismarckplatz halten. Die Bühne verfügt über Dreh- und Hubtechnik, computergesteuerte Seilzüge, modernste Audio- und Lichttechnik sowie eine Nachhallstützung. Wer Aufführungen in Regensburg erlebt, wird davon wenig wahrnehmen, es sei denn, es ist von der Regie so gewollt. Auch die Haustechnik arbeitet völlig geräuschlos und unsichtbar. So ist z. B. die Lüftung mit adiabatischer Kühlung vom gesamten Haus entkoppelt und sorgt auch ohne konventionelle Klimatisierung im Sommer für ein angenehmes Klima.

Dank professioneller Projektbeteiligter und zuverlässiger Firmen sowie vor allem durch hohe staatliche Zuschüsse und bürgerschaftliches Engagement konnte die Generalsanierung kosten- und termingerecht 2001 fertig gestellt werden. Das Dreispartenhaus hat zurecht seinen festen Platz in der Regensburger Gesellschaft und tritt wieder selbstbewusst im Stadtbild der Regensburger Altstadt in Erscheinung. Umgebaut wird natürlich auch in Zukunft werden, denn ein Theater ist nicht statisch, sondern lebt von der Veränderung.

Blick vom Bismarckplatz auf das Regensburger Theater

Die Sanierung des Velodroms – von der Ruine zum lebendigen Kulturmagneten

Peter Ittlinger, Bauordnungsamt

Im Jahre 1897 wurde das Velodrom westlich des Arnulfsplatzes als überdachte Radrennbahn bzw. multifunktionale Veranstaltungshalle durch den Regensburger Fahrrad- und Autohändler Simon Oberndorfer errichtet (Planung: Architekt Koch/ Renner). Der Ort wurde für Regensburg in den folgenden Jahren zu einem Mittelpunkt im Kultur- und Veranstaltungsleben.

Auch die am Anfang des 19. Jahrhunderts aufkommenden ersten Kinofilme wurden im Velodrom gezeigt. 1923 wurde es zu einem Lichtspielhaus, dem Capitol Kino umgebaut. Nach Beendigung des Kinobetriebes im Jahre 1974 dienten die Räumlichkeiten als Kulissenlager für das Stadttheater. Der mangelnde Bauunterhalt führte in der Folgezeit zu erheblichen Schädigungen. Von 1970 bis 1990 war das Gebäude in vielfältige Planungsüberlegungen einbezogen, in deren Folge es zu erheblichen Umbauten bis zu einem Totalabbruch kommen sollte. Eine Untersuchung und Qualifizierung der im Gebäude seit der Erbauungszeit bestehenden Eisenkonstruktion (Dachtragwerk und Stützen) führte dazu, dass das Gebäude 1990 in die Denkmalliste von Bayern eingetragen wurde.

Das Regensburger Velodrom

Anlass für die Sanierung des Velodroms waren schließlich erhebliche Brandschutzmängel an einem anderen Gebäude, dem Haupthaus des Stadttheaters Regensburg, das zur Sanierung etliche Jahre geschlossen werden musste. Damit bestand die Notwendigkeit, eine Ausweichspielstätte zu finden. Als Alternativen standen zur damaligen Zeit die Errichtung einer demontierbaren, zeltartigen Konstruktion oder die Instandsetzung des Velodroms zur Verfügung. Im Jahre 1996 beschloss der Stadtrat, das Velodrom als Ausweichspielstätte zu nutzen. Die Sanierung wurde für private Investoren ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt der Regensburger Geschäftsmann Oswald Zitzelsberger.

Der Bauherr beauftragte das Regensburger Architekturbüro DPW – Dotter, Payer, Würschinger mit der Planung und Durchführung. Das Vorhaben wurde in enger Abstimmung mit den städtischen Dienststellen in kürzester Zeit umgesetzt.

Erste Aufräumarbeiten 1997

Grundprinzip der Planung und Konsens unter den Beteiligten war:

- Erhalt der historischen Substanz mit seiner grazilen Stahlkonstruktion, die sichtbar bleiben sollte
- Wiederherstellung der axialen Ordnung der Ostfassade
- Schaffung einer prägnanten Eingangssituation für ein Theater
- Ausbildung ausreichend dimensionierter Foyerflächen für den Veranstaltungsraum
- Unmittelbarer Zugang vom Foyer zur bestehenden Tiefgarage am Arnulfsplatz
- Neue Zubauten – außen wie innen – sollten als solche erkennbar, in der Architektursprache unserer Zeit gestaltet sein, sich aber in die Gesamtsituation einfügen.

Wandgestaltung

Weitere wichtige Forderungen mussten im Zuge der Ausführung gelöst werden, wie die statische Sicherung der vorhandenen Stahlkonstruktion und die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes (der Außenwand und des Daches) gegenüber der Nachbarschaft bei Musikdarbietungen. Der Einbau einer neuen Heizung und Lüftung sowie der Bühnentechnik für die Nutzung als Theater waren umzusetzen. Der Saalbau mit seiner Galerie bietet Platz für ca. 600 Zuschauer und ist mit allen notwendigen Einrichtungen für ein funktionsfähiges Theater ausgestattet.

Das Projekt Velodrom konnte im Jahre 1998 nach nur eineinhalbjähriger Bauzeit fertig gestellt werden und stellte bei seiner Eröffnung die schönste Ausweichspielstätte Bayerns dar. Auch nach Abschluss der Sanierung des Theaters am Bismarckplatz findet das Velodrom als zweite Spielstätte des städtischen Theaters Verwendung. Mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist es nicht mehr aus der Regensburger Kulturszene wegzudenken.

Postkarte von 1898

Andreasstadel vor ...

... und nach der Sanierung

Der Andreasstadel – ehemals kurbayerischer Salzstadel

Albert Payer, d+p Architekten bda und Peter Trepnau, Unternehmensgruppe Trepnau

Der ehemalige kurbayerische Salzstadel in Stadtamhof wurde 1597 erbaut und ist damit das älteste komplett erhaltene Profangebäude in Stadtamhof. Die Holzkonstruktion des eindrucksvollen Stadels aus der Renaissance zeugt mit der dreischiffigen Anlage über zwei Geschosse und drei Speicherböden noch heute von der Holzbaukunst des 16. Jahrhunderts. Der Andreasstadel beherrscht sowohl die Bebauung des östlichen Stadtamhofs als auch die Ansicht Stadtamhofs zur Donau, also zu Regensburg hin. Bis in das frühe 19. Jahrhundert erfüllte der Stadel seine Aufgabe als Salzlager für den Handel in die Oberpfalz und nach Franken. Nach 1860 wurde das mächtige Gebäude geteilt und verkauft. Der östliche Teil wurde danach öffentlich, der westliche Teil wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzt.

Die Osthälfte des Stadels wurde 2002 vom Regensburger Unternehmer Oswald Zitzelsberger erworben, der die Gesamtentwicklung und Finanzierung des Projektes „Künstlerhaus Andreasstadel“ übernahm. Das Projekt erhielt Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder, die Gesamtbaukosten lagen bei rund drei Millionen Euro.

Die Sanierung der Westhälfte oblag der Unternehmensgruppe Peter Trepnau, die hier 29 Wohnungen und ein Hotel mit zehn Zimmern verwirklichen konnte. Die Sanierung im Jahr 2004 nahm große Rücksicht auf die historische Substanz und ergänzte nur dort behutsam, wo Anpassungen an heutige Wohnbedürfnisse erforderlich waren. So konnte auch der Einbau eines Treppenhauses mit minimalen Eingriffen bewältigt werden.

Blick von der Wöhrdinsel auf den Stadel

Hauptproblem jeder kleinteiligen, neuen Nutzung des Lagerstadels war die unzureichende Belichtung und Belüftung, da nur relativ wenige und kleine Fenster und Dachgauben vorhanden waren. Aus diesem Grund wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Amt für Archiv und Denkmalpflege der Stadt Regensburg eine Sonderform für die Dachgauben entwickelt. Diese ermöglicht eine zusätzliche Belichtung über die Dachfläche der Gaube und vermeidet bei rhythmischer Anordnung auf der Dachfläche eine Überfrachtung des signifikanten Ziegeldaches. Bei der Anordnung aller Nutzungen im Innern des Gebäudes standen die unverbaute Ablesbarkeit der eindrucksvollen Holzkonstruktion der Decken und des Dachstuhls mit seinen Andreaskreuzen im Vordergrund.

Mit der Sanierung des Stadels konnte das kulturgeschichtliche Baudenkmal wieder mit Leben gefüllt werden. Das „Künstlerhaus Andreasstadel“ setzte für Stadt und Region bereits deutliche Impulse, es wurde ein Zentrum des kulturellen Lebens und der Kunstszene. Die Verbindung zu den Patenstädten Regensburgs und zu den europäischen Nachbarländern wird ebenso gepflegt wie der internationale Künstleraustausch über den Verbund internationaler Künstlerhäuser „res artis“.

Das Konzept „Künstlerhaus Andreasstadel“ beinhaltet die unterschiedlichsten kulturellen Einrichtungen: Das Erdgeschoss beherbergt ein Literaturcafé mit einem Restaurant. Im ersten Obergeschoss und ersten Dachgeschoss sind Künstlerinnen und Künstler für zwei Jahre mietfrei untergebracht, lediglich die Nebenkosten müssen entrichtet werden. Im dritten Dachgeschoss befindet sich ein großer Mehrzweckraum und im zweiten Dachgeschoss erfolgt der Lehrbetrieb der Akademie Regensburg, einer freien Kunstschule in privater Trägerschaft.

Hotel Orphée

Freisitz | Restaurant

Südseite Andreasstadel

Künstlerhaus

Am Prebrunntor 4 – Naturkunde im Gartenpalais

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung

Im Jahr 1804 gelangte der Thurn und Taxis'sche Hofrat von Müller durch Erbschaft und Zukauf in den Besitz der Grundstücke, die heute den Herzogspark ausmachen. Das Bauwerk, das er nach Plänen des damaligen „Stararchitekten" Emanuel von Herigoyen bis 1806 hier errichten ließ, nannte er „Gartenhaus". Der Name „Württembergisches Palais" stammt aus der Zeit nach 1827, als die nächste Eigentümerin Marie-Sophie von Thurn und Taxis durch Heirat zur Herzogin von Württemberg geworden war. 1930 wurde das Anwesen mit Garten an die Stadt Regensburg veräußert, die die Außenanlagen ab 1952 als „Herzogspark" den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Regensburg zugänglich machte. Seit 1961 werden die Sammlungen des Naturwissenschaftlichen Vereins in dem denkmalgeschützten Gebäude präsentiert, seit 1989 betreiben Verein und Stadt das Museum gemeinsam.

Die äußere Erscheinung ist im besten klassizistischen Sinne gestaltet: Die streng rhythmische Fensteranordnung, Lisenen und Gesimse gliedern die Fassaden. Dieser Eindruck findet seine Fortführung in den Innenräumen durch die repräsentative, gewendelte Treppe im Erdgeschoss, die hohen, teils zweiflügeligen Futtertüren, die Zierparkettböden und die Stuckornamentik an den Decken. Architekturmalereien des Klassizismus im heutigen Vortragssaal und Biedermeier-Malereien runden den Raumeindruck gekonnt ab. Bis 1912 veränderten verschiedene Besitzer das Hauptgebäude durch An- und Umbauten, die den Charakter des Anwesens jedoch nur geringfügig beeinflussten.

Naturkundemuseum 1980

Die Sanierung in den Jahren 1986 bis 1991 konzentrierte sich auf die Rückführung zu den ursprünglichen Raumzuschnitten und die bautechnische Sanierung: Fundamente wurden trocken gelegt, der Dachstuhl und ein Teil der Decken erneuert und gedämmt. Die meisten Fenster mussten ersetzt werden und erhielten wieder ihre Flankierung durch Fensterläden. Die Elektro- und Sanitärausstattung wurde komplett neu konzipiert, eine Zentralheizung eingebaut. Die Stuckaturen wurden frei gelegt, überarbeitet und, wo erforderlich, ergänzt. Die heutige Farbgestaltung orientiert sich an den Befunduntersuchungen, bei denen zum Teil zwölf verschiedene, gut erhaltene Farbfassungen freigelegt worden waren. Die Freianlagen wurden unter der Prämisse neu gestaltet, den historischen Bezug zwischen Gebäude und Garten wieder herzustellen.

Blick auf das heutige sanierte Museum

Das aktuelle Museumskonzept mit Ausstellungen, pädagogischen Aktivitäten zur Umweltbildung und kulturellen Veranstaltungen bringt jedes Jahr Tausende von Besuchern mit einem Rekordergebnis von über 30 000 im Jahr 2008 in das Haus.

Quellen:
- Bestandsuntersuchung Büro Josef Naumann, Regensburg, 1984
- Internetauftritt des Naturkundemuseums Ostbayern, www.nmo-regensburg.de (15. Juli 2011)

4.3 Straßen und Plätze

Die historische Platzfolge – Kulturmeile im historischen Rahmen

Jonas Doerfler, Stadtplanungsamt

Basierend auf den Ergebnissen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 1982 wurde als erste und wegweisende Neugestaltungsmaßnahme innerhalb der Altstadt die Neugestaltung der historischen Platzfolge als prägende Kulturachse realisiert.

Verkehrsgerechte Straßeneinbauten aus den 1960er Jahren und bis zu 12 000 Fahrzeuge täglich beeinträchtigten das Ensemble mit einer Vielzahl historisch bedeutsamer Gebäude massiv. Um das kulturelle Zentrum Ostbayerns zu stärken, wurden möglichst viele der mittelalterlichen Plätze verkehrsberuhigt, die historischen Raumstrukturen geklärt und bis hin zum architektonischen Detail gestalterisch aufgewertet.

Heute führt die Platzfolge von Ost nach West über den Domplatz mit der wieder aufgestellten Statue von König Ludwig (2010), den Krauterermarkt (1985), die neugestaltete Goliathstraße (2005), den Kohlenmarkt mit Rathausplatz und den Haidplatz (1982 bis 1985) bis über die Ludwigstraße (2009) zum Arnulfsplatz. In ihrem Verlauf flaniert eine Vielzahl an Touristen, hier werden die wichtigsten kulturellen Einrichtungen miteinander verbunden und die zentralen Feste und Veranstaltungen gefeiert.

Rathausplatz

König-Ludwig-Statue am Domplatz

Haidplatz 1985

Haidplatz | Blick Richtung Rathausplatz

Pflasterdetail | Haidplatz

Ratisbona Altstadtleuchte

Um der historischen Bedeutung dieser einzigartigen Raumabfolge gerecht zu werden und den öffentlichen Raum in eine harmonische Beziehung mit der wertvollen Bausubstanz zu bringen, wurden folgende Gestaltungsmittel eingesetzt:

- Gliederung größerer Straßen- und Platzflächen nur durch Format- und Richtungswechsel der Pflastersteine
- Pflasterung von Wand zu Wand mit einer Großsteinreihe als Wandabschluss
- Akzentuierung von besonderen Situationen, wie z. B. dem Brunnen am Kohlenmarkt, der von Künstlern gestaltet wurde, oder der Windrose vor dem Neuen-Waag-Gebäude
- Verwendung von Großsteinpflaster in unterschiedlich breiten Reihen mit versetztem Fugenbild
- Einbeziehung von charakteristischen Details, wie Hauseingängen, Treppen und Toren, in die Randausbildung und Verzicht auf modische Elemente und Dekorationen
- Sparsame Ausbildung der Entwässerungsrinnen als Spitzrinnen mit warmtonigen, gebrauchten Hirschlinger Großsteinen, verzahnt in das Reihenpflaster.

Im Rahmen des Beleuchtungskonzeptes wurde die „Ratisbona Altstadtleuchte“ entwickelt, die bis heute Verwendung findet.

Flaniermeile Gesandtenstraße, Neupfarrplatz und St.-Kassians-Platz

Jonas Doerfler, Stadtplanungsamt

Die ansprechende und attraktive Gestaltung von Straßenzügen und öffentlichen Räumen ist eng mit der positiven Entwicklung des Einkaufs- und Freizeitzentrums Innenstadt verflochten und vermag es auch, wichtige Investitionsimpulse zu geben.

Im zeitlichen Anschluss an die Neugestaltung der historischen Platzfolge erfolgte in den Jahren von 1991 bis 2002 die Entwicklung einer zentralen Flaniermeile: Die gestalterische Aufwertung der zweiten durchgängigen Ost-West-Verbindung der Regensburger Altstadt mit der Gesandtenstraße und dem Neupfarr- und St.-Kassians-Platz. Dieses neue vitale Rückgrat mit hochwertigen Läden, Kaufhäusern und vielfältigen Dienstleistungen zieht Kunden und Besucher aus ganz Ostbayern an und macht den Besuch der Altstadt zu einem Einkaufs- und Freizeiterlebnis. Beispielhaft für viele nachfolgende Privatinvestitionen in diesem Stadtraum sei die Sanierung der Schnupftabakfabrik genannt.

Durch die Qualität der Natursteinbeläge und eine behutsame Platzmöblierung wurde ein attraktives Erscheinungsbild geschaffen, das den unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen gerecht wird. Die gute Begehbarkeit dieser stark frequentierten Geschäftsbereiche entsteht durch ein Materialkonzept, das im Wesentlichen auf vier Belagsqualitäten aufbaut:

- Am Neupfarrplatz herrscht ein großformatiger Plattenverband (Betonverbundplatten) aus warm- und kalttonigem Bayerwaldgranit vor, der im Bänderrhythmus – ausgehend von der platzmittigen Neupfarrkirche – in Nord-Süd-Ausrichtung verlegt wurde.

Neupfarrplatz

Gesandtenstraße

Neupfarrplatz vor und nach der Gestaltung mit Karavan-Bodenrelief (rechts)

document Neupfarrplatz

- Bei der Gesandtenstraße und den Gehbereichen des St.-Kassians-Platzes fand ein gehfreundliches Klein- und Binderstein-Granitpflaster Verwendung. Mit gebrochenen Kanten und gesägter, sandgestrahlter Oberfläche wurde es in Reihen verlegt.
- Bei der Rinne der Gesandtenstraße, der Einfassung des Kirchensockelbereiches und der Mitte des St.-Kassians-Platzes wurde das restliche historische Hirschlingerpflaster des Neupfarrplatzes wiederverwendet.
- Vor den prägenden sakralen Gebäuden, wie der Dreieinigkeits- und St.-Kassians-Kirche, finden sich großformatige Kalksteinplatten. Am St.-Kassians-Platz wurde der vorhandene Abgang zur unterirdischen Trafostation in Form einer langen Sitzbank angemessen in die Möblierung integriert.

In den Jahren 1995 bis 1998 fand auf dem Neupfarrplatz im Vorfeld der Neugestaltungsarbeiten eine Stadtkerngrabung statt. Dabei wurden große Teile der mittelalterlichen Kelleranlagen des Judenviertels freigelegt, aber auch römische Schichten entdeckt. Diese Funde wurden umfassend gesichert und sind im „document Neupfarrplatz“ unterhalb des Neupfarrplatzes erlebbar. Das Areal spiegelt wie kaum ein anderes in der Stadt Regensburg deren 2000-jährige Geschichte wider: Vom Römerlager über die jüdischen Ghettokeller bis hin zum Ringbunker aus dem Zweiten Weltkrieg.

St.-Kassians-Platz

Seit 2005 erinnert auf dem Neupfarrplatz ein Bodenrelief des israelischen Künstlers Dani Karavan an die jüdische Geschichte Regensburgs. Das Kunstwerk empfindet in glattem, weißem Beton den Grundriss der Synagoge aus dem Mittelalter nach. Das Kunstwerk mit dem Namen „Misrach“ (hebräisch für Osten) ist als Begegnungsstätte gedacht. Verschiedene Ebenen der Oberflächen lassen Schichten entstehen, die als Stufen und Sitzbank genutzt werden können.

Thundorferstraße und Marc-Aurel-Ufer – Hinwendung zur Donau

Jonas Doerfler, Stadtplanungsamt

Ein Fluss in einer Stadt ist vielfach mit einer besonderen Lebensqualität für die Stadt gleichzusetzen. Während die mittelalterliche Stadt die Donau neben seiner Schiffshandelsfunktion auch als Schutz gegen Feinde aus dem Norden nutzte und in ihr wegen des stets drohenden Hochwassers eine Gefahr sah, wird heute mit den Neugestaltungen am Donauufer die Öffnung der Stadt zum Wasser angestrebt. Die Uferbereiche wurden durch die Freiflächengestaltung der Promenade Marc-Aurel-Ufer entlang der Thundorferstraße (1985 bis 1990), aber auch durch weitere Maßnahmen, wie die Sanierung des Salzstadels (1990 bis 1992), den Neubau der Eisernen Brücke (1989 bis 1991) oder die Einrichtung des Besucherzentrums Welterbe (2011), wieder attraktiv und lebendig in das Stadtgeschehen integriert.

Promenade | Blick nach Osten

Bereits 1986 wurde für die Lindenallee an der Thundorferstraße ein gestalterisch-funktionales Neuordnungskonzept entwickelt. Diesem lagen u. a. die folgenden Zielvorstellungen zugrunde:

- Erlebbarmachen der nördlichen Altstadtgrenze mit dem Motiv Stadtmauer
- Einbindung der Brückenkopfsituation der neuen Eisernen Brücke
- Verbindung mit dem uferbegleitenden Wegenetz im Stadtgebiet
- Ausgestaltung des Gesamtbereichs mit künstlerisch bearbeiteten Natursteinen
- Errichtung eines Pavillons zum Verkauf von Erfrischungen und Schiffskarten
- Neuordnung der Schiffsanlegestelle mit Stegen und Spornen

Relief Welterbeareal

Bei der Auswahl der verwendeten Materialien wurde die unmittelbare Nachbarschaft zu den herausragenden Denkmälern Steinerne Brücke und Salzstadel berücksichtigt. So wurde für die Ufermauer eine Natursteinverkleidung aus grünem Sandstein gewählt, wie er bereits beim Bau der Steinernen Brücke verwendet wurde. Exponierte Mauerteile, Stufen, Eckausbildungen und Abdeckungen wurden in Kalkstein ausgeführt. Geländer und Handläufe wurden aus Schmiedeeisen angefertigt. Bei den Pflasterbelägen wurde überwiegend auf gebrauchtes Granitsteinmaterial zurückgegriffen.

An die frühere Donauschifffahrt erinnert das Relief einer „Ulmer Schachtel“, auf der Personen und Güter transportiert wurden. Im 18. Jahrhundert nutzten zahlreiche Siedler diesen Schiffstyp zur Auswanderung nach Ungarn oder Rumänien. Mit zwei vor dem Marc-Aurel-Ufer liegenden Schiffen, dem beinahe 90 Jahre alten Schaufelraddampfer „Ruthof“ und dem Motorzeugschlepper „Freudenau“, bietet das Donau-Schifffahrts-Museum Regensburg Einblicke in die Donauschifffahrt des 20. Jahrhunderts. Seit Juni 2009 akzentuiert ein Kunstwerk, welches über das Welterbe informiert und es verbildlicht, den Übergang von der Allee zur Wurstkuchl und zum Salzstadel. Der Bildhauer Alfred Böschl bettete das Relief des Welterbeareals in eine Bronzehalbkugel ein.

Uferpromenade mit dem Museumsschiff „Ruthof“

Rote-Hahnen-Gasse

Neugestaltung Ludwigstraße und Rote-Hahnen-Gasse – eine Lücke ist geschlossen

Jonas Doerfler, Stadtplanungsamt

Zwischen Haidplatz und Arnulfsplatz wurde von März bis November 2009 auf über einem halben Kilometer der Straßenraum neu gestaltet. Das Netz der niveaugleich ausgestalteten Straßen und Gassen in der Altstadt konnte damit um ein wesentliches Stück erweitert werden. Die historisch herausragende Platzfolge ist nun über eine durchgehende altstadtgerechte Ausbauqualität bis zum Arnulfsplatz als Ganzes wahrnehmbar.

Zwischen den Gebäudefassaden findet ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer ohne trennende Borde statt. Nicht mehr Durchgang und Durchfahrt ist der Hauptzweck des öffentlichen Raumes, sondern ein gleichberechtigtes und barrierefreies Miteinander aller Bewohner, Besucher und sonstigen Verkehrsteilnehmer, die sich hier aufhalten, miteinander sprechen, ihre Auslagen präsentieren oder diese betrachten. Die besondere Aufgabe der Planung lag darin, den unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen der verschiedenen Interessensgruppen gerecht zu werden. So sollten u. a. Freisitze und der Straßenverkauf ermöglicht, Liefer- und Haltezonen, Anwohnerparken sowie Fahrradabstellmöglichkeiten eingerichtet, Radeln in beide Richtungen erlaubt, aber auch Barrierefreiheit und hoher Gehkomfort in der neu gestalteten Straße verwirklicht werden.

Die Rote-Hahnen-Gasse, die Bestandteil des für den Verkehr wichtigen Wohnverkehrsstraßenringes von Gesandtenstraße und Ludwigstraße ist, wurde ebenfalls neu gestaltet. Bereits nach wenigen Monaten bewirkten die Baumaßnahmen auf einer Strecke von nur 100 Metern einen starken Wandel, so dass das „Hinterhof-Ambiente“ zu einem attraktiven Stadtraum aufgewertet wurde. Die Rote-Hahnen-Gasse verbindet nun – in einladender und qualitätsvoll gestalteter Weise – die Gesandtenstraße und die sanierte Schnupftabakfabrik mit dem Haidplatz.

Ludwigstraße vor und nach der Sanierung | Blick nach Osten

Maximilianstraße – das südliche Entrée in die Altstadt

Jonas Doerfler, Stadtplanungsamt

In den Jahren 1997 und 1998 wurde der städtebauliche Wettbewerb „Verbindung Altstadt – Hauptbahnhof“ ausgelobt. Die Ergebnisse sollten Leitgedanken und Vorschläge aufzeigen, wie der wichtige Verbindungsbereich zwischen der Altstadt und dem Hauptbahnhof zukünftig aufgewertet werden könnte. Die Wettbewerbsaufgabe umfasste die Gestaltung der Maximilianstraße als den bedeutendsten Eingang zur Altstadt von Süden kommend, den Umgang mit dem historischen Alleengürtel als wichtige Parkanlage und Biotop sowie die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes. In einem moderierten Beteiligungsverfahren wurde die Wettbewerbsplanung unter Einbindung von Regensburger Bürgerinnen und Bürgern sowie der wichtigsten Interessensgruppen weiter entwickelt.

Die Neugestaltung der nördlichen Maximilianstraße stellt den ersten Bauabschnitt zur Umsetzung der Planungsergebnisse dar und erfolgte von 2002 bis 2003. Ausgangsbasis für die Straßenraumgestaltung ist die besondere Entstehungsgeschichte der Maximilianstraße: Nach dem Wiederaufbau infolge der Beschießung durch napoleonische Truppen im Jahr 1806 entwickelte sich eine für die Regensburger Altstadt untypische, geradlinig verlaufende „Prachtstraße“, in deren Achse südlich zunächst das Keplerdenkmal, später der Bahnhof platziert wurde.

Maximilianstraße | Blick nach Süden

Blick in die Maximilianstraße | 1960er Jahre

Maximilianstraße bei Nacht 2003

Detail Leuchtstele

Diese formale und entstehungsgeschichtliche Sonderstellung findet in der Gestaltung des öffentlichen Raumes ihren Ausdruck. Im Kontrast zum kleinteiligen Altstadtpflaster wurde bewusst ein großformatiger, dunkler, grün-grauer Plattenbelag verwendet. Zur Verstärkung der Straßenraumwirkung dient ein Grabenprofil mit verdeckter Mittelrinne. Die funktional notwendige Zonierung des Straßenquerschnitts wird mit einer hellen Bänderung erreicht, die sich vom Flächenbelag aus grünlichem Naturstein farblich unterscheidet. Dadurch entsteht ein abwechslungsreiches Belagsmuster, das jedoch den Eindruck der Linearität beibehält. Sechs Meter hohe Leuchtstelen im Abstand von 75 Metern gliedern den östlichen Straßenraum. Entlang der Westseite wurden grün schimmernde Lichtpunkte im Boden eingelassen. Diese basieren auf dem in Zusammenarbeit mit dem Künstler Markus Heinsdorf entwickelten Licht-Kunst-Konzept. In der Maximilianstraße als dem ersten Teilabschnitt des Konzeptes ist eine Leitlinie vom Bahnhof in die Altstadt in Form von Lichtelementen entstanden. Parallel dazu verläuft die Blindentastspur in einem nachträglich in den Granitstein eingeschliffenen Belagstreifen.

Als Auftakt zur neuen Maximilianstraße dient der Ernst-Reuter-Platz, in den bereits die Fundamente für einen Brunnenpavillon eingebaut wurden. Die Realisierung dieses „Europabrunnens“ und der weiteren im Rahmenplan festgelegten fünf gläsernen Kuben hängt jedoch von der weiteren Entwicklung des Keplerareals und der anstehenden verkehrlichen Neuordnung der zentralen Omnibushaltestelle ab.

4.4 Stadtquartiere

Der Rote-Lilien-Winkel – Kleinod in der Wildwercherwacht

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung

Der „Rote-Lilien-Winkel“ hat seinen Namen dem Gasthaus „Zur Roten Lilie“ zu verdanken. Generationen von Schülern und Studenten ist diese Gaststätte heute unter dem Namen „Oma Plüsch“ bekannt. Die bescheidenen Häuser im Quartier wurden überwiegend im 16. und 17. Jahrhundert errichtet, sie haben jedoch fast alle einen mittelalterlichen Kern oder Vorgängerbau. Das kleine Viertel liegt wie auf einer Insel, umringt von mächtigen, über die Jahrhunderte hinweg bedeutsamen Bauwerken:

- Von der Ägidienkirche, in deren Nähe im Hochmittelalter der Amtssitz des Burggrafen lag,
- von der der „Bleystift-Manufactur J. J. Rehbach“ bis 1934 als Gegenüber an der Waffnergasse,
- vom Sitz der Regierung der Oberpfalz und
- vom ehemaligen Benediktinerkloster Sankt Emmeram, das seit Anfang des 19. Jahrhunderts Stammsitz der Fürsten von Thurn und Taxis ist.

Als zweites Quartier nach der „Donauwacht“ wurde der „Rote-Lilien-Winkel“ im Jahr 1982 per Satzungsbeschluss als Sanierungsgebiet festgelegt. Dem vorausgegangen waren Vorbereitende Untersuchungen zur Feststellung von Missständen im Quartier und zur Festlegung von Zielen

Eck zum Vaulschink vor und nach der Sanierung

Roter-Lilien-Winkel 3 vor der Sanierung

und Maßnahmen zur Sanierung. Das 0,3 Hektar große Gebiet umfasst nur 14 Gebäude, davon steht die Hälfte unter Denkmalschutz. Durch diesen kleinen Umgriff sollte ein Abschluss der Sanierungsarbeiten innerhalb kurzer Zeit möglich werden. Fünf der Anwesen befanden sich im Besitz der Stadt, erworben in den 1960er und 70er Jahren zur Sicherung einer Verkehrsplanung, die den Bau einer Ost-West-Trasse vom Emmeramsplatz zur Kumpfmühler Straße vorsah. Nach 1975 wurden diese Pläne glücklicherweise „ad acta" gelegt und die Anwesen, die in dieser Verkehrsschneise gelegen hätten, konnten erhalten bleiben.

Nach der Sanierung war der Verkauf der städtischen Anwesen an Bewerber vorgesehen, die diese Häuser als Familienwohnsitz nutzen wollten. Damit sollte auch die Altersstruktur im „Roten-Lilien-Winkel" ergänzt werden, denn der „familiäre Mittelbau" fehlte. Aus heutiger Sicht waren die meisten Anwesen vor dem Beginn der Sanierung mehr als einfach ausgestattet: Ein Viertel war ohne eigenen Wasseranschluss, die eigene Toilette gab es nur in zwei Wohnungen, lediglich 17 Wohnungen hatten ein eigenes Bad, in den übrigen 30 gab es Dusch- und Bademöglichkeiten nur außerhalb der eigenen vier Wände. Dafür lagen allerdings die Mieten sehr niedrig. Über 80 Prozent der Grundstücksflächen waren überbaut, weshalb Waschhäuser, Schuppen, Holz- und Kohlelegen aus den hinteren Grundstücksbereichen entfernt wurden. Der damit zum Teil verbundene Verlust von Wohnraum konnte durch den Ausbau der Dachgeschosse mehr als wettgemacht werden. Durch die geschickte Zusammenlegung von Grün- und Freiflächen verschiedener Anwesen konnten gärtnerische „Kleinparadiese" entstehen, die auch die Bewohner einander näher gebracht haben.

Nach Abschluss der Gebäudesanierungen wurden als abschließende Ordnungsmaßnahme die Gassen Eck zum Vaulschink und Roter-Lilien-Winkel neu gepflastert. Im Mai 1999 wurde die Sanierungssatzung für das Gebiet „Roter-Lilien-Winkel" aufgehoben.

Quelle: „Der Rote-Lilien-Winkel in Regensburg – vom Straßendurchbruch zur Wohnidylle", Hrsg. Stadt Regensburg, 2001

Der „Rote-Lilien-Winkel" tritt den lebendigen Beweis für die These an, dass Stadterhaltung in Form von Sanierung und Wohnumfeldverbesserung der ideale Beitrag zur Entwicklung und Belebung innerstädtischer Quartiere ist.

Hofansicht vor und nach der Sanierung

Sanierungsgebiet Stadtamhof – der Sprung über die Donau

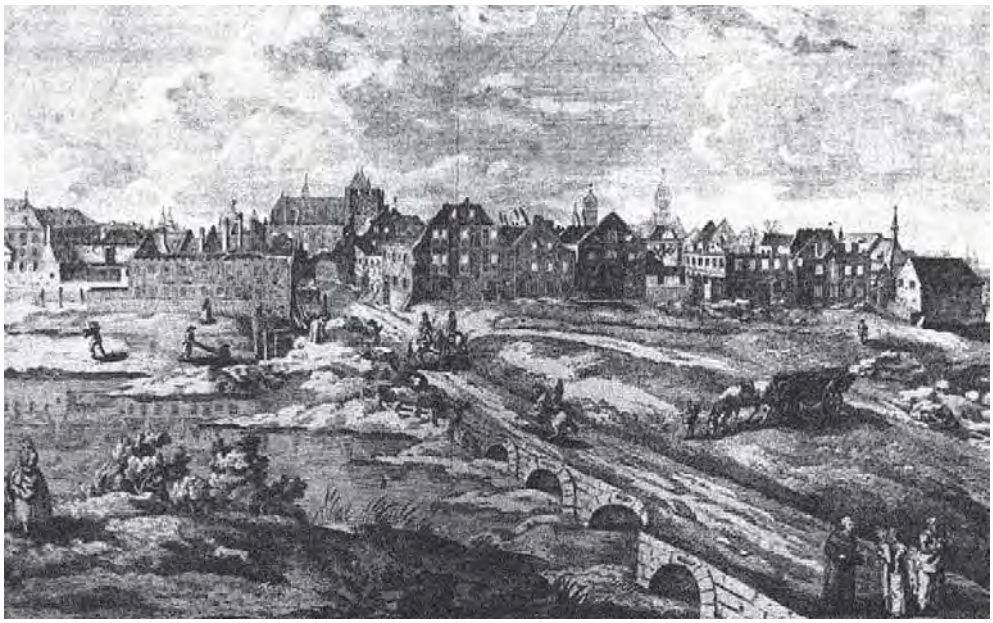
Georgine Adam und Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung

Nach den ansehnlichen Erfolgen in den Sanierungsgebieten „Donauwacht“, „Roter-Lilien-Winkel“, „Westnerwacht“ und „Westlich der Bachgasse“ war es nur eine Frage der Zeit, bis die Städtebauförderung den Sprung über die Donau machte und den ca. drei Hektar großen historischen Kernbereich um die Hauptstraße „Stadtamhof“ in Angriff nahm.

Seit 1500 heißt die Ansiedlung am nördlichen Zugang zur Steinernen Brücke „Stadtamhof“. Immer wieder gab es Spannungen zwischen der freien Reichsstadt Regensburg und dem 1496 vom bayerischen Herzog Albrecht IV zur Stadt ernannten Stadtamhof, das sich wirtschaftlich insbesondere infolge des Salzhandels ab dem Ende des 16. Jahrhunderts gut entwickelte. Von den Zerstörungen des 30-jährigen Krieges erholte sich die Ansiedlung nur langsam, entwickelte aber Gewerbebereiche weiter, die von der Lage an der Durchgangsstraße in die Stadt profitierten und sich auf die Zulieferung für die Regensburger Märkte spezialisierten: Metzger, Bäcker, Gastwirtschaften und Brauereien siedelten sich hier an. 1809 wurde Stadtamhof in den napoleonischen Kriegen zerstört. Die danach errichteten Bürgerhäuser wurden als dreigeschossige Gebäude im klassizistischen Stil erbaut. Die rückwärtigen Hofflächen erfuhren eine intensive Überbauung, was in Verbindung mit dem tiefen, schmalen Zuschnitt der Grundstücke mit langen Zufahrten zu erheblichen Belichtungsproblemen führte.

Heute stehen fast alle Gebäude entlang der Hauptstraße unter Denkmalschutz. Zusammen mit der charakteristischen Ausprägung des Straßenmarktes als optisch geschlossene Anlage und der überwiegend privaten Eigentümerstruktur waren für den Sanierungsstart im Jahr 2003 ideale Bedingungen gegeben. Zudem musste Stadtamhof nach der Sperrung der Steinernen Brücke für den Durchgangsverkehr erst seine neue Rolle definieren und als künftiger nördlicher Zugang zur Altstadt für Touristen auf diese zusätzliche Funktion vorbereitet werden.

Innenhof



Stadtansicht 1809 von J. Bichtl

Rahmenkonzept 2003

Hauptstraße Stadtamhof

Lageplan 1786, T. Wolf

Auch hier wurden Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Ab 1999 wurden in zwei so genannten Bürgergesprächen die baulichen und funktionalen Probleme thematisiert und bewertet sowie Zielsetzungen und Maßnahmen festgehalten und schließlich umgesetzt. Aus der sehr eigenständigen historischen Entwicklung heraus galt es, die ganz „persönliche" Identität und städtebauliche Struktur sowie die funktionale Vielfältigkeit als Stadtteilzentrum herauszuarbeiten und zu stabilisieren. Neben der behutsamen Reduzierung von Nebengebäuden in den rückwärtigen Grundstückslagen wurde die Hauptstraße „Stadtamhof" zu einem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet, Pflaster und Beleuchtung erneuert. Die großzügigen Fußgängerbereiche bieten Gastronomie, Handel und Gewerbe heute die Möglichkeit für Freisitze und Auslagen.

Von der nun geringeren Bedeutung für den Autoverkehr profitiert das Flair der Stadtamhofer Hauptstraße: Cafés, der Wochenmarkt, die Touristen, die vom Reisbusterminal in die Altstadt spazieren, all dies macht Stadtamhof zu einem charmanten Stadtteil, der sich seinen ganz eigenen Reiz bewahrt, oder besser gesagt zurück erobert hat.

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen Stadtamhof, Büro für Städtebau, Dr.-Ing. H. Holl, Würzburg, 2003

„Schäffnerquartier“ – ein neuer Impuls für die Altstadt

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung

Der Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt: Hohe Flächenansprüche sind mit der kleinteiligen Struktur der Regensburger Altstadt schwer zu vereinbaren. Auch die Maximilianstraße als Entrée in die Altstadt kann ihre frühere Funktion als Haupteinkaufsstraße nicht mehr ausfüllen. Um eine positive Entwicklung für das 1,1 Hektar große Quartier zwischen Maximilianstraße, Königsstraße, Schäffnerstraße und Grasgasse anzustoßen, hat der Stadtrat 2007 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Die Neugestaltung und Aufwertung der Bausubstanz soll die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung dieses Gebietes in Gang bringen.

In einer Orientierungs- und Informationsphase im Jahr 2008 wurden zunächst von Studierenden der Architektur und der Immobilienwirtschaft Denkanstöße gesucht. Die Eigentümer waren hier bereits eingebunden und konnten sich in mehreren Veranstaltungen über die Potentiale ihres Quartiers informieren. Ihre Vorstellungen und Wünsche wurden auch in Einzelgesprächen erkundet. Während der Bearbeitungsphase wurde ein Spektrum von Modellen, von der parzellenscharfen Einzelmaßnahme bis hin zur Projektierung des kompletten Quartiers, erarbeitet. Ebenso wurden mögliche Organisationsformen unter den Eigentümern diskutiert. Darauf aufbauend wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurden u. a. Aussagen zu Nutzung, Bebauungsdichte, Gestaltung der Straßenräume und Höfe oder den Stellplätzen getroffen:

- Im Untersuchungsgebiet sind neben qualitätvollen Einzelhandelsflächen in den Erdgeschosszonen vor allem Wohnnutzungen erwünscht
- Das Quartier ist im Rahmenplan in drei Felder aufgegliedert. In jedem dieser Bereiche sollten mindestens 20 Prozent der Fläche von Überbauung frei gehalten werden. Dadurch wird eine dichte, jedoch nicht flächendeckende Bebauung in Anlehnung an die Bebauungsdichten in der übrigen Altstadt erreicht.
- Wesentlich für den Charakter der Straße ist die Aneinanderreihung von viergeschossigen Gebäuden aus allen Bauepochen der letzten 100 Jahre. Essentielle Gestaltungsvorgaben sind deshalb die Orientierung der wahrnehmbaren Gebäudebreite an den Grundstücksparzellen, die einheitliche Höhe der Erdgeschosszonen, die sich am Bestand orientierende Traufhöhe von maximal 15 Metern und das viergeschossige Erscheinungsbild der Gebäude.
- Die Körnung des Altstadtgefüges soll mit der Neuordnung des Schäffnerquartiers fortgeschrieben werden.
- Die Attraktivität des Quartiers für Bewohner soll auch durch wohnungsnahe Stellplätze angehoben werden. Dazu könnte im nördlichen Quartiersfeld ein halbgeschossig eingegrabenes Parkdeck realisiert werden. Als weitere Quartiersgarage wäre ein automatisiertes Parkgebäude an der Grasgasse vorstellbar.

Als Endergebnis erwarten Anwohner, Einzelhändler und die Stadt Regensburg eine Synthese aus Quartiersreparatur und Impulsen für die wirtschaftliche Entwicklung zwischen Maximilian- und Schäffnerstraße.

Mögliches Nutzungskonzept – Auszug aus den Vorbereitenden Untersuchungen

Ecke Grasgasse – Schäffnerstraße

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen „Schäffnerquartier“, Pfab Rothmeier Architekten, Regensburg, 2009

Abwicklung Fassaden Maximilianstraße

Das „Obermünsterviertel“ geht neue Wege – Zukunft gemeinsam gestalten

Alexandra Klos und Georgine Adam, Amt für Stadtentwicklung

Am südlichen Rand der zentralen Altstadt – zwischen Neupfarrplatz und St.-Peters-Weg – liegt ein Viertel mit einem ganz besonderen Reiz und viel Entwicklungspotential. Dieser bunte und vielschichtige Stadtbereich ist jedoch heute vor allem noch durch ein eher negatives Bild geprägt: Durch bauliche Mängel des Parkhauses St.-Peters-Weg, fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume und Plätze, eine Konzentration von Vergnügungsstätten und eine damit einhergehende hohe Lärmbelastung sowie eine hohe Fluktuation im Einzelhandel. Dies soll sich zukünftig ändern.

Nach detaillierten Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Juni 2011 das Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ im vereinfachten Verfahren festgelegt. Bei diesem Sanierungsverfahren steht nicht die Beseitigung gravierender baulicher Mängel im Vordergrund und auch die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung. Vielmehr geht es darum, die Entwicklung des Gebietes in den folgenden Bereichen zu fördern:

- Gebäude sanieren und Bebauungen ergänzen
- private und öffentliche Grün- und Freiflächen erweitern sowie Straßenräume verbessern
- Wohnungsangebot durch z. B. familiengerechte und barrierefreie Wohnungen ergänzen
- verkehrliche Belastung reduzieren
- soziale Einrichtungen gemäß dem Bedarf im Viertel ergänzen.

Campanile Obermünsterkirche

Das wichtigste Ziel ist es, eine Balance zwischen der Bewahrung des einzigartigen Flairs im Gebiet mit seinem vielschichtigen Charakter und einer behutsamen Aufwertung und Weiterentwicklung in historischer, sozialer, wirtschaftlicher, kultureller und städtebaulicher Hinsicht zu finden. Mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet und der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans wurde eine entscheidende Grundlage für die Entwicklung hin zu einem städtebaulich attraktiven Viertel geschaffen.

Im Sommer 2011 wurde das Stadtviertel in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Das Besondere an diesem relativ neuen Programm ist die aktive Zusammenarbeit zwischen Privaten und der Verwaltung, aber auch die Förderung von Maßnahmen zur Aufwertung und Imageverbesserung eines Stadtteils. Das bedeutet Anwohner, Gewerbetreibende und Immobilienbesitzer, aber auch Vertreter verschiedener gesellschaftlicher Gruppierungen, sollen zukünftig an der Entwicklung ihres Quartiers maßgeblich mitwirken. Ziel ist es, gemeinsam die Zukunft des Viertels zu gestalten und damit den Stadtbereich mehr ins eigene Bewusstsein und das der übrigen Bevölkerung zu rücken.

Obermünsterplatz

Jesuitenplatz

Obermünsterstraße

4.5 Einzelobjekte

Der Rote Herzfleck – mustergültig saniert

Michael Hermann, Amt für Hochbau und Gebäudeservice

Der Rote Herzfleck liegt im wahrsten Sinne des Wortes im Schatten des Alten Rathauses. Auf den ersten Blick ein unscheinbares Wohn- und Geschäftshaus, in Stein erbaut, wie viele Bürgerhäuser Regensburgs. Auf den zweiten Blick ist es ein wahrer Schatz für Bauforscher und Denkmalpfleger.

Der „Dornröschenschlaf“ der letzten Jahrzehnte war ein Glücksfall und führte zu vielen einmaligen Erkenntnissen zur Geschichte des Hauses. Als Dependance zur Weltausstellung in Hannover wurde am Beispiel des Roten Herzflecks sowohl die Sanierung als auch die Baugeschichte des Hauses detailliert aufbereitet und mustergültig dokumentiert.

Roter Herzfleck vor und nach der Sanierung

Treppenhaus | Roter Herzfleck

Nord-West-Ansicht | Roter Herzfleck

Wandmalerei | Roter Herzfleck

Bereits im Jahre 1021 erstmals urkundlich als Hofstatt des Stiftes Obermünster erwähnt, geht die (Bau-) Geschichte des Hauses bis in die Romanik zurück. Tatsächlich findet sich im westlichen Teil des Erdgeschosses noch ein romanischer Kamin mit Walzenornamentik. Ab 1300 konnte mit der Familie Zandt die Geschichte des Anwesens und ihre Besitzer lückenlos bis in unsere Zeit recherchiert werden. Etwa 30 Generationen nutzten das Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus, als Werkstatt, Wirtshaus und Quartier für Bedienstete der Reichstagsgesandten. Alles war im Roten Herzfleck untergekommen, im 19. Jahrhundert zeitgleich 23 Mietparteien mit über 60 erwachsenen Personen, nur die käufliche Liebe gab es hier, wie oft dargestellt, nicht – diese wurde in den Nachbarhäusern angeboten.

Noch heute sind gotische Putze, auch Teile des Außenputzes, Wandmalereien des 15. und 16. Jahrhunderts, eine Bohlenstube und ein romanisches Doppelfenster (Biforium) erhalten. Ein wahrer Glücksfall war die Tatsache, dass praktisch keine Zerstörungen bei Neufassungen der Innengestaltung erfolgten, sondern Schicht auf Schicht, wie bei einer Zwiebel, die jeweiligen Fassungen aufeinander folgten. Heute kann man über die verschiedenen Putzfassungen eine Reise durch die Geschichte und die Epochen des Hauses erleben.

Ziel der Sanierung war es, so viel wie möglich von der originalen Fassung der Putze, Fenster, Böden und des Dachstuhles zu sichern. Bis auf wenige „Fenster“ wurde die barocke Fassung der Putze erhalten und durch Seidentapeten, Nagelungen und Netze aufbereitet. Hierbei wurden Rankmuster und Darstellungen von Blumen und Vögeln entdeckt und teilweise freigelegt. Der Außenputz wurde durch eine spezielle Rezeptur aus Sumpfkalk nach Vorgaben des Restaurators rekonstruiert. Auch die barocken Fenster und der Dachstuhl konnten erhalten und durch Holzergänzungen wieder instandgesetzt werden. Für die moderne Haustechnik – das Haus wird inzwischen als Verwaltungsgebäude der Stadt genutzt – konnten Fehlböden und stillgelegte Kamine genutzt werden. Neu war die Idee, Stelen, die eigentlich für den Messebau Verwendung finden, vor die Wände zu setzen. So konnten dort Lichtschalter und Steckdosen untergebracht werden und die historischen Putze blieben unversehrt.

Generationen von Eigentümern besaßen das Haus und behandelten es mit erstaunlich viel Respekt. Auch die Sanierung von 2000 bis 2001 fügt sich in diese Tradition: Die Fassungen der Romanik, Gotik bis hin zum Barock und 19. Jahrhundert konnten weiterhin gesichert und erhalten werden. Im Jahr 2021 kann dann die 1 000-jährige Geschichte des Hauses gefeiert werden.

Der Salzstadel – zentraler Anlaufpunkt im Welterbe

Robert Fischer, Dömges Architekten AG Regensburg

15 Jahre nach Beginn der Städtebauförderung in Regensburg wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 6. Mai 1986 der Startschuss für eine der spektakulärsten Sanierungsmaßnahmen der Stadt gegeben: Die Sanierung des „südlichen Brückenkopfes der Steinernen Brücke“ mit dem historischen Salzstadel der Stadt Regensburg und dem Brückturm. Die Sanierung erstreckte sich mit vorbereitenden Arbeiten, Planung und Ausführung über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren. Sie war in Teilen im Sommer 1991, endgültig im Februar 1992 abgeschlossen. Nach 20 Jahren besteht nun die Möglichkeit, zu resümieren, inwieweit die damaligen Entscheidungen hinsichtlich der gewählten Nutzung, aber auch der vorgenommenen Maßnahmen richtig und von Erfolg geprägt waren.

Um es vorwegzunehmen: Der Entschluss der Stadt, den historischen Salzstadel zu einer Begegnungsstätte für kulturelle Aktivitäten und zu einem Aufenthaltsort für die Regensburger und ihre Gäste werden zu lassen, hat sich mehr als bewährt. Die „Väter“ der Entscheidung, der damalige Planungs- und Baureferent, Dr. Günter Stöberl, und sein inzwischen verstorbener Leiter des Amtes für Städtebauförderung und Wohnungswesen, Siegfried Körmer, trugen die Idee der neuen Nutzung in die Entscheidungsgremien. Entgegen der ursprünglichen Vorstellung, die vor der Sanierung im Gebäude untergebrachten Mieter im Haus zu belassen, durfte der Salzstadel ein „offenes Haus“ werden, das heute einen wesentlichen Beitrag dazu leistet, Stadtgeschichte – hier insbesondere den Salzhandel – Regensburgern und Touristen nahezubringen und ihnen mit der Gastronomie in der unteren Ebene einen angenehmen Aufenthalt zu gewähren. Das Gebäude wurde begeistert angenommen: Ausstellungen, Vorträge, Konferenzen, öffentliche und private Feiern – der Salzstadel ist immer gut gebucht und hat sich schnell einen Spitzenplatz in der Riege der Regensburger Veranstaltungssäle erarbeitet. Die Festlegung der Stadt, im Erdgeschoss das vor kurzem eröffnete Welterbeinformationszentrum anzusiedeln, steigert diese Funktion in herausragender Weise und stärkt die Bedeutung des Gebäudes als einen der Schwerpunkte in der Darstellung der historischen Stadt.

Blick auf den Salzstadel und die Steinerne Brücke

Besucherzentrum Welterbe

Aufzug alt und neu

Westgiebel

Ostgiebel

Die Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt des Gebäudes haben sich ebenfalls als richtig erwiesen und bewährt. In vielerlei Hinsicht wurde damals Neuland betreten, mutige Entscheidungen mit ungewissem Ausgang waren zu treffen. Zunächst ergaben die Untersuchungen der alten Holzkonstruktion, dass diese durch den Salzeintrag ins Holz aufgrund der Salzlagerung so stark geschwächt war, dass sie möglicherweise den statischen Belastungen nicht mehr gewachsen sein könnte. Die mit der Tragwerksplanung beauftragten Statiker Siegfried Schewior (†) und Alois Graf wagten die Prognose, dass die Holzbauteile unverändert ihre Tragwirkung ausüben könnten und bewahrten damit das Objekt vor Hilfskonstruktionen, die die ursprünglich vorhandene, unverwechselbare Optik des Gebäudes empfindlich gestört, ja zerstört hätten. Zuhilfe kam im Entscheidungsprozess der Hinweis aus dem Archiv der Stadt, dass die Salzlagerung mit einem Gewicht von über einer Tonne pro Quadratmeter Lagerfläche zu Buche geschlagen hatte. Die Belastung aus der neuen Nutzung für kulturelle Zwecke benötigte nur noch die Hälfte dieses Gewichtes.

Eine weitere Festlegung mit ungewissem Ausgang ergab sich im Rahmen der Beratung und Hilfestellung der Nichtstaatlichen Museen, München. Diese verfügen über umfangreiche Erfahrungen aus der Konservierung historischer Holzexponate. Zu dem Problem, wie der weiteren Zerstörung der alten Holzbauteile infolge der Einlagerung von Salz in die Konstruktion aufgrund wechselnder Trocken- und Feuchtezustände Einhalt geboten werden konnte, empfahlen die Fachleute den Einsatz einer Temperieranlage. Hierbei handelt es sich um ein einfaches Beheizungssystem der Hüllflächen des Gebäudes. Mit kleinen Konvektoren im Sockelbereich jedes Geschosses und an den Innenflächen des Dachstuhls wird eine gleichmäßige Erwärmung der Abstrahlflächen nach außen erreicht, ohne dass es zu einer Konvektion der warmen Luft im Raum kommt. Obwohl unsicher war, ob die Maßnahme nachhaltig wirkt, entschlossen sich die Planer zum Einsatz dieses Systems. Nach 20 Jahren Nutzung zeigt sich die Richtigkeit dieser Entscheidung. Die Innenbereiche des Gebäudes befinden sich über die gesamte Jahreszeit im Trockenzustand, die alte Holzkonstruktion mit einem Volumen von ca. 650 Kubikmetern ist stabil, dem Zerstörungsprozess wurde Einhalt geboten.

Der hohe finanzielle Einsatz der Stadt Regensburg, verbunden mit der Förderung durch die Städtebaufördermittel hat bei der Sanierung des Salzstadels damit nicht nur ihren Zweck für den Erhalt eines bedeutenden historischen Gebäudes erfüllt, sie hat auch dazu beigetragen, an einer Umbaumaßnahme mit außergewöhnlichen Herausforderungen neue Wege in der Bautechnik aufzuzeigen.

Das Goldene Kreuz – Patrizierburg am Haidplatz und Hotel der Hocharistokratie

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung

Viele imposante Bauwerke bestimmen das Bild des Haidplatzes. Über vier Jahrhunderte als vornehmste Adresse in der Altstadt zu gelten, ist jedoch einzig dem „Goldenen Kreuz“ vorbehalten. Im frühen Mittelalter waren Turm und viergeschossiges Wohnhaus erbaut worden, im Jahr 1527 westlich daran anschließend ein dreigeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach und Erker. Erst 1862 wurde das jüngere Gebäude mitsamt dem Erker um zwei Geschosse aufgestockt. Das einheitliche Fassadenbild entstand durch das Anbringen eines durchgehenden, abschließenden Zinnenkranzes, der dem gesamten Anwesen die beeindruckende Wirkung einer Patrizierburg verlieh. Immer wieder wurde das Gebäude vor allem in dem zum Haidplatz ausgerichteten Teil den neuesten Modeerscheinungen entsprechend ausgestattet. Noch heute kann der Besucher im Kaisersaal die barocke Stuckdecke bewundern oder, im Rückgebäude, die Jugendstildecke des Kaisersaales, der schon zur Zeit seiner Einrichtung 1865 berühmt war für seinen spiegelglatten, auf Federn schwingenden Tanzboden.

Kulturhistorisch betrachtet kann das „Goldene Kreuz“ auf eine beinahe noch beeindruckendere Geschichte zurückblicken: Kaiser Karl V nahm drei Mal Logis in der komfortablen Herberge, während seines letzten Besuches hier nahm die Romanze mit der schönen Barbara Blomberg ihren Lauf. Bis 1898 residierten viele Prominente in dem Nobelhotel: Ludwig I von Bayern war mehrfach Gast, u. a. anlässlich der Eröffnung der von ihm erbauten Walhalla im Jahr 1842, Kaiser Franz

Goldenes Kreuz vor 1862

Goldenes Kreuz | Südansicht

St. Leonhards-Kapelle | Café

Blick vom Haidplatz auf das Goldene Kreuz

Kaisersaal | Goldenes Kreuz

Josef von Österreich besuchte Regensburg 1863 und König Wilhelm I, der spätere deutsche Kaiser, traf sich zwei Jahre später in Begleitung von Otto von Bismarck mit dem sächsischen König Johann sowie 1871 als Kaiser Wilhelm I mit König Ludwig II von Bayern.

Um 1900 schloss die noble Herberge ihre Pforten. Erst 1968 wurden hier wieder Gäste empfangen, zunächst in einem Caféhaus. Mit dem Verkauf des Anwesens im Jahr 1977 wurde das Gebäude wiederbelebt. Der marode Gesamtzustand und die desolate Statik stellten Planer, Eigentümer und auch die Denkmalpflege vor große Herausforderungen. Immer wieder traten Überraschungen zutage: Besondere Ausstattungselemente, verschüttete Brunnen oder gut erhaltene Baudetails, aber auch gebrochene Balkendecken, Fäulnis und Wurmbefall in den Holzbauteilen. Nahezu alle Decken mussten gesichert bzw. erneuert und vom Schutt der Jahrhunderte entlastet werden. Ebenso wurde annähernd die gesamte Gründung überarbeitet, um die Standfestigkeit in allen Gebäudeteilen wieder herzustellen. Bestehende Treppen wurden saniert, aber auch neue gebaut. Die Dachkonstruktion einschließlich Deckung musste erneuert, Innen- und Außenputze sowie die Stuckarbeiten und Wandmalereien mussten restauriert werden. Fenster, Türen, eine neue Heizung und Wasserversorgung – eine gigantische Aufgabe wurde hier bewältigt.

Das Ergebnis ist ein Gebäude, das seit über 30 Jahren selbstbewusst den Stadtraum am Haidplatz bestimmt. Moderne Wohnungen und Geschäftsräume gibt es hier, das Café „Goldenes Kreuz“ ist eine Institution am Haidplatz – man kann seinen Kaffee in der ehemaligen Hauskapelle St. Leonhard trinken – und seit dem Jahr 2005 wird an diesem Ort in guter Tradition wieder ein Hotel betrieben. Ob sich schon ein gekröntes Haupt eingemietet hat, ist nicht bekannt.

Quellen:
„Regensburger Denkmalsteckbriefe“,
Stadt Regensburg, Juni 2009
„Regensburg“, Karl Bauer, 1988

Fischmarkt 5 – Zunfthaus der Hafner

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung

Mit viel Idealismus, Liebe und Wagemut haben sich die Bauherren Alice und Ludwig Freitag im Jahr 1983 an die Sanierung des Hauses aus dem 16. Jahrhundert begeben, das im Kern mittelalterlich ist. Die „Ehrwürdigkeit und Schönheit“ des Anwesens hatte es dem Ehepaar aus Parsberg angetan. Ehrwürdig erscheint das Gebäude schon allein aufgrund seiner für Regensburger Verhältnisse imposanten Größe mit dem markanten, über das erste und zweite Geschoss verlaufenden Kastenerker aus dem 16. Jahrhundert, der die Fassade zum Fischmarkt ziert. Die Hafner, die bereits im 14. Jahrhundert in der „Hafnergasse“, der heutigen „Blaue-Lilien-Gasse“, angesiedelt waren, hatten später hier ihr Zunfthaus und ihre Läden, die „Hafengaden“.

Seit dem Jahr 1678 belegen Pläne die Veränderungen, die das Haus „durchlebte“. Immer wieder wurde das Äußere verändert, Fensteröffnungen geschlossen, neue gebrochen, Türen und Deckenhöhen verlegt. Ein besonders umfassender Umbau fand in der Zeit des Barock statt, mit einer Neuaufteilung des Gebäudeinneren, dem Anbringen von Stuckaturen und anderen barocken Ausstattungsdetails sowie dem Aufsetzen eines einheitlichen Dachstuhls. 1886 erfolgte dann die Aufstockung des dritten Obergeschosses, an der Südfassade gut erkennbar und akzentuiert mit einem Runderker an der Südostecke. Bei diesem massiven Eingriff wurde der Dachstuhl durch die unbedachte Entnahme konstruktiv wichtiger Elemente stark geschwächt.

Im Zusammenwirken mit dem instabilen Untergrund, der schon die Erbauer davon abgehalten hatte, einen Keller anzulegen, kam es zu schweren Gebäudeschäden, wie Schiefstellungen von Mauern sowie Rissen in der Fassade und dem Erdgeschossgewölbe. Die statischen Auswirkungen waren immens. Um eine den heutigen Anforderungen entsprechende Standfestigkeit gewährleisten zu können, wurden Stahlbetonscheiben eingebracht, an die die Wände angebunden werden konnten. Während der Bauzeit wurde das Gebäude durch eine provisorische Stahlbetonkonstruktion gesichert.

Dank der Wertschätzung der Eigentümer konnten viele Ausstattungsdetails der unterschiedlichen Epochen bewahrt werden – ein großes Glück, auch für die Denkmalpflege. Zehn geförderte Wohnungen und ein Geschäft für den Angelsportbedarf befinden sich heute in dem beeindruckenden Anwesen, das für das Stadtbild am Fischmarkt ein großer Gewinn ist.

Ostfassade vor und nach der Sanierung

Quelle: „Altstadtsanierung in Regensburg, Fischmarkt 5“, Alice und Ludwig Freitag, 1985

4.6 Druckwerke & Publikationen

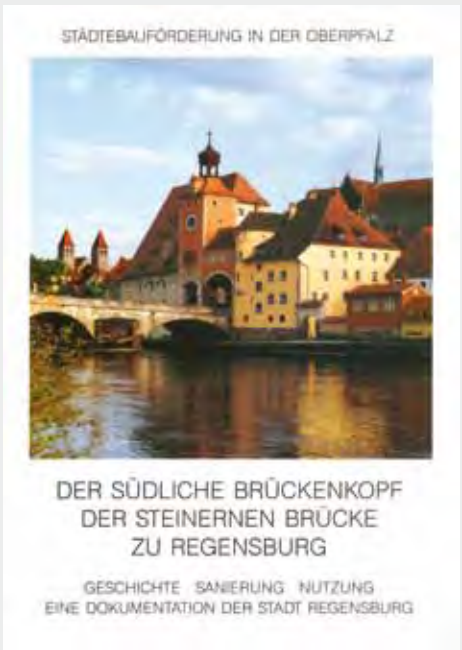
Die Dokumentation von einzelnen Sanierungsmaßnahmen sowie von Straßen- und Platzgestaltungen, von Vorbereitenden Untersuchungen und der Evaluierung von langjährigen Projekten ist eine bedeutende Aufgabe der Städtebauförderung. Nur durch sie bleiben Entwicklungen nachvollziehbar und Erinnerungen lebendig. Sie erfassen sowohl Ziele als auch das Erreichte und zeigen auf, wie künftige Herausforderungen bewältigt werden können.

40 JAHRE ALTSTADTSANIERUNG
IN REGENSBURG
EINE ZWISCHENBILANZ

Zum rothen Herz.

Der Rote-Lilien-Winkel in Regensburg

Die Donauwacht in Regensburg


STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN DER OBERPFALZ
DER SÜDLICHE BRÜCKENKOPF
DER STEINERNEN BRÜCKE
ZU REGENSBURG
GESCHICHTE SANIERUNG NUTZUNG
EINE DOKUMENTATION DER STADT REGENSBURG

Das Velodrom
REGENSBURG PLANT & BAUT

5 Schlusswort

Die Bedeutung der Städtebauförderung für Regensburg – gestern, heute und morgen

Christine Schimpfermann, Planungs- und Baureferentin der Stadt Regensburg

Wer heute als Neubürger oder Besucher durch die Altstadt von Regensburg geht, kann sich kaum vorstellen, in welchem Zustand sie vor 50 oder 60 Jahren war. Die Innenhöfe waren zum Teil komplett über- bzw. verbaut, so dass die Belichtungsverhältnisse entsprechend schlecht waren. Die sanitären Anlagen waren in einem katastrophalen Zustand. Die aufgrund des jahrzehntelang fehlenden Bauunterhaltes ausgesprochen schlechte Bausubstanz bewegte jeden, der es sich leisten konnte, aus der Altstadt fortzuziehen. Aus heutiger Sicht ist die Leistung der damaligen Akteure nicht hoch genug zu würdigen, aus diesen schlechten Ausgangsbedingungen mit Ausdauer und hoher Tatkraft eine Altstadt geschaffen zu haben, die heute nicht nur die Besucher, sondern auch die Regensburger selbst außerordentlich anzieht.

In den 1950er Jahren gab es noch keine gesetzlichen Grundlagen für die Altstadtsanierung und auch in den 1960er Jahren waren zunächst nur erste Ansätze im damaligen Bundesbaugesetz verankert. Dennoch wurde zu dieser Zeit bereits mit der Altstadtsanierung begonnen, wobei die ersten Schritte mit Überlegungen zur Entwicklung von Wohnen, Wirtschaft, Einkaufen und Verkehr verbunden waren. Die Regensburger Altstadt hat im 2. Weltkrieg kaum Zerstörungen erfahren und so erfolgte schon damals eine intensive Auseinandersetzung mit dem historischen Stadtgrundriss und der baukulturellen Identität – auch, wenn es damals noch kein Denkmalschutzgesetz im heutigen Sinne gab. Sicherlich wurde auch über Flächensanierungen nachgedacht, wie sie in anderen zum Teil kriegszerstörten Altstädten in Deutschland in größerem Umfang betrieben wurden. In Regensburg wurden jedoch meist behutsamere Methoden angewandt. Die Unterstützung von Bund und Land erfolgte vor der Einführung der Städtebauförderung überwiegend mit Mitteln aus dem sozialen Wohnungsbau und aus Sonderprogrammen.

Aus den Erfahrungen der 1950er und 60er Jahre und auf der Grundlage der Anfang der 1970er Jahre neu eingeführten gesetzlichen Regelungen (Städtebauförderungsgesetz, Landesdenkmalschutzgesetz) wurden in Regensburg Strategien für die Altstadtsanierung entwickelt. Zunächst wurde das gesamte Ensemblegebiet als potentielles Sanierungsgebiet festgelegt; aus diesem räumlichen Umgriff wurden bis heute sieben Sanierungsgebiete förmlich festgesetzt. Im Jahr 1977 wurden Sanierungsgrundsätze und ein Stadtentwicklungsplan für die Stadt Regensburg verabschiedet. Dieser Stadtentwicklungsplan diente fast 30 Jahre als Grundlage für weitere Entscheidungen und wurde erst 2005 in dem grundlegend überarbeiteten Regensburg-Plan 2005 fortgeschrieben. Vieles, was wir heute in der Regensburger Altstadt bewundern, wurde aus Mitteln der Städtebauförderung erst ermöglicht: Die Neugestaltung der Straßen und Plätze und des öffentlichen Raumes, viele Sanierungen von Einzelgebäuden und -denkmälern, auch die Sanierung von öffentlichen Gebäuden, wie des Theaters, des Salzstadels oder der Steinernen Brücke.

Die Objektsanierung hatte immer einen hohen Anspruch an die Sozialverträglichkeit und insbesondere in den 1970er und 80er Jahren wurden durch die Stadtbau-GmbH als städtische Sanierungsträgerin zahlreiche öffentlich geförderte Wohnungen erstellt. So ist es gelungen, die Altstadt auch als Wohnstandort in der Beliebtheitsskala wieder ganz nach oben zu bringen.

Seit zwei Jahrzehnten stehen auch in Regensburg Gebiete außerhalb der Altstadt im Fokus der Städtebauförderung. So wurde in der Humboldtstraße das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“ initiiert, welches im Jahr 2010 erfolgreich abgeschlossen wurde. In diesem Projekt konnten soziale, integrative, infrastrukturelle, bauliche und städtebauliche Aspekte intensiv miteinander verknüpft werden, so dass das Gebiet nicht nur baulich deutlich aufgewertet wurde, sondern insbesondere durch ein aktives Quartiersmanagement auch eine Entspannung in diesem sozialen Brennpunkt spürbar ist. Die Erfolge sind bis heute ablesbar und haben sich auch nach Abschluss des Projektes „Soziale Stadt“ stabilisiert.

Zwar haben sich die Ansätze und Bedürfnisse in Sanierungsgebieten gegenüber den Anfängen aus den 1970er Jahren verändert, dennoch gibt es auch heute noch vielfältigen Bedarf, um die Lebensbedingungen in benachteiligten Quartieren – auch in der Altstadt – zu verbessern. So wurde jüngst auf der Grundlage von Vorbereitenden Untersuchungen das Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ förmlich festgelegt, in dem die Sanierungstätigkeit eng mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ verknüpft werden soll. Neben den investiven Maßnahmen zur Neugestaltung des öffentlichen Raums stellt insbesondere die Hilfe zur Selbsthilfe einen wichtigen Baustein dar. Nur durch das aktive Mitwirken der Eigentümer, Geschäftsleute und Anlieger kann sich der gewünschte Effekt im Quartier einstellen.

Auch wenn gerade in Regensburg der Erfolg aus 40 Jahren Städtebauförderung gut abzulesen ist, bleiben in den Kommunen doch weitere Aufgaben in den Altstadtquartieren bestehen, die eine intensive öffentliche Fürsorge weiterhin notwendig machen. In unseren Städten spiegelt sich die jeweilige gesellschaftliche Situation mit ihren wirtschaftlichen und kulturellen Rahmenbedingungen wider. Und so finden sich gerade in den Städten neben den Anzeichen für wirtschaftliche Prosperität auch die Problemzonen der gesellschaftlichen Entwicklung, in denen soziale Spannungen zutage treten. Vorhandene Nutzungen können in Konkurrenz zueinander treten und damit das Gleichgewicht innerhalb des Stadtgefüges durcheinander bringen. Die langfristige Sicherung funktionierender Innenstädte und Stadtquartiere mit ihren vielfältigen Anforderungen an Wohnen, Einkaufen, Wirtschaft, Verkehr und kulturelle Aktivitäten ist jedoch nur möglich, wenn entsprechende Infrastrukturen bereitgestellt werden. Ebenso ist es erforderlich, dass vorhandene Konflikte in den Innenstädten und verdichteten Quartieren gelöst werden – ob sie in Konflikten zwischen vorhandenen Nutzungen (z. B. Wohnen – Gastronomie) oder in wirtschaftlichem Druck durch steigende Miet- und Bodenpreise bestehen.

Die Sanierungsquartiere der „ersten Stunde“ aus den 1970er Jahren stehen zwischenzeitlich vor der zweiten Sanierungswelle, der energetischen Sanierung. Hier kommen insbesondere auf die Altstadtquartiere und die denkmalgeschützten Bereiche erhebliche Anforderungen zu, und bei Sanierungsmaßnahmen stehen hierbei auch Anpassungen an die demografische Entwicklung an. Auch wenn die bauliche und sonstige Nutzung von einzelnen Flächen und Gebäuden natürlich eine Aufgabe der jeweiligen Eigentümer darstellt, so hat sich insbesondere in den Altstädten durch den Erfolg der Städtebauförderung gezeigt, dass eine Steuerung im öffentlichen Interesse notwendig ist. Gemeint ist dabei eine Steuerung im Sinne des Ausgleichs zwischen unterschiedlichen und zum Teil auch kontroversen Belangen, die möglichst in Einklang miteinander gebracht und sozialverträglich durchgeführt werden sollen. Die Städtebauförderung hat mit den gesetzlich festgelegten Instrumenten hier in den letzten Jahrzehnten zahlreiche Lösungsmöglichkeiten eröffnet. Der Erhalt des Sozialgebildes „Stadt – Altstadt – Stadtquartier“ und seine laufende Erneuerung kann im besten Sinne als „Pflichtaufgabe“ für die jeweilige Kommune definiert werden. Und die Städtebauförderung kann durch entsprechende Anreizsysteme und klare gesetzliche Regelungen auch in Zukunft einen wertvollen, notwendigen und vor allem transparenten Beitrag zur Stabilität der Städte leisten.

Christine Schimpfermann, Planungs- und Baureferentin

6 Anhang

Beteiligte an Planung und Ausführung, Fördermittel

3.1 Soziales

„Soziale Stadt“– Humboldtstraße	
Projektsteuerung	Stadt Regensburg
Projektmanagement	Stadtbau-GmbH Regensburg
Projektlaufzeit	2002–2010
Städtebauförderung	€ 5 520 000,-

Fidelgasse 9 und 11, Rote-Löwen-Straße 10 – Barrierefreies Wohnen in der Altstadt	
Bauherr, Planung, Projektleitung	Stadtbau-GmbH Regensburg
Sanierungszeitraum	1993–1996
Städtebauförderung	€ 1 831 090,-

Der Amberger Stadel – vom Lagerhaus zum Studentenwohnheim	
Bauherr	Studentenwerk Niederbayern/ Oberpfalz
Sanierungszeitraum	1990–1992
Planung, Projektleitung	Stadtbau-GmbH Regensburg
Städtebauförderung	€ 1 214 880,-

Sozialplanverfahren – ein Schutzschirm für Sanierungsbetroffene	
Projektleitung und Ausführung	Stadt Regensburg
Laufzeit	seit 1977

3.2 Kultur

Die Theatersanierung – Stück für Stück zum Kunsttempel	
Bauherr	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum	1998–2001
Planung	Stadt Regensburg, Amt für Bauverwaltung und Betriebstechnik, Amt für Archiv und Denkmalpflege; Planungsgruppe DPW Regensburg, Architekt Hans Heid
Sanierungskosten	€ 28 957 245,-
Städtebauförderung	€ 4 922 700,-
Kulturfond Bayern	€ 7 124 853,-
Bay. Landesstiftung	€ 357 904,-
Entschädigungsfond	€ 204 517,-

Die Sanierung des Velodroms – von der Ruine zum Kulturtempel	
Bauherr	Oswald Zitzelsberger, Regensburg
Sanierungszeitraum	1997- 1998
Planung	Planungsgruppe DPW- Dotter Payer Würschinger, Regensburg
Städtebauförderung	€ 1 585 000,-

Der Andreasstadel – ehemals kurbayerischer Salzstadel	
Projektdaten Osthälfte:	
Bauherr	Oswald Zitzelsberger, Regensburg
Sanierungszeitraum	2003–2004
Planung	Planungsgruppe DPW Dotter Payer Würschinger, Regensburg
Städtebauförderung	€ 2 127 000,-
Projektdaten Westhälfte:	
Bauherr	Immo Bau Peter Trepnau GmbH, Regensburg
Sanierungszeitraum	2003/2004
Planung	Architekten Prof. Reichenbach-Klinke und Schranner, Adlkofen
Städtebauförderung	keine

Am Prebrunntor 4 – Naturkunde im Gartenpalais	
Bauherr	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum	1986–1989
Planung	Architekt Josef Naumann, Regensburg
Städtebauförderung	€ 1 022 583,-

3.3 Straßen und Plätze

Die historische Platzfolge – Kulturmeile im historischen Rahmen	
Bauherr	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum/ Bauzeit	1985–1986
Vorentwurf, Technische Planung, Ausführung	Tiefbauamt Regensburg
Freiraumplanung Kohlenmarkt, Rathausplatz, Haidplatz	Architekten Schneeberger, Hückmann, Röth Weiden/Amberg
Brunnen am Kohlenmarkt	G. Mauermann, Weiden
Freiraumplanung Domplatz, Krauterermarkt, Goliathstraße, Ludwigstraße	Stadtplanungsamt Regensburg
Städtebauförderung	€ 1 637 566,- (Kohlenmarkt, Rathausplatz, Haidplatz)

Flaniermeile Gesandtenstraße, Neupfarrplatz und St.-Kassians-Platz	
Bauherr	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum/ Bauzeit Gesandtenstraße/Neupfarrplatz	1995–1996
St.-Kassians-Platz	2002
Vorentwurfsplanung	Stadt Regensburg
Entwurfsplanung	Architekturbüro A2 Lydia Lehner, Franz Robold, Regensburg
Tragwerksplanung Document	Dipl. Ing. Gerhard Roider, Laberweinting; Ludwig + Weiler, Augsburg
Lichtplanung	Conceptlicht Helmut Angerer, Traunreut
Kunstwerk	Dani Karavan, Paris/Jerusalem
Städtebauförderung	€ 2 950 153,-

Thundorferstraße und Marc-Aurel-Ufer – Hinwendung zur Donau	
Bauherr	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum/ Bauzeit:	
1. Bauabschnitt	1987–1988
2. Bauabschnitt	1991
Planung	Stadt Regensburg

Vorentwurf und Pavillon	Stadtplanungsamt
Ausführungsplanung	Architekt Otto Körmer, Regensburg.
Welterbebronzerelief	Alfred Böschl, Adlhausen
Künstlerische Bronze- und Steinmetzarbeiten	Günther Mauermann, Alfred Böschl
Städtebauförderung	€ 1 873 938,-

Neugestaltung Ludwigstraße und Roten-Hahnen-Gasse – eine Lücke ist geschlossen	
Bauherr	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum	2009
Planung	Stadtplanungsamt
Projektleitung und Ausführung	Tiefbauamt
Städtebauförderung	€ 740 000,-

Maximilianstraße – das südliche Entrée in die Altstadt	
Bauherr	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum	2002–2003
Architekten	Morpho- Logic Ingrid Burgstaller, Michael Gebhard, München
Landschaftsarchitektur	Uta Stock Gruber, Buch am Erlbach
Licht-Kunst-Konzept	Markus Heinsdorf, München
Lichtplanung	Conceptlicht Helmut Angerer, Traunreuth
Brunnentragwerksplanung	Behringer + Müller, München
Städtebauförderung	€ 1 700 000,- (nur Bay. Städtebauförderungsprogramm)

3.4 Stadtquartiere

Der „Rote-Lilien-Winkel“ – Kleinod im Regierungsviertel	
Auftraggeber/Abwicklung	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum	1981–1999
Planung/Vorbereitende Untersuchungen	Stadt Regensburg
Städtebauförderung	€ 1 148 988,-

„Schäffnerquartier“ – neuer Impuls für die Altstadt	
Auftraggeber	Stadt Regensburg
Bearbeitungszeitraum	seit 2008
Planung/Vorbereitende Untersuchungen	Pfab Rothmeier Architekten, Regensburg
Städtebauförderung	€ 22 900,- (Vorbereitende Untersuchungen)

Das Sanierungsgebiet Stadtamhof – der Sprung über die Donau	
Auftraggeber/Abwicklung	Stadt Regensburg
Sanierungsgebiet seit	11.08.2003
Planung/Vorbereitende Untersuchungen	Büro für Städtebau Dr.- Ing. H. Holl, Würzburg
Städtebauförderung	€ 1 957 468,-

Das „Obermünsterviertel“ geht neue Wege – Zukunft gemeinsam gestalten	
Auftraggeber/Abwicklung	Stadt Regensburg
Sanierungsgebiet seit	25.07.2011
Programmaufnahme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	Juli 2011
Planung/Vorbereitende Untersuchungen	Stadt Regensburg
Städtebauförderung Wettbewerb Parkhaus St.-Peters-Weg	€ 23 800,-

3.5 Einzelobjekte

Der Rote Herzfleck – mustergültig saniert	
Bauherr	Stadt Regensburg
Sanierungszeitraum	2000–2001
Planung	Architekturbüro Naumann, Bauforschung Ebeling
Statik	Tragwerksplanung Graf
Städtebauförderung	€ 818 067,-
Förderung Bezirk Oberpfalz	€ 31 000,-

Der Salzstadel – zentraler Anlaufpunkt im Welterbe	
Bauherr	Stadt Regensburg, Stadtbau-GmbH Regensburg
Sanierungszeitraum	1986–1992
Planung	Dömges Architekten AG Regensburg, Robert Fischer, Dipl.- Ing. Architekt BDA,
Städtebauförderung	€ 3 858 208,-

Das Goldene Kreuz – Kaiserherberge am Haidplatz	
Bauherr	Sanierungsgemeinschaft Horsch
Sanierungszeitraum	1979–1981
Planung	Dömges Architekten, Regensburg
Städtebauförderung	€ 1 285 899,-

Fischmarkt 5 – Zunfthaus der Hafner	
Bauherr	Alice und Ludwig Freitag, Parsberg
Sanierungszeitraum	1983–1984
Planung	Dipl. Ing. Alfred Spitzner, Architekt, Parsberg
Städtebauförderung	€ 337 963,-
Städtische Wohnungsbauförderung	€ 82 573,-

3.6 Sonderaktionen Druckwerke

Baualterspläne:	
Aktualisierung Baualterspläne Wahlenwacht	€ 75 000,-
Erstellung Band X	€ 13 200,-
Erstellung Band IX	€ 42 900,-
Druck Band IX	€ 8 900,-
40 Jahre Altstadtsanierung	€ 30 200,-
Roter Herzfleck	€ 21 474,-
Donauwacht	€ 32 100,-
Südlicher Brückenkopf/ Dokumentation	€ 22 300,-
Velodrom	€ 3 068,-

Städtebaufördermittel 1971–2011

(Beträge in Tausend €)

Maßnahmen	Zugewiesene Mittel											
	Bis 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	Gesamt
Vorbereitung der Sanierung (Vorber. Untersuchungen, Gutachten, Dokumentationen, Öffentlichkeitsarbeit) und sog. Kleinbeträge: u. a. VUs Schäffnerquartier, EXPO 2000, Andreasstadel und Wettbewerbe Arnulfsplatz, Donaumarkt, St.-Peters-Weg	2 738,1	24,2	0,2	19,6	194,6	50,9			53,8	75,0	50,0	3 206,4
Grunderwerb, vorwiegend Westnerwacht	3 158,7											3 158,7
Privatsanierungen einschl. Maßnahmen der Stadtbau-GmbH: BM Weißgerbergraben 14, Andreasstadel	28 446,6	870,8	49,2				202,3				300,0	29 868,9
Städt. Maßnahmen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Stadttheater, Roter Herzfleck/Steinerne Brücke	11 908,4						412,5				1 540,0	13 860,9
Studentenwohnheime, Altenwohnheime: Bürgerstift St. Michael	5 135,4	664,6										5 800,0
Verbesserung des Wohnumfeldes und Vollzug des Sozialplanes: Sozialplanverfahren/Entkernungen	5 547.4	186,7	99,6	22,0	13,7	79,9		17,1	21,0		700,0	6 687,4
Neugestaltung öffentl. Räume/Errichtung von Stellplätzen: Stadtamhofer Hauptstraße, Rote Hahnen-Gasse/ Ludwigstraße	12 989,1	329,8		6,8	20,1		43,6	237,3		170,0	325,0	14 121,7
Sonstige Kosten und Maßnahmen: Sanierungs-Trägerhonorar	2 141,1	56,2		3,6			12,5				10,0	2 223,4
Gesamt		2 132,3	149,0	52,0	228,4	130,8	670,9	254,4	74,8	245,0	2 925,0	

Gesamt zuwendungsfähige Kosten (Bund-Land-Stadt)	**€ 78 927,4**
Zusätzlich gefördert im Bay. StBauF-Programm:	
Maximilianstraße	**€ 1 700,0**
Maßnahmen im Programmjahr 1993	**€ 1 526,9**
	€ 82 154,3

* Bund-Länder-StBauF-Programm 2011 angemeldet:
Aktive Stadt-und Ortsteilzentren und Städtebaulicher Denkmalschutz

Impressum

Herausgeber: Stadt Regensburg
Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung
Minoritenweg 8-10
93047 Regensburg

Bearbeitung: Katja Lemper
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Stadterneuerung und Wohnungswesen

Grafische Bearbeitung: Heike Jörss, Regensburg

Druck: Aumüller Druck GmbH & Co. KG, Regensburg

Diese Publikation wurde im Rahmen der Städtebauförderung mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern bezuschusst.

1. Auflage September 2011
ISBN 978-3-935052-96-2

Bildnachweise

Fotos: Wenn nicht anders angegeben, liegen sämtliche Bildrechte bei der Bilddokumentationsstelle der Stadt Regensburg, Hauptabteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Fotograf Peter Ferstl
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Fotograf Frank Ossenbrink (S. 5); Amt für Stadtentwicklung (S. 16); Stadtbau-GmbH Regensburg (S. 30 l. o.); Peter Trepnau, Unternehmensgruppe Trepnau, Regensburg (S. 31 r. o. und Mitte); Amt für Hochbau und Gebäudeservice (S. 33); Franz Braunmiller (S. 36 r. u.); Dotter + Payer Architekten BDA, Regensburg(S. 36 l. o., S. 37 r. u.); Namenlos GmbH Regensburg (S. 37 r. o. und Mitte); Stadtplanungsamt (S. 41 r. u., S. 42 l. u., S. 43 u., S. 44 l. o., S. 45 l. u., S. 51 unten); Atelier J. Zitzlsperger, Regensburg (S. 56 l. o., Mitte und u.); Amt für Stadtentwicklung (S. 60 Baualterspläne)

Aquarelle: Rudolf Flügel, Regensburg aus: „Regensburg: STADT-BILDER“ und „Regensburg: „AUGEN-BLICKE“

Pläne: Amt für Stadtentwicklung; Stadtbau-GmbH Regensburg (S. 29, 30)

Planungs- und Baureferat

Amt für Stadtentwicklung