

**Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH**

**KURZSTUDIE „TEILBEREICH EHEM. KAUFHAUSKOMPLEX
AM NEUPFARRPLATZ - KONKRETISIERUNG DER
SANIERUNGSZIELE UND GROBNUTZUNGSKONZEPT**

VORBEMERKUNG & IMPRESSUM

Im Januar 2025 erteilte die Stadt Regensburg der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro München, den Auftrag zur Konkretisierung der Sanierungsziele im Falle eines städtisches Missstandes und zur Erarbeitung einer Grobskizze für ein Nutzungskonzept für das brachgefallene GALERIA Kaufhof am Neupfarrplatz in der Regensburger Altstadt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die aus-

schließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Die Untersuchung unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Titelbild: Stadt Regensburg

Bearbeitung

GMA

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Westenriederstraße 19
80331 München

089 210 1992-22
gino.meier@gma.biz

Projektleitung:

Gabriele Ostertag, Dipl.-Ing. Raumplanung
Dr. Gino Meier, Dipl.-Geogr.
Michael Schmitt, M. Sc. Geogr.

Geschäftsführung:

Birgitt Wachs, Markus Wagner

Datum / Stand:

18. Februar 2025

Auftraggeber

STADT
REGENSBURG

Stadt Regensburg
Amt für Stadtentwicklung

D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg

Projektbearbeitung:

Agnes Schiele
Alexandra Schellenberger

Die Studie wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren“ gefördert.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALTSVERZEICHNIS

01	AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG	04
	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	05
02	BEDEUTUNG UND FUNKTION ALTSTADT	06
	Übergeordnete Trends in der Innenstadtentwicklung	07
	Übergeordnete Trends in der Einzelhandelsentwicklung	08
	Innenstadtentwicklung in Regensburg	11
03	STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE ALTSTADT	12
	Die Regensburger Altstadt im Überblick	13
	Funktion der Altstadt	14
	Strategische Entwicklungsziele der Altstadt	16
	Ehemaliges GALERIA Kaufhof Warenhaus	19
04	KONKRETISIERUNG SANIERUNGSZIELE	23
	Städtebauliche Missstände und Trading-Down-Effekte	24
	Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“	27
	Konkretisierung der Sanierungsziele	30
05	PERSPEKTIVE EHEM. GALERIA KAUFHOF	44
	Perspektive ehemaliger GALERIA Kaufhof Regensburg	45
06	Fazit	57



01 AUSGANGSSITUATION AUFGABENSTELLUNG



Foto: GMA

AUFGABENSTELLUNG UND AUSGANGSSITUATION

GALERIA Kaufhof am Neupfarrplatz – Chance für den innerstädtischen Stadtumbau!

Im Zuge der dritten Insolvenzwellen des Warenhausbetreibers GALERIA mit Beginn im Januar 2024 wurden auch in Bayern zwei Standorte geschlossen – das Warenhaus in Augsburg und die Filiale am Regensburger Neupfarrplatz als eine von zwei Vertretungen des GALERIA Konzerns in Regensburg. Auch wenn die Warenhäuser selbst länger schon nicht mehr jene Frequenzbringer waren, für die sie einst gehalten wurden¹, besitzen sie nach wie vor einen hohen Anteil an der innerstädtischen Verkaufsfläche (in der Altstadt Regensburg mit 12.600 m² rd. 20 % der Verkaufsfläche)² und sind daher bedeutende Immobilien in den Innenstädten.

Für die von Warenhausschließungen betroffenen Kommunen – so auch für Regensburg – ist es angezeigt, die sich aus der Schließung der Warenhäuser ergebende Notwendigkeit des Stadtumbaus konstruktiv zu begleiten und ggf. alternative Entwicklungspfade zu verfolgen. Die Schließung des Warenhauses und der so entstandene städtebauliche Missstand sind für die Stadt Anlass, die bestehende Sanierungssatzung fortzuschreiben und die darin enthaltenen Sanierungsziele zu konkretisieren.

Im Rahmen des gemeinsamen Erörterungstermins mit der „Task-Force GALERIA“ am 22.01.2025 wurde folgendes Vorgehen vereinbart:

- 1) **Phase I:** kurzfristige Erarbeitung einer Kurzstudie „Anpassung und Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet und Ausarbeitung eines Nutzungskonzepts“ **bis zum 28. Januar 2025** (im Sinne eines „One Pagers“)
- 2) **Phase II:** Konkretisierung der Sanierungsziele und Vertiefung Nutzungskonzept **bis zum 26. Februar 2025**

Für die Bearbeitung standen folgende Unterlagen und Materialien zur Verfügung:

- /// Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030 (2020)
- /// ISEK Regensburg, zentrale Altstadt sowie VU Regensburg, zentrale Fußgängerzone (2022)
- /// Satzung zum Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“ mit Lageplan Umgriff (2023)
- /// aktuelle GMA-Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandels (Oktober 2024)

Somit wird eine Nutzungskonzeption im Sinne einer ersten Grobskizze im Rahmen der anstehenden Arbeiten erstellt. Diese ersetzt keine vertiefende Machbarkeitsstudie.

1 Aktuelle Untersuchungen der GMA haben gezeigt, dass sich die Passantenfrequenzen im Umfeld der Häuser zwar gut entwickelt haben, die bestehenden Häuser jedoch eher von diesen Frequenzentwicklungen profitieren, als sie noch selbst zu erzeugen.
2 Quelle: GMA-Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandels aus dem Oktober 2024. Damit ist GALERIA am Neupfarrplatz nach den Regensburg-Arcaden (rd. 24.000 m² Verkaufsfläche) der zweite Verkaufsfächenschwerpunkt in der Regensburger Altstadt.

02 BEDEUTUNG UND FUNKTION ALTSTADT



Foto: Bilddokumentation Stadt Regensburg 2025

ÜBERGEORDNETE TRENDS IN DER INNENSTADTENTWICKLUNG

Aktuelle „Großwetterlage“ (2025)

Orte des Zusammentreffens

*Treffpunkt für gesamte
Stadtgesellschaft, aber auch für
Bewohner aus der Region und
Touristen / Gäste, soziale Mischung,
Gleichzeitigkeit unterschiedlicher
Nutzungsansprüche*

Öffentliche Nutzungen

*weitere Nutzungen außerhalb des
Einzelhandels und der Gastronomie*

Fokus auf zentrale (Innenstadt-)Lagen

*Hauptfrequenzachsen, hohe
Synergie- und Kopplungseffekte,
branchenübergreifende Angebote*

Erlebnisorientierung

Nachhaltigkeit & Klima

*Klimaanpassung und -resilienz,
lokale / regionale Wirtschaft*

Mixed-Use

*multistrukturierte
Gewerbeimmobilien*

Online-Handel

*Social Commerce,
digital shopping*

Kompaktierung des Einzelhandelsangebots

*Rückzug aus Nebenlagen,
Obergeschossen und Basements
(„jede Stufe kostet“)*



ÜBERGEORDNETE TRENDS IN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Einflussfaktoren und handelsstrukturelle Rahmenbedingungen

Folgende Einflussfaktoren sind für die mittelfristigen demographischen, ökonomischen und handelsstrukturellen Rahmenbedingungen in Regensburg zu berücksichtigen:

- prognostizierte **wachsende** Bevölkerungsentwicklung in Regensburg bis 2035, dynamische demographische Entwicklung in der Region
- Verbraucherverhalten im Wandel (Ausgabe- und Sparverhalten, sinkende Bereitschaft zu höheren Konsumausgaben); Preissensibilität bei „standardisierten“ Produkten
- Angebotsentwicklung vor allem in der Innenstadt vorantreiben (keine Konkurrenzbeziehungen mit randstädtischen Standorten zulassen)
- steigendes Anspruchsniveau** der Kunden an die Einkaufsstätten (Angebotsumfang, Erreichbarkeit, Atmosphäre, Niveau, Sicherheit, Witterungsunabhängigkeit und Bequemlichkeit) begünstigen Einzelhandelsstandorte mit breitem Sortiment und hohen Synergiepotenzialen in verkehrsgünstiger Lage, insbesondere aber den Online-Handel und darauf basierende Mischkonzepte (z. B. Click-and-Collect)
- Viele Kommunen erarbeiten Entwicklungsstrategien, sodass sich die Standortkonkurrenz weiter verschärft; alltägliche Bedarfsdeckung überall gewährleistet

- zunehmende Differenzierung des Angebots in einfach vs. hochwertig bzw. individuell vs. masentauglich
- Weiterentwicklung des erlebnis- und serviceorientierten Einkaufs im stationären Einzelhandel

del, der Aufenthaltsqualität inkl. freizeitorientierten Angeboten in der Innenstadt und der Nahversorgung

- nötiger Ausgleich **konkurrierender Nutzungsansprüche** und daraus resultierender Konfliktpotenziale

Einflussfaktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung



GMA 2025

ÜBERGEORDNETE TRENDS IN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

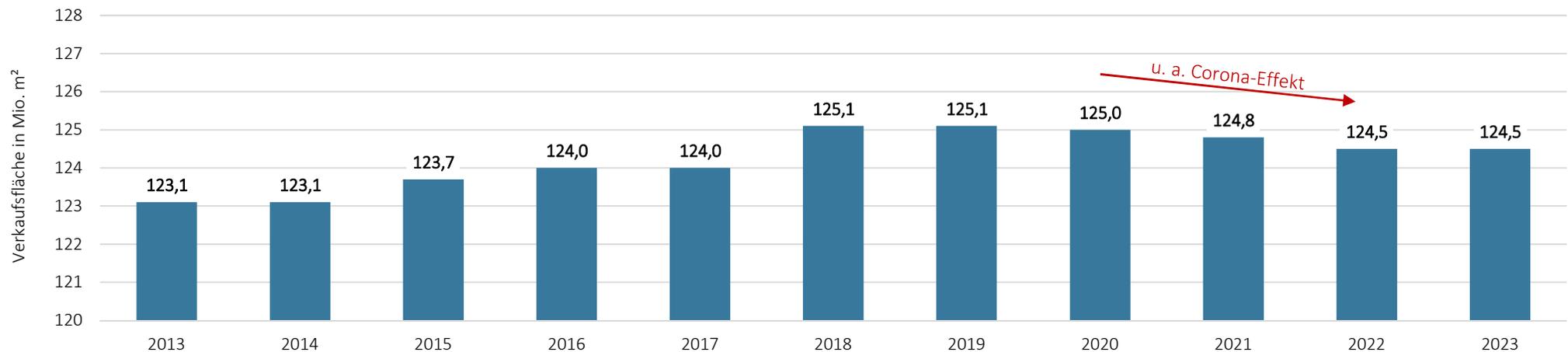
Stagnierende Verkaufsflächenentwicklung

Stiegen die Verkaufsflächen des stationären Einzelhandels bis 2018 noch kontinuierlich an, ist seitdem eine **rückläufige bzw. stagnierende Tendenz** wahrnehmbar. Verstärkt wurde die rückläufige Flächenachfrage zusätzlich durch die Corona-Pandemie. Die große Herausforderung der Einzelhandelsentwicklung liegt heute in Regensburg in erster Linie in der Sicherung des bestehenden Angebots unter Berücksichtigung der seit Jahren parallel **wachsenden Bedeutung des Online-Handels** gegenüber dem stationären Einzelhandel. Zurückzuführen ist diese Entwicklung maßgeblich auf die Corona-Pandemie mit

den damit verbundenen Einschränkungen des Vor-Ort-Einkaufens (Lockdown, Ladenschließung). Inwiefern sich die Kunden an das digitale Einkaufen „gewöhnt“ haben und ob der aktuelle Rückgang der Online-Marktanteile nur eine „Pause“ oder einen Abschwung darstellt, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Feststeht jedoch, dass der digitale Handel als Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Dabei werden insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente vergleichsweise stark vom Online-Handel bedient. In diesem Zusammenhang wird außerdem mit einem

steigenden Flächenbedarf für Lager und (City-)Logistik zu rechnen sein, während der Verkaufsflächenbedarf des Einzelhandels tendenziell weiter sinkt. Konsumseitig wirken sich weiterhin die politische Unsicherheit (Krieg in Europa) und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Inflation) negativ auf den Einzelhandel aus. Flächenrückgänge ergeben sich darüber hinaus infolge **unternehmerischer Fehlentwicklungen** (u. a. GALERIA-Insolvenz), die am Einzelstandort in Teilen zu umfangreichen Flächenfreisetzungen führen (in Regensburg bis zu ca. 20 % der Altstadt-Verkaufsfläche).

Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2023



GMA 2025 auf Datenbasis von EHI Handelsdaten aktuell 2024 sowie HDE Zahlenspiegel 2023

ÜBERGEORDNETE TRENDS IN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

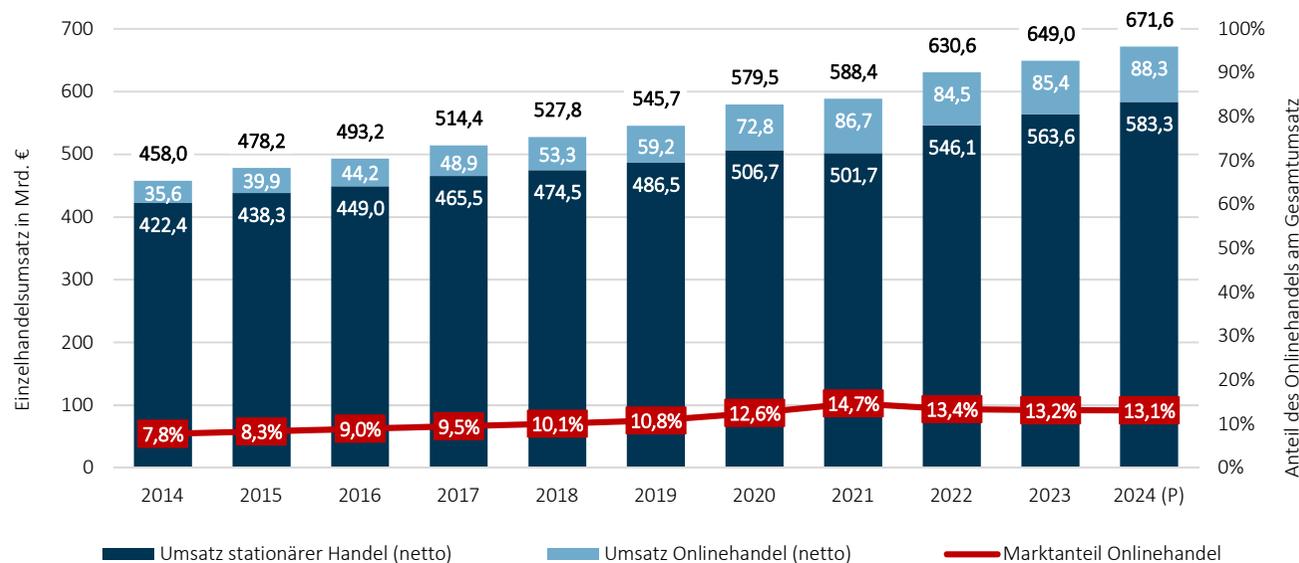
Online-Handel als zusätzlicher Vertriebskanal zum stationären Einzelhandel fest etabliert

Die hohe Dynamik im Einzelhandel, die wachsende **Bedeutung des Online-Handels** sowie die sich nachhaltig verändernden Konsum- und Flächenbedarfe halten an. Im Einzelhandel fallen Umsatzsteigerungen und Flächenwachstum zunehmend auseinander. Zwar erzielte der Einzelhandel in Deutschland bis heute insgesamt Umsatzzuwächse, ein wachsender Anteil der dynamischen Umsatzentwicklung im gesamten Einzelhandel entfällt mittlerweile jedoch auf den Online-Handel. Dieser konnte insbesondere während der Corona-Jahre ein starkes Wachstum realisieren (diese Entwicklung scheint sich seit 2022 jedoch zu entspannen).

Vor diesem Hintergrund unterscheiden viele, vor allem filialisierte Handelsunternehmen, mittlerweile nicht mehr zwischen „stationär“ und „online“. Sie ermöglichen dem **„hybriden Kunden“** sowohl online als auch stationär den Zugang zur Ware. In diesem Zusammenhang muss auch die logistische Infrastruktur für Warenlagerung und -verteilung, die sowohl für den Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Gewerbe und auch Privathaushalte benötigt wird, neu und intelligent organisiert werden. Hierbei sind sowohl Kommune als auch Zustelldienstleister gefragt, tragfähige Konzepte zu entwickeln und die „letzte Meile“ zu überwinden.

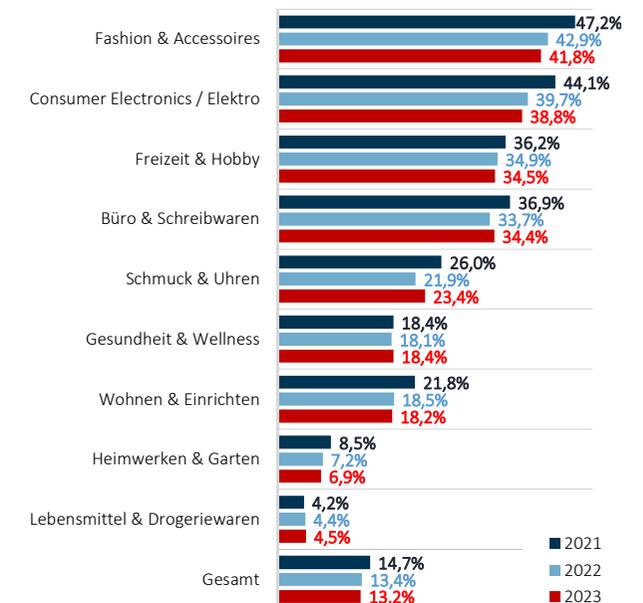
Weiterhin hat sich der Online-Handel in den letzten Jahren als äußerst effektives **digitales Marketinginstrument** etabliert. Dank gezielter Online-Marketingstrategien (z. B. SEO, Targeted Ads) können Unternehmen ihre Produkte direkt an potenzielle Kunden in verschiedenen Märkten anbieten. Online-Marketing bietet hierbei umfangreiche Möglichkeiten, passende Zielgruppen an- und gezielt Produktempfehlungen auszusprechen. Dies stärkt die Kundenbindung und erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass Kunden erneut einkaufen. Hierfür spielen vor allem Social Media und damit verbundene Community-Building-Maßnahmen eine wichtige Rolle.

Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel und Online-Handel in Deutschland sowie Online-Marktanteile 2014 bis 2024



* Prognose
GMA 2024 auf Datenbasis von EHI Handelsdaten aktuell 2024 sowie HDE Online-Monitor der letzten Jahre

Entwicklung des deutschen Online-Handels nach Branchen



GMA 2024 auf Datenbasis von EHI, bevh und HDE der letzten Jahre

INNENSTADTENTWICKLUNG IN REGENSBURG

Herausforderungen, Aufgaben und Ziele in Regensburg

Für die Stadt Regensburg (ca. 177.000 Einwohner³) haben sich die **Koordinaten für die Altstadtentwicklung in den letzten Jahren deutlich verändert:**

- Der **fortschreitende Strukturwandel** im Einzelhandel in Verbindung mit den steigenden Anteilen des Online-Handels stellt die Altstadt von Regensburg vor wachsende Herausforderungen. In diesem Zusammenhang ist auch auf das veränderte **Käufer- und Konsumverhalten** zu verweisen, das sich drastisch verändert hat.
- Hinzu kommen **Preissteigerungen** durch **Inflation** und eine daraus resultierende Konsumzurückhaltung sowie ein ausgeprägter Fach- bzw. genereller Arbeitskräftemangel.
- Die dritte Insolvenz des GALERIA Konzerns hinterlässt auch die **Schließung der größten Einzelhandelsimmobilie** in der Regensburger Altstadt und damit einen strukturprägenden Leerstand.
- Die Regensburger Altstadt zeichnete sich schon immer durch einen hohen Grad an Multifunktionalität aus. Während jedoch der Einzelhandel noch bis vor einer Dekade der bestimmende Faktor war, rücken heute andere Nutzungen verstärkt in den Fokus. Die **Gastronomie sowie Nutzungen aus dem Dienstleistungs-, Freizeit-, und öffentlichen Sektor** nehmen (wieder) größere Bedeutung ein.

Die zunehmende Nutzungssegmentierung und -verschiebung in deutschen Innenstädten birgt auf den ersten Blick Gefahren für die Weiterentwicklung zentraler Innenstadtlagen. Bei näherer Betrachtung stellen diese strukturellen Veränderungen jedoch Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der Einkaufslagen dar. Diese Chancen können jedoch nur mit einer **aktiven Begleitung des Strukturwandels** positiv genutzt werden („change management“). Darüber hinaus ist insbesondere die Debatte um die Zukunft der Warenhäuser immer noch im vollen Gange, welche die Innenstadtentwicklung mancherorts vor bisher unbekannte Herausforderungen stellt – so aktuell auch in Regensburg.

Vor dem Hintergrund der aktuellsten Entwicklungen in der Regensburger Altstadt stellt sich für die Stadt die Frage, wie sich der **Handlungsraum Altstadt** zukünftig grundsätzlich aufstellen muss, um

- die übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele, die spezifischen strategischen Entwicklungsziele mit Blick auf die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung sowie die Sanierungsziele zu erreichen,
- als multifunktionaler Ort erhalten werden zu können und für alle sozialen Gruppen der Stadt- und Umlandgesellschaft sowie für Touristen attraktiv und zugänglich bleiben kann sowie

- im kommunalen Wettbewerb bestehen und seine Funktion als Oberzentrum erhalten bzw. ausbauen zu können.

Dabei geht es vor allem auch um die Sicherung und Weiterentwicklung der Altstadt als Wirtschaftsraum sowie als Ort der Begegnung und Kommunikation. Dabei sieht sich die Regensburger Altstadt schon heute mit vielfältigen Besucherwünschen konfrontiert und muss sich als zentraler Ort auch künftig behaupten. **Die Altstadt ist als Einkaufs-, Versorgungs- und Erlebnisstandort in hohem Maß Imagerträger für Regensburg und die Region. Daher muss ihr für die weitere Entwicklung der Gesamtstadt ein hoher Stellenwert beigemessen werden.**

Mit Blick auf diese umfassende und herausfordernde Aufgabenstellung steuert Regensburg die Stadt- und Einzelhandelsentwicklung seit 1987 auf Basis eines „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (zuletzt beschlossen 2020) sowie auf Grundlage des 2023 beschlossenen ISEK zur zentralen Altstadt. Beide Plangrundlagen zielen darauf ab, **die Attraktivität, Funktionalität und Lebensqualität in der Altstadt zu erhalten und zu verbessern**. Die etablierten und bewährten Regensburger Altstadtentwicklungsstrategien versetzen die Stadt in die Lage, auf bestehende Herausforderungen nicht nur zu reagieren, sondern auch auf zukünftige Entwicklungen vorbereitet zu sein und diese aktiv gestalten zu können.

3 Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Statistik (Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Regensburg, Stand Dezember 2023)

03

STRATEGISCHE ENTWICK- LUNGSZIELE ALTSTADT



Bild: Bayerische Vermessungsverwaltung, GeoBasis-DE / BKG 2019; Copernicus Sentinel-2 der Europäischen Union, Datenbezug 2018, verarbeitet durch Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

DIE REGENSBURGER ALTSTADT IM ÜBERBLICK

Bestandsaufnahme und Selbstverständnis

Die Regensburger Altstadt weist mit dem prägnanten Grundriss auf Basis des römischen Legionslagers „Castra Regina“ sowie dem gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäudebestand zwei charakteristische Besonderheiten auf. Sie haben den Städtebau und die Stadtentwicklung entscheidend beeinflusst. Die zahlreichen Türme sind eine weitere Besonderheit der lokalen Stadtlandschaft. Der **Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der Altstadt** steht somit im Vordergrund.

Die römische und mittelalterliche Stadtstruktur, die unter UNESCO-Welterbeschutz steht, ist ein einmaliges Gut und wird als Substanz und wesentlicher Faktor des Stadtbildes gesichert.

Seit Jahrhunderten wird in der Altstadt gearbeitet, gehandelt und Geld verdient. Dies hat die Altstadt seit jeher geprägt. Dabei zeichnet sich die Altstadt für Bewohner und Besucher durch ihr **vielfältiges Angebot** und ihre **Multifunktionalität** aus. Im überörtlichen Zusammenhang ist die Altstadt nach wie vor **der** oberzentrale Standort für den Einzelhandel.

Der Einzelhandel ist bereits historisch bedingt einer der Hauptfaktoren für die Lebendigkeit der Altstadt. In der Altstadt gewinnen weitere Faktoren zur Belebung an Bedeutung, so bspw. die Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit

und Kultur. Zu einer lebendigen und funktionsfähigen Altstadt gehören **vertikale Mischnutzungen**.

In einem mittelalterlichen Stadtgrundriss die Mobilitätsbedürfnisse von heute zu bewältigen, ist eine Herausforderung. In der Altstadt gilt es, das Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden verträglich zu organisieren und in Einklang mit den städtebaulichen Strukturen zu bringen. Es zeigt sich die Chance, in der Kernstadt Regensburgs über **alternative Angebote eine autoarme Mobilität** zu ermöglichen und die Nutzung multimodaler Angebote niederschwellig zu gestalten.

Trotz beengter Verkehrsflächen im städtebaulichen Grundriss gelingt in der Altstadt bereits an verschiedenen Stellen die **Förderung des Fuß- und Radverkehrs** und damit der sukzessive Ausbau multimodaler Mobilitätsangebote als Einstieg und Baustein eines robusten und zukunftsfähigen Verkehrszeitalters.

Die Altstadt von Regensburg ist durch ein **dichtes Versorgungsnetz der sozialen Infrastruktur** – dazu zählen etwa Einrichtungen des Gesundheitswesens, Schulen sowie andere Bildungseinrichtungen – gekennzeichnet. Das umfassende Angebot spielt eine entscheidende Rolle für die Qualität des Lebensumfeldes der Altstadtbewohner und ihrer Nutzer und

ist **Ausdruck einer ausgeprägten Urbanität**. Hinzu kommt das **kulturelle Angebot**, welches vor allem für die gesamte Regensburger Stadt- und Umlandgesellschaft von herausgehobener Bedeutung ist.

Die Stadt Regensburg zeichnet sich bereits heute durch einen **ausgeprägten Nutzungsmix** aus, der nicht nur die Bedürfnisse der Gäste und Touristen, sondern auch der Anwohner berücksichtigt. Dieser breite Nutzungsmix ist ein **wesentlicher Motor für die Belebung der Altstadt**.

Die Stadt Regensburg hat sich in den vergangenen Jahren als **Tourismusdestination kontinuierlich weiterentwickelt**. Die Altstadt ist seit jeher Anziehungspunkt für Besucher der Stadt und hat durch den Erhalt ihres UNESCO-Welterbetitels zusätzlichen Auftrieb erhalten. Mit den bestehenden Entwicklungszielen für den Tourismus soll der Weg des **lokal verankerten, nachhaltigen, verträglichen Tourismus** auch in Zukunft weitergegangen werden.

Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für Regensburg. Der Tourismus konzentriert sich stark in der Altstadt, wo für verschiedene Arten von Gästen interessante Angebote gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Eine wichtige Zielgruppe sind Konferenz- und Tagungsgäste.

FUNKTION DER ALTSTADT

Rolle und Bedeutung der Regensburger Altstadt als Sozialraum

Die **Regensburger Altstadt** spielt eine zentrale Rolle als sozialer Raum, der den Austausch und die Kommunikation zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen fördert. Als historischer Kern der Stadt bietet die Altstadt nicht nur eine attraktive architektonische Kulisse, sondern dient auch als lebendiger Treffpunkt für Einwohner und Besucher. Die behutsame Weiterentwicklung der Altstadt stellt eine besondere Herausforderung dar. Es gilt, die historische Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig moderne Anforderungen an (Sonder-)Wohnraum, Gewerbe und Infrastruktur zu integrieren. Die Balance zwischen Denkmalpflege und zeitgemäßer Nutzung erfordert sorgfältige Planung und Abstimmung mit verschiedenen Interessengruppen und den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Regensburg. Zudem müssen Maßnahmen zur Barrierefreiheit und zur Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden, ohne das bestehende, überwiegend historische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

Der **Neupfarrplatz** fungiert als zentraler Ort für Märkte, kulturelle Veranstaltungen und Feste, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und den sozialen Austausch fördern. Die großzügige Platzgestaltung ermöglicht es, dass Menschen zusammenkommen, kommunizieren und gemeinsame Erlebnisse teilen. Diese Funktion als sozialer Knotenpunkt trägt maßgeblich zur Lebensqualität in Regensburg bei. Das **ehemalige GALERIA Kaufhof-Gebäude** am Neupfarrplatz steht exemplarisch für die Herausforderun-



Foto: Bilddokumentation Stadt Regensburg 2025

gen und Chancen der Nachnutzung großer Warenhausimmobilien in historischen Innenstädten. Dabei ist von großer Bedeutung, dass sich neue Nutzungen harmonisch in die bestehenden städtebaulichen und sozialen Strukturen einfügen müssen. Die zukünftige Nutzung solcher Gebäude soll darauf abzielen, den sozialen Austausch und die kulturelle Vielfalt zu fördern und gleichzeitig die historischen und städtebaulichen Gegebenheiten respektieren. Eine

multifunktionale Nutzung, die Einzelhandel, Kultur und Begegnungsräume kombiniert, trägt dazu bei, den Neupfarrplatz weiterhin als lebendigen sozialen Raum zu erhalten und zu stärken. Insgesamt ist es essenziell, bei der städtebaulichen Entwicklung der Regensburger Altstadt eine integrative Herangehensweise zu verfolgen, die sowohl den Erhalt des kulturellen Erbes als auch die Bedürfnisse einer modernen urbanen Gesellschaft berücksichtigt.

FUNKTION DER ALTSTADT

Rolle und Bedeutung der Regensburger Altstadt als Wirtschaftsraum

Seit jeher nimmt die historische **Regensburger Altstadt** im Rahmen der lokalen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung einen besonderen Stellenwert ein. Sie fungiert – trotz struktureller Veränderungen – als regionales Zentrum für Handel, Dienstleistungen, Tourismus und für das kulturelle Geschehen und ist somit ein zentraler Wirtschaftsstandort mit überregionaler Bedeutung und einer hohen multifunktionalen Nutzung. Wohnen, Arbeiten, Handel, Gastronomie und Tourismus existieren auf engem Raum nebeneinander, wodurch ein urbanes, vielfältiges Stadtbild erhalten bleibt. Die Altstadt zeichnet sich durch eine hohe Zentralitätskennziffer von 160 aus, was auf eine starke Kaufkraftbindung und einen überdurchschnittlichen Kaufkraftzufluss hindeutet. Während sich die Einzelhandelsstruktur verändert – mit einem Rückgang kleinerer, aber auch großer Betriebe und einer zunehmenden Flächenkonzentration in Erdgeschosszonen – erweisen sich Gastronomie, Dienstleistungen sowie freizeit- und kulturorientierte Einrichtungen als stabilisierende Faktoren. Gleichzeitig bestehen Herausforderungen durch steigende Mieten und eine zunehmende Anzahl von Leerständen, vor allem in den zentralen Lagen (in der gesamten Altstadt sowie im Sanierungsgebiet).

Der **Neupfarrplatz** nimmt eine bedeutende Rolle im städtebaulichen Gefüge der Regensburger Altstadt ein. Er ist nicht nur ein zentral gelegener öffentlicher Raum, sondern ein wichtiger Standort für den Einzelhandel. Das **ehemalige GALERIA Kaufhof-Ge-**

bäude nahm bis zu seiner Schließung im August 2024 eine hervorgehobene Stellung als Magnetbetrieb in der Altstadt ein, insbesondere aufgrund seines breiten Sortiments. Jedoch bestärkten die bereits seit Jahren eher skeptischen Perspektiven auf den dauerhaften Fortbestand des Warenhauses – und damit einem befürchteten Funktions- und Frequenzverlust der Altstadt – nicht den guten Ruf

der Altstadt als attraktiver und leistungsfähiger Einzelhandelsstandort. Um die Zukunft des Neupfarrplatzes als pulsierendes Zentrum der Regensburger Altstadt zu sichern, sind bei innerstädtischen Entwicklungsvorhaben sowohl auf die Erhaltung multifunktionaler Nutzungskonzepte zur Steigerung der Resilienz der Altstadt abzustellen als auch (Groß-) Flächen für neue Handelsmagneten zu sichern.



Foto: Bilddokumentation Stadt Regensburg 2025

STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE DER ALTSTADT

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2030 und Bedeutung der GALERIA-Immobilie

Stellt der Einzelhandel und das mit ihm verknüpfte Einkaufserlebnis eine wichtige Säule der Altstadt dar, ist dieser auch mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert (z. B. Denkmalschutz). Insbesondere die Kleinteiligkeit der gegebenen Geschäftsstrukturen in der Altstadt ist in der Breite nicht mehr konform mit aktuellen Betriebsanforderungen. Weiterhin gibt es nur wenige Potenzialflächen für den Einzelhandel in der Altstadt. Daher gilt es, bestehende, insbesondere großflächige Flächenangebote in der Altstadt zu sichern. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2030 formuliert daher folgende strategische Zielsetzung und Handlungsstrategien:

„Die Altstadt ist und bleibt die dominierende, attraktive und lebendige Einkaufslage.“

- Sicherstellung des Status Quo der Verkaufsfläche mit rd. 70.000 m² und damit umfassendster oberzentraler Einzelhandelsstandort
 - GMA: Mit der Schließung von GALERIA sinkt die Verkaufsfläche auf ca. 50.000 m² und das Donau-Einkaufszentrum wird zum größten oberzentralen Standort.
 - Eine Aufgabe der GALERIA-Flächen für innerstädtischen Einzelhandel mit Magnetfunktion (Frequenzschaffung, Leitsortimente) führt mittel- bis langfristig zur Verfehlung des Ziels. Großflächige Einzelhandelsflächen sind dauerhaft verloren.



Foto: Bilddokumentation Stadt Regensburg 2025



Foto: Bilddokumentation Stadt Regensburg 2025

- ausgewogene Balance zwischen individuellen mittelständischen, zum Teil inhabergeführten Fach- und Spezialgeschäften sowie bekannten Markenlabels und Filialisten
 - GMA: Mit der Schließung von GALERIA fehlt der Haupteinkaufslage ein klassischer großflächiger Ankermieter und Frequenzbringer, der der Funktion der Altstadt als oberzentraler Standort gerecht wird.
 - Städtebauliche Fehlentwicklungen (Gefahr der strukturellen Leerstandsbildung) im Zentrum der Altstadt deuteten sich in den letzten Jahren bereits an (u. a. Verlagerung ZARA, Aufgabe Pohland) und wird nun durch den GALERIA-Leerstand verstärkt.
 - Es bedarf neuer, großflächiger Ankermieter.
- Positionierung durch eine leistungsstarke Mischung aus Warengruppen, Betriebsgrößen sowie Betriebstypen „für jeden Geschmack und Geldbeutel sowie für Jung und Alt“
 - GMA: Durch das Kaufhaus und seine breite Zielgruppenansprache gelang die Integration aller Nutzergruppen beim innerstädtischen Einkaufen.
 - Eine handelsorientierte Nachnutzung der Immobilie soll Aspekte wie Magnetwirkung, Branchenmix und Betriebsgrößenmischung berücksichtigen (z. B. im Rahmen von Shop-in-Shop-Konzepten).
 - Für den Standort ist eine großflächige Nachnutzung zu empfehlen.

STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE DER ALTSTADT

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2030 und Bedeutung der GALERIA-Immobilie

- Bündelung zukünftiger Ansiedlungs- und Aufwertungsmaßnahmen auf die Haupteinkaufsbereiche (insbesondere 1a- und 1b-Lagen)
 - GMA: Sicherung der GALERIA-Immobilie als Standort für den Einzelhandel hinsichtlich ihres Potenzials als Frequenzbringer in der 1a-Lage der Altstadt (vgl. Karte S. 18)
- Nutzung von Synergieeffekten und Kopplungspotenzialen durch angebotsübergreifende Verknüpfung von Handel – Gastronomie – Kultur- und Bildungseinrichtungen
 - GMA: Sicherung der GALERIA-Fläche sowie Nachnutzung mit einem breiten Nutzungsmix / Mixed-Use-Ansatz
 - idealer Nutzungsmix orientiert auf eine tageszeiten- (z. B. Tages- und Abend-/Nachtangebote), branchen- (z. B. Geschäftstourismus, Freizeit-/Kulturangebot, Einkaufen, Essen/Trinken) und zielgruppenbezogene (z. B. Kinder, Jugendliche, Senioren, Familien, Studenten, Gäste) Ausrichtung
- Altstadt soll „erste Adresse“ sein, z. B. durch Profilbildung des Quartiers, einzelner Straßen oder bedeutender Schlüsselimmobilien
 - GMA: Die GALERIA-Immobilie ist aufgrund ihrer Größe und städtebaulichen Präsenz für die Profilierung der Altstadt von großer Bedeutung

- Immobilie besitzt Potenzial, Charakter der „ersten Adresse“ positiv zu unterstützen, aber auch Potenzial, z. B. infolge dauerhaften Leerstands oder geringwertiger Nutzungen negativ auf Gesamtquartier (Altstadt) zu wirken (Stichwort: Trading-Down-Entwicklungen)
- Behutsame architektonische Behandlung mit Rücksicht auf das städtebauliche Umfeld / Erbe, gleichwohl Chance für architektonischen „Eye Catcher / Leuchtturm“
- Raum für Stadtinszenierung



Foto: Bilddokumentation Stadt Regensburg 2025

- Weiterentwicklung der Altstadt als Tourismus-Hotspot (auch für Geschäftstourismus)
 - GMA: Die GALERIA-Immobilie bietet aufgrund ihrer Größe den Raum zur Integration moderner MICE-Angebote.
 - modernes Angebot für den Tages- und Geschäftstourismus ermöglicht Synergieeffekte auf die Altstadt (Umwegrendite)
- Altstadt bietet Ausstellungsraum / Ausstellungsfläche für „Wissen und Innovation“
 - GMA: Die GALERIA-Immobilie bietet aufgrund ihrer Größe den Raum zur Unterbringung moderner Bildungseinrichtungen.
 - Unterbringung (schulischer / universitärer / dauerhafter) Ausstellungen denkbar (Stichwort: Bildung / Wissenschaft / Kultur im (halb-)öffentlichen Raum)

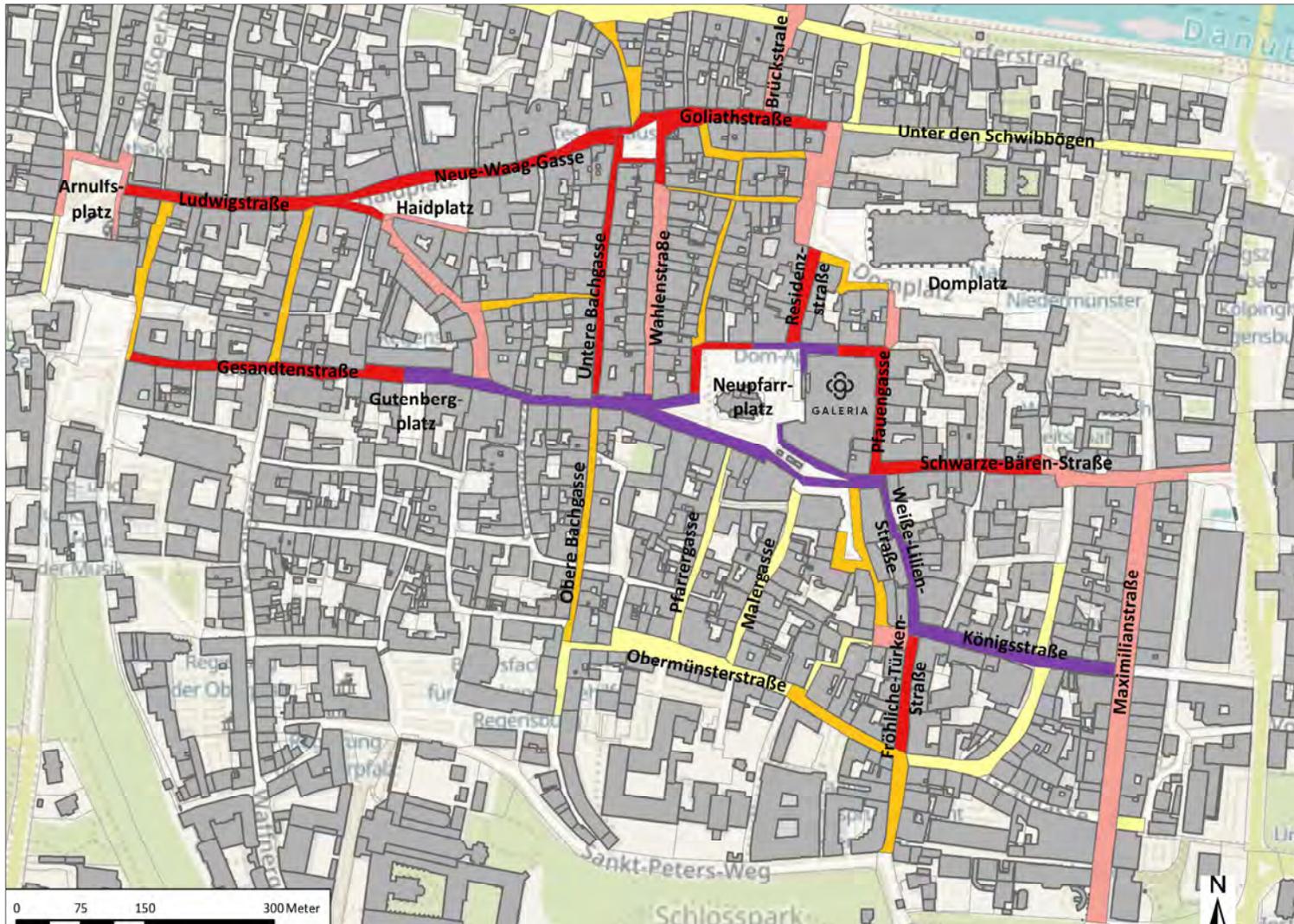
Im Sinne einer ganzheitlichen strategischen Weiterentwicklung der Altstadt sind die hier dargestellten übergeordneten Handlungsstrategien (Regensburgspezifischer „TOWN-Ansatz“) als wesentliche Säulen der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung konsequent weiterzuverfolgen.⁴ Dabei stellt das ehemalige GALERIA Kaufhof-Gebäude eine zentrale Schlüsselimmobilie dar, die mit der Erreichung der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele in weiten Teilen unmittelbar verknüpft ist.

4 Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Regensburg 2030, S. 144

STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE DER ALTSTADT

Geschäftslagen

Einzelhandelsgeschäftslagen in der zentralen Altstadt 2018



Legende

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

Bearbeitung: GMA 2019

Kartengrundlage: Stadt Regensburg 2019; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

EHEMALIGES GALERIA KAUFHOF WARENHAUS

Standorträumliche Einordnung (GMA 2025)

Lage und Standortumfeld	
Lageklassifizierung	<ul style="list-style-type: none"> 1a-/1b-Lage: zentraler Altstadtbereich (2018) oberzentraler Standort innerhalb der Stadt Regensburg
Einordnung in das Lagegefüge	<ul style="list-style-type: none"> Lage am Neupfarrplatz in zentraler Altstadtlage / zentrale Fußgängerzone ehemaliger Magnetbetrieb mit Frequenzfunktion in der Einkaufsstadt bereits seit geraumer Zeit Funktionsverluste erkennbar, in der Folge mit negativen Auswirkungen auf das unmittelbare Standortumfeld (Auszug Herrenausstatter Pohland, Standortverlagerungen Textilbetriebe in das nahe gelegene Einkaufszentrum) „oberzentrale Standorte“ Regensburg Arcaden jenseits der Gleistrassen in südlicher Richtung als Ergänzung zur Innenstadt und Donau-Einkaufszentrum nördlich der Donau als „Neben-City“ zur Entlastung der Altstadt leistungsstarke Fachmarktstandorte am Stadtrand (u. a. Bajuwarenstraße) sowie in Teilen wettbewerbsstarkes Umland (Neutraubling)
EG-Nutzungsstrukturen im Standortumfeld	
Nutzungsstruktur des Standortumfelds	<ul style="list-style-type: none"> ausdifferenzierter Einzelhandelsbesatz und Nutzungsmix in der Regensburger Altstadt konsumiges Angebot in den abzweigenden Nebenstraßen kleinteilige Spezialanbieter hoher Branchenmix innerhalb des Einzelhandels, zusätzlich vielfältiges Gastronomieangebot mit breiter Zielgruppenansprache Baustrukturen in historischer Altstadt mit unterschiedlicher Körnung (vor allem unter 250 m² VK) Busbahnhof und Hauptbahnhof Regensburg über Maximilianstraße direkt angebunden im Umfeld Neupfarrplatz teilweise Leerstände vorhanden (langanhaltende Leerstände, ehemalige Banken) erweitertes Umfeld: Regensburg Arcaden in südlicher Richtung als Ergänzungsstandort für das Altstadtangebot (Schwerpunkt Filialkonzepte / Ketten; Altstadt eher inhabergeführter Facheinzelhandel)

Einwohnerpotenziale im Umfeld			
Einwohnerpotenzial im räumlichen Umgriff	5 Gehminuten	10 Gehminuten	10 Pkw-Minuten
	3.800	4.200	150.000
GMA-Bewertung	gut		



Bearbeitung: GMA 2024
 Kartenhintergrund: Microsoft® Bing™ Maps
 Datengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende 2024

EHEMALIGES GALERIA KAUFHOF WARENHAUS

Objekteinordnung, Konflikte und Perspektiven (GMA 2025)

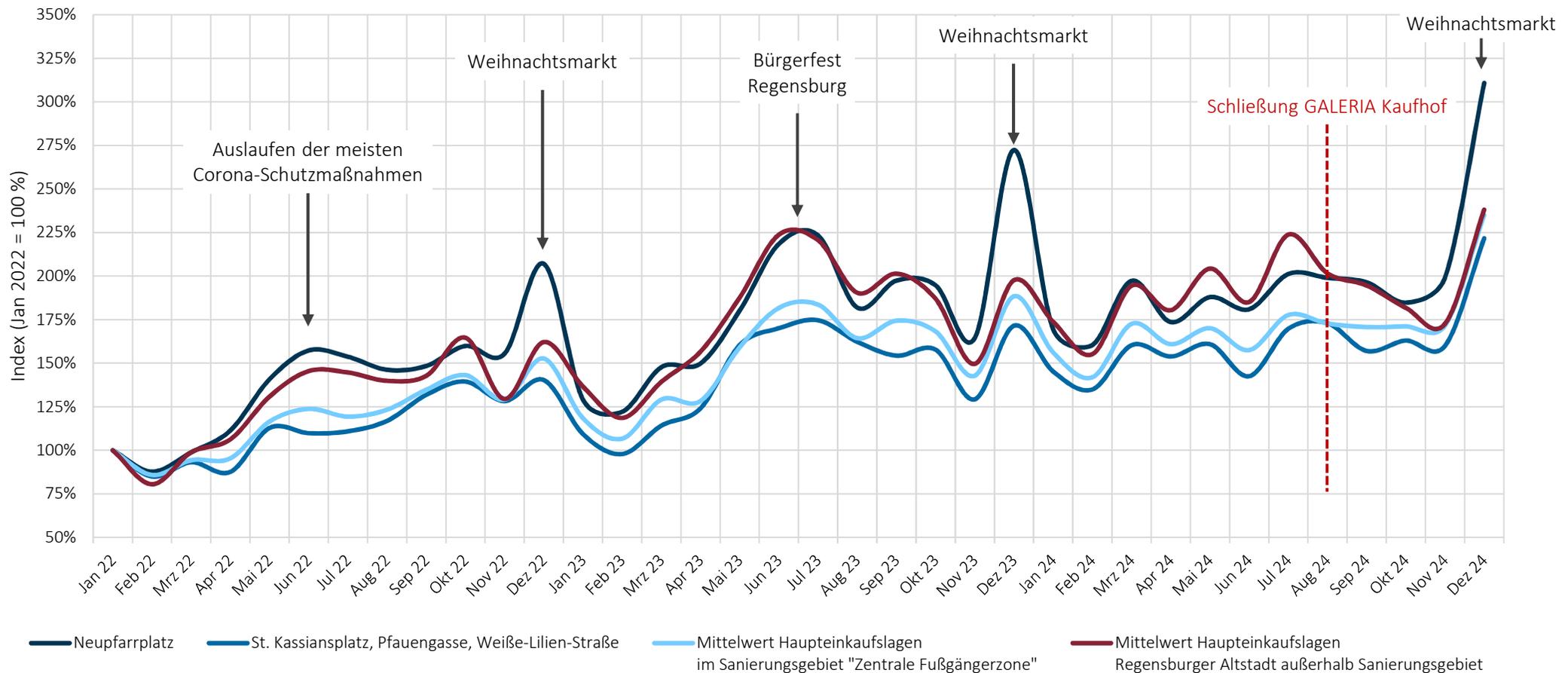
Objekt	
Immobilientyp	<ul style="list-style-type: none"> solitär historische Umgebung (Alte Wache / Denkmalschutz) von modernem Baukörper in drei Richtungen umschlossen
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ca. 12.600 m²
Anzahl der Ebenen	<ul style="list-style-type: none"> 5 (Basement, Erdgeschoss, drei Obergeschosse) zzgl. Außenbereich Dach und 2. Kellergeschoss (Technik, Lager, Anlieferung)
Architektur	<ul style="list-style-type: none"> funktionale Warenhausimmobilie der 1970er Jahre / nüchterne Gebrauchsimmobilie Integration von historischem Baubestand in Richtung Neupfarrplatz
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Teil des Ensembles „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“ teilweise immobilienbezogene Denkmalschutzeinschränkungen (integrierte historische Bausubstanz „Alte Wache“)
Baulicher Zustand	<ul style="list-style-type: none"> stark sanierungsbedürftig
Zugang	<ul style="list-style-type: none"> ebenerdig, barrierefrei
Innerer Zuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> keine Angabe, da das Gebäude nicht zugänglich ist
Vertikalerschließung	<ul style="list-style-type: none"> Rolltreppen, Aufzüge, Treppenhaus
Weitere Nutzer im Objekt	<ul style="list-style-type: none"> Büros Galeria Kaufhof, Galeria Café, Schlüsseldienst, Imbiss, Friseur, Eiscafé
Objekteinordnung	<ul style="list-style-type: none"> für Weiternutzung im Handel nur mit hohem Umstrukturierungsaufwand geeignet deutlich erhöhter Aufwand zu erwarten bei etagenweiser Umnutzung
GMA-Bewertung	mangelhaft

Konflikte und Perspektiven	
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> stark in die Jahre gekommene Handelsimmobilie teilweise architektonische Integration von historischen Baustrukturen (Alte Wache; Denkmalschutzauflagen) komplizierte Eigentümerstruktur mit Teilbereich in Erbpacht
Perspektive	<ul style="list-style-type: none"> Erhaltung als etablierter Einzelhandelsstandort mit langer Historie in der Regensburger Altstadt (bereits vor Galeria Standort einer Kaufhausimmobilie) Handelsstandort in der Regensburger Innenstadt grundsätzlich marktbeständig Einzelhandelsnutzung perspektivisch insbesondere im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss (plus ggf. Kellergeschoss) umfassende Sanierung und Restrukturierung der Immobilie erforderlich Szenario 1: längerer Leerstand bei ausbleibender Einigung zwischen Stadt und Eigentümer(n) Szenario 2: Restrukturierung als Gewerbeimmobilie mit Mixed-Use-Ansatz (Voraussetzung: aktive Gestaltungsrolle der Stadt Regensburg) Szenario 3: Abriss und Quartiersentwicklung mit Mischnutzung (Voraussetzung: aktive Gestaltungsrolle der Stadt Regensburg)
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> hohe Bedeutung als zentraler Magnet sollte fortgeführt werden (Frequenznutzung) / Standort mit Frequenz bringenden Nutzungen nachbelegen Weiterentwicklung der Immobilie Reduktion der Verkaufsflächen für Handelsnutzungen Mixed-Use-Ansatz mit Integration von Nicht-Handelsnutzungen Umsetzung Nutzungskonzept (Vgl. Kapitel 04)
	Umstrukturierung



EHEMALIGES GALERIA KAUFHOF WARENHAUS

Standorträumliche Einordnung (GMA 2025) – Auswertung von GPS-Bewegungsdaten in der Regensburger Altstadt



GMA-Bearbeitung 2025 auf Datenbasis von PlaceSense.ai 2025

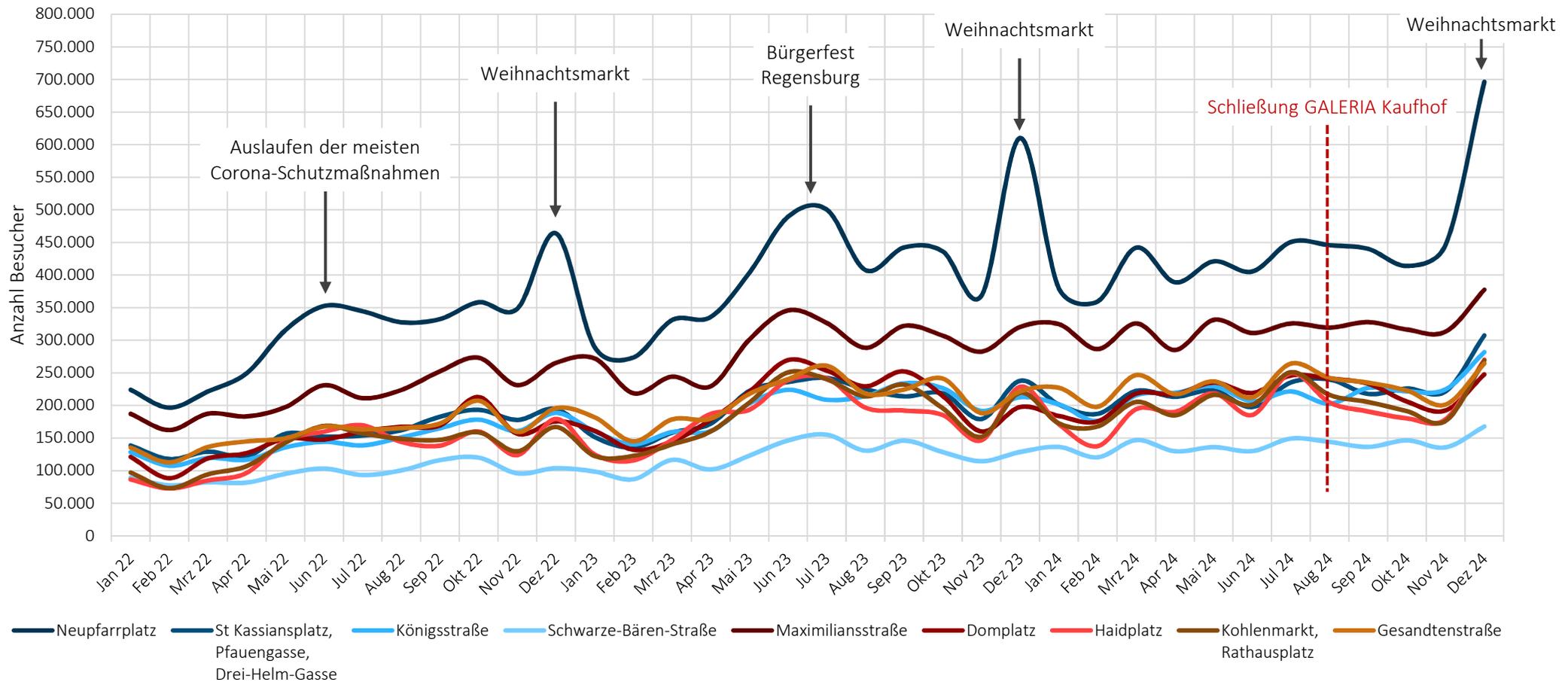
Bereits im Rahmen der GMA-Studie „Quo vadis Galeria?“ (2020) wurde deutlich, dass das Warenhaus am Neupfarrplatz nicht mehr jene Magnetwirkung hat wie andere leistungsfähige innerstädtische Wa-

renhäuser in Bayern und Deutschland. Auch die ausgewerteten GPS-Daten (2022 – 2024) deuten auf eine schleichende Abwärtsentwicklung des Standortes während der letzten Jahre hin. Entsprechend

fällt der Rückgang der Besucherströme nach August 2024 (Schließung) moderat aus. So hat GALERIA Kaufhof zuletzt eher von der hohen Frequentierung des Neupfarrplatzes profitiert als diese erzeugt.

EHEMALIGES GALERIA KAUFHOF WARENHAUS

Standorträumliche Einordnung (GMA 2025) – Auswertung von GPS-Bewegungsdaten in der Regensburger Altstadt



GMA-Bearbeitung 2025 auf Datenbasis von PlaceSense.ai 2025

In der Gesamtschau zeigt sich dennoch die herausragende Bedeutung des Neupfarrplatzes: Er ist die meist frequentierte Standortlage der Altstadt und damit nicht nur das geographische Zentrum der Regensburger Altstadt. Hier treffen die Besucherströ-

me – Anwohner, Gäste aus dem Umland und Touristen – zusammen. Dabei profitiert der Neupfarrplatz stärker als andere Lagen von innerstädtischen Veranstaltungen wie dem Bürgerfest, Attraktionen wie PlayFountain und dem jährlichen Weihnachtsmarkt.

Diese hervorgehobene Stellung gilt es in der Zukunft zu erhalten – auch durch entsprechende Nutzungen im GALERIA-Gebäude.

04 KONKRETISIERUNG SANIERUNGSGZIELE



STÄDTEBAULICHER MISSSTAND UND TRADING-DOWN-EFFEKTE

Proaktive Stadtentwicklungspolitik gegen Negativspirale und langfristigen Bedeutungsverlust der Altstadt

Die Schließung von GALERIA Kaufhof am Neupfarrplatz in Regensburg im August 2024 hat nicht nur einen großflächigen Leerstand im Stadtbild hinterlassen, sondern auch zu einem **deutlichen städtebaulichen Missstand** geführt. Das Gebäude, das aufgrund seiner Größe und Dominanz eine prägende Rolle im Stadtbild der Altstadt einnimmt, wirkt seither wie ein Fremdkörper in der zentralen Fußgängerzone und stört das architektonische sowie funktionale Gleichgewicht der Umgebung. Der Leerstand hat bereits in der vergleichsweise kurzen Zeit seiner Existenz schon eine Vielzahl von negativen Folgen ausgelöst, die sowohl ökonomische, soziale als auch städtebauliche Aspekte betreffen und das Umfeld spürbar belasten.

Eines der gravierendsten Probleme ist der deutliche Verlust der **einstigen Magnetfunktion** des Warenhauses. An die Seite des einstigen „Konsumtempels“ stellten sich auch in Regensburg nach und nach spezialisierte, junge und moderne Monolabel- sowie Flagship-Stores, die ein zielgruppenspezifischeres Sortiment, modernere Einkaufserlebnisse und häufig auch eine stärkere Verzahnung mit dem Online-Handel boten. Diese spezialisierten Einzelhändler konnten (und können) weiterhin die grundsätzlich guten Passantenfrequenzen in der Altstadt erfolgreich abschöpfen, zugleich kämpfte jedoch der

Warenhausmonolith bereits mit sinkenden Umsätzen und rückläufigen Kundenzahlen.⁵ Während Warenhäuser anderenorts noch als Frequenzbringer fungieren und Kundenströme generieren und damit auch umliegende Einzelhändler stützen (z. B. Bayreuth, Rosenheim, Würzburg), ist für die Filiale am Neupfarrplatz das Gegenteil festzuhalten. Besonders deutlich zeigt sich der **Rückgang der Passantenfrequenz** in angrenzenden Straßenzügen wie der Drei-Helm-Gasse und der Pfauengasse. Diese Straßen, die zuvor von den Durchwegungsmöglichkeiten und Eingängen von GALERIA Kaufhof profitierten, haben nach der Schließung stark an Frequenz eingebüßt. Dies hat nicht nur direkte wirtschaftliche Folgen für ansässige Geschäfte, sondern beeinträchtigt auch das Image der gesamten Standortlage und führt zu einem **Gefährdungspotenzial**. Dies wird durch flankierende Entwicklungen verschärft, die den Attraktivitätsverlust des Areals weiter verstärken (u. a. Cannabis-Zubehör, überwiegend nachts frequentierter 24/7-Automaten-shop, der zu Konflikten mit der ansässigen Wohnbevölkerung führt, u. a. durch Lärm, Verschmutzung). Die Kombination aus sinkenden Passantenfrequenzen, einem unansehnlichen Umfeld und rückläufigen Umsätzen macht die Standortlage „Neupfarrplatz zzgl. Umgriff“ für den Einzelhandel zunehmend unattraktiv. So stehen größere

Filialanbieter vor der Entscheidung, den Standort langfristig zu halten oder aus der Altstadt als übergeordneter Handelslage zu verlagern (so geschehen bereits in der Vergangenheit mit ZARA). Die so in Gang gesetzte Entwicklung wirkt selbstverstärkend: Sobald erste strukturprägende Leerstände wie der von GALERIA Kaufhof entstehen (und langfristig bestehen bleiben), sinkt die Gesamtattraktivität der Standortlage für Kunden, Mieter sowie Investoren deutlich ab.

Darüber hinaus haben sich seit der Schließung **zahlreiche sicherheitsrelevante und soziale Probleme** verschärft. Durch die nicht mehr beleuchteten Schauwindower des leerstehenden Gebäudes entstehen großflächige **Dunkelzonen**, die das Sicherheitsgefühl von Passanten erheblich vermindern. Diese Dunkelbereiche haben in Verbindung mit der reduzierten öffentlichen Belegung zur Bildung von Angsträumen geführt, die insbesondere in den Abendstunden abschreckend auf Besucher wirken. Parallel dazu ist zu erwarten, dass sich der Neupfarrplatz zu einem Treffpunkt für **Drogen** entwickelt. Das leerstehende Gebäude und der **Mangel an sozialer Kontrolle** bieten hierfür begünstigende Rahmenbedingungen.

⁵ Bereits im Rahmen der GMA-Arbeiten an dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030 brachten Expertengespräche im Jahr 2018 Erkenntnisse über eine sich andeutende „Schieflage“ des Warenhauses am Neupfarrplatz (u. a. kontinuierliche Umsatzrückgänge, regelmäßige Sortimentsauslistungen, Kundenverluste an moderne Monobrand-Geschäfte, geringeres Einkaufserlebnis z. B. im Vergleich mit Einkaufszentren; Quelle: GMA-Expertengespräch mit der ehemaligen Hausleitung am 15.11.2018).

STÄDTEBAULICHER MISSSTAND UND TRADING-DOWN-EFFEKTE

Proaktive Stadtentwicklungspolitik gegen Negativspirale und langfristigen Bedeutungsverlust der Altstadt

Ein weiteres sichtbares Phänomen ist die zunehmende Ansiedlung von **Obdachlosen** in den überdachten Bereichen des Gebäudes (Privatfläche). Die weit auskragenden Gebäudeteile bieten einen natürlichen Wetterschutz, der von obdachlosen Menschen vermehrt als Aufenthaltsort genutzt wird (vor allem die Eingangsnischen an der Drei-Helm-Gasse und Pfauen-gasse). Dies stellt nicht nur eine gesellschaftliche Herausforderung dar, sondern verstärkt auch die Problematik der Müllansammlungen rund um das Gebäude. Eine Vermüllung fand bisher nur deswegen nicht statt, weil die Stadtreinigung diesen Privatbereich kostenlos pflegt. Diese Entwicklung mindert die Aufenthaltsqualität und trägt zur allgemeinen Verschlechterung des Images der Altstadt bei.

Neben diesen unmittelbaren Folgen hat die Schließung von GALERIA Kaufhof auch einen **städtebaulichen Bruch innerhalb der zentralen Fußgängerzone** auf der Achse Weiße-Lilien-Straße / Gesandtenstraße verursacht. Das leerstehende Kaufhaus fungiert nicht nur als Barriere für Besucherströme, sondern unterbricht auch die funktionale und visuelle Kontinuität dieser wichtigen Einkaufs- und Flanierachse. Die zentrale Lage des Gebäudes verschärft die Problematik, da es sich in einem Bereich befindet, der für die Attraktivität und die Funktionalität der Altstadt von entscheidender Bedeutung ist.

Die Schließung von GALERIA Kaufhof steht somit beispielhaft für die Herausforderungen, die durch den Rückgang klassischer Warenhäuser in innerstädtischen Lagen entstehen. Um dieser **Negativspirale entgegenzuwirken** und den langfristigen Bedeutungsverlust der Altstadt zu verhindern, ist eine **proaktive Stadtentwicklungspolitik** dringend erforderlich. Insbesondere die Umstrukturierung, Nachnutzung und ggf. Neuausrichtung des leerstehenden Gebäudekomplexes sollten Priorität haben, um sowohl die städtebauliche Qualität als auch die Funktionalität der Altstadt wiederherzustellen. Dabei gilt es, nicht nur die architektonischen und funktionalen Herausforderungen zu meistern, sondern auch die sozialen und sicherheitstechnischen Probleme in den betroffenen Bereichen nachhaltig anzugehen. Eine umfassende Strategie, die städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Maßnahmen integriert, ist essenziell, um die Attraktivität und Vitalität der Regensburger Altstadt langfristig zu sichern.

Die Schließung von GALERIA Kaufhof hinterlässt eine massive, architektonisch dominante ehemalige Handelsimmobilie in der Regensburger Altstadt, für die sich aufgrund der Größe und Komplexität des Gebäudes sowie der dahinterstehenden Eigentumsstrukturen nicht unmittelbar eine Nachnutzung finden lassen wird. Eine aus externer Sicht **un-**

umgängliche Restrukturierung des gesamten Gebäudekomplexes ist (in einem überschaubaren Zeithorizont) angezeigt, dürfte sich jedoch als kostenintensiv herausstellen. Der langfristige Leerstand verstärkt indes die **heute schon wahrnehmbaren Trading-Down-Effekte** und wird dem kulturhistorischen Wert der Regensburger Altstadt keinesfalls gerecht.

Fazit: Ohne gezielte Gegenmaßnahmen (z. B. Mixed-Use-Konzepte, Kultur- und Erlebnisräume, Maßnahmen zur Standortaufwertung wie Begrünungsprojekte, Aufenthaltsverbesserungen oder Eventformate zur Belebung, Förderung von Konzepten zur Innenstadtbelebung im unmittelbaren Standortumfeld) drohen dauerhafte städtebauliche Missstände, die sich langfristig auf das Stadtbild und die Wirtschaftskraft der Altstadt auswirken können. Erste Ansätze zur Begegnung der dargelegten Negativentwicklungen wurden seitens der Stadt durch die Beklebung der Schaufenster mit historischen Fotografien des Standortes und poppigen Motiven erreicht. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um das sprichwörtliche „Pflaster“, nicht jedoch um eine **umfassende Revitalisierungsstrategie** des Standortes.

STÄDTEBAULICHER MISSSTAND UND TRADING-DOWN-EFFEKTE

Entwicklung rund um das ehemalige Warenhaus



Menschenleere
Pfauengasse
Quelle: Stadt Regensburg /
A. Schellenberger 2025



Obdachlosigkeit im
Eingangsbereich des
ehemaligen Warenhauses
Quelle: Stadt Regensburg /
A. Schellenberger 2025



Beklebung zur visuellen
Abmilderung der
unbelebten
Schaufensterfronten
Quelle: Stadt Regensburg
2025

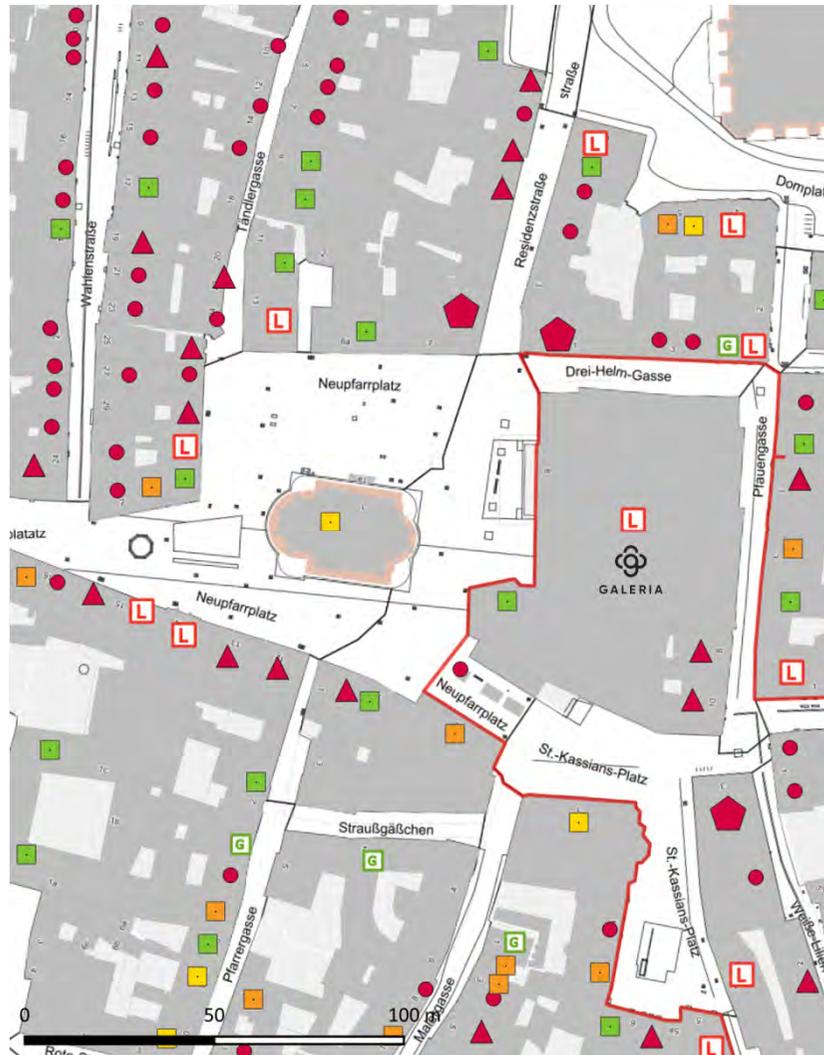


Verschmutzung, Vandalismus
und Beschmierung
des öffentlichen Raums
Quelle: Stadt Regensburg /
A. Schellenberger 2025

SANIERUNGSGEBIET „ZENTRALE FUSSGÄNGERZONE“

Nutzungsstruktur Neupfarrplatz

Sanierungsgebiet und Umfeld mit Nutzungsstruktur EG 2024



Legende

- Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“

- Verkaufsflächengröße**
- ab 1.500 m² VK
- 800 m² bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

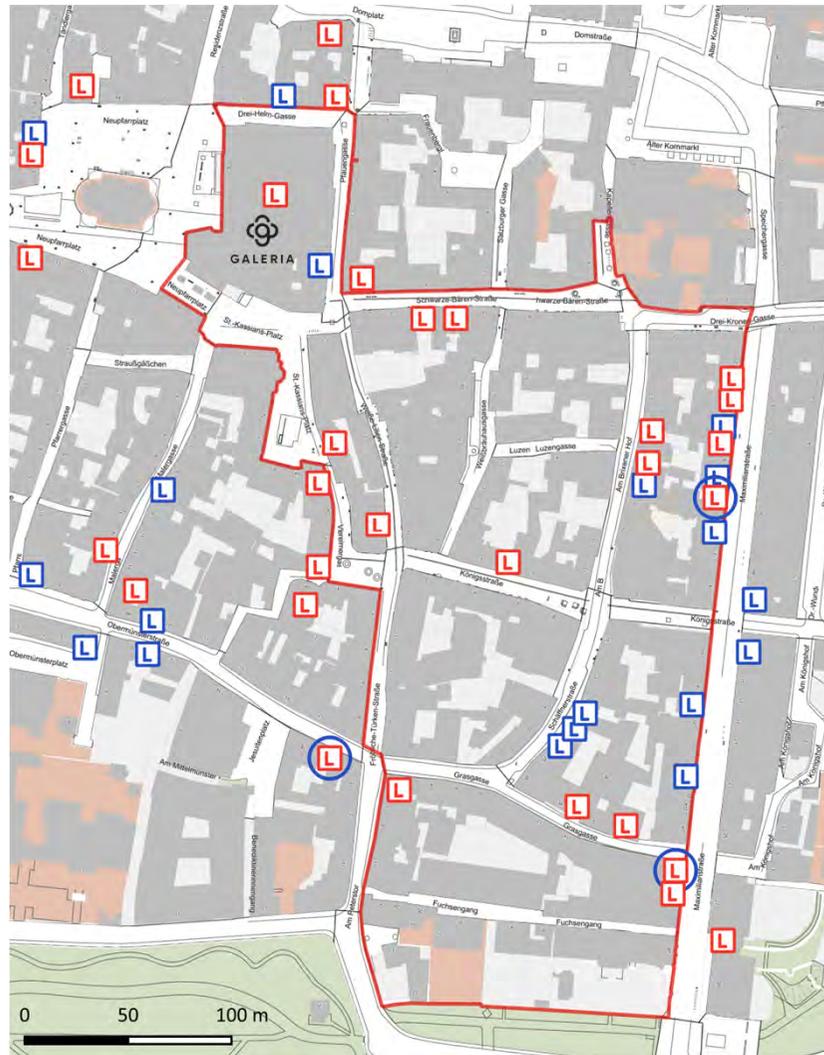
- Nutzungen im Umfeld**
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- L Leerstand
- G Gesundheitseinrichtungen

Die ehemalige Filiale des Galeria Kaufhof ist insbesondere für den Neupfarrplatz (zum überwiegenden Teil bereits außerhalb des Sanierungsgebiets) prägend. In der Nutzungsstruktur am Neupfarrplatz dominieren Einzelhandelsbetriebe und gastronomische Nutzungen auf Erdgeschosebene. Nach Schließung des Galeria Kaufhof sind aktuell noch zwei großflächige Betriebe am Neupfarrplatz vorhanden: Der Herrenausstatter Anson's sowie Edeka Pirzer, welcher die Fläche des ehemaligen Herrenausstatters Pohland nachbelegen konnte. Weitere großflächige Magnetbetriebe fehlen. Zugleich machen sich rund um den Neupfarrplatz bereits diverse Leerstände bemerkbar. In nordwestlicher Richtung, entlang der Tändlergasse und Wahlenstraße, schließt ein kleinteiliger Geschäftsbestand mit einem starken Fokus auf Bekleidungsgeschäften und touristischen Angeboten an. Nördlich der Kaufhaus-Immobilie, in der Drei-Helm-Gasse, sind ein Betrieb für Cannabis-Zubehör sowie ein überwiegend nachts frequentierter 24/7-Automatenshop angesiedelt, welcher Konfliktpotenzial mit der ansässigen Wohnbevölkerung birgt (u. a. durch Lärm, Verschmutzung).

SANIERUNGSGEBIET „ZENTRALE FUSSGÄNGERZONE“

Leerstände auf Erdgeschossebene im zeitlichen Vergleich

Sanierungsgebiet und Umfeld mit Leerständen



Legende

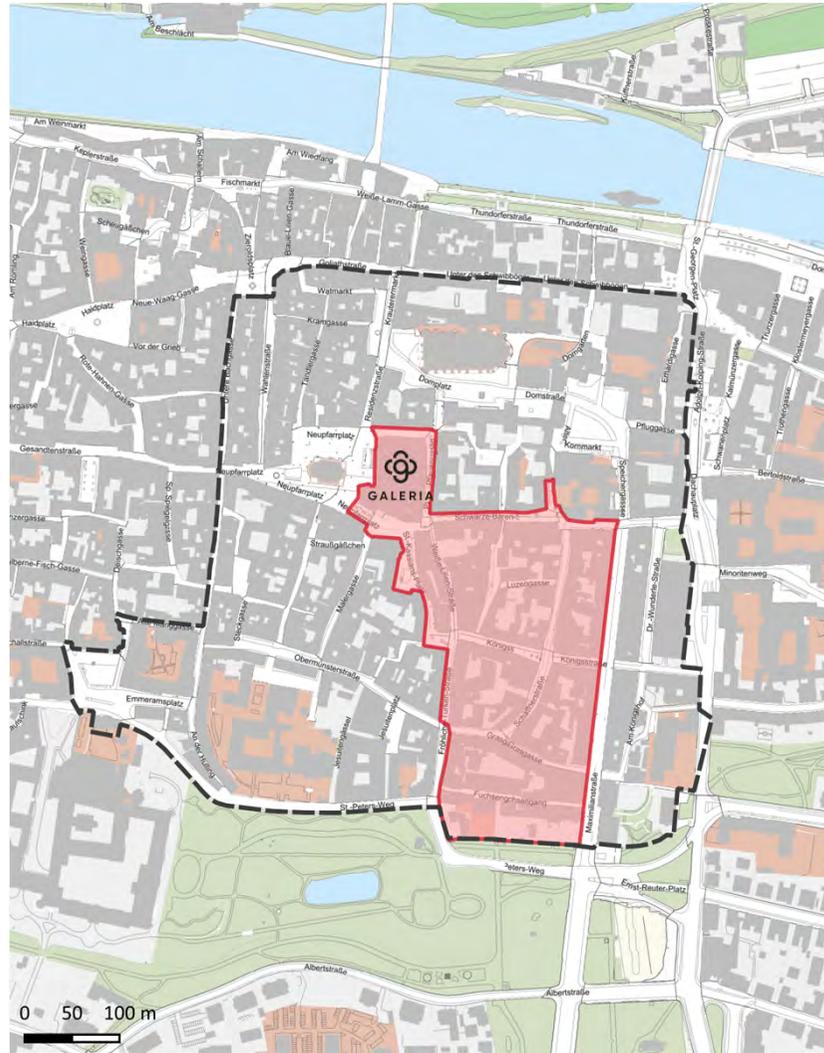
- Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“
- Leerstand 2018
- Leerstand 2024
- Leerstand 2018 und 2024

Gegenüber den weiteren Einzelhandelslagen in Regensburg hat die Regensburger Altstadt während der vergangenen Jahre deutlich an Gewicht als oberzentraler Einkaufsstandort verloren. Dies ist nicht allein auf den Rückzug des GALERIA Kaufhof, sondern auch auf Betriebsschließungen und -verlagerungen weiterer, auch kleinflächiger Anbieter zurückzuführen. Diese Entwicklung macht sich in der gesamten Altstadt wie auch im Sanierungsgebiet „zentrale Fußgängerzone“ nicht zuletzt durch eine steigende Anzahl sichtbarer Leerstände bemerkbar. So lassen sich gegenüber 12 Leerständen in 2018 aktuell (Stand: November 2024) 17 Leerstände allein innerhalb der eng gesteckten Grenzen des Sanierungsgebiets identifizieren, weitere Leerstände im direkt angrenzenden Umfeld verstärken das Bild. Einzelne Flächen wurden in beiden Jahren als Leerstand erfasst, so dass es sich hier möglicherweise um langjährige Leerstände handelt. Deutliche Schwerpunkte bestehen rund um den St.-Kassians-Platz sowie entlang der Maximiliansstraße. Die Ursachen einzelner Leerstände sind individuell (neben strukturellen Problemen zum Beispiel auch laufende Genehmigungsverfahren für Nutzungsänderungen oder Geschäftsumbauten), dennoch wirkt sich jeder Leerstand negativ auf das Erscheinungsbild einer Einkaufslage aus und verstärkt so mögliche Abwärtsentwicklungen.

SANIERUNGSGEBIET „ZENTRALE FUSSGÄNGERZONE“

Gebietsumgriff Sanierungsgebiet gemäß ISEK Regensburg – Zentrale Fußgängerzone

Sanierungsgebiet (Gebietsumgriff)



Legende

-  Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“
-  ISEK-Gebiet
-  Teilbereich GALERIA Kaufhof

Die bestehenden Sanierungsziele und Leitbilder im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Zentrale Altstadt“ umfassen eine allgemeine strategische Ausrichtung zur Weiterentwicklung des Gebiets. Ein Sanierungsbedarf in der Altstadt nach § 136 BauGB besteht aus stadtbildbezogenen (Denkmalschutz, Welterbe), energetischen und funktionalen Gründen (Bewohnbarkeit, Anpassung an heutige Bedürfnisse). Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes findet insbesondere dann Anwendung, wenn an zentralen Orten Entwicklungsbedarf besteht. Dies ist in der Regensburger Altstadt gegeben. Es schafft Möglichkeiten für Privateigentümer bei der Sanierung von Immobilien und unterstützt die öffentliche Hand bei der Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Dabei handelt es sich um die zweckmäßige Beseitigung und Verbesserung städtebaulicher Mängel und funktioneller Schwächen, so wie sie im Zuge der Warenhausschließung zu Tage treten.

Die GALERIA-Immobilie ist aufgrund ihrer städtebaulichen Präsenz in Verbindung mit dem stark sanierungsbedürftigen Objektzustand klar als städtebaulicher Missstand einzuordnen. Aufgrund der Schließung der GALERIA Kaufhof-Filiale am Neupfarrplatz und der daraus resultierenden städtebaulichen Missstände ist eine Konkretisierung und Schärfung der Sanierungsziele für diesen Teilbereich erforderlich, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Nachnutzung zu ermöglichen.

Hintergrund: © Stadtverwaltung Regensburg und © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Wertvolle Altstadt

Das Sichern und Erhalten der historischen Bausubstanz gilt als Gebot für die Entwicklung der Altstadt. Nicht nur architektonische Höhepunkte wie z. B. der Dom, sondern insbesondere die kleinteiligen historischen Stadtstrukturen (z. B. Schöffnerquartier) werden auch langfristig das Stadtbild und das Lebensumfeld in der Altstadt prägen. Denkmalschutz und Welterbestatus sind immer wieder neu zu vermitteln.

- GMA: Die Schließung des GALERIA Kaufhof ermöglicht die gezielte Förderung des architektonischen und kulturhistorischen Wertes der Regensburger Altstadt. Während das Warenhaus in seiner früheren Funktion wenig Bezug zur historischen Bausubstanz hatte, eröffnet der neue Zustand die Möglichkeit, eine städtebauliche Lösung zu entwickeln, die sich harmonisch in die historischen Strukturen der Altstadt einfügt. Das Sicherstellen und Erhalten der historischen Bausubstanz in den Altstadtquartieren ist nicht nur eine Verpflichtung aufgrund des Denkmalschutzes⁶ und des UNESCO-Welterbestatus, sondern auch eine zentrale Chance, das Stadtbild durch eine adaptive Nachnutzung des GALERIA Kaufhof-Gebäudekomplexes aufzuwerten. Anstatt

ein monolithisches Warenhaus zu erhalten, könnte ein Umbau oder eine Neustrukturierung des Gebäudes dazu beitragen, den historischen Charakter des Stadtbildes zu unterstützen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

- Darüber hinaus könnte die Entwicklung des Areals als Modellvorhaben dienen, um Denkmalschutz⁶ und moderne städtebauliche Anforderungen in Einklang zu bringen. Weiterhin könnte die Nachnutzung des Gebäudes beispielsweise durch ein Konzept geprägt sein, das historische Elemente aufgreift und diese mit neuen architektonischen Akzenten verbindet. Eine öffentliche Diskussion über die städtebauliche Zukunft des Areals bietet zudem die Möglichkeit, den Welterbestatus und die Bedeutung des Denkmalschutzes für die Stadtentwicklung verstärkt in das Bewusstsein der Bürger zu rücken.
- **Insgesamt bietet die Schließung des GALERIA Kaufhof Warenhauses die Chance**, eine bewusste Gestaltung und Einbindung des Areals in die Altstadtstrukturen zu stärken. Diese Entwicklung kann auch als Ausgangspunkt für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung genutzt werden, die den einzigartigen Charakter der Regensburger Altstadt betont und nachhaltig sichert.

⁶ Das Kaufhaus steht nicht unter Denkmalschutz, jedoch gelten im Welterbe-Ensemble „Regensburger Altstadt mit Stadthof“ hohe Auflagen durch den Ensembleschutz. Das an der westlichen Gebäudefront integrierte ehemalige Portal der Alten Wache von 1818 ist ein Einzeldenkmal. (Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung)

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Attraktives und bedarfsgerechtes Wohnen

Die Altstadt wird weiterhin Wohnort in einem lebendigen Umfeld bleiben. Neu gedachte und flexible Wohnkonzepte können das vorhandene – teilweise in die Jahre gekommene – Wohnungsangebot erweitern. Die Altstadt soll über Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen verfügen, nur so gelingt auch eine soziale Durchmischung im Quartier. Die Bedingungen für diese Anpassung sind zu schaffen. Die kurzen Wege und vielen Anlaufstellen des Alltags machen die Altstadt zu einem lebenswerten Quartier. Qualitätvolles Wohnen kann die Anziehungskraft der Altstadt sichern.

- **GMA:** Die Schließung des GALERIA Kaufhofs bietet eine Chance, innerstädtisches Wohnen in der Regensburger Altstadt neu zu denken und zu fördern. Das Gebäude sowie die angrenzenden Flächen könnten in Teilbereichen für Sonderformen des Wohnens (bspw. für ältere Menschen oder Studenten) genutzt werden, die das bestehende Wohnangebot in der Altstadt ergänzen. Durch eine gemischte Nutzung, die neben Wohnraum auch Raum für Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie vorsieht, kann eine nachhaltige Belebung des Quartiers erreicht werden. Die Entwicklung

von Sonderformen des Wohnens sowie innovativen Wohnformen für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen stellt eine Möglichkeit dar, die soziale Durchmischung zu fördern und gleichzeitig die Attraktivität der Altstadt als Lebensraum mit kurzen Wegen zu steigern. Die Altstadt könnte so als lebendiges, urbanes Wohnquartier neu positioniert werden, das den Ansprüchen moderner Lebensstile entspricht. Denkbar wären beispielsweise generationsübergreifende Wohnprojekte oder Konzepte, die Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpfen.

- **Insgesamt eröffnet die Schließung des GALERIA Kaufhofs die Chance**, einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zu leisten, zukunftsfähige Wohnformen zu schaffen, die den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen gerecht werden, und eine nachhaltige Entwicklung der Altstadt unterstützen.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Multifunktionalität in der Altstadt

Eine Mischnutzung, im Sinne eines vielfältig genutzten Quartiers, ist zu fördern. Dazu gehören das Wohnen, das Arbeiten, die Dienstleistungen, das Gewerbe inkl. Einzelhandel und die Freizeitangebote. Voraussetzung für eine attraktive und für in vielerlei Hinsicht nutzbare Altstadt bleibt ein gutes Miteinander zwischen der Bewohnerschaft, den Akteursgruppen und den Besucherinnen und Besuchern. Die Integration aller Generationen ist eine Selbstverständlichkeit für die Regensburger Altstadt. Dabei sind viele Wünsche zu berücksichtigen (Barrierefreiheit, allgemein zugängliche Informationen, Spielangebote, angstfreie Wege und Räume etc.). Nur so kann der angestrebte Mix die Bewohner- und Besucherschaft dauerhaft an die Altstadt binden.

- **GMA:** Die Schließung des GALERIA Kaufhof Warenhauses in Regensburg eröffnet neue Spielräume, den Anspruch an eine multifunktionale historische Altstadt neu zu denken. Der leerstehende Gebäudekomplex könnte als Katalysator dienen, um eine Mischnutzung zu realisieren, die Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Einzelhandel / Gewerbe und Freizeitangebote in einer vielfältig genutzten Altstadt vereint. Ein zen-

trales Ziel dabei ist es, ein gutes Miteinander zwischen der Bewohnerschaft, den Akteuren vor Ort und den Besuchern zu fördern. Die Restrukturierung der Immobilie könnte es ermöglichen, Räume zu schaffen, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den Anforderungen der Besucher gerecht werden. Beispielsweise könnten multifunktionale, multi-codierte Flächen entstehen, die tagsüber als Arbeitsplatz oder Geschäftsraum und abends für kulturelle oder soziale Veranstaltungen genutzt werden können. Solche flexiblen Konzepte würden nicht nur die Attraktivität der Altstadt erhöhen, sondern auch die wirtschaftliche Vitalität fördern.

- Die Integration aller Generationen in das Quartier ist dabei ein wesentlicher Aspekt, der bei der Neuausrichtung des ehemaligen Warenhausstandortes berücksichtigt werden muss. Besondere Wohnformen, etwa für ältere Menschen und Angebote für Studenten tragen dazu bei, die soziale Durchmischung zu stärken und die Altstadt für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv zu halten. Ergänzend dazu steigern Freizeitangebote sowie öffentlich zugängliche Räume und Kulturangebote die Aufenthaltsqualität. Die Neugestaltung des GALERIA Kaufhof-

Gebäudes bietet die Chance, diese Aspekte von Anfang an in die Planung zu integrieren. Darüber hinaus kann die Schließung genutzt werden, um den großflächigen Einzelhandel in die Altstadt zurückzubringen bzw. zu sichern und zu diversifizieren. Anstelle eines monolithischen Warenhauses könnten neue „Einkaufsmagneten“ angesiedelt werden, die den Charakter der Altstadt als lebendiges und vielfältiges Einkaufsquartier mit überörtlicher Bedeutung unterstreichen und so ihre Funktion als oberzentraler Standort wieder stärken. In Kombination mit Dienstleistungs- und Freizeitangeboten würde dies den angestrebten Nutzungsmix fördern und die Altstadt als multifunktionales Quartier weiterentwickeln.

- **Insgesamt eröffnet die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance**, das Potenzial der Altstadt als multifunktionales Quartier voll auszuschöpfen. Durch eine durchdachte Mischnutzung, die die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohner, Gewerbetreibenden und Besucher berücksichtigt, kann ein nachhaltiger und zukunftsweisender Beitrag zur Weiterentwicklung der Regensburger Altstadt geleistet werden.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Energetische Sanierung

Mit Sanierungsmaßnahmen im Baubestand (z. B. bedarfsgerechter Umbau, energetische Sanierung) soll denkmalverträgliches und gleichzeitig modernes und zeitgerechtes Wohnen möglich werden. Die Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen und der technischen Nachrüstung kann auch in der Altstadt klimaschutzrelevant wirken. Die Sanierungsgebiete bilden dafür eine geeignete Kulisse.

- GMA: Aus der erfolgten Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses am Neupfarrplatz ergeben sich umfassende Möglichkeiten, nachhaltige Energieversorgungskonzepte in der Altstadt zu implementieren und durch energetische Sanierungsmaßnahmen den klimaschutzrelevanten Anforderungen gerecht zu werden. Die freigeordnete Immobilie kann als Modellprojekt genutzt werden, um innovative Technologien und Ansätze für eine zukunftsweisende, denkmalverträgliche Energieversorgung zu erproben. Ein zentraler Ansatzpunkt ist die energetische Sanierung des Gebäudes, die sowohl den denkmalgeschützten Charakter der Altstadt respektiert als auch moderne Standards für Klimaschutz und Energieeffizienz erfüllt. Durch Maßnahmen wie die Verbesserung der Wärmedämmung, den

Einsatz einer energieeffizienten Haustechnik und die Integration erneuerbarer Energien fungiert das ehemalige Warenhaus als Leuchtturmprojekt. Insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf denkmalverträgliche Weise, der Einsatz von Wärmepumpen oder die Anbindung an ein Nahwärmenetz bewirken erhebliche CO₂-Einsparungen.

- Weiterhin optimieren dezentrale Energiespeicher oder smarte Energiemanagementsysteme den Energieverbrauch und maximieren den Anteil erneuerbarer Energien. In Kombination mit einer nachhaltigen Sanierung des Gebäudes erhöhen derartige Maßnahmen die Attraktivität für potenzielle Investoren / Mieter / Nutzer und leisten zugleich einen Beitrag zur klimaneutralen Stadtentwicklung in Regensburg. Das Sanierungsgebiet Altstadt bildet dabei eine ideale Kulisse, um solche Maßnahmen innovativ und umweltverträglich zu erproben. Der bedarfsgerechte Umbau und die Modernisierung des GALERIA Kaufhof-Gebäudes kann somit auch hier Pilotcharakter erhalten. So eignet sich die Immobilie im Speziellen als Standort für eine Energiezentrale, welche im zweiten Untergeschoss untergebracht werden könnte.

- **Insgesamt bietet die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance**, nachhaltige Energieversorgung und klimaschutzrelevante Maßnahmen in der Altstadt zu fördern. Durch eine gezielte energetische Sanierung und technische Nachrüstung sowie die Einrichtung einer Energiezentrale im Gebäude wird ein wichtiger Beitrag zur klimaneutralen Stadtentwicklung und zum Erhalt der Altstadt als attraktiver Lebens- und Arbeitsort geleistet.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Neues Bauen

Zeitgenössische und qualitätsvolle Architekturprojekte sind in der Altstadt bereits zu finden. Der Diskurs und die Umsetzung neuer Strukturen soll im Rahmen des UNESCO-Weltkulturerbes, der Altstadtschutzsatzung und des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes fortgeführt werden. Baukultur ist Pflege des Bestandes sowie eine Kultur, das Neue im gebauten Zusammenhang und angepasst an die örtliche Situation einzubetten.

- GMA: Das brachgefallene Warenhaus am Neupfarrplatz und die damit verbundene Notwendigkeit einer Neunutzung bieten die Möglichkeit, neue bauliche Strukturen zu schaffen, die den Anforderungen des UNESCO-Weltkulturerbes, der Altstadtschutzsatzung und des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes gerecht werden und zugleich innovative Architektur hervorbringen. Ein wesentlicher Ansatzpunkt ist die Entwicklung eines architektonischen Konzepts, das die bestehende Baukultur der Altstadt respektiert und gleichzeitig zeitgemäße Elemente einfügt. Die Integration neuer Architektur sollte darauf abzielen, das städtebauliche Umfeld zu bereichern, ohne die historischen Strukturen zu dominieren. Ein harmonisches Zusammenspiel

von Alt und Neu trägt dazu bei, die Attraktivität und Identität der Altstadt zu stärken. Qualitative Architekturlösungen können beispielsweise durch eine gezielte Fassadengestaltung oder den Einsatz nachhaltiger Materialien realisiert werden, die sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugen.

- Außerdem bietet die Neugestaltung der leerstehenden Warenhausimmobilie die Möglichkeit, innovative Gebäudekonzepte umzusetzen und multifunktionale Nutzungen zu fördern. Die zeitgenössische Immobilie der 1970er Jahre bietet Raum, um flexibel nutzbare Räume zu schaffen, die sowohl für Wohnen, Arbeiten als auch für kulturelle und soziale Aktivitäten geeignet sind. Dabei ist es wichtig, die neuen Strukturen nach außen so zu gestalten, dass sie sich in den städtebaulichen Kontext der mittelalterlichen Altstadt einfügen und ihren Charakter widerspiegeln. Dies wird beispielsweise durch die Aufnahme typischer Gestaltungselemente der Altstadt oder durch die Berücksichtigung des Maßstabs / der Proportionen der umliegenden Gebäude erreicht. Zugleich sollte in der zukünftigen Gestaltung und Nutzung des Gebäudes die lange Historie des Standorts als Kaufhausstandort, welche bis in das Jahr 1920

zurückreicht und damit fest in der Stadtgesellschaft tradiert ist, Berücksichtigung finden.

- Ein weiterer Aspekt ist der fachliche Diskurs über modernes Bauen im historischen Bestand. Die Schließung bietet eine Plattform, um die öffentliche und fachliche Diskussion über die Zukunft der Altstadtgestaltung zu fördern. Im Rahmen dieses Diskurses können innovative Ansätze entwickelt werden, neue Bauvorhaben in den historischen Kontext einzubetten.
- **Insgesamt ergibt sich durch die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance**, zeitgenössische Architektur als aktiven Beitrag zur Weiterentwicklung der Altstadt einzusetzen. Dies erfordert eine sorgfältige Planung und einen fortwährenden Dialog zwischen Architekten, Denkmalpflegern, Stadtplanern und der Öffentlichkeit. Ziel ist es, eine Baukultur zu fördern, die den Bestand pflegt und gleichzeitig das Neue in den historischen Kontext einbettet – ein Ansatz, der die Altstadt von Regensburg als lebendigen, zukunftsfähigen Ort weiter stärkt.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Lebendige Altstadt

Die Altstadt ist geprägt von Handel, Gastronomie, von Ereignissen und Festen. Sie machen den Kern von Regensburg zu einem lebendigen Ort für Bewohnerschaft und Besucherinnen und Besucher. Die Erschließung neuer Aktionsräume, auch temporäre Angebote in Leerständen, ermöglicht neue Treffpunkte und niederschwellige Angebote. Lebendig ist ein Quartier wie die Altstadt, wenn es viele Gründe gibt, sie aufzusuchen. Eine Überbespielung und Überforderung der Bürgerschaft durch zu viele Veranstaltungen muss vermieden werden.

- GMA: Die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses eröffnet Perspektiven, um temporäre und dauerhafte Aktionsräume zu schaffen, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohnerschaft als auch der Besucher der Altstadt gerecht werden. Insbesondere temporäre Nutzungen wie Pop-up-Stores, Kunstausstellungen oder Events, können auf den ehemaligen Verkaufsflächen realisiert werden. Solche niederschweligen Angebote tragen dazu bei, unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen.⁷
- Weiterhin bietet sich die Möglichkeit, bestehende Feste und Events um neue Formate zu ergän-

zen, die sich gezielt auf die neu geschaffenen Aktionsräume beziehen. So können Teile des ehemaligen Warenhauses als Kulisse für kulturelle Veranstaltungen dienen, ohne die Altstadt mit einem Übermaß an Aktivitäten im öffentlichen Raum zu überfordern. Eine ausgewogene Veranstaltungsstrategie ist dabei essenziell, um sowohl die Lebendigkeit der Altstadt als auch die Lebensqualität in der Altstadt zu sichern.

- Ein weiterer Fokus liegt auf der Erschließung von neuen Treffpunkten und Angeboten, die barrierefrei und leicht zugänglich sind. Die Gestaltung des ehemaligen Warenhauses kann auf die Entwicklung von Begegnungsflächen abzielen, die sowohl Bewohner als auch Besucher anziehen und zum Verweilen einladen. Denkbar wären urbane Gärten, Marktplätze oder kulturelle Räume, die flexibel nutzbar sind und den Kern der Altstadt als lebendiges Quartier stärken.
- Nicht zuletzt könnten durch eine gezielte Umnutzung des Gebäudes auch langfristige Synergien mit dem benachbarten Einzelhandel und der Gastronomie entstehen. Neue innovative Nutzungskonzepte im Einzelhandel und in der Gastronomie (z. B. Popup-Stores, Shop-in-Shop-Konzepte, Markthallenkonzept, Food Courts)

tragen dazu bei, zusätzliche Besucher in die Altstadt zu locken und Charakter der Altstadt als lebendigen Ort zu bereichern und ihr Profil zu schärfen.

- **Insgesamt bietet die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance**, die Altstadt von Regensburg als lebendigen und vielseitigen Ort weiterzuentwickeln. Durch die Schaffung neuer Treffpunkte, die Förderung temporärer Angebote und eine ausgewogene Veranstaltungsstrategie kann die Attraktivität der Altstadt sowohl für die Bewohnerschaft als auch für Besucher nachhaltig gestärkt werden.

⁷ In der Frage möglicher Zwischennutzungen ist jedoch zu beachten, dass bei einer Abweichung von der derzeit für die Immobilie genehmigten Einzelhandelsnutzung die heute geltenden bauplanungs- und baurechtlichen Vorschriften greifen. Eine Zwischennutzung ist daher nicht ohne Weiteres umsetzbar, sondern muss die entsprechenden Genehmigungsprozesse durchlaufen.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Nachhaltige Mobilität und Multimodalität in der Altstadt

Die Mobilitätsoptionen für ein schnelles und vernetztes Vorankommen in und rund um die Altstadt sind vielfältig. Dabei muss auf ein multimodales Angebot gesetzt werden. Die Öffentlichkeitsarbeit und Information dazu soll intensiviert werden, um die Öffentlichkeit über unterschiedliche Mobilitätsformen zu informieren und eine erhöhte Sensibilisierung für Verkehr, Mobilität, Klima und Umwelt zu erzielen.

- **GMA:** Infolge der Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses am Neupfarrplatz in Regensburg bietet sich die Gelegenheit, Ansätze einer nachhaltigen Mobilität in der Altstadt gezielt zu fördern und innovative Konzepte zur emissionsarmen Fortbewegung umzusetzen. Ein zentrales Entwicklungspotenzial besteht in der Nutzung bisher unzureichend genutzter Flächen wie den beiden Basements des ehemaligen Warenhauses, z. B. zur Unterbringung von Micro Hubs. Diese Hubs können sowohl Fahrradstellplätze als auch Ladeinfrastruktur für E-Bikes und Roller bereitstellen, wodurch der Fahrradverkehr in der Altstadt gestärkt werden könnte. Solche Flächen sollen effizient(er) genutzt und in ein

Gesamtkonzept einer multimodalen Altstadt integrieren werden. Auf diese Weise würde nicht nur der Fahrradverkehr begünstigt, sondern auch dazu beigetragen werden, den öffentlichen Raum von parkenden / abgestellten Fahrrädern freizuhalten. Solche Mobilitätsstationen fördern neben der Vernetzung der Altstadt auch die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel durch die Bewohner und Besucher.

- In diesem Zusammenhang schafft die Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit Sensibilität aufseiten der Bevölkerung für nachhaltige Mobilität. Dabei können die flächigen Schaufenster des GALERIA Kaufhof-Leerstands temporär für gezielte Informationskampagnen genutzt werden, die die Vorteile emissionsarmer Verkehrsmittel aufzeigen und zur Verhaltensänderung anregen. Auf diese Weise ließe sich die Bedeutung des Umweltverbundes als zentrale Mobilitätsform einer nachhaltigen Altstadt stärken.
- **Insgesamt eröffnet die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance,** die Mobilitätswende in der Regensburger Altstadt voranzutreiben. Durch die Schaffung von Micro Hubs, die Förderung multimodaler Mobilitätsangebote und die Sensibilisierung der Bevölkerung wird

die Altstadt zum Zentrum für nachhaltige und emissionsarme Mobilität in einem historisch-städtebaulichen Kontext.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Gerechte Flächenverteilung

Der öffentliche Stadtraum ist ein Aufenthalts- und Aktionsraum für viele Gruppen der Bevölkerung. Das schließt jene Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren) mit ein, die nur eingeschränkt mobil sind. Es gilt, diesen begrenzten Stadtraum gerecht nutzbar zu machen; besonders zugunsten von neuen Treffpunkten und von mehr Bewegungsflächen für die aktive Mobilität (Rad- und Fußverkehr).

- GMA: Der gewonnene Raum infolge der Warenhausschließung kann nicht nur dazu genutzt werden, den öffentlichen Stadtraum zugänglicher und nutzbarer für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu machen, sondern auch die Versorgung mit Flächen für verschiedene Nutzungsformen zu sichern. Durch eine Umnutzung des ehemaligen Warenhauses können flexible Flächenangebote sowie großflächige Bereiche (z. B. für Einzelhandelsmagneten) geschaffen werden, die sich an den Bedürfnissen zeitgemäßer Betriebskonzepte orientieren und eine größere Vielfalt an Angeboten ermöglichen. Solche „Mischstrukturen“ sind geeignet, neue Zielgruppen anzusprechen, Gewerbetreibende zu unterstützen und die Attraktivität der Altstadt

als Angebotsstandort zu steigern.

- Eine ausgewogene Planung stellt sicher, dass ein Teil der freigewordenen Fläche nicht nur kommerziell genutzt wird, sondern auch neue Treffpunkte und Bewegungsräume ohne Konsumzwang für alle sozialen und Altersgruppen der Stadt- und Umlandgesellschaft schafft. Solche Flächen erhöhen die Aufenthaltsqualität (in) der Altstadt und stärken diese als multifunktionalen Raum.
- Ferner trägt die Umgestaltung der Großimmobilie dazu bei, Einzelhandel / Gewerbe und Gastronomie, Kultur und Freizeit in der Altstadt mit dem öffentlichen Raum besser zu verknüpfen. Durch eine Kombination von Verkaufsflächen und öffentlich zugänglichen Bereichen werden Einkaufs- und Aufenthaltsräume harmonisch miteinander verbunden. Das verlängert die Verweildauer von Besuchern und erhöht weiter die Attraktivität des Standorts.
- **Insgesamt bietet die Schließung des GALERIA Kaufhofs die Chance**, die Flächenversorgung in der Altstadt nicht nur funktional, sondern auch bedarfsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Eine ausgewogene Nutzung der freigewordenen

Flächen zugunsten von konsumorientierten Nutzungen, Bewegungsräumen und (konsumfreien) Treffpunkten trägt dazu bei, die Altstadt als lebendigen, inklusiven und vielseitigen Ort zu erhalten und gleichzeitig zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Zugleich ist darauf zu achten, einen Teil des Gebäudes insbesondere für den großflächigen Einzelhandel zu sichern, um auf diese Weise die mit dem Einzelhandel verbundene Magnetwirkung am Standort zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Neben dem Erdgeschoss eignen sich hierfür vor allem das erste Ober- und Untergeschoss.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Klimaschutz und -anpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung stellen gerade ein dichtes und steinernes Altstadtquartier vor schwierige Aufgaben. Der Sanierungsgrad von Gebäuden, eine nicht MIV-bezogene Mobilität und Maßnahmen zum Energiesparen sind entscheidend. Auswirkungen eines sich ändernden Klimas (Wasserhaushalt, Hitzetage) sind mit entsprechenden Gegenmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum zu beantworten. Auch ein neues Mobilitätsverhalten in der Innenstadt kann klimarelevant sein.

- GMA: Klimaschutz und Klimaanpassung in einem der dicht bebauten und steinernen Quartiere der Altstadt können durch die Restrukturierung des ehemaligen Warenhauses am Neupfarrplatz entscheidend vorangetrieben werden. Die Umnutzung und Umstrukturierung des Gebäudes bietet Ansätze, um sowohl energetische Effizienz als auch klimaresiliente Maßnahmen zu integrieren. Ein zentraler Baustein ist die energetische Sanierung des Gebäudes. Die Integration moderner Dämmmaterialien, energieeffizienter Haustechnik und ggf. einer Nutzung erneuerbarer Energien transformiert das ehemalige Warenhaus der 1970er Jahre in ein Vorzeigeprojekt für nachhaltige Gebäudesanierung.
- Der Erhalt und die Sanierung des Gebäudes sollte vor dem Hintergrund der damit verbundenen Einsparung an „grauer Energie“ vorläufig die bevorzugte Lösung zum Umgang mit der Kaufhaus-Immobilie darstellen. Dennoch kann in Abhängigkeit des aktuellen baulichen Zustandes des Gebäudes auch ein Abriss und Neubau die auch aus energetischer Sicht nachhaltigere Lösung darstellen. Hierfür sollte eine entsprechende Prüfung vorgenommen werden.
- Weiterhin bietet die Schließung des GALERIA Kaufhofs die Gelegenheit, alternative Mobilitätsformen zu fördern. Ein neues Mobilitätsverhalten, das auf Fuß- und Radverkehr sowie multimodale Lösungen setzt, senkt nicht nur die CO₂-Emissionen, sondern erhöht die Qualität des öffentlichen Raums (z. B. durch die Einrichtung von Micro Hubs im Basement des Gebäudes zur Entlastung des öffentlichen Raums).
- Darüber hinaus sind die Umbauarbeiten am Gebäude als Chance zu nutzen, klimagerechte Gestaltungselemente (z. B. Fassaden- und Dachbegrünung) und Technologien (z. B. Photovoltaik, Regenwassersammelsysteme) zu integrieren und so den Klimaschutz zu fördern und zukünftigen klimatischen Herausforderungen zu begegnen.
- **Insgesamt eröffnet die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance**, als Katalysator für eine umfassende klimafreundliche Transformation in der Regensburger Altstadt zu wirken. Durch eine Kombination aus Sanierung, Klimaanpassungsmaßnahmen und Mobilitätswende kann ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Altstadt geleistet werden.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Urbanes Grün

Eine mittelalterlich gewachsene, steinerne Stadt hat auf Straßen und Plätzen wenig Grün, umso mehr sind Höfe schon immer wichtige Grünoasen gewesen. Eine neue Erwartung an die alte Stadt und ihre öffentlichen Räume lässt die Bereitschaft für mehr Grün (Bäume, Fassadenbegrünung) wachsen. Urbanes Grün hilft bei der Luftreinigung, senkt im Sommer die Bodenhitze und leistet einen guten Beitrag für das Ökosystem Stadt. Urbanes Grün soll dabei denkmalverträglich sein.

➤ GMA: Die Förderung urbanen Grüns ist erklärtes Ziel der Altstadtentwicklung und ist gleichsam bei der Restrukturierung von Großimmobilien mitzudenken. Die Schaffung innerstädtischer Erholungsräume in einer mittelalterlich geprägten, steinernen Altstadt wie der von Regensburg mit geringen Grünanteilen auf Straßen und Plätzen ist notwendig, um den klimatischen Herausforderungen der Zukunft entgegenzutreten. Durch die Umnutzung und Umstrukturierung des Gebäudekomplexes und seiner Umgebung können neue Grünoasen geschaffen werden, die sowohl einen ökologischen als auch einen sozialen Mehrwert bieten. Ein besonders vielversprechender Ansatz besteht in der Integration

urbaner Gärten als lebendige Begegnungsorten. Sie dienen sowohl der Erholung als auch der Förderung von Gemeinschaft. Die Integration solcher Gärten in den Gebäudekörper des ehemaligen Warenhauses eröffnet Chancen zur städtebaulich verträglichen Integration grüner Räume (z. B. in Form von Dachgärten oder begrünte Terrassen). In einer Altstadt, die von dichten Steinstrukturen geprägt ist, setzen solche Lösungen innovative Akzente und eröffnen neue Perspektiven für die Nutzung brachgefallener Immobilien.

➤ Darüber hinaus werten Begrünungsmaßnahmen auch den öffentlichen Raum rund um das ehemalige Warenhaus auf. Die Installation von begrünten Sitzmöglichkeiten oder die Einrichtung von mobilen Grünflächen steigern die Aufenthaltsqualität in diesem zentralen Bereich Regensburgs.

➤ **Insgesamt bietet die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance**, durch die Schaffung grüner Bereiche und anderer Grünoasen einen wichtigen Schritt in Richtung einer ökologisch und sozial zukunftsfähigen Altstadt zu gehen. Diese Maßnahmen verbessern nicht nur das Stadtklima, sondern bieten auch den Bür-

gern der Stadt sowie Besuchern neue Räume für Erholung und Begegnung – eine grüne Vision im Herzen einer steinernen Stadt.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Sanfter Städtetourismus

Regensburg als beliebtes Reiseziel erlebt in Spitzenzeiten hohe Besucherströme und Bewegung im Stadtraum. Eine verträgliche Tourismusedwicklung gelingt dann, wenn Fortschritte und die Umsetzung neuer Ideen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung erfolgen. Chancen zum sanften Stadttourismus werden sich im Individualtourismus und in der Kommunikation mit den lokalen Akteursgruppen finden.

- **GMA:** Mit der Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses am Neupfarrplatz eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten, den sanften Städte-tourismus (slow tourism) sowie das MICE-Seg-ment (Meetings, Incentives, Conventions, Exhi-bitions) als Teil des Geschäftstourismus gezielt zu fördern und weiterzuentwickeln. Der Stand-ort bietet durch seine zentrale Lage und die freiwerdenden Flächen ideale Voraussetzungen, um innovative Konzepte für Tourismus und Geschäftsreisen zu integrieren.
- **Slow Tourism** – nachhaltige Erfahrungen im Alt-stadtumfeld: Regensburgs Altstadt, geprägt durch den historischen Charakter und kulturel-len Reichtum, bietet eine ideale Grundlage für

die Entwicklung von Angeboten im Bereich des slow tourism. Leerstände wie der des ehemali-gen Warenhauses bieten Raum, um neue, nach-haltige Tourismusformate zu etablieren, die auf individuelle Erlebnisse und eine vertiefte Aus-einandersetzung mit der Stadt abzielen (z. B. in-teraktive Ausstellungen, Kulturzentren). Solche Formate sprechen gezielt Touristen an, die län-gere Aufenthalte planen und die Stadt bewusst und nachhaltig erleben möchten.

- **MICE-Segment** – Wachstumspotenzial für den Geschäftstourismus: Parallel dazu birgt die Schließung des GALERIA Kaufhof Potenziale für die Entwicklung des MICE-Segments, das in Re-gensburg als Bereich des Geschäftstourismus bislang noch unterrepräsentiert ist. Die zentrale Lage und die historische Kulisse der Altstadt eröffnen diesem Entwicklungsfeld klar erkenn-bares Potenzial und werten Regensburg als Geschäftsziel auf. Hierbei spielt die Umgestal-tung der zentral gelegenen GALERIA Kaufhof-Flächen eine wichtige Rolle für die Integration moderner Konferenz- und Tagungseinrichtungen (Notwendigkeit einer flexiblen Gestaltun- g sowohl für größere Veranstaltungen als auch für kleinere Workshops oder Seminare).

- Eine besondere Chance zur Weiterentwicklung der Altstadt ist somit aus der Verbindung des MICE-Segments mit den Slow-Tourism-Prinzi-pien abzuleiten. Geschäftsreisende werden durch Programme, die kulturelle, kulinarische und historische Erlebnisse beinhalten, dazu an-geregt, ihren Aufenthalt in der Stadt zu verlän-gern und so nicht nur am Geschäftstourismus teilzunehmen, sondern auch die Altstadt nach-haltig zu erleben. Diese Kombination fördert die touristische Wertschöpfung (Umwegrentabilität) vor Ort.
- **Insgesamt bietet die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance**, Regensburgs Altstadt als nachhaltiges und vielseitiges Touris-musziel zu positionieren. Mit gezielten Maßnah-men für slow tourism und das MICE-Segment erhöht die Stadt ihre Anziehungskraft sowohl für Individual- als auch für Geschäftsreisende. Gleichzeitig trägt eine solche Entwicklung dazu bei, den Tourismus raum- und sozialverträglich zu gestalten und die Altstadt zukunftsfähig wei-terzuentwickeln – für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Fokus auf die Rolle und Bedeutung der GALERIA Kaufhof-Immobilie

Kultur in der Altstadt

Die Altstadt ist seit jeher ein Kulturort. Die vorhandenen Initiativen und Institutionen sind zu stärken, Räume, Möglichkeiten und Anlässe im öffentlichen Raum zu schaffen. Wichtig ist die Kooperation unter den Akteursgruppen (Runder Tisch mit allen Beteiligten zur Kulturszene in der Altstadt, Integration in bestehenden Gruppen und Gremien in der Altstadt, Wahrnehmung neuer Impulse).

- GMA: Mit ihrer zentralen Lage und den potenziellen Umnutzungsmöglichkeiten des ehemaligen GALERIA Kaufhofes bietet der Standort „Altstadt“ eine einzigartige Chance, die kulturelle Vielfalt und die gesellschaftliche Teilhabe weiter auszubauen. Die Brachflächen des ehemaligen Warenhauses bieten optimale Voraussetzungen zur Integration kultureller Initiativen und Institutionen. Ob Galerien, Atelierflächen oder multifunktionale Veranstaltungsräume – die Integration solcher Nutzungen wertet die Altstadt als UNESCO-Welterbestätte und als „gute Stube“ Regensburgs zusätzlich auf. Gleichzeitig können diese Räume der Kunst und Kultur aller Art („von Indoor-Ausstellungen über Performances bis hin zu temporären Kunstinstallationen“) für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, wo-

durch das kulturelle Leben in der Altstadt belebt und die Bedeutung der Altstadt als Kulturstandort nachhaltig unterstrichen wird.

- Darüber hinaus fördern neue Treffpunkte den Austausch zwischen Künstlern, Einwohnern und Besuchern. Innerhalb der leerstehenden Immobilie ergibt sich die Chance, die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteursgruppen in der Kulturszene zu intensivieren (z. B. Runder Tisch mit Vertretern aus Kunst, Kultur, Wirtschaft und Stadtverwaltung zur Entwicklung neuer Projekte und Formate sowie Integration innovativer Ideen und neuer Impulse in bestehende Strukturen).
- Die Restrukturierung innerstädtischer Leerstände und Großimmobilien wie die des ehemaligen Warenhauses nehmen die Nutzung als Kulturort in den Blick und verpflichten sich zu kultureller Offenheit. Projekte und Angebote sind so zu gestalten, dass sie alle Bevölkerungsgruppen einbinden – unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft oder sozialem Status. Dies fördert nicht nur eine Willkommenskultur, sondern stärkt die Regensburger Altstadt auch als Anziehungspunkt für Stadt- und Umlandbewohner sowie Touristen.

- Bei der Um- und Nachnutzung des ehemaligen Warenhauses ist darüber hinaus der kulturhistorische Charakter der Altstadt zu berücksichtigen. Die denkmalgeschützte Kulisse Regensburgs bietet eine einzigartige Bühne für kulturelle Veranstaltungen und kreative Projekte. Durch eine harmonische Verbindung von historischem Erbe und zeitgenössischen Nutzungen entsteht ein spannender Dialog zwischen Vergangenheit und Gegenwart.
- **Insgesamt bietet die Schließung des GALERIA Kaufhof-Warenhauses die Chance**, die Altstadt als kulturellen Kern Regensburgs weiterzuentwickeln. Mit neuen Räumen, inklusiven Konzepten und einer stärkeren Zusammenarbeit der Akteure wird die Altstadt nicht nur als UNESCO-Welterbestätte, sondern auch als lebendiger und innovativer Kulturstandort gestärkt – ein Ort, der Kunst und Kultur für alle erlebbar macht und Regensburgs Rolle als kulturelles Zentrum der Region untermauert.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Im Überblick

Bestehende Sanierungsziele	Konkretisierte Sanierungsziele im Licht der GALERIA Kaufhof-Entwicklung
Wertvolle Altstadt: Historische Bausubstanz sichern, kleinteilige Strukturen erhalten, Denkmalschutz vermitteln.	Die Schließung des GALERIA Kaufhof ermöglicht eine städtebauliche Transformation, die sich an den historischen Strukturen der Altstadt orientiert. Ein teilweiser Rückbau / Umbau oder eine Neustrukturierung des Gebäudes betont den Charakter der Altstadt und trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Die architektonische Gestaltung der Immobilie steht im Einklang mit dem Stadtbild; eine bauliche Umgestaltung oder Fassadenanpassung kann erforderlich sein.
Attraktives Wohnen: Flexible Wohnkonzepte, soziale Durchmischung, lebenswerte Altstadt.	Mögliche Sonderformen des Wohnens in Teilbereichen der Immobilie sollen geprüft werden. Hierzu können betreutes Wohnen, studentisches Wohnen oder innovative urbane Wohnangebote gehören. Solche Konzepte fördern die soziale Durchmischung in der Altstadt als lebendigen und lebenswerten Wohnort.
Multifunktionalität: Mischnutzung von Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel / Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit.	Die GALERIA-Fläche wird als Teil eines gemischt genutzten Stadtquartiers weiterentwickelt, der Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen und kulturelle Nutzungen integriert. Besondere Berücksichtigung finden sowohl großflächige Handelsflächen (Ansiedlung Einkaufsmagnete) als auch flexiblere Angebotsstrukturen, um die Belebung des Quartiers zu fördern. Multifunktionale Raumangebote können entstehen, die tagsüber als Arbeitsräume und abends für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden.
Energetische Sanierung: Denkmalverträgliche, moderne energetische Maßnahmen.	Die Etablierung nachhaltiger Bau- und Energiekonzepte, ggf. Begrünung von Fassaden und Dächern sowie die Implementierung von umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten soll erreicht werden. Die Nutzung des zweiten Untergeschosses ist für die Einrichtung einer Energiezentrale vorzusehen. Die Altstadt leistet damit einen Beitrag zu einer verbesserten Energieeffizienz und wird als nachhaltiger Standort attraktiver für Investoren und Mieter.
Neues Bauen: Moderne Architektur im Einklang mit Denkmalschutz.	Das städtebauliche Erbe des Standorts wird gewahrt. Architektonische Anpassungen integrieren die Immobilie stärker in die Altstadtstruktur und knüpfen an die lange Kaufhausgeschichte des Standorts an. Gleichzeitig unterstreichen innovative Gestaltungselemente die Fähigkeit eines überwiegend historisch geprägten Standortes, auch zeitgenössische Architektur einen Platz zu bieten.
Lebendige Altstadt: Treffpunkte schaffen, ausgewogene Veranstaltungsstrategie.	Die GALERIA-Fläche wird in eine multifunktionale Struktur umgewandelt, die urbane Vielfalt, Nutzungsmischung und Aufenthaltsräume fördert. Es sollen Treffpunkte und konsumfreie Zonen entstehen. Die Integration von Kulturangeboten führt zu Synergien mit dem umliegenden Einzelhandel und der Gastronomie. Weiterhin wird ein innovatives Nutzungskonzept mit Handels-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten angestrebt. Experimentelle Konzepte wie flexible Flächennutzungen oder ein Innovationszentrum für Start-ups könnten implementiert werden.

KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Im Überblick

Bestehende Sanierungsziele	Konkretisierte Sanierungsziele im Licht der GALERIA Kaufhof-Entwicklung
Nachhaltige Mobilität: Multimodale Verkehrslösungen und Öffentlichkeitsarbeit	Ein Mobility Hub am Standort des ehemaligen Warenhauses muss aufgrund der zentralen Lage angedacht werden (1. bzw. 2. UG Fahrradparkhaus, Sharing-Angebote etc.). Durch die Integration des Standortes in ein multimodales Verkehrskonzept wird die Altstadt zum Zentrum für emissionsarme Mobilität und umweltfreundliche Fortbewegung.
Gerechte Flächenverteilung: Stadtfäche für alle nutzbar machen.	Die Immobilie soll als Ankermieterstandort erhalten bleiben und durch komplementäre Nutzungen ergänzt werden, die Frequenz und Attraktivität für umliegende Betriebe generieren. Modelle wie Markthallenkonzepte, Pop-Up-Flächen oder Shared-Workspaces sind prüfbar. Einzelhandelsflächen (VK > 800 m ²) bleiben ein zentraler Bestandteil und sind für das Erdgeschoss, mindestens das erste Obergeschoss und ggf. das erste Untergeschoss vorzusehen. Gleichzeitig wird ein Teil des Raums für konsumfreie Bewegungs- und Begegnungsflächen reserviert, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Eine bessere Verknüpfung von Verkaufs- und öffentlichen Räumen unterstützt längere Verweildauern und steigert die Attraktivität der Altstadt.
Klimaschutz und -anpassung: Maßnahmen gegen Hitze und für Nachhaltigkeit.	Energetische Sanierungen am GALERIA-Gebäude unter Nutzung nachhaltiger Konzepte wie Dachbegrünung, Regenwassermanagement und energetische Sanierung sind umzusetzen, um den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden (u. a. Reduzierung von CO ₂ -Emissionen). In Abhängigkeit des baulichen Zustandes des Gebäudes kann ebenfalls eine Prüfung auf Abriss und Neubau der Immobilie erfolgen.
Urbanes Grün: Förderung von Grünflächen in der steinernen Altstadt.	Der Vorplatz der GALERIA wird zu einer einladenden Zone mit Begrünung, konsumfreien Sitzmöglichkeiten, temporären Kulturveranstaltungen. Mobilitätsangebote (Fahrradständer, E-Roller Zonen etc.) zur Belebung und Attraktivitätssteigerung sind umzusetzen. Urbanes Grün unterstützt die Klimaanpassung und stärkt die Altstadt als attraktiven Lebens- und Erholungsraum.
Sanfter Städtetourismus: Verträgliche Entwicklung mit Fokus auf Bevölkerung.	Die leerstehenden Flächen könnten auch für Slow-Tourism-Angebote wie interaktive Ausstellungen oder Kulturzentren genutzt werden, die nachhaltige Erlebnisse in der Altstadt fördern. Gleichzeitig bietet der Standort Potenzial für das MICE-Segment (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions) mit flexiblen Konferenz- und Tagungsräumen. Diese Ansätze fördern längere Aufenthalte und kombinieren Geschäftstourismus mit kulturellen Erlebnissen, um die touristische Wertschöpfung zu steigern.
Kultur in der Altstadt: Förderung von Kulturorten und Kooperation.	Veranstaltungsräume, Kultureinrichtungen oder temporäre Kunstformate, welche multikulturelle Angebote bedienen, könnten integriert werden, um die kulturelle Vielfalt in der Altstadt zu fördern. Durch die Zusammenarbeit verschiedener Akteure entstehen innovative Projekte, die alle Bevölkerungsgruppen einbeziehen. Die Verbindung von historischem Erbe mit zeitgenössischen Kulturformaten stärkt die Altstadt als lebendigen und inklusiven Kulturstandort, der Kunst und Kultur für alle zugänglich macht.

05 PERSPEKTIVE EHEM. GALERIA KAUFHOF



Foto: Bilddokumentation Stadt Regensburg 2025

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Darstellung mögliche Nutzungsbausteine und erste Realisierungseinschätzung

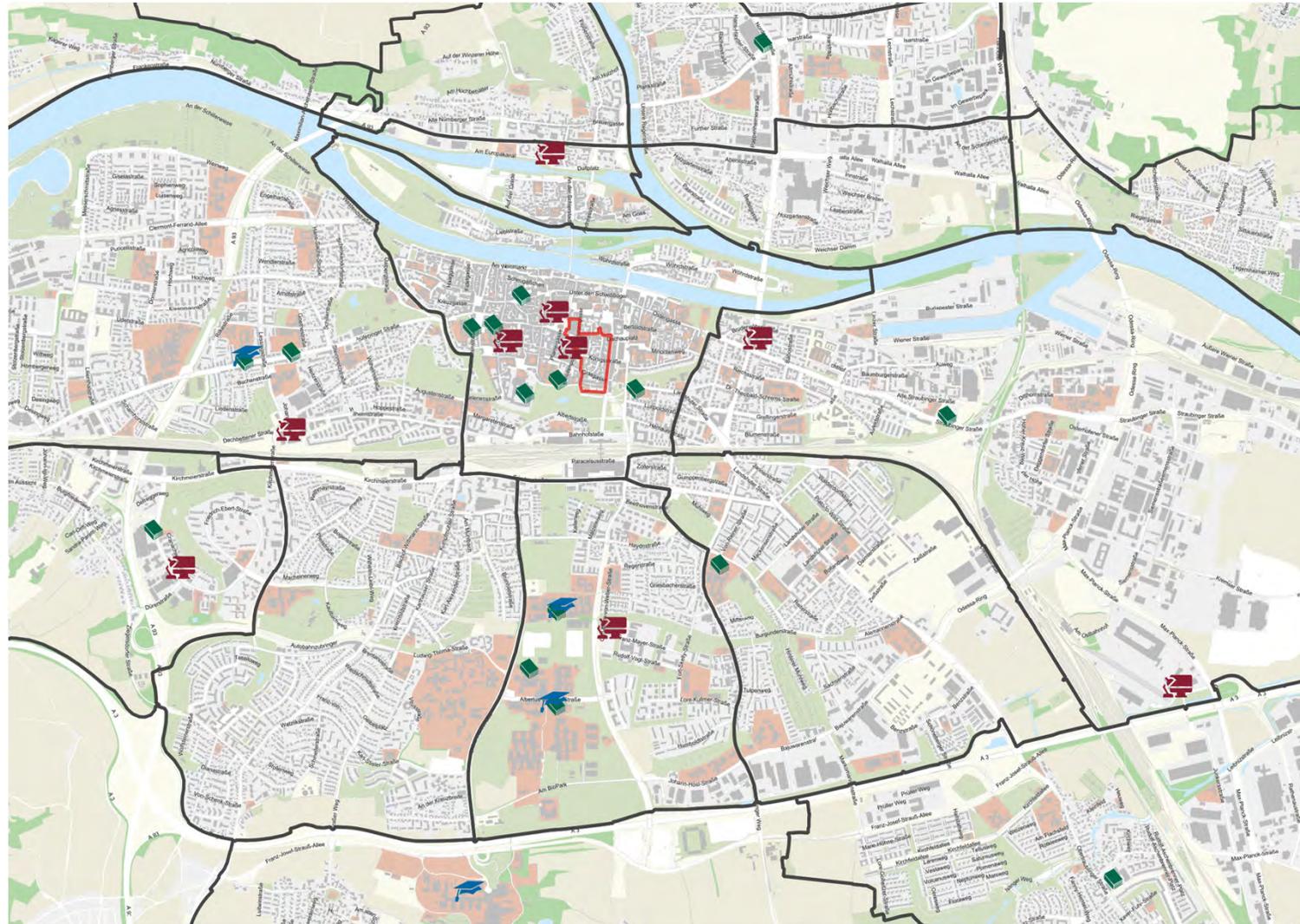
Nutzungsbaustein	Entwicklungstrends / Standortanforderungen	Angebot in Regensburg	Best-Practice-Beispiel	Einschätzung
Coworking-Space	<p>Entwicklungstrends Coworking-Spaces:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marktkonsolidierung nach jahrelangem Wachstum, dennoch als fester Bestandteil der Arbeitswelt etabliert • Metropolen weitgehend gesättigt, jedoch Potenzial in mittelgroßen Städten und Universitätsstandorten <p>Standortanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage: Zentrale, gut erreichbare Standorte mit Wohnortnähe • Umfeld: Nähe zu Dienstleistungen, Gastronomie und ergänzender Infrastruktur • Technik: Stabile, schnelle Internetverbindung • Fläche: Mindestens 500–1.500 m² für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung mit einer Kombination aus flexiblen Open-Space-Arbeitsplätzen, Einzelbüros und Besprechungsräumen; gute Belichtung und Beleuchtung der Arbeitsräume • Nutzerakzeptanz: Hohe Aufenthaltsqualität, flexible Nutzungsmöglichkeiten, Synergien mit Hochschule und Unternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuell min. 9 Anbieter in Regensburg (davon EduRent mit zwei Standorten) in unterschiedlicher Größe • in der Altstadt vor allem kleinere Coworking-Spaces (3 Anbieter) 	<ul style="list-style-type: none"> • NEO Work-Life-Quartier in Leipzig (ehem. Karstadt Warenhaus, Mixed Use, Büroflächen in den oberen Etagen, unter anderem als Coworking-Space) • Core Oldenburg (ehem. Hertie-Kaufhaus, Mixed Use, Coworking-Space im OG) 	<p>➔ denkbar</p>
Bildungseinrichtungen / öffentliche Einrichtungen	<p>Bibliothek als Dritter Ort (neben Wohnung und Arbeitsplatz) mit hoher Aufenthaltsqualität, Erweiterung des klassischen Bibliotheksangebots um kulturelle Veranstaltungsflächen, Räume für Events/Workshops, Makerspaces und ähnliches</p> <p>Standortanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage: Zentrale, gut erreichbare Standorte • Umfeld: Nähe zu Einzelhandel und Gastronomie • Fläche: Mindestens 5.000 bis 8.000 m², großer, offener Umriss für flexible Raumkonzepte 	<ul style="list-style-type: none"> • Universitätsstadt mit einem breiten Angebot an Bildungsangeboten und Bibliotheken • u. a. Zentralbibliothek am Haidplatz (ggfs. Verlagerung oder Bündelung von Bibliotheksangeboten in Regensburg denkbar) 	<ul style="list-style-type: none"> • GALERIA Frankfurt • Kaufhaus Herzog Bayreuth (Stadtbibliothek mit 4.000 m² seit 2011) 	<p>➔ denkbar</p>

GMA-Bearbeitung 2025 auf Basis einer reinen Angebotsbetrachtung in Regensburg und dem näheren Umland. Der Realisierungseinschätzung liegen keine Daten zur Nachfrage, Wirtschaftlichkeit oder Auslastung zugrunde.

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Bildungseinrichtungen und Coworking-Spaces in Regensburg

Webcrawl-Analyse Bildung und Arbeit



Legende

-  Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“
-  Universitäts- / Hochschulcampus / Uniklinikum
-  Bücherei / Bibliothek
-  Coworking-Space

Hintergrund: © Stadtverwaltung Regensburg und © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Darstellung mögliche Nutzungsbausteine und erste Realisierungseinschätzung

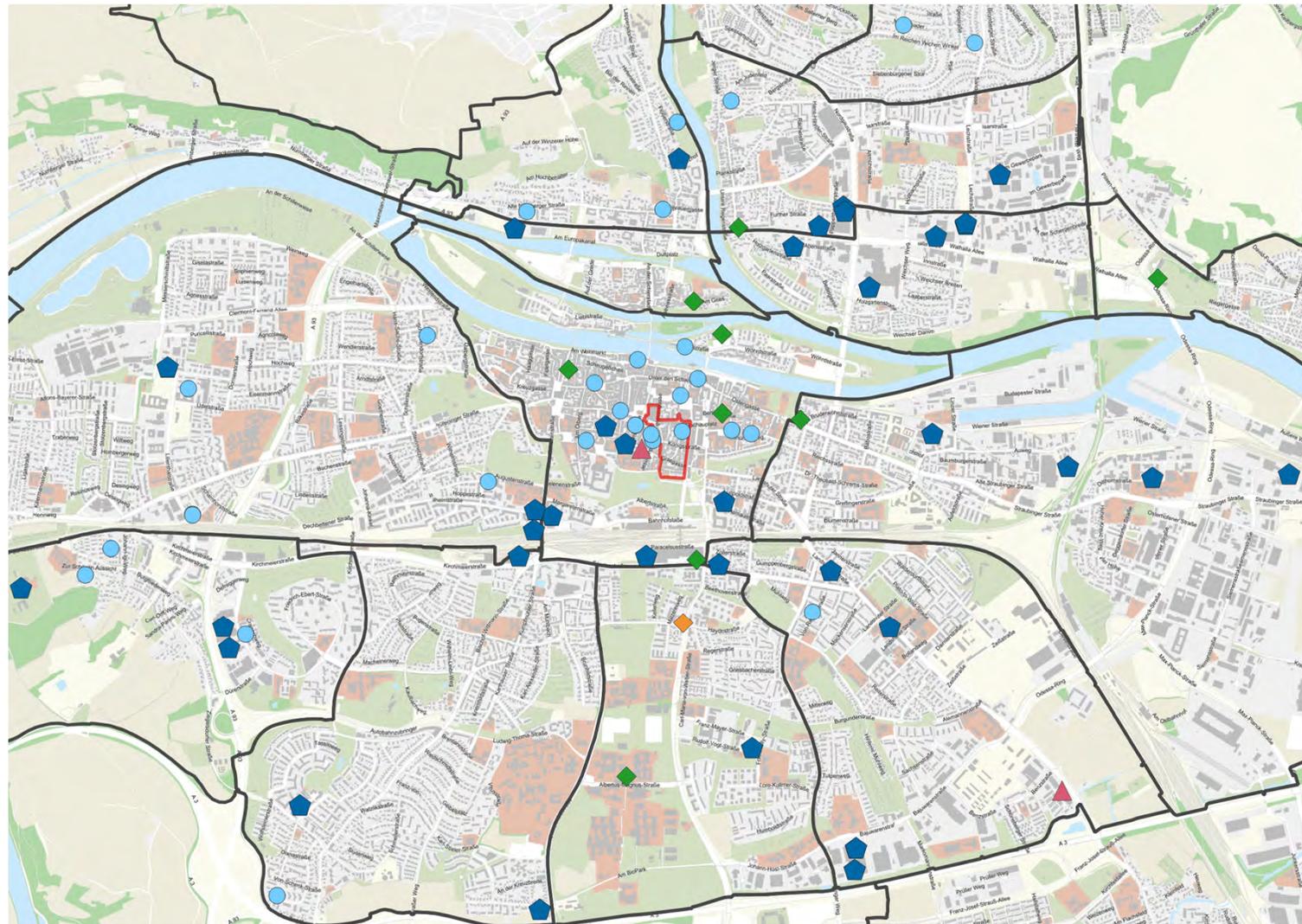
Nutzungsbaustein	Entwicklungstrends / Standortanforderungen	Angebot in Regensburg	Best-Practice-Beispiel	Einschätzung
Hochschulnutzung	<ul style="list-style-type: none"> Trend zur Verlagerung von Universitätsstandorten aus dezentralen Lagen auch in Innenstädte (aktuell zum Beispiel in Bremen, Kulmbach und Siegen; Stichwort: Wissenschaft sichtbar machen) Spezifische Standortanforderungen abhängig vom individuellen Bedarf, keine allgemeinen Trends erkennbar 	<ul style="list-style-type: none"> Regensburg ist ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit hoher Bedeutung für den Wirtschaftsraum Ostbayern unter anderem drei Hochschulen (Universität Regensburg, Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg, Universitätsklinikum) mit rd. 33.000 Studierenden 	<ul style="list-style-type: none"> Fritz Einkaufszentrum Kulmbach (Unterbringung einer Fakultät der Universität Bayreuth in den oberen Etagen) GALERIA Nürnberg (Entwicklung als Bildungszentrum in Kooperation u. a. mit IHK und FAU) Karstadt Lübeck (Unterbringung von Schulräumen mehrerer Gymnasien) 	<p>➔ denkbar</p>
Freizeit- / Sportnutzungen	<p>Entwicklungstrends Fitnessstudio:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zunehmende Ausdifferenzierung des Marktes in Discount- und Premium-Studios Verstärkte Marktkonzentration auf große Ketten Zunehmende Integration in Mixed-Use-Objekte wie Einkaufszentren, Hotels und Bürogebäude <p>Standortanforderungen Fitnessstudio:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lage: Zentrale, gut erreichbare Lage mit ausreichend PKW- und Fahrradabstellplätzen Umfeld: Nähe zu Wohn- oder Arbeitsplatzstandorten Fläche: bis zu 500 m² für ein spezialisiertes Angebot (wie Yoga-/Pilates-Studio, Boutique-Fitnessstudio oder EMS-Studio), ab 500 m² bis 5.000 m² für klassische Fitnessstudios <p>Weitere freizeitorientierte Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Escape Room: Markt mit dynamischer Entwicklung, hohes Potenzial in einem jungen, urbanen Umfeld Konzertsaal: Etablierung eines weiteren Konzertsaal-Angebots in Ergänzung zur Alten Mälzerei (ggfs. im UG) Kino: Rückläufiger Markt, kaum Entwicklungspotenzial 	<p>Fitnessstudios:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mehrere, einzeln sowie in Ketten geführte Fitnessstudios im gesamten Stadtgebiet überwiegend in eher dezentralen, PKW-orientierten Lagen Yoga-/Pilatesstudios vor allem in der Altstadt <p>Escape Rooms:</p> <ul style="list-style-type: none"> zwei Indoor-Escape Rooms, davon einer in der Altstadt plus Angebot für Outdoor-Escape-Room <p>Konzertsaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alte Mälzerei im Bezirk Galenberg 	<ul style="list-style-type: none"> Neue Höfe Herne (u. a. Fitnessstudio) Marrahaus Heilbronn (Umnutzung eines ehem. C&A, unter anderem mit Kino im UG) 	<p>➔ verhalten (fehlende PKW-Erreichbarkeit kritisch insbesondere für ein großes Fitnessstudio)</p>

GMA-Bearbeitung 2025 auf Basis einer reinen Angebotsbetrachtung in Regensburg und dem näheren Umland. Der Realisierungseinschätzung liegen keine Daten zur Nachfrage, Wirtschaftlichkeit oder Auslastung zugrunde.

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Freizeitorientierte Nutzungen in Regensburg

Webcrawl-Analyse Sport und Freizeit



Legende

-  Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“
-  Fitnessstudio
-  Yoga-/Pilatesstudio
-  Escape Room
-  Kino
-  Konzertsaal

Hintergrund: © Stadtverwaltung Regensburg und © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Darstellung mögliche Nutzungsbausteine und erste Realisierungseinschätzung

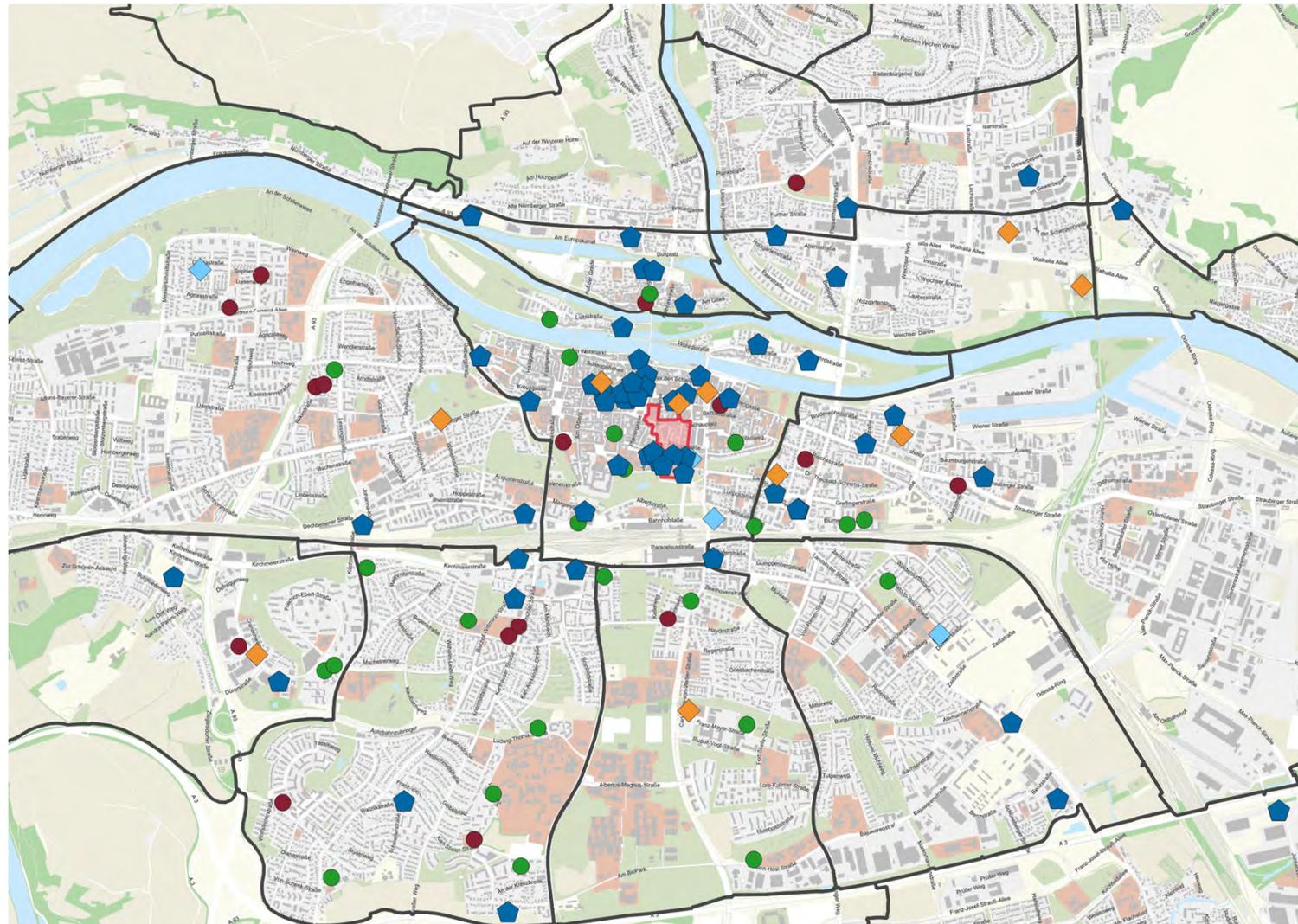
Nutzungsbaustein	Entwicklungstrends / Standortanforderungen	Angebot in Regensburg	Best-Practice-Beispiel	Einschätzung
Sonderformen des Wohnen	<p>Studentenwohnheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedarf abhängig von der jeweiligen lokalen Situation • Grundsätzlich angespannter Wohnungsmarkt für Studierende in Regensburg <p>Seniorenwohnheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge des demographischen Wandels grundsätzlich steigender Bedarf • Möglichkeit zur verstärkten sozialen Teilhabe für Senioren in zentral gelegenen Seniorenheimen 	<p>Studentenwohnheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Regensburg rd. 1.740 Wohnplätze in zwölf Wohnheimen des Studierendenwerks • Zuzüglich weiterer Wohnheime sonstiger Träger <p>Seniorenwohnheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diverse Seniorenwohnheime im gesamten Stadtgebiet einschließlich der Altstadt 		<p>→ verhalten</p> <p>(im Vergleich zu anderen Nutzungsformen eher geringer Mehrwert zur Belebung der Innenstadt, zugleich hoher Aufwand in der Umsetzung)</p>
Geschäfts- / Tagungstourismus	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutender Wirtschaftsfaktor im Tourismus neben dem stärker saisonal geprägten, freizeitorientierten Tourismus • Als starker Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit guter Verkehrsanbindung grundsätzlich hohes Potenzial in Regensburg • Nachfrage nach „coolen“ Locations (Nutzung der Dachterrasse des GALERIA-Gebäudes) 	<p>Event Locations / Veranstaltungsstätten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marinaforum Regensburg • Kolpinghaus • Stadtwerk.Donau-Arena • Weitere Veranstaltungsstätten in diversen Hotels (z.B. Achat Hotel im Gewerbepark, Plaza Inn) <p>Hotels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwei deutliche Angebotsschwerpunkte in der Altstadt (südlich der Steinernen Brücke und rund um die Königsstraße) • Weitere Hotels verteilt im Stadtgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufhof Hof (ehem. Kaufhof, nun mit Einzelhandel im EG und 1. OG plus Hotel mit 112 Zimmern in den oberen Etagen) 	<p>↗ denkbar</p>

GMA-Bearbeitung 2025 auf Basis einer reinen Angebotsbetrachtung in Regensburg und dem näheren Umland. Der Realisierungseinschätzung liegen keine Daten zur Nachfrage, Wirtschaftlichkeit oder Auslastung zugrunde.

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Sonderformen des Wohnens und Event-Locations in Regensburg

Webcrawl-Analyse Sonderformen des Wohnens und Geschäfts- / Tagungstourismus



Legende

-  Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“
-  Hotel
-  Bed-and-Breakfast
-  Event Location
-  Seniorenwohnheim
-  Studentenwohnheim

Hintergrund: © Stadtverwaltung Regensburg und © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Darstellung mögliche Nutzungsbausteine und erste Realisierungseinschätzung

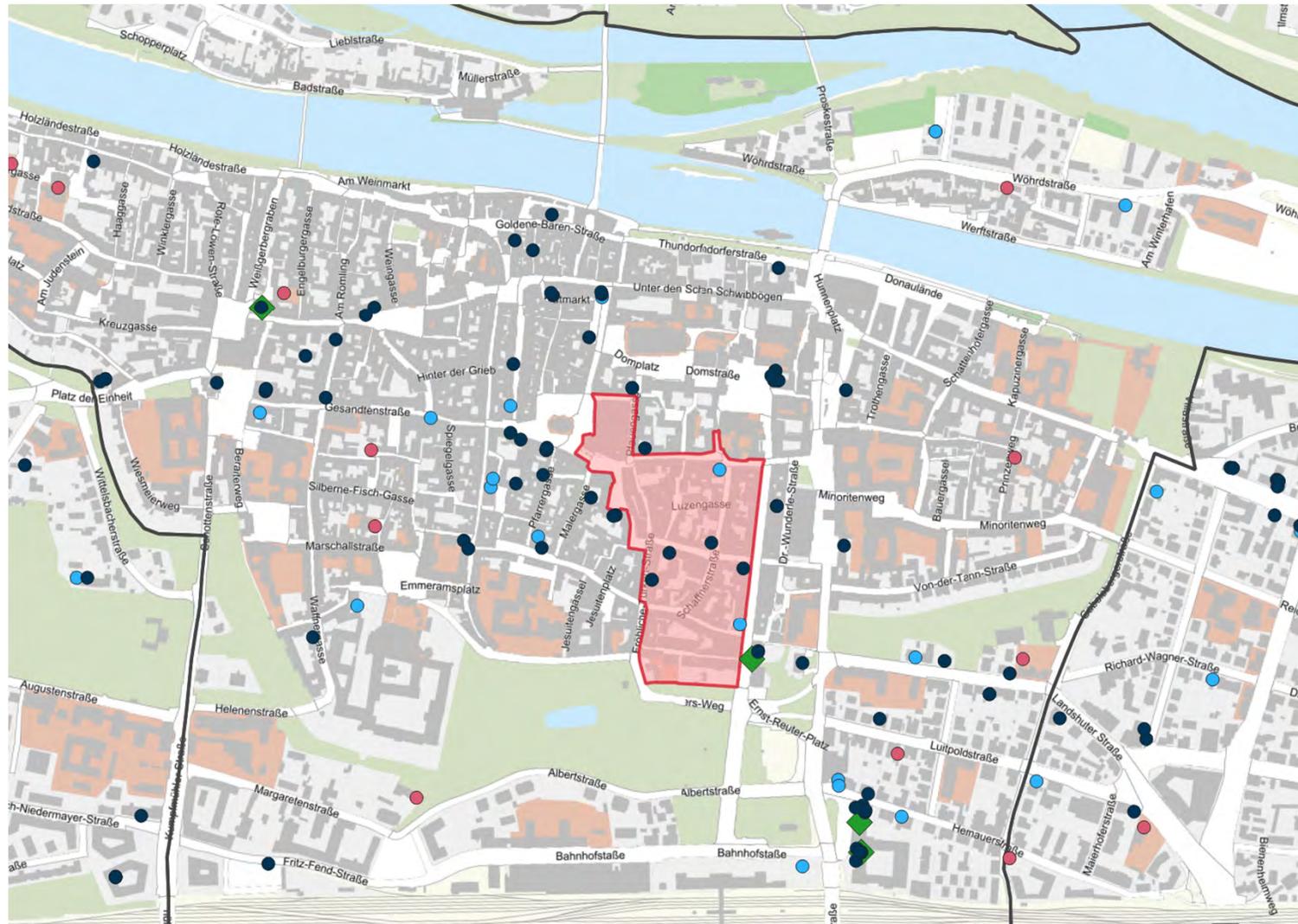
Nutzungsbaustein	Entwicklungstrends / Standortanforderungen	Angebot in Regensburg	Best-Practice-Beispiel	Einschätzung
Medizinische / Soziale Einrichtungen	<p>Arztpraxen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zentrale, gut erreichbare Standorte mit Fokus auf Lagen mit Nahversorgungsfunktion • Berücksichtigung der Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Personengruppen (Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten, Aufzug) • Neuansiedlungen unterliegen der kassenärztlichen Bedarfsplanung <p>Kindertagesstätten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnort- oder Arbeitsplatznähe • Ausreichend Platz für Spielflächen im Freien • Beachtung der Lärmemissionen gegenüber anderen Nutzungen • Besondere bauliche Anforderungen (separater Zugang, Fluchtwege, Brandschutz, Raumhöhe, Beleuchtung, Belüftung) 	<p>Arztpraxen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Breites Angebot sowohl an Haus-/Allgemeinärzten wie auch an Fachärzten in der Regensburger Altstadt • ggf. Potenzial zur Unterbringung mehrerer bestehender Arztpraxen in einem zentralen Ärztezentrum <p>Kindertagesstätten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt kaum Angebot in der Altstadt, nur vereinzelte Betreuungsangebote in der westlichen Altstadt 	<ul style="list-style-type: none"> • Marra-Haus Heilbronn (Ärztzentrum im 1. OG) • Kindertagesstätte Wolke 10 in Nürnberg (Unterbringung einer KiTa auf dem Dach eines mehrgeschossigen Park- und Geschäftshauses) 	<p>➔ denkbar</p>

GMA-Bearbeitung 2025 auf Basis einer reinen Angebotsbetrachtung in Regensburg und dem näheren Umland. Der Realisierungseinschätzung liegen keine Daten zur Nachfrage, Wirtschaftlichkeit oder Auslastung zugrunde.

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Medizinische und soziale Einrichtungen in Regensburg

Webcrawl-Analyse medizinische und soziale Einrichtungen



Legende

- Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“
- ◆ Ärztehaus / -zentrum
- Haus-/Allgemeinarzt
- Facharzt
- Kinderkrippe / -garten / -tagesstätte

Hintergrund: © Stadtverwaltung Regensburg und © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

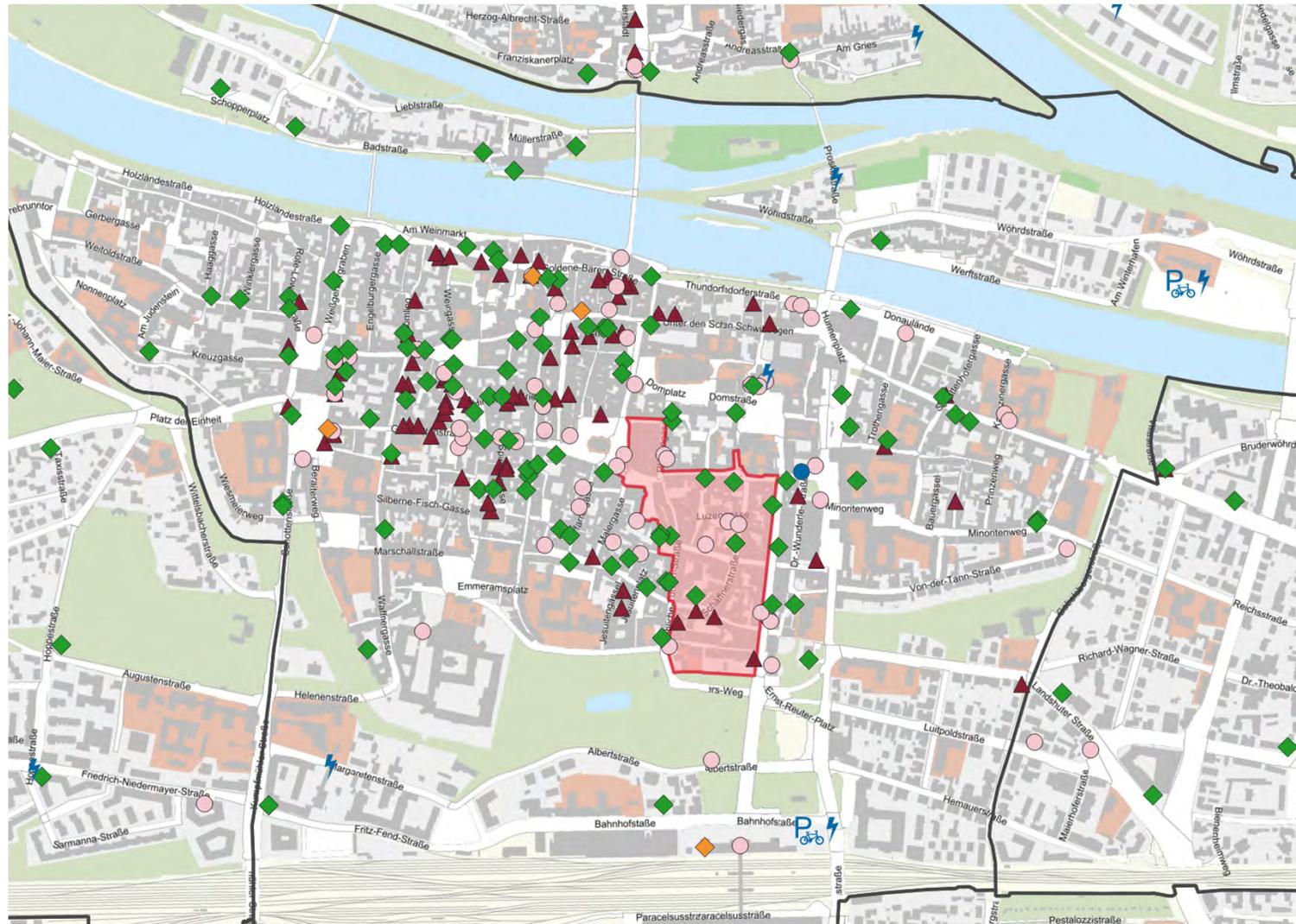
Darstellung mögliche Nutzungsbausteine und erste Realisierungseinschätzung

Nutzungsbaustein	Entwicklungstrends / Standortanforderungen	Angebot in Regensburg	Best-Practice-Beispiel	Einschätzung
(Event-)Gastronomie	<p>Standortanforderungen variieren in Abhängigkeit des jeweiligen gastronomischen Konzepts; generell gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Sichtbarkeit • Hohe Passantenfrequenz • Möglichkeit zur Außenbewirtschaftung <p>Die Gastronomie in der Regensburger Altstadt ist bereits breit aufgestellt. Um einen (auch dem Standort angemessenen) echten Mehrwert zu schaffen, müsste dieses klar herausstechen, zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erlebnisgastronomie / Showcooking • Nutzung des baulichen Potenzials (Dachterrasse) • „Spannende / junge“ Küche (Fokus auf aktuelle Trends, Fusion-Küche, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumlich vor allem in der Abendgastronomie (Bars, Kneipen) deutliche Konzentration in der westlichen Altstadt (rund um Bismarckplatz, Haidplatz, Gesandtenstraße) • Im Vergleich deutlich ausbaufähiges gastronomisches Angebot rund um den Neupfarrplatz 	<ul style="list-style-type: none"> • Marra-Haus Heilbronn (breites gastronomisches Angebot auf rd. 2.500 m² auf Erdgeschosebene) • Klunkerkränich Berlin Neukölln (Rooftopbar mit Kulturdachgarten auf dem Parkdeck der Neukölln-Arcaden) 	 denkbar
City-Logistik	<p>Microhub / Packstation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gut erreichbare Lage mit Wohnort- oder alternativ Arbeitsplatznähe • Lagen mit Nahversorgungsfunktion (Bündelung von Wegen) • Wettergeschützter Standort <p>Mobility Hub / Fahrradabstellanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer zentralen, gut erreichbaren Fahrradabstellanlage mit einer hohen Zahl an Abstellplätzen für Besucher der Regensburger Altstadt • Wettergeschützter, gut ausgeleuchteter Standort (Sicherheitsgefühl) • E-Bike-Ladestation • Verleihstation Lastenrad 	<p>Microhub / Packstation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachauplatz / REWE (einzige Packstation in der Altstadt) <p>Mobility Hubs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • An verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Radboxen / Sammelgaragen an neuralgischen Punkten (Bahnhöfe, Einkaufslagen), jedoch nicht in der Altstadt • Eine E-Bike-Ladestation in der Altstadt, sonst verteilt über das Stadtgebiet, teilw. In Kombination mit Radboxen • Lastenräder können im gesamten Stadtgebiet über den Anbieter Donau Donkeys ausgeliehen werden 		 denkbar

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Unterschiedliche Karten zu den einzelnen Nutzungsbausteinen (siehe nächste Tabelle)

Webcrawl-Analyse Gastronomie und City-Logistik



Legende

- Sanierungsgebiet „Zentrale Fußgängerzone“
- P Radbox / Sammelgarage Fahrrad
- ⚡ Wallbox / Ladesäule E-Bike
- Packstation
- ▲ Bar / Kneipe
- Café / Bistro / Eiscafé
- ◇ Fast-Food-Restaurant
- ◇ Restaurant / Gaststätte / Wirtshaus

Hintergrund: © Stadtverwaltung Regensburg und © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Mixed-Use-Immobilien als Baustein einer zukunfts- und bedarfsorientierten Innenstadtentwicklung

Innenstädte stehen vor der Herausforderung, sich angesichts gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Mixed-Use-Immobilien spielen dabei eine zentrale Rolle, da sie die Monostrukturierung von Gewerbeimmobilien (z. B. ehemalige Warenhäuser) ablösen. Solche gemischt genutzten Gebäude, die Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit miteinander kombinieren, fördern eine kontinuierliche Frequenz über den Tagesverlauf. Durch die Kombination mehrerer Nutzungen wird die Notwendigkeit „des einen Mieters“ (so genannte *Single-Tenant-Immobilien*) deutlich reduziert und so der Gefahr des langfristigen Leerstands begegnet. Insbesondere in zentralen Innenstadtlagen mit hoher Passantenfrequenz tragen vor allem „monolithische Brachen“ wie ein geschlossenes Warenhaus zur Abwertung des gesamten Standortumfeldes bei.

Mixed-Use-Ansätze ermöglichen Synergieeffekte und unterstützen urbane Vielfalt

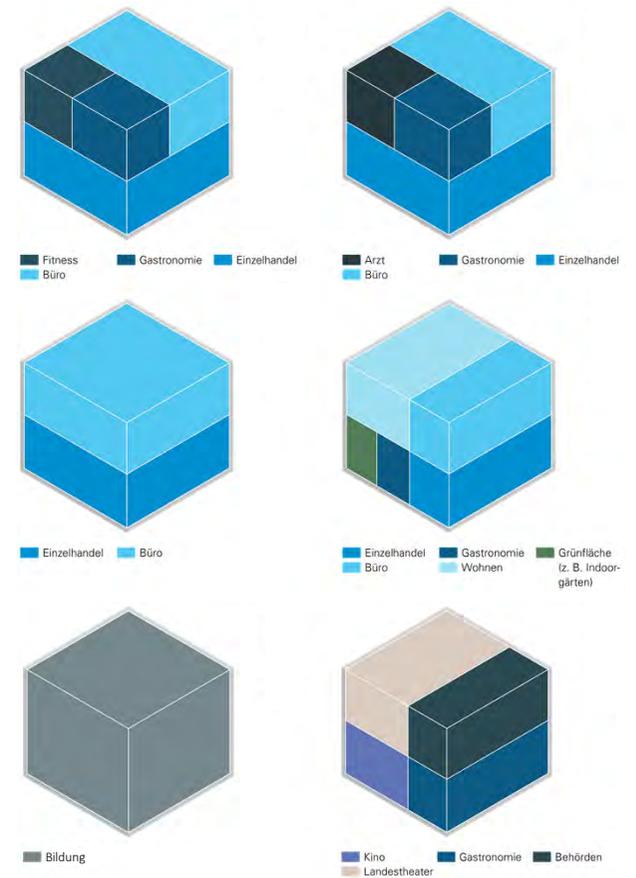
Für den zukunftsfähigen Betrieb ehemaliger Warenhäuser und anderer großvolumiger Handelsimmobilien ist bereits an unterschiedlichen Standorten die aktive Verkleinerung der ehemaligen Verkaufsflächen (z. B. durch die Fokussierung des Einzelhandels auf Erdgeschosse und ggf. das erste Obergeschoss) nachzuvollziehen, u. a. in:

- Bamberg** (GALERIA noch in Betrieb): Einzelhandel, Flächenabgabe an Gastronomie, Stilllegung rückwärtiger Gebäudetrakt

- Hamburg-Barmbek** (ehemaliger Karstadt): Nahversorgung, weiterer kleinteiliger Einzelhandel, Hotel, Fitness, Büro
- Recklinghausen Marktquartier** (ehemaliger Karstadt): Lebensmittelhandel, Gastronomie, Hotel, Büro, Wohnen, Kindertagesstätte
- Lübeck** (ehemaliger Karstadt): Bildungshaus mit vier Schulen, Universität und weitere Bildungsinstitutionen
- Heilbronn Marrahaus** (ehemaliges C&A Textilkaufhaus): Gastronomie, Kino, Büro, Wohnen
- Nürnberg Königstraße** (ehemalig GALERIA): Überlegungen für ein Kongress- und Tagungszentrum (Planung, aktuell Machbarkeitsstudie)
- Hof** (ehemaliger Kaufhof): Textileinzelhandel im Erdgeschoss, Hotelnutzung in den Obergeschossen und im rückwärtigen Gebäudeteil (Umnutzung des Warenhauses bereits abgeschlossen)

Die Beispiele zeigen durchweg die Kombination unterschiedlicher frequenzgenerierender Mieter aus dem Einzelhandel und Nicht-Einzelhandel in so genannten *Multi-Tenant-Immobilien*, was nach gutachterlicher Überzeugung zukünftig das vorherrschende Nutzungsprofil der meisten innerstädtischen Warenhäuser – bzw. allgemeiner Großimmobilien – darstellen wird.

Immobilien- und angebotsbezogene (Nach-)Nutzungsbausteine



GMA 2025

PERSPEKTIVE EHEMALIGER GALERIA KAUFHOF REGENSBURG

Quo vadis GALERIA-Immobilie Regensburg?

Deutschlandweit zeigen Beispiele aus bereits umgenutzten Warenhäusern bzw. sich in Umnutzung befindlichen Objekten die vielseitigen Drittverwendungsmöglichkeiten der innerstädtischen Großimmobilien auf. Obgleich sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit erst noch herausstellen muss, kristallisieren sich folgende, auch in Regensburg zum Immobilien-typ „passende“ Nutzungsbausteine heraus:

Dach <ul style="list-style-type: none">• Gastronomie mit Dachterrasse / Rooftop-Bar
2. und 3. Obergeschoss <ul style="list-style-type: none">• Büronutzung / Co-Working-Arbeitsplätze• Bildungseinrichtungen, z. B. OTH, VHS, öffentliche Bibliothek, Schule• Sonderformen des Wohnens, z. B. studentisches Wohnen, Seniorenresidenz, Hotellerie• Freizeit-/Sportnutzungen, z. B. Boulderhalle, Fitness, Wellness, Escape Room, Gaming Center, Kino• Geschäfts- und Tagungstourismus, z. B. Kongress- und Tagungszentrum
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss <ul style="list-style-type: none">• hochfrequenter, großflächiger Einzelhandel• Medizinische Einrichtungen / Ärztezentrum (ehemaliger Bürotrakt)• Soziale Einrichtung
Basement <ul style="list-style-type: none">• Nahversorgung: Supermarkt/Discounter, Spezialangebote, z. B. go asia, Markthalle (z. B. München, Würzburg)• Cluster nahversorgungs- und haushaltsnaher Dienstleistungen: Reinigung, Änderungsschneiderei, Schuster, Schlüsseldienst, Frisör (z. B. München)• Logistik: City-Logistik, Packstationen (diverse Standorte)• Abend- und Nachtgastronomie: Diskothek, Konzertsaal• Parken: Fahrradparkhaus• Energieinfrastruktur

Unabhängig von der konkreten Kombination der Nutzungsbausteine in Regensburg muss die Umsetzung der strategischen Entwicklungsziele (vgl. Seite 17 ff.) eingehalten werden:

- // Förderung der sozialen Mischung durch die zu realisierenden Angebote in der Regensburger Altstadt
- // Berücksichtigung aller Bevölkerungsgruppen gleich welchen Alters, Geschlechts, sozialen Hintergrunds oder welcher Herkunft und Religion
- // Steigerung der Attraktivität der Regensburger Altstadt als Ort der Begegnung und der Versorgung
- // Aufgreifen aktueller Trends der Innenstadtentwicklung bei gleichzeitig zukunftsorientierter Ausrichtung der Immobilie
- // Berücksichtigung der Stadt der kurzen Wege / 15-Minuten-Stadt zur Reduktion von Einkaufs-, Versorgungs- und Erledigungsfahrten infolge der räumlichen Bündelung von Angeboten (frequenzsteigernde Wirkung)
- // Stärkung öffentlicher, nicht-kommerzieller Angebote in der Regensburger Altstadt

- // Unterstützung der Funktion der Regensburger Altstadt als sozialer Treffpunkt für die Stadtgesellschaft, regionale Bewohner sowie Touristen und Gäste (nicht nur Einkaufs- und Konsumort) durch eine gelungene Verbindung aus sozialen Treffpunkten, kulturellen Angeboten und gemischter Nutzungsstruktur die Gleichzeitigkeit unterschiedlicher Bedürfnisse und Ansprüche erfüllen.
- // Erlebnisorientierung als Schlüssel zur Stärkung der Innenstädte durch Events, thematische Einkaufsrouten und Erlebniswelten zur emotionalen Bindung

Im Mittelpunkt steht die Stärkung von Innenstädten als multifunktionale Räume, die wirtschaftliche, soziale und ökologische Funktionen gleichermaßen erfüllen. Mit flexiblen, integrativen Konzepten können Innenstädte langfristig als Herzstück urbaner Lebensräume bestehen bleiben und gleichzeitig auf die Bedürfnisse einer vielfältigen Stadtgesellschaft eingehen.

09 SCHLUSS- BETRACHTUNG



Foto: Bilddokumentation Stadt Regensburg 2025

SCHLUSSBETRACHTUNG

Die Kurzstudie hat die grundlegende Bedeutung der GALERIA-Kaufhof Immobilie für die Regensburger Altstadtentwicklung aufgezeigt. Das Warenhaus, das bis zu seiner Schließung über ca. 12.600 m² Verkaufsfläche verfügte, repräsentierte rund 20 % der Verkaufsfläche und nimmt aufgrund seiner Lage und Größe eine Schlüsselposition im städtebaulichen und wirtschaftlichen Gefüge der Altstadt ein. Die Schließung des Hauses im August 2024 hat nicht nur einen signifikanten Leerstand erzeugt, sondern in der Folge auch zu städtebaulichen Missständen und funktionalen Beeinträchtigungen geführt. Zu den zentralen Herausforderungen zählen:

- Der stetige **Verlust der Magnetfunktion** des Warenhauses, der sich negativ auf Passantenfrequenzen und das ökonomische Umfeld auswirkt.
- Die **Entstehung von Trading-Down-Effekten**, die zu einem Rückgang der Attraktivität des Neupfarrplatzes und umliegender Straßenzüge beitragen.
- Sicherheits- und soziale Probleme**, die durch Leerstand, Dunkelzonen, Kriminalität und neue Nutzungskonflikte verstärkt wurden.
- Langfristige Beeinträchtigungen** des Images und der Funktionsfähigkeit der Altstadt.

Gleichzeitig bietet die Nachnutzung der dominanten Immobilie die Möglichkeit, zentrale strategische Ziele der Altstadtentwicklung zu erreichen. Die Integration von Mixed-Use-Ansätzen sowie die Verbindung von wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktionen unter Berücksichtigung von städtebaulichen Belangen rücken in den Fokus.

Hinsichtlich ihrer Bedeutung ist die Altstadt von Regensburg nicht nur ein historisches Zentrum, sondern auch ein wesentlicher Wirtschaftsmotor und Treffpunkt für die gesamte Region. Die Schließung des GALERIA Kaufhof hat die Funktion der Altstadt als überregionales Oberzentrum infrage gestellt. Dennoch bleibt die Immobilie aufgrund ihrer Lage und Größe ein entscheidender Baustein für die langfristige Entwicklung der Altstadt. Die künftige Nutzung der Immobilie wird maßgeblich dazu beitragen, die Attraktivität und Resilienz der Altstadt zu sichern. Folgende Aspekte verdeutlichen die Relevanz des Standortes:

- Zentrale Lage:** Die Immobilie befindet sich in der 1a-/1b-Lage am Neupfarrplatz, dem geographischen und funktionalen Zentrum der Altstadt.
- Potenzial als Frequenzbringer:** Die Immobilie sollte weiterhin als Ankerstandort fungieren und neue Passantenfrequenzen generieren.
- Vielseitige Nachnutzungsmöglichkeiten:** Ein Mixed-Use-Ansatz, der Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Bildungsangebote kombiniert, würde die Multifunktionalität der Altstadt stärken.
- Integration in die Altstadtstrategie:** Die Revitalisierung des Standortes entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2030 sowie den städtebaulichen Leitlinien des ISEK.

Ohne eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Standortes drohen langfristige negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Wirtschaftskraft der Altstadt.

Für die Nachnutzung des ehemaligen Warenhauses sollten folgende Prioritäten gesetzt werden:

- Entwicklung eines Mixed-Use-Konzepts:** Die Kombination verschiedener Nutzungen spricht übergreifend Zielgruppen an und trägt zur Frequenzsteigerung bei. Ein innovatives Nutzungskonzept könnte zudem Synergien zwischen verschiedenen Nutzergruppen schaffen.
- Sicherung des Standorts als Magnet:** Die Ansiedlung eines großflächigen Ankermieters oder eines Shop-in-Shop-Konzepts muss prioritär verfolgt werden, um die zentrale Bedeutung des Einzelhandelsstandortes zu erhalten.
- Architektonisch-städtebauliche Aufwertung:** Die Immobilie muss in die historische Bausubstanz der Altstadt integriert werden. Hierbei müssen Aspekte der Nachhaltigkeit und Klimaanpassung berücksichtigt werden.
- Soziale und sicherheitstechnische Maßnahmen:** Zusätzliche Beleuchtung, Aufenthaltsqualität und temporäre Nutzungen unterstützen die Belebung des Standortes inkl. Umfeldes.

Der ehemalige GALERIA Kaufhof ist eine Schlüsselimmobilie für die Weiterentwicklung der Regensburger Altstadt. Ihre Revitalisierung gemäß der in diesem Papier dargelegten Perspektiven (S. 56) und Sanierungsziele (S. 30 ff.) bietet die Chance, die Altstadt als multifunktionalen Lebens- und Wirtschaftsraum zu stärken und langfristig im Wettbewerb der Innenstädte zu positionieren. Auf diese Weise kann die Altstadt ein Raum sein, der allen Bevölkerungsgruppen Mehrwert bietet, soziale Mischung fördert und Begegnungsort für alle Kulturen ist.