



**Integriertes Nutzungskonzept zur
Sicherung der Zukunftsfähigkeit und
Resilienz der Regensburger Altstadt**

**„Es ist nicht unsere Aufgabe,
die Zukunft vorauszusagen,
sondern auf sie gut vorbereitet zu sein.“**

Perikles,
Attischer Staatsmann

Vorbemerkung bzgl. Galeria Kaufhof

Wesentliche Anforderung an das „Integrierte Nutzungskonzept zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Resilienz der Regensburger Altstadt“ und damit auch die Inhalte war die Anstellung von Überlegungen zu einer möglichen Folgenutzung der Filiale von **Galeria Kaufhof am Neupfarrplatz**, dies vor dem Hintergrund einer zum Projektstart in Diskussion befindlichen Schließung des Standorts. Im **März 2023** wurde schließlich von Galeria Kaufhof die **Schließung** dieser Filiale mit Wirkung zum 30. Juni 2023 **verkündet**. Diese Ausgangslage wurde im weiteren Erarbeitungsprozess des integrierten Nutzungskonzeptes entsprechend berücksichtigt und dem Auftraggeber das Konzept am 19. Mai 2023 übermittelt. Am **25. Mai 2023** wurde bekannt, dass der **Standort** von Galeria Kaufhof am Neupfarrplatz doch **erhalten und weiter betrieben** wird.

Trotz dieser positiven Meldung zur Fortführung des Bestandes stellt sich jedoch grundsätzlich die **Frage einer nachhaltigen Fortführung der allermeisten Filialstandorte in ganz Deutschland**. Zwar besteht die neue Strategie bei noch bestehenden Filialen aus einer stärkeren Ausrichtung des Sortiments auf lokale und regionale Bedürfnisse. Dabei sollen mobile, Online- und Filialkaufmöglichkeiten miteinander verzahnt werden, weitere Services wie Versicherungen, Reinigungen, Schneidereien sollen in die Häuser integriert werden. Gleichwohl fürchten Expert*innen, dass diese stärkere Positionierung der Filialen nicht langfristig erfolgreich sein wird und somit weitere Schließungen in den kommenden Jahren doch zu befürchten seien. So geht der Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), Marcel Fratzscher, nicht davon aus, dass die geretteten Filialen von Galeria Kaufhof lange überleben werden. Laut einem Interview im März 2023 (MDR aktuell, 18. März 2023) handle es sich „vermutlich nur um einen Aufschub.“ Viele Kaufhausketten seien in den letzten Jahrzehnten nach und nach Pleite gegangen.

Aus **strategischen Überlegungen** für den Standort Regensburg und vor allem die Altstadt halten wir es für klug, dieses Szenario – ein langfristiger Wegfall der Filiale – mitzudenken, um auf ein solches Szenario vorbereitet zu sein, oder aber – im positiven Fall – die Neuausrichtung der Filiale z.B. durch Sortimentsänderungen und Umnutzungen auf einzelnen Etagen proaktiv zu nutzen, auch in Form von Überlegungen der Öffnung der Filiale hin zur Platzlage.

Vor diesem Hintergrund wurde das Konzept, dessen Inhalte vor der erfreulichen Pressemitteilung vom 25. Mai 2023 bereits erstellt waren, nicht geändert.

Weitere Vorbemerkungen

Die Stadt Regensburg hat die imakomm AKADEMIE GmbH (im Folgenden: imakomm) im Dezember 2022 mit der Erarbeitung eines „Integrierten Nutzungskonzeptes zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Resilienz der Regensburger Altstadt“ (im Folgenden: **integriertes Nutzungskonzept**) beauftragt (Bearbeitungskonzept zu 22 F 150). Finanziert wird die Konzepterstellung vom Freistaat Bayern und der Europäischen Union aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) als Teil der Reaktion der Union auf die COVID-19-Pandemie (REACT-EU).

1. **Ziele des Projektes** (gemäß Angebotsanfrage an die imakomm durch die Stadt Regensburg; wesentliche Elemente sind durch imakomm fett hervorgehoben):

Das „integrierte Nutzungskonzept zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Resilienz der Regensburger Altstadt“ soll u.a. eine Vertiefung und Weiterentwicklung der Handlungsempfehlungen / Maßnahmen aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030“ darstellen.

*Für die zentrale Altstadt, d.h. der Bereich zwischen D.-Martin-Luther-Straße im Osten, Arnulfplatz im Westen, Alleenring im Süden und Donau im Norden, sind **innerstädtische Räume** (Bereiche) zu **identifizieren**, die bspw. in ihrem Charakter gestärkt werden sollen, um zur Unverwechselbarkeit der Altstadt beizutragen, oder für die gezielte Nutzungsergänzungen anzustreben sind. Ziel für das Nutzungskonzept ist es, konkrete Handlungsansätze, Maßnahmen und Projekte für die innerstädtischen Räume zu definieren, deren Umsetzung zu einer höheren Attraktivität der Altstadt für Bürger*innen, Besucher*innen und Gewerbetreibende führt.*

*Einen solchen innerstädtischen Raum stellt bspw. der Neupfarrplatz dar, der zunehmend von Umstrukturierungsprozessen und Leerständen geprägt ist. Die einst fast durchgehende 1a-Lage wird durch die für Ende des Jahres 2022 anstehende Geschäftsaufgabe eines großen Textileinzelhändlers und dessen Umzug in die Regensburg Arcaden in herausfordernden Zeiten zusätzlich geschwächt. Mit der Galeria Kaufhof befindet sich eine weitere sehr große Einzelhandelsimmobilie am Neupfarrplatz, deren Zukunft ungewiss ist. Ein Trading-Down-Prozess ist zu befürchten, es gilt ein konkretes bzw. sehr detailliertes **Nutzungskonzept auszuarbeiten** – auch im Hinblick auf die teilweise schwierigen Gebäudegrundrisse und -strukturen.*

*Dieses Konzept soll eine wesentliche **Grundlage für die spätere Einbindung der Immobilieneigentümer*innen** sein – zum Aufzeigen von Lösungsansätzen hinsichtlich der jeweiligen Immobilie.*

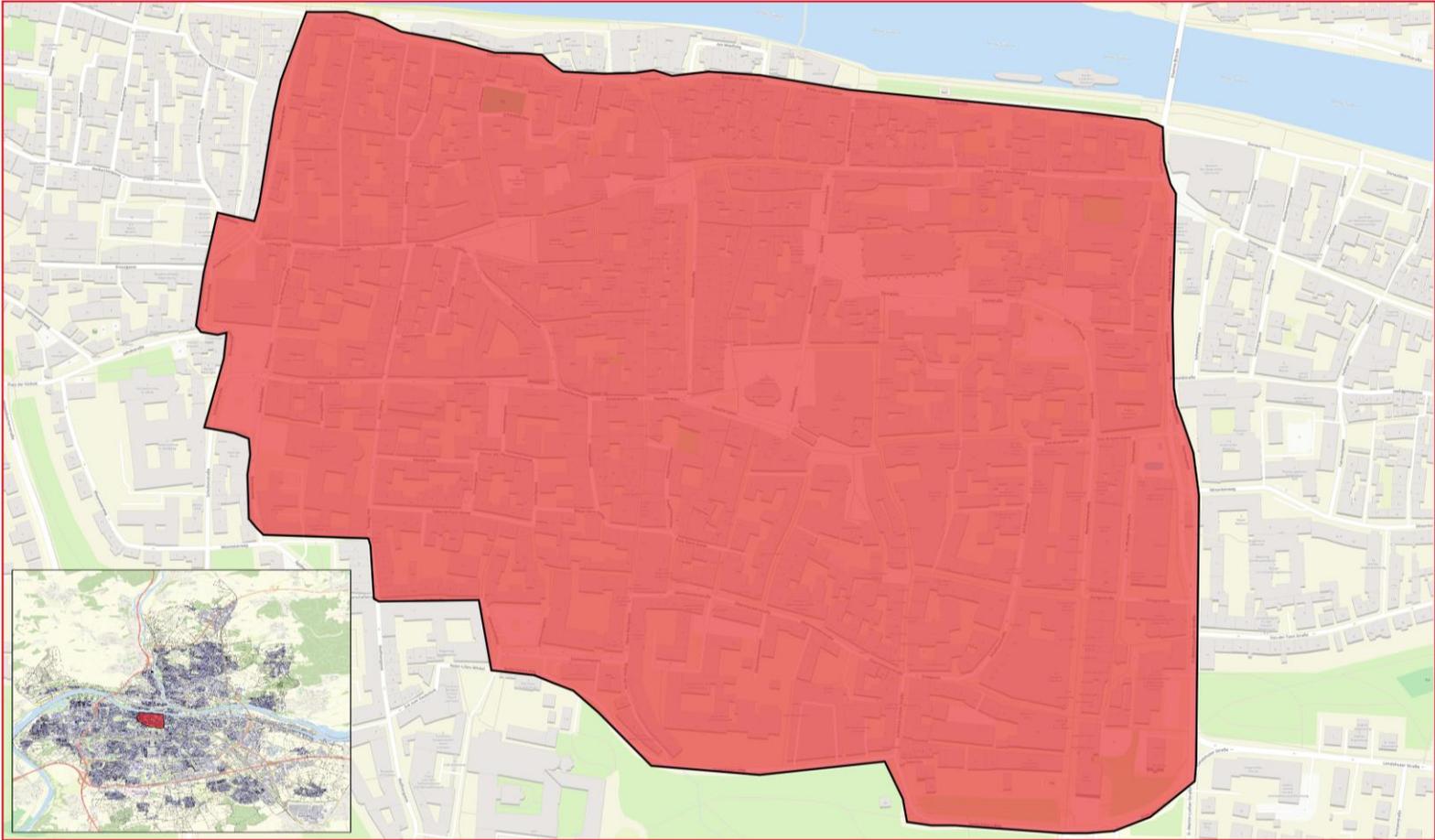
2. Projektgebiet:

Seitens der Stadt Regensburg wurde für das Projekt ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet definiert. Innerhalb der Regensburger Altstadt befindet sich dieses Untersuchungsgebiet zwischen D.-Martin-Luther-Straße im Osten, Arnulfplatz im Westen, Alleenring im Süden und Donau im Norden. Fokus bei den Erhebungen und Ausarbeitungen durch die imakomm lag innerhalb dieses Gebiets wiederum in den Einzelhandelsgeschäftslagen 1a-, 1b- und 2a gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Nachstehende Grafik zeigt die Abgrenzung des Projektgebietes und verortet dieses innerhalb der Stadt Regensburg.

Grafik: Projektgebiet (rot eingefärbt)

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

Untersuchungsgebiet



Herausgeber:
Die Stadt Regensburg
Amt für Stadtentwicklung

1:5000

3. Ansatz:

Die Regensburger Altstadt verfügt bereits über eine Vielzahl an guten Entwicklungsgrundlagen und -ansätzen. Vor diesem Hintergrund schlägt das integrierte Nutzungskonzept zwar Maßnahmen mit vor, versteht sich aber nicht primär als reiner Maßnahmenggeber für die künftige (Weiter-)Entwicklung der Altstadt. Vielmehr zielt es darauf ab, auf **strategisch-konzeptioneller** Ebene mittel- bis langfristige Grundlagen zur Sicherstellung der Attraktivität der Altstadt zu leisten.

Entsprechend gibt das vorliegende integrierte Nutzungskonzept den **Rahmen** und damit primär eine **klare Strategie** (= Schwerpunkte, also Ableitung von Themen, die angegangen werden müssen) vor. In der Folge werden auf der Strategie aufbauende **Maßnahmenimpulse** abgeleitet. Bestandteil der Strategie ist auch eine Betrachtung von **teilräumlichen Schwerpunktbereichen** bzw. Clustern innerhalb des Untersuchungsgebietes, die im Zuge eines funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes (FEK) wiederum miteinander in Einklang gebracht werden.

4. Beteiligungsformate:

Im Rahmen des Projektes wurden unterschiedliche Akteur*innen vor Ort zielgerichtet eingebunden, so dass das integrierte Nutzungskonzept die Fragestellungen und Anregungen der Beteiligten aufgreift. Neben Abstimmungen mit der verwaltungsinternen Steuerungsgruppe, bestehend aus Amt für Stadtentwicklung und Amt für Wirtschaft und Wissenschaft, erfolgten folgende Beteiligungsformate:

- Workshop mit dem Runden Tisch Altstadt,
- Online-Abfrage von Gewerbetreibenden und Eigentümer*innen von Gewerbeimmobilien, jeweils im Bereich Altstadt und
- thematisch fokussierte Expert*innenrunden.

5. Bearbeitung und Umsetzung des integrierten Nutzungskonzeptes:

Die folgende Dokumentation gibt die zentralen Ergebnisse aus der Analyse, Strategieempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen wieder. Im Anschluss obliegt es grundsätzlich dem Stadtrat und / oder der Stadtverwaltung, über die konkrete Umsetzung und Finanzierung einzelner Projekte für die unterschiedlichen Themen zu entscheiden.

Dr. Christian Eckert und Anneke Manz, im Mai 2023.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	11
1 Einführung	13
1.1 Förderprogramm „REACT-EU“	13
1.2 Inhalte und Grenzen des integrierten Nutzungskonzeptes für die Regensburger Altstadt.....	13
1.3 Der Erarbeitungsprozess.....	14
1.3.1 Die Methodik.....	14
1.3.2 Zeitschiene.....	15
1.3.3 Analyse bestehender Konzepte / Unterlagen	18
2 Grundsätzliche Prognosen und Entwicklungen in deutschen Innenstädten	21
2.1 Impact-Analyse	21
2.2 Fokusthema „Großflächige Gewerbeimmobilien“.....	24
3 Ist-Situation Regensburger Altstadt	28
3.1 Die Nutzungsstruktur der Regensburger Altstadt.....	28
3.1.1 Gewerbliche Nutzungen	28
3.1.2 Kulturelle Nutzungen	35
3.1.3 Öffentliche / soziale Nutzungen.....	35
3.1.4 Wohnnutzung.....	36
3.1.5 Freiflächen / konsumfreie Räume	36
3.2 Mietpreisentwicklung	39
3.3 Leerstandssituation	42
3.4 Großflächige Gewerbeimmobilien	60
3.5 Vergleich der drei oberzentralen Standorte in Regensburg	63
3.6 Ergebnisse der Beteiligungsformate	68
3.6.1 Runder Tisch Altstadt	68
3.6.2 Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung	73
3.6.3 Expert*innenrunden	91
4 Strategie.....	95
4.1 Konsequenzen aus der Analyse	95

4.2	Die Strategie	96
4.3	Teilräumliche Schwerpunktbereiche	110
4.3.1	Maximilianstraße / Drei-Kronen-Gasse	114
4.3.2	Königstraße / Fröhliche-Türken-Straße / Weiße-Lilien-Straße / Schwarze-Bären-Straße	119
4.3.3	Neupfarrplatz / Pfauengasse / Drei-Helm-Gasse	124
4.3.4	Gesandtenstraße	131
4.3.5	Nördliche Altstadt.....	137
4.3.6	Ludwigstraße / Rote-Hahne-Gasse.....	142
4.4	Funktionsräumliches Entwicklungskonzept	147
5	Umsetzung	152
5.1	Strukturen	152
5.2	Maßnahmen	155
5.2.1	Leitprojekte	155
5.2.2	Weitere Maßnahmen	163

Management Summary

Vor dem Hintergrund des umfassenden Gesamtumfangs des vorliegenden Berichtes zum Projekt „Integriertes Nutzungskonzept zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Resilienz der Regensburger Altstadt“ werden die wichtigsten Inhalte der erarbeiteten Strategie für einen schnellen Überblick an dieser Stelle stichpunktartig dargestellt. Die eigentliche Strategie setzt sich dabei konkret aus fünf zentralen Elementen zusammen, deren Details in den Kapiteln 4 und 5 zu finden sind.

- 1. Vision für die Regensburger Altstadt:** Die übergeordnete Vision für die (Weiter-)Entwicklung lautet *„Regensburger Altstadt 2040: Erleben, verweilen, einkaufen und wohnen im Herzen des Welterbes“*.
- 2. Vier zentrale Querschnittsthemen** bilden den Rahmen im Zuge der Vision. Deren Bezeichnungen sind 1) *Multifunktionalen Charakter stärken*, 2) *Strukturwandel begegnen*, 3) *Neue Pfade wagen* und 4) *Individualität betonen*.
- 3. Die drei wesentlichen Schwerpunkte** für die Regensburger Altstadt, die in Zukunft bearbeitet werden sollen, lauten 1) *Stärkung der Betriebe*, 2) *Aufbau frequenzbringender Nutzungen zusätzlich zum Handel* und 3) *Dialog zwischen den Akteur*innen*.
- 4. Zur eigentlichen Umsetzung** wurden insbesondere **konkrete Leitprojekte** erarbeitet. Diese sind 1) Sichtbarmachung zentraler Altstadteingänge, 2) Aufbau eines Gründungswettbewerbs für innovative Nutzungen, 3) Erarbeitung eines Altstadt-Commitments mit den Betrieben sowie 4) Erarbeitung eines „Neupfarrplatz-Commitments“ mit Immobilieneigentümer*innen. Weitere Leitprojekte sind 5) temporäre Nutzungen für Kunst und Kultur sowie 6) eine Gestaltungsoffensive für grüne / blaue Infrastruktur.
- 5. Eine Empfehlung zur künftigen Gestaltung der Strukturen** für Strategie und Umsetzung besteht aus der Fortführung der Formate 1) Runder Tisch Altstadt, 2) Immobilienforum Altstadt und 3) Bürgersprechstunde Altstadt. Neues, zusätzliches Format ist 4) der Unternehmer*innen-Dialog Altstadt.

Zudem beinhaltet das integrierte Nutzungskonzept Empfehlungen für insgesamt sechs künftige teilräumliche Schwerpunktebereiche bzw. Cluster in der Regensburger Altstadt, welche für sich selbst noch einmal spezifische Charakteristika aufweisen und dabei unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungsempfehlungen haben (Kapitel 4.3).

Einordnung: Ein integriertes Nutzungskonzept für die Regensburger Altstadt

1 Einführung

1.1 Förderprogramm „REACT-EU“

Die Stadt Regensburg lässt das vorliegende Konzept im Rahmen einer Finanzierung vom Freistaat Bayern und der Europäischen Union aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) als Teil der Reaktion der Union auf die COVID-19-Pandemie (REACT-EU) erarbeiten. Mit REACT-EU hat die Europäische Union eine Aufbauhilfe aufgelegt, mit der die wirtschaftlichen und sozialen Folgen der Covid19-Pandemie in Europa abgedeckt werden sollen. REACT-EU steht für „Recovery Assistance for Cohesion and the Territories of Europe“ (Aufbauhilfe für den Zusammenhalt und die Gebiete Europas).

Das Förderprogramm stellt zusätzliche Mittel für bestehende spezifische EU-Programme im Rahmen des Ziels „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“ und für bestehende Programme für grenzübergreifende Zusammenarbeit im Rahmen des Ziels „Europäische territoriale Zusammenarbeit“ bereit.

Aus dem EFRE werden die zusätzlichen Mittel in erster Linie zur Unterstützung von Investitionen in Produkte und Dienstleistungen im Gesundheitswesen und zur Unterstützung von KMU in Form von Betriebskapital oder Investitionsbeihilfen verwendet. Um die richtigen Voraussetzungen für die Erholung zu schaffen, soll es im Rahmen des Programms auch möglich sein, Investitionen zu unterstützen, die zum Übergang zu einer digitalen und grünen Wirtschaft beitragen, sowie in Infrastrukturen, die grundlegende Dienstleistungen für die Bürger*innen erbringen, oder wirtschaftliche Maßnahmen in den Regionen, die am stärksten von der Krise abhängig sind (z. B. Tourismus, Kultur, Gastgewerbe usw.).

1.2 Inhalte und Grenzen des integrierten Nutzungskonzeptes für die Regensburger Altstadt

Der **Aufbau** des vorliegenden Nutzungskonzeptes umfasst neben der einführenden Darstellung von Grundlagen (Kapitel 1) eine Skizzierung der grundsätzlichen Prognosen und Entwicklungen in deutschen Innenstädten (Kapitel 2). Kapitel 3 bricht die Analyse dann konkret auf den Standort Regensburger Altstadt herunter, indem die Ist-Situation dargelegt wird, die zugleich die Grundlage für die darauffolgenden Ausführungen ist. Beschrieben wird dabei neben

der aktuellen Nutzungsstruktur auch die Entwicklung der gewerblichen Mieten und die Leerstandssituation im Untersuchungsgebiet. Zudem werden die großflächigen Gewerbeimmobilien (> 1.000 m² Verkaufsfläche) abgebildet und ein Vergleich der drei oberzentralen Standorte angestellt. Abgerundet wird Kapitel 3 durch eine Präsentation der zentralen Ergebnisse aus den im Projektverlauf durchgeführten Beteiligungsformaten. Kapitel 4 stellt schließlich die Strategie für die Regensburger Altstadt dar. Neben einer kompakten Einordnung der Konsequenzen aus der Analyse wird dabei sowohl die eigentliche Strategie im Detail vorgestellt als auch eine Darstellung der künftigen Schwerpunktbereiche vorgenommen. Zudem beinhaltet die Strategie ein sogenanntes funktionsräumliches Entwicklungskonzept. Den Abschluss bilden Empfehlungen zur Umsetzung (Kapitel 5), sowohl mit Blick auf strukturelle (Weiter-)Entwicklungen wie auch konkrete Leitprojekte und Maßnahmen.

Die im weiteren Verlauf ausgesprochenen Empfehlungen sind aufgrund der kurzen zur Verfügung stehenden Zeitspanne zur Erarbeitung des integrierten Nutzungskonzeptes (siehe Kapitel 1.3.2) ausdrücklich nicht mit allen möglicherweise notwendigen weiteren Akteur*innen abgestimmt. **Weiterführende Abstimmungen** im Vorfeld einer tatsächlichen Realisierung der Empfehlungen können insbesondere erforderlich sein mit dem Denkmalschutz, der Welterbekoordination, der Regensburger Stadtplanung, dem Stadtmarketing, dem Amt für Wirtschaft und Wissenschaft sowie nicht zuletzt auch mit Eigentümer*innen einzelner Immobilien.

Zudem obliegt es grundsätzlich dem Regensburger **Stadtrat und / oder der Stadtverwaltung**, über die konkrete Umsetzung und eventuelle Finanzierung der Empfehlungen zu entscheiden.

1.3 Der Erarbeitungsprozess

1.3.1 Die Methodik

Es ist offensichtlich, dass es für ein langfristiges Nutzungskonzept für die Regensburger Altstadt einer fundierten Datengrundlage bedarf. Dies stellt jedoch ein komplexes Unterfangen dar, das eine zuverlässige Methodik erfordert. Um im Zuge der Konzepterstellung belastbare Aussagen treffen zu können, wurde mit Projektbeginn gemeinsam mit dem Auftraggeber die

Anwendung unterschiedlicher methodischer Instrumente und Verfahren („Methodenmix“) festgelegt. Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die im Zuge des Projekts angewandten Methoden.

Grafik: Angewandte Methodiken in der Übersicht

Quelle: imakomm

Übersicht über die Methoden im Rahmen der Konzepterstellung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse von seitens der Stadt Regensburg zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumenten im Januar 2023.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionsräumliche Analysen in den drei Oberzentralen Standorten (Altstadt, Donau-Einkaufszentrum und Regensburg-Arcaden) im Februar 2023.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erfassung von leerstehenden Gewerbeimmobilien in Erdgeschosslagen im Untersuchungsgebiet sowie der bestehenden Nutzungen im Februar 2023.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Workshop mit dem „Runden Tisch Altstadt“ im März 2023.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Online-Umfrage zur Erfassung von Motiven und Planungen der Gewerbetreibenden und Eigentümer*innen von Gewerbeimmobilien in der Regensburger Altstadt im März 2023.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Thematisch fokussierte Expert*innenrunden im April 2023.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmung zentraler Analyseergebnisse und strategischer Empfehlungen mit der Steuerungsgruppe, bestehend aus Amt für Stadtentwicklung und Amt für Wirtschaft und Wissenschaft der Stadt Regensburg am 14. Dezember 2022, 25. Januar, 20. Februar, 27. April und 03. Mai 2023.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2023.

1.3.2 Zeitschiene

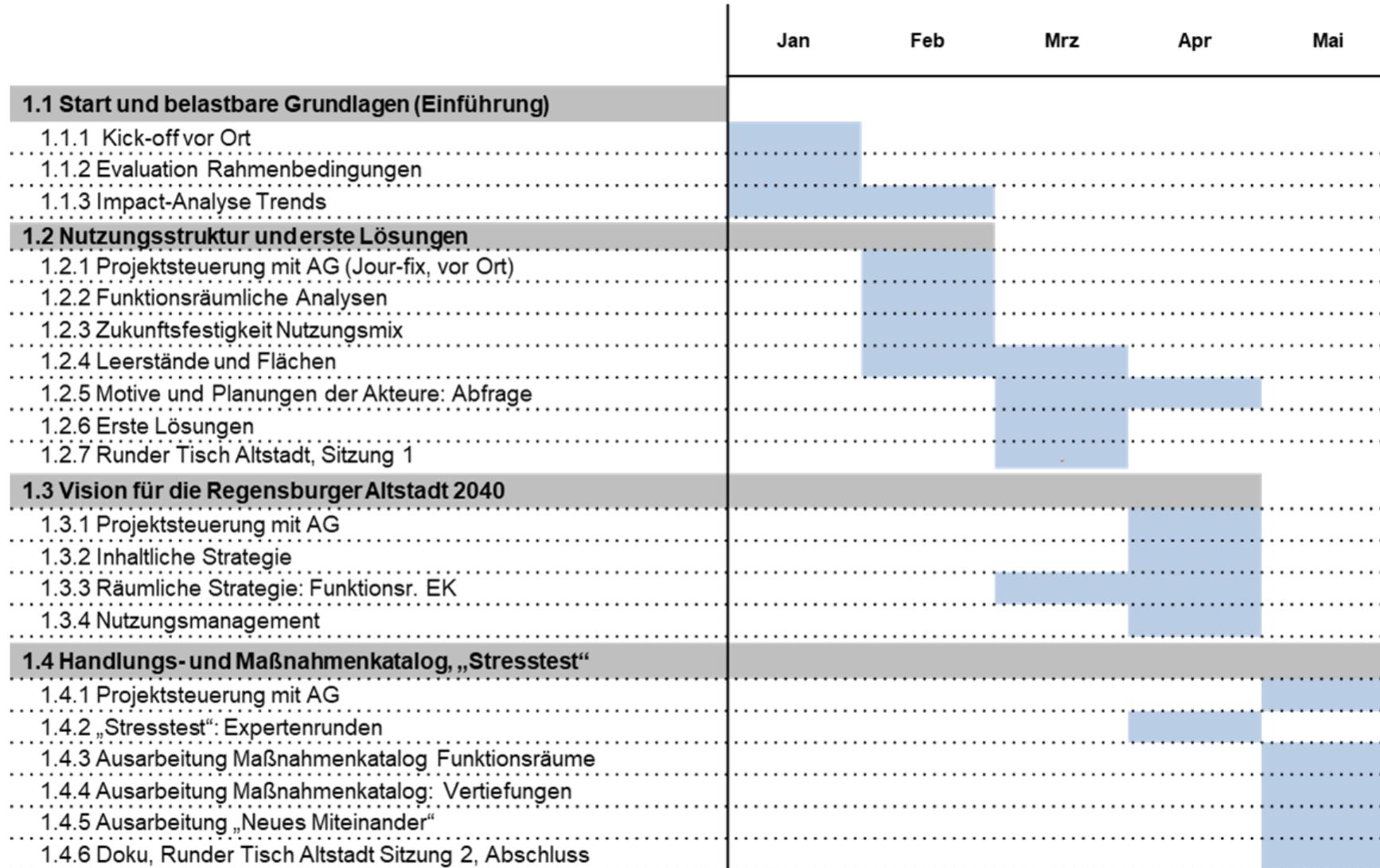
Nach dem gemeinsamen Projektauftritt noch kurz vor Weihnachten 2022 fand im Januar 2023 der eigentliche inhaltliche Start des Projektes statt, der vor allem von einem ersten Zugang an den Standort Regensburg sowie auch der Analyse relevanter Konzepte und Unterlagen gekennzeichnet war. Im Februar 2023 erfolgte die Erfassung der aktuellen Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie, hierauf aufbauend, im März die Erarbeitung erster (grober) Lösungen. Der April stand schließlich im Zentrum der Ausarbeitung der künftigen Strategie für die Regensburger Altstadt, die in der ersten Maihälfte um teilräumliche Schwerpunktebereiche bzw. Cluster und entsprechende Maßnahmen ergänzt wurde.

Die vergleichsweise kurze Zeitspanne zur Erarbeitung des Integrierten Nutzungskonzepts Regensburger Altstadt (inhaltliche Arbeit von Januar 2022 – Mai 2023) erklärt sich vor dem Hintergrund der Fristen im Rahmen des Förderprogramms REACT-EU.

Die in den nachfolgenden Kapiteln dargestellte Analysen beruhen insofern auf den Erhebungen und weiteren methodischen Anwendungen, die im Zeitraum von Januar bis April 2023 durchgeführt wurden und spiegeln somit den zu diesem Zeitpunkt aufgefundenen Status-Quo wider.

Grafik: Projektablauf

Quelle: imakomm



1.3.3 Analyse bestehender Konzepte / Unterlagen

Die Stadt Regensburg fängt in Bezug auf Nutzungen und strategische Überlegungen in der Altstadt keinesfalls bei null an. Es bestehen vielmehr verschiedene Ansätze, Formate und Instrumente, auf welchen weiter aufgebaut werden kann.

In diesem Rahmen wurden von der imakomm insbesondere zu Projektbeginn unterschiedliche Konzepte und Unterlagen mit Relevanz für die Erstellung des integrierten Nutzungskonzepts gesichtet. Konkret wurden im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Integrierten Nutzungskonzepts Regensburger Altstadt folgende **Konzepte und Unterlagen** berücksichtigt:

- Regensburg-Plan 2040: Stadtentwicklungsplan der Stadt Regensburg
Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat / Amt für Stadtentwicklung, 2022
- Regensburg-Plan 2040: Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsmodule – wesentliche Ergebnisse
Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat / Amt für Stadtentwicklung, 2022
- Trummer Frequenzbericht
Trummer Immobilien, 2022
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Regensburg „Zentrale Altstadt“ I
Vorbereitende Untersuchungen „Zentrale Fußgängerzone“
Umbaustadt PartGmbH / Stete Planung, 2022
- Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020
Stadt Regensburg, Referat für Wirtschaft, Wissenschaft und Finanzen / Amt für Wirtschaft und Wissenschaft, 2020
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030
GMA, 2020
- Freiflächenentwicklungskonzept Regensburg
mahl-gebhard-konzepte, 2019
- Bürgerbefragung 2019: Einschätzungen zur zukünftigen Stadtentwicklung
Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat / Amt für Stadtentwicklung, 2019

- Welterbe-Managementplan für die Altstadt Regensburg mit Stadtamhof
Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat / Welterbekoordination, 2012

- Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Altstadt von Regensburg (Altstadtschutzsatzung)
Stadt Regensburg, 2009

- Einkaufserlebnis Regensburger Altstadt 2020 – Leitbild für den Einzelhandel
Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, 2008

- Richtlinien für die Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen zur Außenbewirtschaftung von Gaststätten in der Altstadt
Stadt Regensburg, 1993 (geändert durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen vom Februar 2009)

Trend-Analyse

2 Grundsätzliche Prognosen und Entwicklungen in deutschen Innenstädten

2.1 Impact-Analyse

Nicht erst seit der Corona-Pandemie und der Energiekrise in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, beides mit sicht- und spürbaren volkswirtschaftlichen Folgen behaftet, befindet sich die Landschaft der deutschen **Innenstädte in einem Transformationsprozess**. Corona-Pandemie bzw. Energiekrise sind dafür zwar nicht ursächlich, fungieren aber gleichwohl als Katalysator der Veränderungen. Weitere Elemente, welche zum genannten Transformationsprozess beitragen, sind der Strukturwandel im Einzelhandel, ein sich veränderndes Konsumentenverhalten und auch der steigende Druck auf stationäre Ladenlokale vor dem Hintergrund komplementärer Angebote im Internet. Beispielhafte Schlagzeilen verschiedener Medienportale unterstreichen diese seit mehreren Jahren beobachtbaren Entwicklungen und Herausforderungen für Innenstädte:

- *„Zukunft der Fußgängerzone: <<Innenstädte werden keine reinen Shoppingmeilen mehr sein>>“¹*
- *„Innenstädte: Was tun gegen Verödung und Aussterben?“²*
- *„So radikal verändert die Corona-Krise das Einkaufen in der Innenstadt“³*
- *„Innenstädte schon vor Corona in Gefahr“⁴*

Im Sinne einer Impact-Analyse untersuchte die nationale imakomm-Studie „Zukunftsfeste Innenstädte“⁵ vor diesem Hintergrund die kurz- bis langfristigen Entwicklungen in deutschen Innenstädten (als Download kostenlos verfügbar unter: <https://www.imakomm-akademie.de/index.php/publikationen/nationale-imakomm-studie>), insbesondere angesichts der Corona-Pan-

¹ <https://www.stern.de/wirtschaft/news/galeria-sterben-und-die-folgen---innenstaedte-werden-keine-reine-shoppingmeile-mehr-sein--33191620.html>, Abruf am 03. Mai 2023.

² <https://www.dw.com/de/innenst%C3%A4dte-was-tun-gegen-ver%C3%B6dung-und-aussterben/a-63726719>, Abruf am 03. Mai 2023.

³ <https://www.handelsblatt.com/unternehmen/handel-konsumgueter/einzelhandel-so-radikal-veraendert-corona-das-einkaufen-in-der-innenstadt/26635668.html?ticket=ST-11503821-GspEhi497eXhxP1u29nk-ap1>, Abruf am 03. Mai 2023.

⁴ <https://www.deutschlandfunk.de/urbanes-leben-innenstaedte-schon-vor-corona-in-gefahr-100.html>, Abruf am 03. Mai 2023.

⁵ Gemeinsam mit den Spitzverbänden Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK), Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. (bcsd), City-Management-Verband Ost e.V. (CMVO) und Deutscher Verband der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaften e.V. (DVWE).

demie. Ein n von insgesamt 747 auswertbaren Datensätzen mit Antworten von u.a. Bürgermeister*innen, Verwaltungsmitarbeiter*innen oder Stadtmarketingorganisationen aus ganz Deutschland erlaubt dabei fundierte Aussagen zu den Prognosen und künftigen Entwicklungen in deutschen Innenstädten. Die nachfolgend dargestellten, ausgewählten Ergebnisse unterstreichen dabei die oben skizzierten Entwicklungen und Herausforderungen; zur besseren Einordnung im Kontext des Integrierten Nutzungskonzepts Regensburger Altstadt werden die allgemeinen Ergebnisse zudem mit den Antworten speziell für Teilnehmer*innen aus Großstädten (> 100.000 Einwohner, n in diesem Fall 118) in Relation gesetzt (= „Fokus Großstadt“).

- **Betriebliche Dynamiken:** Gemäß den Ergebnissen der Studie wird die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in deutschen Innenstädten im Vergleich zu „vor Corona“ langfristig um 13-14 % zurückgehen.
Fokus Großstadt: Die Mehrheit erwartet hier einen nicht ganz so starken Rückgang, der zwischen 5 % und 10 % liegt.

- **Kund*innen- / Besucher*innenfrequenzen:** Qualifizierte Frequenz wird in deutschen Innenstädten ein Zukunftsthema, denn: die Besucher*innenfrequenzen werden im Zeitfenster von 9.00 – 18.00 Uhr langfristig unter dem Vor-Corona-Niveau liegen und sich bei einem Niveau von ca. 91 % einpendeln.
Fokus Großstadt: Die Mehrheit erwartet hier langfristig ein Niveau von 90 %.⁶

- **Leerstandsquoten:** Langfristig wird ein Anstieg der Leerstandsquoten auf 14-15 % erwartet (bezogen auf die absolute Zahl leerstehender Ladenlokale in der gesamten Innenstadt).
Fokus A-/B-/C-Lagen: Auffällig hierbei ist, dass sich der Handelbesatz künftig noch stärker auf die A-Lagen und damit das „Zentrum im Zentrum“ konzentrieren wird. Für A-Lagen wird langfristig eine Leerstandsquote von 8 % erwartet, für B- und C-Lagen hingegen ein Wert von 15 % bzw. sogar 21 %.

- **Ausdehnung von Handelsbereichen:** Die noch stärkere Konzentration auf zentrale Lagen bedeutet auch, dass die räumliche Ausdehnung innerstädtischer Handelsbereiche kleiner werden wird. Erwartet wird ein Rückgang um 11-12 %. Heißt konkret: Eine

⁶ Speziell für Regensburg zeigen die Zahlen aus dem TRUMMER-FREQUENZBERICHT erfreulicherweise eine vergleichsweise gute Erholung nach der Corona-Pandemie. Gleichwohl muss für die Zeitspanne 1997 – 2022 ein Rückgang der Passantenfrequenz in der Regensburger Altstadt in Höhe von insgesamt rund -20% festgestellt werden.

Straße mit einem Handelsbesatz auf einer Länge von 1.000 m wird künftig nur noch auf 900 m einen Handelsbesatz aufweisen.

Fokus Großstadt: Die Mehrheit erwartet hier einen Rückgang um 5-10 %.

- **Leerstandsmanagement:** 84 % und damit mehr als acht von zehn Befragungsteilnehmer*innen weisen Immobilieneigentümer*innen künftig eine Schlüsselrolle bei der Innenstadtentwicklung zu.

Fokus Großstadt: Hier haben Immobilieneigentümer*innen sogar für 85 % der Teilnehmer*innen künftig eine Schlüsselrolle.

- **Innerstädtischer Funktionswandel:** Der Aussage, dass der Einzelhandel seine dominierende Funktion verlieren wird, stimmen 48 % der Standorte zu. Heißt: Für jede/n zweite/n Befragungsteilnehmer*in wird der Einzelhandel künftig nicht mehr *der*, sondern lediglich *einer* von mehreren Besuchsgründen in der Innenstadt sein.

Fokus Großstadt: Hier stimmen 38 % der entsprechenden Aussage zu.

- **Mobilität und Erreichbarkeit:** In Bezug auf die Erreichbarkeit der Innenstädte vertreten 50 % der Umfrageteilnehmer*innen die Ansicht, dass künftig vor allem teilträumliche Betrachtungen auf kleinerer Maßstabsebene nötig sind. Pauschale Aussagen wie „grundsätzlich autofrei“ oder „v.a. PKW-Erreichbarkeit, sonst stirbt der Handel“ werden als weniger zielführend erachtet.

Fokus Großstadt: Hier erachten 53 % der Standorte eine teilträumliche Betrachtung als notwendig.

Zwischenfazit:

Mit Blick auf die grundsätzlichen Entwicklungsdynamiken in deutschen Innenstädten ist festzustellen, dass diese mehr denn je vor größeren Umwälzungsprozessen stehen. Neben dem generellen Strukturwandel im Einzelhandel, der erwartbaren Zunahme an Leerständen (v.a. außerhalb der A-Lagen) und der damit verbundenen Verkleinerung von Handelsbereichen ist eine zentrale Frage vor allem je nach der qualifizierten Frequenz. Die lange Zeit gültige Gleichung „Innenstadt = Einkaufen“ scheint auf Dauer so nicht mehr ohne Weiteres aufzugehen. Neue bzw. zusätzliche Besuchsgründe sind somit erforderlich. Das vorliegende Konzept greift diesen sich vollziehenden Wandel im Rahmen der entwickelten Strategie insbesondere durch das Querschnittsthema „Multifunktionalen Charakter stärken“ auf (siehe Kapitel 4.2).

2.2 Fokusthema „Großflächige Gewerbeimmobilien“

Insbesondere in deutschen Großstädten stellt der künftige Umgang mit leergefallenen, großflächigen Gewerbeimmobilien eine wesentliche Herausforderung dar. Gerade vor dem Hintergrund des **vielzitierten „Kaufhaussterbens“** fielen und fallen vielerorts Immobilien mit Verkaufsflächen jenseits der 1.000 m² leer, adäquate Nachnutzungen sind jedoch nur schwer zu realisieren. In relativen Zahlen hat sich der Warenhausbestand in Deutschland im Zeitraum von 1994 – 2021 auf rund nur noch ein Drittel reduziert⁷. Insofern ist es aus imakomm-Sicht umso wichtiger, mögliche (!) Ansätze für entsprechende Folgenutzungen zumindest in der Überlegung vorhanden zu haben, um im Falle entstehender Leerstände entsprechend schnell reagieren und Folgenutzungen finden zu können (siehe hierzu auch Kapitel 3.4 für die großflächigen Gewerbeimmobilien in der Regensburger Altstadt).

Pauschale Antworten auf die Frage nach den richtigen Folgenutzung(en) sind dabei weder möglich noch zielführend. Gleichwohl zeigen nicht zuletzt die obigen Ausführungen rund um die Entwicklungsdynamiken in deutschen Innenstädten, dass **unmittelbare (monofunktionale) Folgenutzungen** durch Handelsangebote schon heute und vor allem in Zukunft **kaum noch zu realisieren scheinen**. Ein Schlüssel im Umgang mit leerstehenden, großflächigen Gewerbeimmobilien liegt dabei insbesondere in multifunktionalen und gleichzeitig frequenzbringenden Nutzungen und Betriebskonzepten, etwa Einzelhandel im Erdgeschoss einerseits, Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen und Wohnen in Obergeschosslagen andererseits. Eine **Faustformel** kann dabei lauten: „**Verkleinerung von Nutzungseinheiten, Umbau und gemeinsame Nutzung**“.

Die drei nachfolgenden Good-Practice-Beispiele aus ausgewählten deutschen Innenstädten sollen an dieser Stelle einige wenige mögliche (!) Nutzungen für großflächige Leerstände aufzeigen.

⁷ https://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/user_upload/Veranstaltungen/Veranstaltungsarchiv/Tagung_2021/Webseite_-_Veranstaltungsfoyer/Ausstellung/Einstiegspr%C3%A4sentation_Nina_Hangebruch.pdf, Abruf am 03. Mai 2023.

Good-Practice-Beispiel 1: Neue Höfe Herne

- **Standort:** Herne (Nordrhein-Westfalen, ca. 156.000 Einwohner)
- **Ursprüngliche Nutzung:** Warenhaus Althoff (bis 1993), Karstadt bzw. Hertie (bis 2009)
- **Fläche:** ca. 16.900 m²
- **Ansatz der Umnutzung:** Abkehr von reiner Einzelhandelsnutzung hin zu multifunktionalem Nutzungskonzept
- **Aktuelle Nutzung(en):** Büros, Fitnessstudio, Gastronomie, Einzelhandel
- **Besonderheiten:** Mit der Umnutzung erfolgte ein umfangreicher Umbau der Immobilie, unter anderem Einschnitt von Innenhöfen, um Licht in Innenräume zu bringen
- **Weiterführende Informationen:** <https://neue-hoefe-herne.com/>

Good-Practice-Beispiel 2: Rheinisches Landestheater und Kreishaus im alten Horten-Kaufhaus, Neuss

- **Standort:** Neuss (Nordrhein-Westfalen, ca. 160.000 Einwohner)
- **Ursprüngliche Nutzung:** Kaufhaus MERKUR (bis 1969) bzw. HORTEN (bis 1999)
- **Fläche:** ca. 8.500 m²
- **Ansatz der Umnutzung:** Abkehr von Einzelhandelsnutzung hin zur Nutzung als Kultur und Verwaltungszentrum
- **Aktuelle Nutzung(en):** Rheinisches Landestheater, Kreisverwaltung des Rhein-Kreises Neuss, Gastronomie, Kino
- **Besonderheiten:** Eine der ersten Kernsanierungen leergefallener Kaufhäuser in Deutschland
- **Weiterführende Informationen:** <https://rlt-neuss.de/ueber-uns/geschichte/architektur>

Good-Practice-Beispiel 3: Staatliches Museum für Archäologie Chemnitz

(smac), Chemnitz

- **Standort:** Chemnitz (Sachsen, ca. 243.000 Einwohner)
- **Ursprüngliche Nutzung:** Kaufhaus Schocken (bis 1938), Kaufhaus MERKUR (bis 1945), Centrum-Warenhäuser (bis 1991), Kaufhof (bis 2001)
- **Fläche:** ca. 3.000 m²
- **Ansatz der Umnutzung:** Aufgabe als reiner Handelsstandort und Etablierung einer kulturellen Nutzung
- **Aktuelle Nutzung(en):** Sitz des Staatlichen Museums für Archäologie Chemnitz
- **Besonderheiten:** Umfangreiche Sanierung der Immobilie von 2010-2014, dabei denkmalgerechte Wiederherstellung der Fassade
- **Weiterführende Informationen:** <https://www.smac.sachsen.de/haus.html>

Allein diese drei Beispiele zeigen die vielen unterschiedlichen Facetten der Nachnutzungsmöglichkeiten für leergefallene Gewerbeimmobilien mit Verkaufsflächen jenseits der 1.000 m². Fortführen ließe sich diese Liste noch lange, weitere nennenswerte Beispiele sind unter anderem die ebenfalls in ehemaligen Kaufhäusern untergebrachten Nutzungen CORE (Oldenburg, heute: innerstädtische Innovationsplattform), tietz (Chemnitz, heute: kulturelle Nutzung), Alloheim (Rendsburg, heute: Senioren-Residenz), Osnabrücker Ding (Osnabrück, heute: urbaner Erlebnisraum) oder der Stadt-Campus (Siegen, heute: universitäre Nutzung).

Zwischenfazit:

Der zielgerichtete Umgang mit leerstehenden, großflächigen Gewerbeimmobilien in Innenstadtlage stellt eine diffizile Aufgabe mit gleichzeitig großem Gestaltungsspielraum dar. Passgenaue Konzepte mit übertragbarem Charakter existieren nicht, zumal stets auch die individuellen Erwartungen der jeweiligen Eigentümer*innen zu berücksichtigen sind. Entsprechender Gestaltungswille vorausgesetzt, können Umnutzungen von multifunktionalen Elementen mit Handel, Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie über öffentliche und kulturelle Nutzungen bis hin zu Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen reichen und damit auf großer Fläche einen Beitrag zum innerstädtischen Funktionsmix leisten.

Ist-Situation Regensburger Altstadt

3 Ist-Situation Regensburger Altstadt

3.1 Die Nutzungsstruktur der Regensburger Altstadt

Die Betrachtung der **aktuellen Nutzungsstruktur** in der Regensburger Altstadt gibt Rückschlüsse darauf, welche Funktionen und Nutzungen aktuell im Untersuchungsgebiet vorhanden sind (= Ist-Nutzungen). Die Auseinandersetzung mit den bestehenden Nutzungen liefert insofern eine essenzielle Grundlage für die weitere Ausarbeitung des integrierten Nutzungskonzeptes, insbesondere mit Blick auf die künftige Strategie und das damit verbundene künftige Nutzungsgefüge in der Regensburger Altstadt. Da insofern nur auf der Grundlage einer validen Basis eine entsprechende Weiterentwicklung möglich ist, betrachten nachfolgende Ausführungen die gewerblichen Nutzungen in der Regensburger Altstadt ebenso wie kulturelle und öffentliche Nutzungen. Weiterhin beleuchtet wird das Thema Wohnnutzung sowie verkehrliche Nutzungen und auch die Nutzung von öffentlichen Freiflächen.

3.1.1 Gewerbliche Nutzungen

Ein wichtiges Element im Zuge der künftigen Nutzungen in der Regensburger Altstadt ist eine Auseinandersetzung mit den aktuellen Einzelhandelsgeschäftslagen, insbesondere vor dem Hintergrund der Ableitung künftiger teilräumlicher Schwerpunktbereiche im Untersuchungsgebiet (siehe Kapitel 4.3). Im Hinblick auf die **Klassifizierung der Einzelhandelsgeschäftslagen**⁸ in der Regensburger Altstadt und damit die gewerblichen Nutzungen unterteilt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030 den Altstadtbereich in insgesamt fünf Lagen:

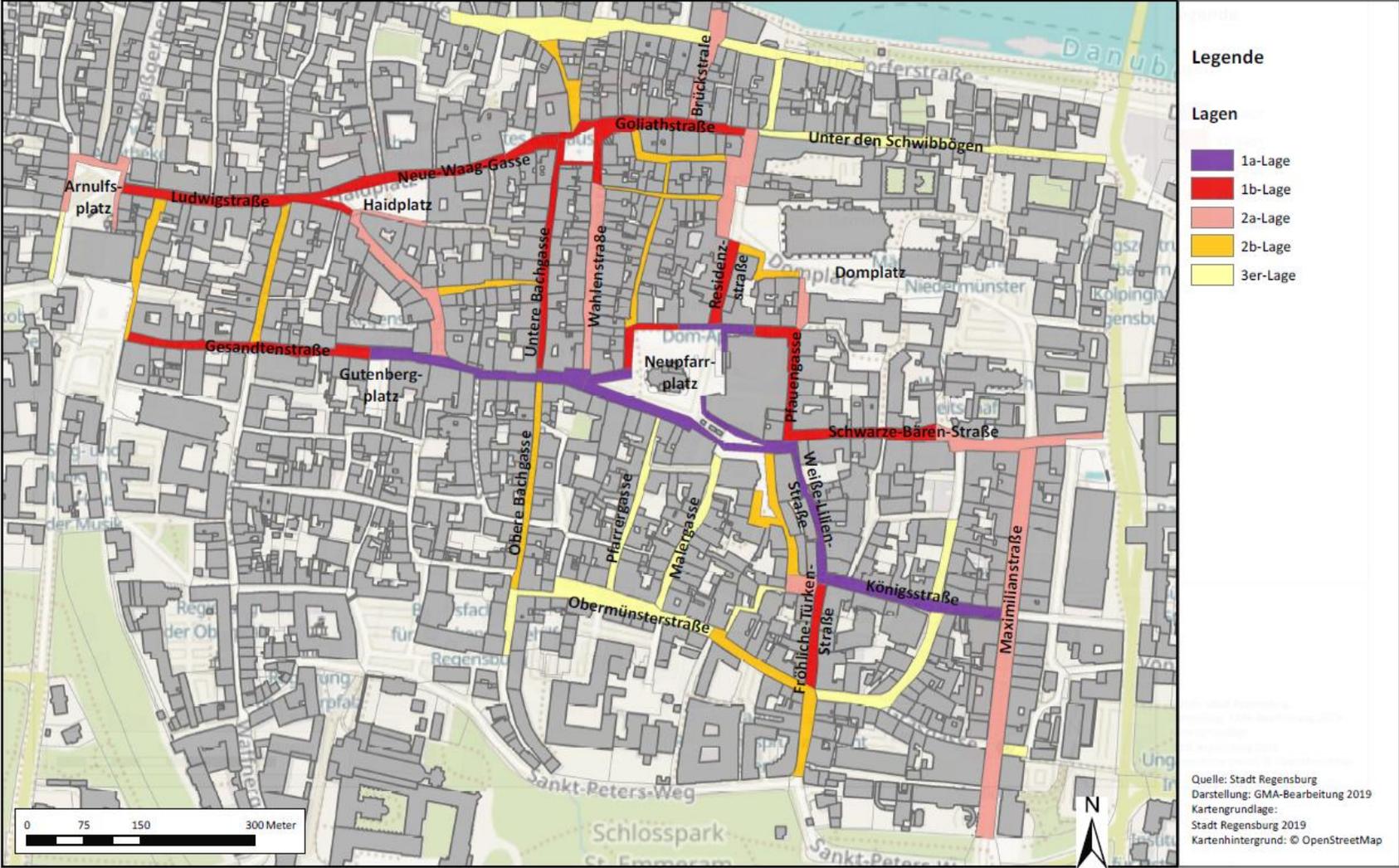
- **1a-Lage** (Königsstraße, Weiße-Lilien-Straße, Neupfarrplatz, Gesandtenstraße):
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist die 1a-Lage charakterisiert durch dichtesten und nahezu durchgängigen Geschäftsbesatz mit Standorten von großflächigen Magnetbetrieben oder überregional agierenden Filialunternehmen. Kennzeichnend ist zudem das Vorhandensein von ausgewogenen Strukturen mit nahezu allen innenstadt- und nahversorgungstypischen Sortimenten.

⁸ Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg

- **1b-Lage** (westliche Gesandtenstraße, Ludwigstraße, Haidplatz, Neue-Waag-Gasse, Kohlenmarkt, Goliathstraße, Untere Bachgasse, Pfauengasse, Schwarze-Bären-Straße, nördliche Fröhliche-Türken-Straße):
Die 1b-Lage ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept gekennzeichnet von dichtem Geschäftsbesatz mit Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und vereinzelt Unterbrechungen durch Nutzungen jenseits von Handelsangeboten.
- **2a-Lage** (Arnulfplatz, Rote-Hahnen-Gasse, Wahlenstraße, Brückstraße, Krauterermarkt, Drei-Kronen-Gasse, Maximilianstraße):
Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist die 2a-Lage geprägt von einem ausgedünntem Geschäftsbesatz und zunehmenden Unterbrechungen durch andere Nutzungen sowie geringer werdender Sortimentsvielfalt.
- **2b-Lage** (Drei-Mohren-Gasse, Glockengasse, Hinter der Grieb, nördliche Obere Bachgasse, Tändlergasse, Kramgasse, Watmarkt, Domplatz, St.-Kassians-Platz, Viereimergasse, südliche Fröhliche-Türken-Straße, Obermünsterstraße):
Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist die 2b-Lage ausgewiesen durch wenig Geschäftsbesatz mit einer abschnittswisen Dominanz anderer Nutzungen. Die Sortimentsstruktur in der 2b-Lage gestaltet sich spezieller (z.B. Galerien, Ateliers mit Werkstätten).
- **3er-Lage** (Fischmarkt, Weiße-Lamm-Gasse, Weiße-Hahnen-Gasse, Unter den Schwibbögen, südliche Obere Bachgasse, Pfarrergasse, Malergasse, Simadergasse, Grasgasse, Schöffnerstraße):
Die 3er-Lage ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept gekennzeichnet von Streulagen mit geringem Geschäftsbesatz durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und weist gleichzeitig spezielle Sortimentsstrukturen auf.

Grafik: Einzelhandelsgeschäftslagen in der zentralen Altstadt 2018

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030



Im Zuge der Erstellung des integrierten Nutzungskonzepts Regensburger Altstadt liegt der **Fokus der Erhebungen und Analysen auf der 1a-, 1b- und 2a-Lage**. Gleichwohl ist im Zuge eines Gesamtüberblicks eine umfangreiche Darstellung der Handelsangebote und -nutzungen im gesamten Altstadtbereich für eine erweiterte Einordnung essenziell. Die folgenden Darstellungen zu Betriebszahlen und Verkaufsflächen beziehen sich vor diesem Hintergrund auf zur Verfügung gestellte Daten des Amts für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg aus dem September 2022 für die gesamte Altstadt.

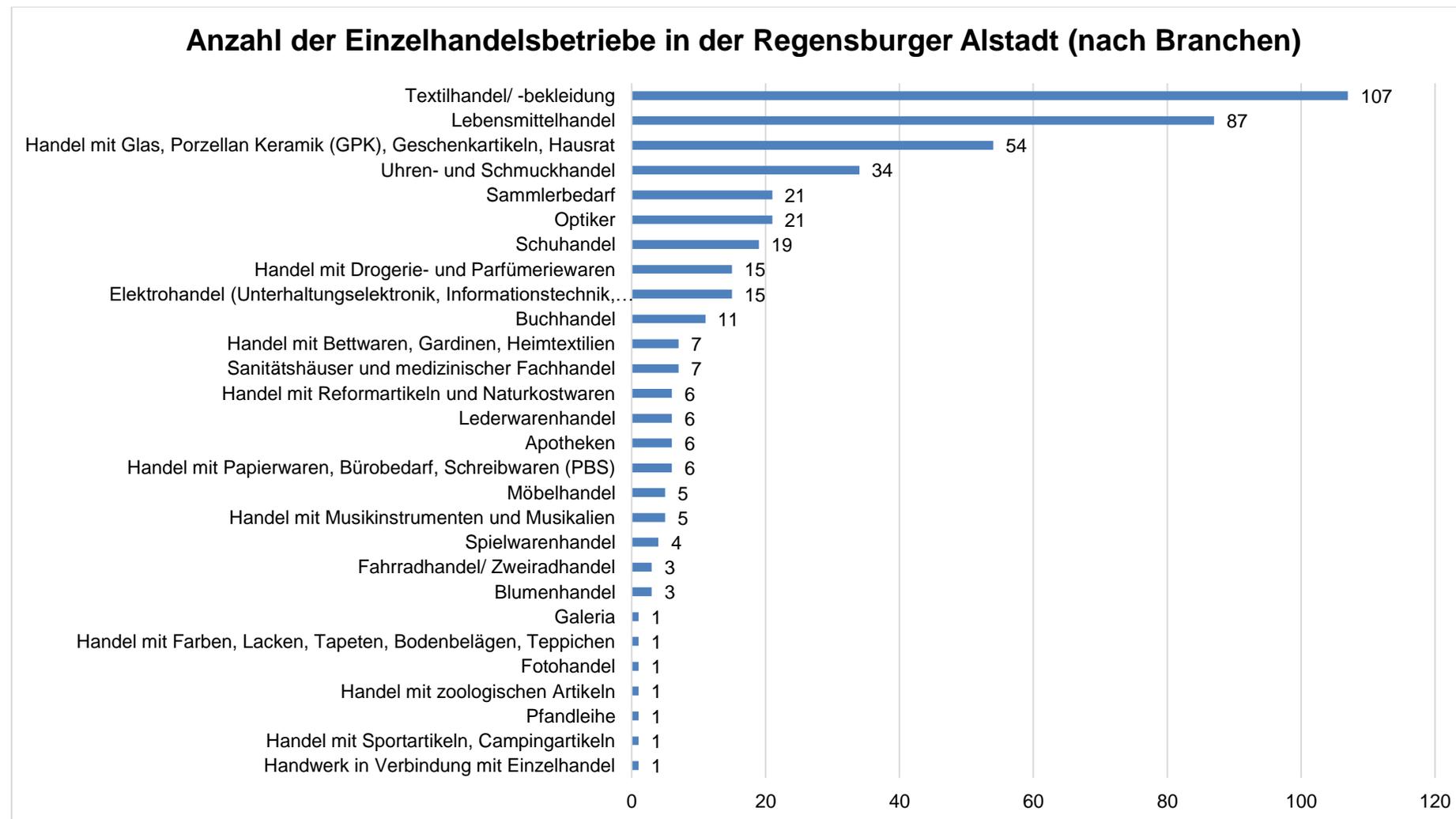
Die **im Altstadtbereich vorhandenen Betriebe** weisen eine Konzentration auf Betriebe aus dem Bereich Textilhandel / -bekleidung (107 Betriebe) sowie Lebensmittelhandel (87 Betriebe) auf. Es folgen Angebote aus den Bereichen Handel mit Glas, Porzellan, Keramik (GPK, Geschenkartikeln und Hausrat (54 Betriebe)) sowie Uhren- und Schmuckhandel (34 Betriebe). Handelsangebote aus insgesamt 24 weiteren Branchen runden das Gesamtangebot in der Regensburger Altstadt ab, wobei einige Branchen mit jeweils nur wenigen oder gar keinem Angebot auch Nischensegmente bedienen.

Eine ergänzende Betrachtung der Handelsangebote im Kontext der jeweiligen **Verkaufsflächen pro Branche** zeigt, dass der Bereich Textilhandel / -bekleidung nicht nur in Bezug auf die zahlenmäßigen Angebote dominiert, sondern auch hinsichtlich der vorhandenen Verkaufsfläche (17.874 m² Verkaufsfläche insgesamt bzw. 28,4 % der in der Altstadt in Nutzung befindlichen Verkaufsflächen). Es folgt als einzelner Betrieb Galeria Kaufhof mit einer Verkaufsfläche von 11.405 m² bzw. einem Anteil von 18,1 %⁹. Rang drei in Bezug auf die genutzten Flächen belegt der Bereich Lebensmittelhandel mit einer Verkaufsfläche von 7.113 m², was einem relativen Anteil von 11,3 % entspricht. Verkaufsflächen von in Summe jeweils < 100 m² weisen die Bereiche Blumenhandel, Handel mit zoologischen Artikeln, Pfandleihe, Handel mit Sport-/ Campingartikeln sowie Handwerk in Verbindung mit Einzelhandel auf; die Flächenanteile bewegen sich hier in marginalen Bereichen von ≤ 0,1 %.

⁹ Allein diese Zahlen unterstreichen die Auswirkungen der im Projektverlauf angekündigten Schließung des Galeria Kaufhof-Standorts in der Regensburger Altstadt zum 30. Juni 2023, die neben den ökonomischen und gesellschaftlichen Wirkungen insbesondere auch mit dem schlagartigen Wegfall von 18% der in der Altstadt genutzten Verkaufsfläche einhergeht.

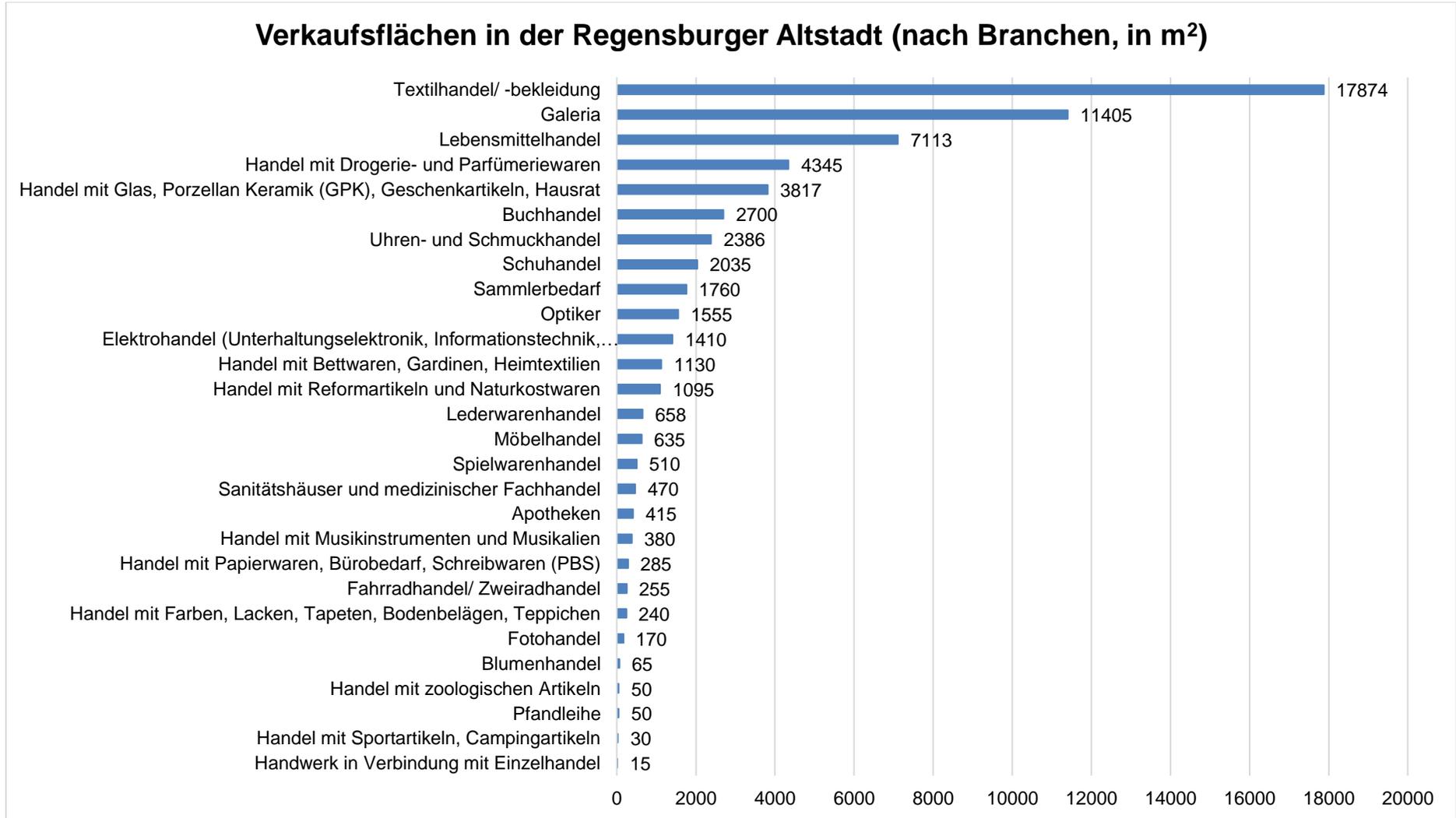
Grafik: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in der Regensburger Altstadt nach Branchen

Quelle: imakomm (Zahlengrundlage: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung)



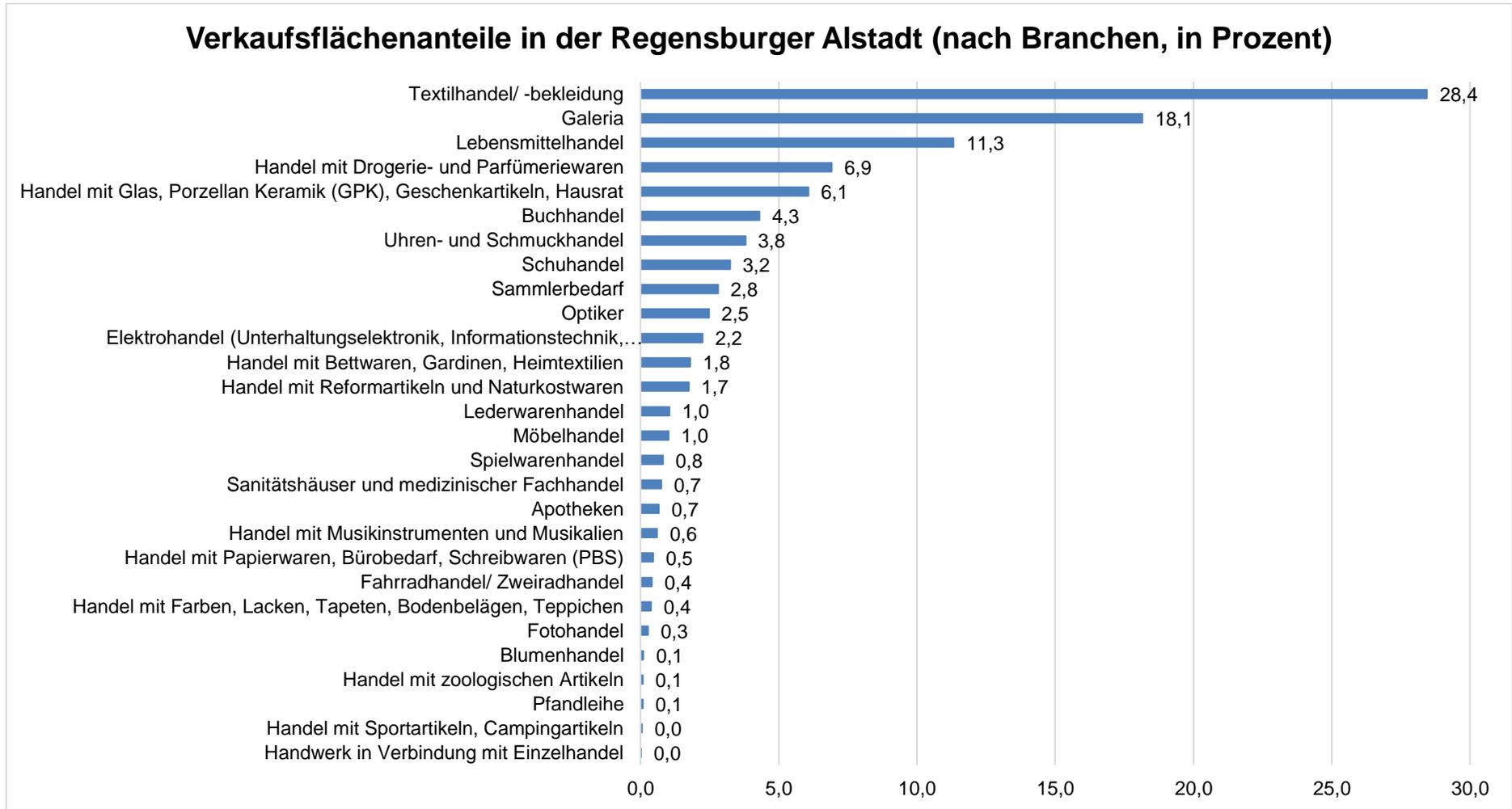
Grafik: Verkaufsflächen in der Regensburger Altstadt nach Branchen

Quelle: imakomm (Zahlengrundlage: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung)



Grafik: Verkaufsflächenanteile in der Regensburger Altstadt nach Branchen

Quelle: imakomm (Zahlengrundlage: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung)



3.1.2 Kulturelle Nutzungen

Wenngleich eine umfangreiche Erfassung der kulturellen Nutzungen nicht Bestandteil der Erstellung des integrierten Nutzungskonzepts Regensburg Altstadt ist, so sollen an dieser Stelle dennoch **ausgewählte und damit beispielhafte Nutzungen im kulturellen Bereich** genannt werden.

Anzuführen ist hierbei insbesondere der grundsätzliche Status des **Gesamtensembles „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“ als UNESCO-Welterbe** (seit 2006). Mit knapp 1.200 Einzeldenkmälern stellt insofern allein der Welterbe-Status eine kulturelle Facette in der bzw. für die Altstadt von herausragender Bedeutung dar, die sich in der Folge wiederum auch im touristischen Stellenwert niederschlägt.

Weitere, ausgewählte kulturelle **Einzelnutzungen**, die an dieser Stelle mit anzuführen sind, stellen unter anderem das Theater am Bismarckplatz (Bismarckplatz 7), der Regensburger Dom (Domplatz 1) und auch das Domschatzmuseum (Krauterermarkt 3) sowie das Thon-Dittmer-Palais (Haidplatz 8) dar. Bewusst nicht unerwähnt bleiben sollen darüber hinaus auch temporäre Nutzungen im kulturellen Bereich, exemplarisch hierfür steht etwa der jährlich stattfindende Christkindlmarkt auf dem Neupfarrplatz.

3.1.3 Öffentliche / soziale Nutzungen

Über gewerbliche und kulturelle Nutzungen hinausgehend sind in der Regensburger Altstadt auch unterschiedliche nennenswerte **öffentliche und soziale Nutzungen und Angebote** zu finden. Beispielhaft anzuführen ist dabei insbesondere das Alte Rathaus (Rathausplatz 1) sowie die Regierung der Oberpfalz, die ihren Sitz ebenfalls im Altstadtgebiet hat (Emmeramsplatz 8). Weitere nennenswerte öffentliche Nutzungen innerhalb der Regensburger Altstadt sind unter anderem die Staatliche Bibliothek (Gesandtenstraße 13), schulische bzw. bildungsorientierte Nutzungen (z.B. VHS Regensburg, Haidplatz 8) oder auch Betreuungsangebote für (Klein-)Kinder, wie etwa der Städtische Kinderhort in der Engelburgergasse. Ebenfalls zu nennen sind gesundheitsorientierte Angebote, beispielhaft hierfür das Ärztehaus in der Ludwigstraße 8.

3.1.4 Wohnnutzung

Eine weitere wichtige Nutzung in der Regensburger Altstadt stellt das Wohnen dar. Insgesamt 8.370 Personen bzw. 5,0 % der gesamten Regensburger Bevölkerung wohnten zum Stichtag 31. Dezember 2022 im Unterbezirk „Zentrum“ des Stadtbezirks Innenstadt¹⁰. Zum Vergleich: In den vier Ingolstädter Stadtbezirken, die zusammen die Altstadt bilden, wohnen rund 4,7 %¹¹, im Augsburgener Stadtbezirk Innenstadt sogar nur rund 1,2 % der jeweiligen gesamten Stadtbevölkerung¹².

Der Faktor Wohnen ist für die Regensburger Altstadt vor diesem Hintergrund unter mehreren Gesichtspunkten als bedeutend einzustufen: Als Zielgruppe für Handel und Gastronomie, als (Mit-)Gestalter des öffentlichen Raumes, als Nutzer der entsprechenden Immobilien und darüber hinaus auch grundsätzlich als zum „Grundrauschen“ beitragender Frequenzbringer im Regensburger Altstadtbereich.

3.1.5 Freiflächen / konsumfreie Räume

Abschließend beleuchtet werden soll die Nutzung von öffentlichen Freiflächen innerhalb der Regensburger Altstadt und damit auch das Thema konsumfreier Raum. **Zentrale Platzlagen** existieren insbesondere mit dem Neupfarrplatz, dem St. Kassians-Platz, dem Domplatz, dem Rathausplatz, dem Haidplatz, dem Arnulfsplatz, dem Bismarckplatz sowie dem Gutenbergplatz und dem Emmeramsplatz.

Auffällig für Regensburg ist das nur geringe Vorhandensein von Grün-/ Parkanlagen im Altstadtbereich. Zwar sind einzelne dauerhafte begrünende Elemente vorhanden (z.B. am Gutenbergplatz), größere Grünanlagen fehlen innerhalb der Altstadt jedoch; gerade in Hitzephasen während der Sommermonate wirkt die auch als „steinerne Stadt“ bezeichnete Altstadt vor

¹⁰ Zahlengrundlage: Auskunft gemäß Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, bzw. <https://www.regensburg.de/fm/121/regensburg-in-zahlen-2021.pdf>, abgerufen am 04.05.2023.

¹¹ <https://www.ingolstadt.de/output/download.php?fid=3052.8160.1.PDF>, abgerufen am 30.05.2023.

¹² Zahlengrundlage: https://www.augsburg.de/fileadmin/user_upload/buergerservice_rathaus/rathaus/statistiken_und_geodaten/statistiken/strukturatlas/Strukturatlas2022_Flyer.pdf, abgerufen am 04.05.2023.

diesem Hintergrund als besondere Wärmeinsel. Zwar in Altstadtnähe, damit aber bereits außerhalb des Untersuchungsgebiets, befinden sich der Schlosspark St. Emmeram, der Dörnbergpark, der Stadtpark sowie der Herzogspark. Entsprechende Initiativen zur (vor dem Hintergrund der baulichen Gegebenheiten zugegebenermaßen nicht einfachen) Begrünung der Regensburger Altstadt bestehen in Form von mobilem Stadtgrün in den wärmeren Monaten. Dies ist insbesondere angesichts des Klimawandels und zur Schaffung von Kühle-Oasen im Altstadtbereich als positiv einzustufen.

Fotodokumentation: Beispiele für den Nutzungsmix in der Regensburger Altstadt



Prägend für den Einzelhandel in der Altstadt: Eine Vielzahl an Textil-/ Bekleidungsangeboten

Foto: © imakomm



Zentrale Platzlage im nördlichen Altstadtbereich: Der Haidplatz

Foto: © Fotodokumentation Stadt Regensburg



Beispiel für kulturelle Nutzungen in der Altstadt: Das Theater am Bismarckplatz

Foto: © Fotodokumentation Stadt Regensburg



Schlüsselobjekt der künftigen Altstadtentwicklung: Galeria Kaufhof am Neupfarrplatz

Foto: © imakomm



Das Alte Rathaus als Beispiel für öffentliche Nutzungen in der Regensburger Altstadt

Foto: © Fotodokumentation Stadt Regensburg



Mobiles Stadtgrün trägt in den Sommermonaten zur Begrünung der Altstadt bei

Foto: © Fotodokumentation Stadt Regensburg

Zwischenfazit:

Insgesamt kann für die Regensburger Altstadt ein guter Nutzungsmix mit verschiedenen Angeboten aus Gewerbe, Kultur, öffentlichen Einrichtungen, Wohnen sowie Freiflächen festgestellt werden. Im gewerblichen Bereich dominiert das Segment Textilhandel / -bekleidung mit einem Anteil von über 28 % der in Nutzung befindlichen Verkaufsfläche. Als neuralgisch einzustufen ist die angekündigte Schließung von Galeria Kaufhof am Neupfarrplatz und damit der Wegfall von rund 20 % der genutzten Verkaufsfläche in der Regensburger Altstadt.

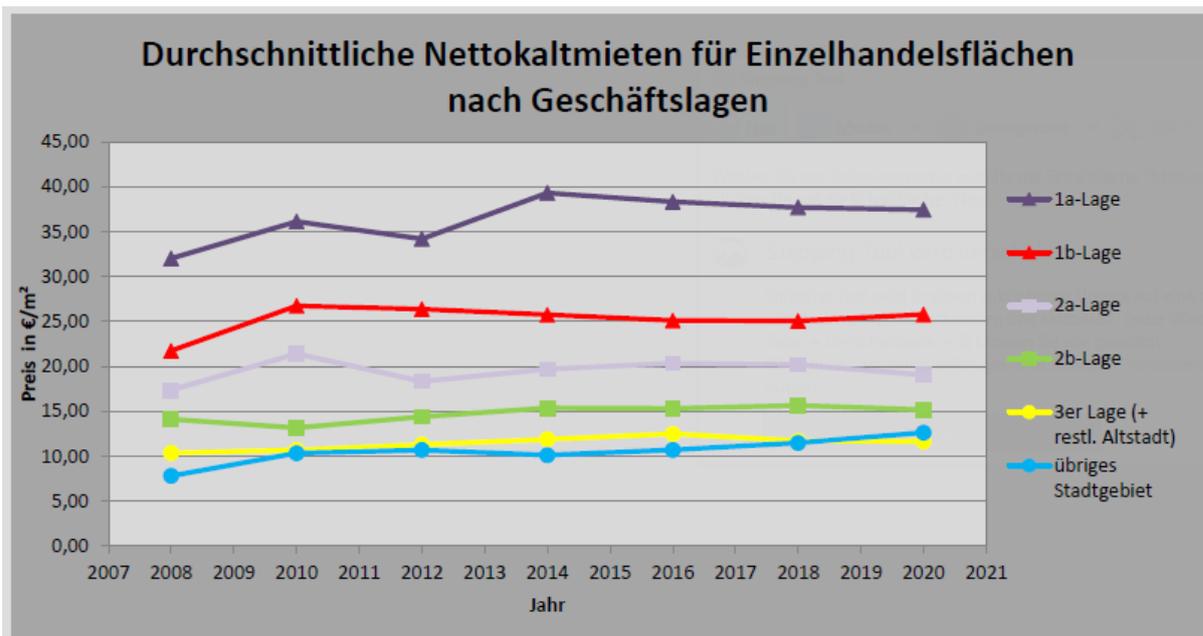
Mit Blick auf das künftige Nutzungsgefüge in der Regensburger Altstadt ist gleichwohl verstärkt kleinräumlicher zu denken und zu prüfen, in welchen Altstadtbereichen z.B. ein ausgeprägter Handelsfokus bestehen soll und wo ggf. aber auch andere Nutzungen fokussiert werden können (Details hierzu siehe v.a. Kapitel 4.3).

3.2 Mietpreisentwicklung

Im Zuge der Erstellung des integrierten Nutzungskonzeptes ist über die Beschreibung der aktuellen Nutzungsstruktur hinaus auch eine Betrachtung der gewerblichen Mietpreiseentwicklung von Relevanz, insbesondere auch für den künftigen Dialog mit Eigentümer*innen von Gewerbeimmobilien im Projektgebiet (siehe Kapitel 5.1). Die Grundlage hierfür liefern Daten im Zuge des vom Amt für Wirtschaft und Wissenschaft der Stadt Regensburg erhobenen **gewerblichen Mietspiegels**. Dieser erfasst die gewerblichen Mieten differenziert nach Geschäftslagen gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Grafik: Gewerblicher Mietspiegel für die Regensburger Altstadt

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Wirtschaft und Wissenschaft

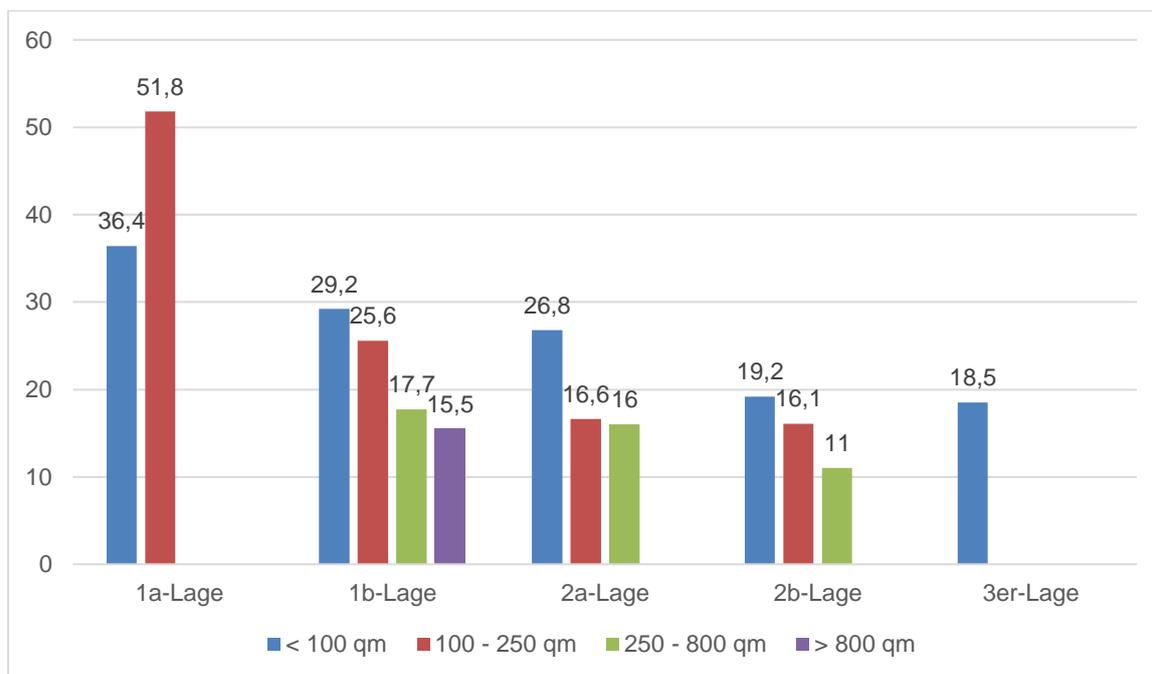


Die im Zuge des Mietspiegels erhobenen und in obiger Grafik dargestellten Daten zeigen dabei, dass die Durchschnittsmiete in der 1a-Lage in **Zeitraum von 2014 - 2020** leicht, aber konstant nachgab. Die langfristigen Werte für die 1b-Lage weisen in Bezug auf einzelne Jahre zwar singuläre Schwankungen, im langen Mittel aber ein konstantes Niveau auf; ähnliches kann für die 2a- und 2b-Lage festgestellt werden. Etwas dynamischer zeigten sich die durchschnittlichen Mietpreise in Bezug auf die 3er-Lage, die nach einem Höhepunkt im Jahr 2016 zuletzt wieder nachgab.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Nettokaltmieten in Bezug auf die Lage und die Verkaufsflächengröße weisen die ganz aktuellen Werte aus dem Jahr **2022** die in nachfolgender Grafik ausgewiesenen Beträge aus, die vor dem Hintergrund eines eher geringen Rücklaufs nicht als repräsentativ zu betrachten sind, sondern vielmehr eine grobe Orientierung darstellen.

Grafik: Durchschnittliche Nettokaltmiete in der Regensburger Altstadt, differenziert nach Geschäftslage und Verkaufsfläche (Werte in € pro m²)

Quelle: imakomm, auf Datengrundlage der Stadt Regensburg



Obenstehende Grafik zeigt, dass die erfassten Mietzinse in der 1a-Lage und dort wiederum bei Objekten mit Verkaufsflächen zwischen 100 – 250 m² mit 51,80 € pro m² ihr klares Maximum haben. In den 1b-Lagen zeigt sich bereits ein sichtbarer Rückgang der Mietzinse, bei Objekten in der gleichen Verkaufsflächenkategorie liegt der durchschnittliche Mietzins bei nur noch 25,60 € pro m². Auffällig zudem: Mit Ausnahme der 1a-Lage sind die Mietzinse in kleineren Immobilien am höchsten, die durchschnittlichen Nettokaltmieten nehmen mit zunehmender Größe der Objekte ab.

Zwischenfazit:

Die gewerblichen Mieten in der Regensburger Altstadt bewegen sich auf einem weitgehend konstanten Niveau, mit in den letzten Jahren in der Tendenz leicht sinkendem Mietpreisniveau in die 1a-Lage. Spitzenwerte werden in der 1a-Lage bei Objekten mit einer Verkaufsfläche zwischen 100 – 250 m² erreicht, hier wird im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von über 50 € / m² aufgerufen. Außerhalb der 1a-Lage sind die durchschnittlichen Kaltmieten in kleinen Objekten am höchsten, mit zunehmender Verkaufsfläche sinkt gleichzeitig der durchschnittliche Mietzins.

Insgesamt ist mittelfristig damit zu rechnen, dass das aktuelle Mietpreisniveau nicht haltbar sein wird und die Mietzinse sich voraussichtlich reduzieren werden. Hierfür sind auch die Immobilieneigentümer*innen entsprechend zu sensibilisieren, frei nach dem Motto „Die Einnahmen aus einem ggf. reduzierter Mietzins sind allemal besser als ein alternativ drohender Leerstand“. Hierfür bedarf es vor allem eines entsprechenden Dialogs, Details hierzu finden sich v.a. in den Kapiteln 4.2 und 5.

3.3 Leerstandssituation

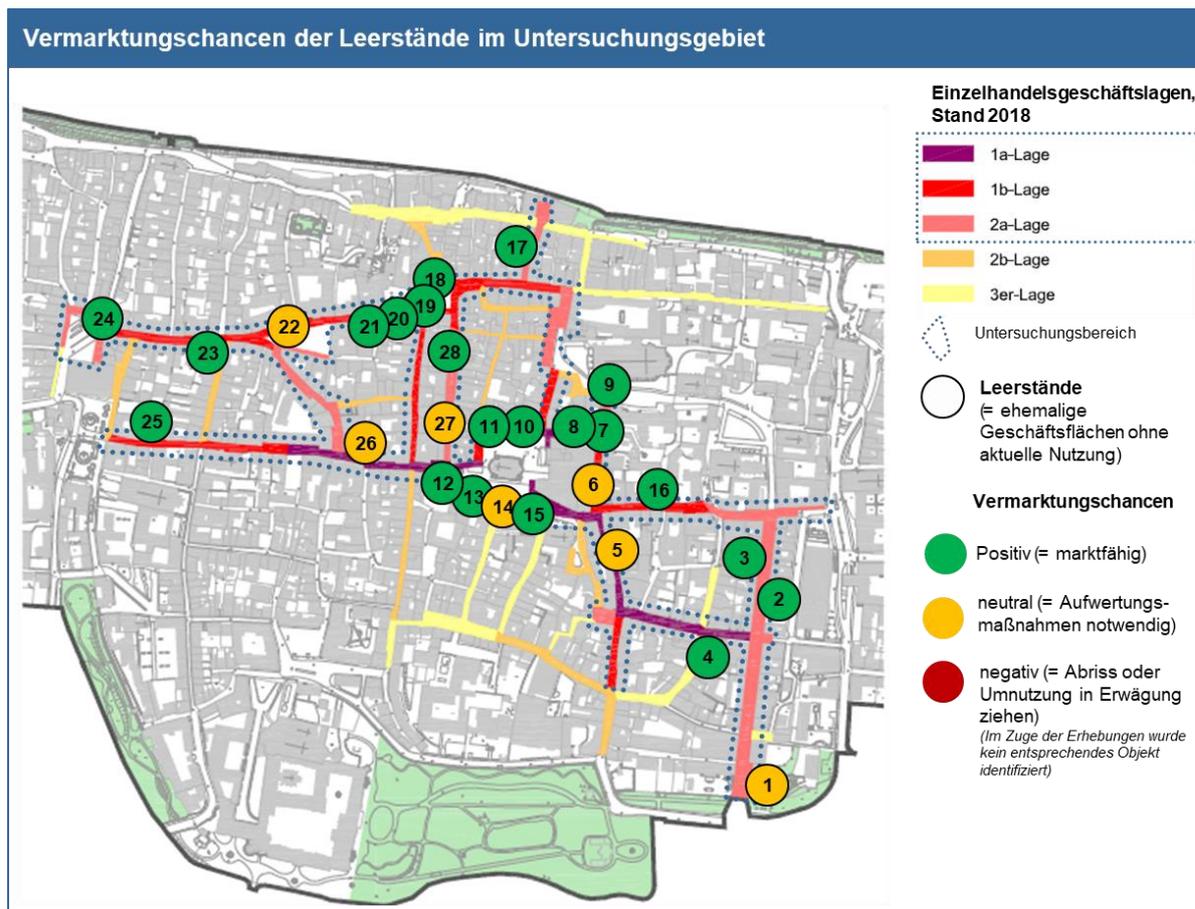
Ein weiterer zentraler Bestandteil im Zuge der Ausarbeitung des integrierten Nutzungskonzepts ist eine Erfassung und hierauf aufbauende Bewertung der leerstehenden Gewerbeimmobilien im Untersuchungsbereich. Grundlage hierfür bildet eine Erhebung durch die imakomm im Untersuchungsgebiet am 27. und 28. Februar 2023, in deren Zuge alle **Leerstände in den Erdgeschosslagen der 1a-, 1b- und 2a-Lage** gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg kartiert wurden. In diesem Rahmen wurden insgesamt 28 leerstehende Gewerbeimmobilien in Erdgeschosslage erfasst.

Bestandteil der nachfolgenden Darstellungen für jedes der erfassten Objekte sind neben der Angabe von Lage und Größe auch eine Kurzbeschreibung sowie darüber hinaus gehende Informationen zum allgemeinen Zustand sowie dem Umfeld der Immobilie. **Perspektiven für mögliche Folgenutzungen** in den Kategorien Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen / Kultur / Kreative sowie Wohnen werden ebenso gegeben wie eine konkrete **Empfehlung in Bezug auf die Priorität bei der Vermarktung** des entsprechenden Leerstandes.

In der Gesamtbetrachtung auffallend und als positiv zu bewerten sind die Vermarktungschancen der erfassten Leerstände: In einigen wenigen Fällen sind aus imakomm-Sicht Aufwertungsmaßnahmen erforderlich, der **überwiegende Großteil der Objekte ist** vor dem Hintergrund eines positiven Gesamteindrucks im Falle entsprechender Nachfrage als **unmittelbar marktfähig** und damit vermittelbar einzustufen.

Grafik: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in EG-Lage im Untersuchungsgebiet

Quelle: imakomm



Lesehinweise für nachfolgende Darstellungen zu den einzelnen Leerstandsobjekten

Die folgenden Darstellungen zu den einzelnen Leerstandsobjekten basieren vor dem Hintergrund einer **Vergleichbarkeit** in den Angaben auf einer **standardisierten Beschreibung** in insgesamt sechs verschiedenen Rubriken. Dabei bilden die Angaben in den ersten vier der nachfolgend erläuterten Rubriken zugleich die Grundlage für die Angabe eines jeweiligen Gesamteindrucks zum Leerstandsobjekt.

- Rubrik „Verkaufsfläche“: Angegeben wird die geschätzte Verkaufsfläche, hierbei erfolgt eine Einordnung in eine von insgesamt fünf möglichen Kategorien (< 25 m², 25 – 50 m², 51 – 100 m², 101 – 200 m² sowie > 200 m²). Zudem wird die augenscheinliche Geschosshöhe der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit angegeben, die nicht zwangsläufig mit der gesamten Geschosshöhe der Immobilie übereinstimmen muss (z.B., weil noch eine Wohnnutzung oberhalb der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit vorliegt).

- Rubrik „Kurzbeschreibung“: Hier ist, sofern bekannt, die Vornutzung der Immobilie angegeben sowie eine auch eine eventuelle Nutzung in der/den über der gewerblichen Nutzung befindlichen Obergeschosslage(n). Sofern eine entsprechende Einsehbarkeit der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit gegeben ist, runden Angaben zum Vorhandensein einer Betriebseinrichtung die Kurzbeschreibung ab.
- Rubrik „Zustand“: Hierin sind Angaben zum direkt sichtbaren Erscheinungsbild der Gewerbeimmobilie zu finden, die wiederum Rückschlüsse auf eine sofortige Bezugsfertigkeit oder aber auch erforderliche Investitionen ermöglichen. Die Angaben umfassen dabei Aussagen zum äußeren Zustand der Fassade, den Schaufenstern und auch dem Zugang zum Objekt, letzteres unter Berücksichtigung von Aspekten der Barrierefreiheit. Zudem werden Informationen zu den Lichtverhältnissen und der Raumhöhe gegeben.
- Rubrik „Umgebung“: Mit Blick auf das direkte Umfeld der Objekte werden Angaben zu den unmittelbaren Nachbarnutzungen gemacht und Informationen zur Sichtbarkeit der Nutzungsmöglichkeit (auffallende oder eher „versteckte“ Lage). Zudem wird für alle Objekte die direkte verkehrliche Erreichbarkeit beschrieben, dies vor dem Hintergrund der eingangs skizzierten Standardisierung auch bei Objekten, die sich ggf. in verkehrsberuhigten Bereichen befinden. Grundsätzlich ist dabei zu betonen, dass für alle Objekte Parkhäuser und ÖPNV-Anbindungen in vertretbarer Entfernung vorhanden sind, auch wenn keine direkte Stellfläche vor der eigentlichen Gewerbeimmobilie gegeben sein sollte.
- Rubrik „Mögliche Folgenutzung“: Für jedes identifizierte Leerstandsobjekt werden (basierend auf den Erhebungen, den damit verbundenen „Außeneindrücken“ der Immobilie und dem dargestellten Gesamteindruck) Möglichkeiten zur jeweiligen Folgenutzung in den vier Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung / Kultur / Kreative sowie Wohnen ausgesprochen. Dabei wird unterschieden zwischen hohen Realisierungschancen, geringen Realisierungschancen sowie dem Nicht-Vorhandensein von Realisierungschancen einer entsprechenden Nutzung. Auffällig: Keiner der identifizierten Leerstände kommt für eine unmittelbare Wohnnutzung in Frage, es sollten auch weiterhin Bestrebungen in Richtung gewerblicher Nutzung angestellt werden.

- Rubrik „Priorität bei der Vermarktung“: Hinsichtlich der Priorisierung wird dabei differenziert zwischen 1) *sehr hoher Priorität* (unmittelbare Vermarktungsbestrebungen sind anzustellen), 2) *vorrangig* (Vermarktungsbemühungen ins Blickfeld nehmen), 3) *eher nachrangig* (Vermarktungsbemühungen nutzen, wenn sich Optionen ergeben; keine intensiven aktiven Bestrebungen) und 4) *keine* (Vermarktungsbemühungen aussetzen).

Grafik: Leerstandsobjekt Maximilianstraße 29

Quelle: imakomm

1 Maximilianstraße 29						
Verkaufsfläche	<25 m²	25-50 m²	51-100 m²	101-200 m²	>200 m²	Geschoßzahl: 1
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Einrichtungsgeschäft) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Büro, Wohnen Betriebseinrichtung: unbekannt 					
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Generell guter Fassadenzustand, jedoch Beschmutzungen Großflächige, beidseitig einsehbare Schaufensterfront Ebenerdiger, breiter Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise gewöhnlich Modernisierungsbedarf vorhanden 					
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Hotel Eingangsbereich Innenstadt Umfeldqualität mit Gestaltungsdefiziten Sehr gute Sichtbarkeit (Ecklage) Keine direkten Stellplätze Gute verkehrliche Erreichbarkeit, Bahnhofsnähe 					
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig	keine
hohe Realisierungschancen		geringe Realisierungschancen		kaum Realisierungschancen		

Grafik: Leerstandsobjekt Maximilianstraße 10

Quelle: imakomm

2 Maximilianstraße 10							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Bekleidungsgeschäft) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung: nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Sehr guter Fassadenzustand Großflächige, moderne Schaufensterfront Ebenerdiger, breiter Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Innenraum nicht einsehbar 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Gastronomie Zentrale Lage mit hoher Nutzungsdurchmischung Durchschnittliche Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Maximilianstraße 2a

Quelle: imakomm

3 Maximilianstraße 2a							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 2	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Stoffgeschäft) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: leerstehend Betriebseinrichtung: nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Frisch renovierter Fassadenzustand Großflächige, moderne Schaufensterfront Ebenerdiger, breiter Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Modernisierungsbedarf nicht vorhanden 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Gastronomie Durchmischtes Umfeld Durchschnittliche Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Schöffnerstraße 15

Quelle: imakomm

4 Schöffnerstraße 15							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 2	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel Aktuelle Nutzung: Ausstellungsfläche Outlet / leerstehend Nutzung im OG: leerstehend 100 qm im OG, 100 qm im EG zu vermieten (lt. Aushang) 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Fassade mit leichtem Sanierungsbedarf Großflächiges Schaufenster (ca. 3 m) Ebenerdiger Zugang über Glastüre Gute Lichtverhältnisse im Innenraum Gewöhnliche Raumhöhe Innenzustand / -ausstattung nicht einsehbar 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Dienstleistungen Zentrale Einkaufsstraße Gute Umfeldqualität mit hoher Nutzungsdichte Gute Sichtbarkeit der Immobilie Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Weiße-Lilien-Straße 7

Quelle: imakomm

5 Weiße-Lilien-Straße 7							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Schuhgeschäft) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung: vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Sanierungsbedürftiger Fassadenzustand Kleinteilige Schaufensterfront Ebenerdiger, breiter Zugang Moderate Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise gewöhnlich Modernisierungsbedarf vorhanden 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Dienstleistung / Einzelhandel Zentrale Innenstadtlage mit hoher Nutzungsvielfalt Generell gute, belebte Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Keine Stellplätze in unmittelbarer Nähe Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Pfauengasse 8

Quelle: imakomm

6 Pfauengasse 8							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Outlet) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung: nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Fassade mit Sanierungsbedarf Zwei großflächige Schaufenster Ebenerdiger Zugang Moderate Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise gewöhnlich Modernisierungsbedarf vorhanden 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel Zentrale Lage an Verbindungsachse zu Galeria Umfeldqualität mit Defiziten Gute Sichtbarkeit Keine Stellplätze in unmittelbarer Nähe Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Pfauengasse 2

Quelle: imakomm

7 Pfauengasse 2							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	50-100 m ²	100-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Feinkostgeschäft) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Praxisräume Betriebseinrichtung: nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Generell guter Fassadenzustand Große, bodentiefe Schaufensterfront (jedoch beschmutzt) Ebenerdiger, breiter Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Modernisierungsbedarf vorhanden 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Gastronomie Umfeld mit leichten Trading-Down-Effekten Zentrale Lage, jedoch wenig frequentiert Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Drei-Helm-Gasse 3

Quelle: imakomm

8 Drei-Helm-Gasse 3							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Fotogeschäft) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Praxisräumlichkeiten Betriebseinrichtung: nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Fassadenzustand Großflächige Schaufensterfront Ebenerdiger, breiter Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise gewöhnlich Modernisierungsbedarf nicht vorhanden, bezugsbereit 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Leerstand Zentrale Lage, jedoch geringer frequentiert Umfeldqualität mit leichten Trading-Down-Ansätzen Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Domplatz 4

Quelle: imakomm

9 Domplatz 4							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Optiker) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Büro / Wohnen Betriebseinrichtung: nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Fassadenzustand Beidseitige Schaufensterfront Ebenerdiger Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Modernisierungsbedarf vorhanden 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Dom Domplatz Eher wenig frequentierte Platzlage Eingeschränkte Sichtbarkeit Stellplätze in der Nähe Gute verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Neupfarrplatz 7

Quelle: imakomm

10 Neupfarrplatz 7							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Bekleidungsgeschäft) Aktuelle Nutzung: leerstehend / im Umbau Nutzung im OG: Büro Betriebseinrichtung: unbekannt 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Sehr guter Zustand der Fassade Große, moderne Schaufensterfront Zugang mit Treppenabsatz Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Innenraum nicht einsehbar 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel Zentrale Platzlage Unmittelbare Umfeldqualität generell gut Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Tändlergasse 13

Quelle: imakomm

11 Tändlergasse 13							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: unbekannt Aktuelle Nutzung: leerstehend, Umbau Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung: unbekannt 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Fassadenzustand Zwei großflächige Fensterfronten Zugang über Treppenstufen Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Modernisierungsbedarf vorhanden 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Gastronomie Zentrale Platzlage Gute Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Neupfarrplatz 16

Quelle: imakomm

12 Neupfarrplatz 16							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Juwelier) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen / Büro Betriebseinrichtung: unbekannt 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Sehr guter Fassadenzustand Auffällige Schaufensterfront mit Rundbögen Ebenerdiger Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Innenbereich nicht einsehbar 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Dienstleistungen Zentrale Platzlage Gute Umfeldqualität, stark frequentierte Lage Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Neupfarrplatz 15

Quelle: imakomm

13 Neupfarrplatz 15							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Bankenwesen Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung: unbekannt 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand der Fassade Drei, kleinteiligere Schaufenster Zugang mit Treppenstufe Moderate Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise gewöhnlich Bezugsbereit 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Gastronomie Zentrale Platzlage Gute Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Neupfarrplatz 14

Quelle: imakomm

14 Neupfarrplatz 14							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Dienstleistung (Bank) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Büro Betriebseinrichtung: unbekannt 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Sehr guter Zustand Fassade Eingang rückgelagert, keine Fensterfront Ebenerdiger Zugang über „Innenhof“ Eher dunkle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Modernisierungsbedarf vorhanden 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Wohnen / Einzelhandel Zentrale Platzlage Gute Umfeldqualität Generell gute Sichtbarkeit, gewisse Unscheinbarkeit Keine Stellplätze in direkter Umgebung Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig	keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Neupfarrplatz 11

Quelle: imakomm

15 Neupfarrplatz 11							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Gastronomie (Bowl-Laden) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Büro Betriebseinrichtung nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter, sanierter Zustand der Fassade Großflächige Schaufensterfront Ebenerdiger, breiter Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise gewöhnlich Kein Modernisierungsbedarf 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel Zentrale Platzlage in der Innenstadt Gute Umfeldqualität Sehr gute Sichtbarkeit Keine Stellplätze in direkter Umgebung Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig	keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Schwarze-Bären-Straße 5

Quelle: imakomm

16 Schwarze-Bären-Straße 5								
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1		
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel Aktuelle Nutzung: Bekleidungsgeschäft (Räumungsverkauf) Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung vorhanden 							
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Sehr guter Zustand der Fassade Zwei schön verzierte Schaufenster Zugang mit Treppenstufen Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise gewöhnlich 							
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel Durchmischtes Umfeld mit eher kleinteiligen Nutzungen Gute Umfeldqualität, zentrale Lage Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 							
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Brückstraße 4

Quelle: imakomm

17 Brückstraße 4								
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1		
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Kunstgewerbe) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung nicht vorhanden 							
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand Fassade Zwei großflächige Schaufenster Ebenerdiger Zugang Moderate Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Modernisierungsbedarf vorhanden 							
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Wohnen / Einzelhandel Vor allem „touristische“ Sortimente Gute Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 							
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie		Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig		eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Kohlemarkt 2

Quelle: imakomm

18 Kohlemarkt 2							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel Aktuelle Nutzung: leerstehend / Umbau Nutzung im OG: Büronutzung und Wohnen 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Sehr guter Zustand der Fassade 2 großflächige Schaufenster Ebenerdiger Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise gewöhnlich Innenbereich nicht einsehbar (Schaufensterbeklebung) 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel Durchmischtes Umfeld mit einer hohen Nutzungsdichte Gute Umfeldqualität, Platzlage Sehr gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen			 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Kohlemarkt 1

Quelle: imakomm

19 Kohlemarkt 1							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Reisebuchhandlung) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung noch vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Sehr guter Zustand der Fassade Großflächige Schaufensterfront an Platzlage Breiter, ebenerdiger Zugang Helle Lichtverhältnisse Gewöhnliche Raumhöhe Kein großer Modernisierungsbedarf 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel / Dienstleistung Zentrale Innenstadtlage mit hoher Nutzungsdichte Gute Umfeldqualität Sehr gute Sichtbarkeit (Platzlage) Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen			 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Neue-Waag-Gasse 1

Quelle: imakomm

20 Neue-Waag-Gasse 1							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel („Gumprecht“) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Büroflächen Betriebseinrichtung nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand der Fassade Ein kleines Schaufenster, weitere Fenster im Hinterbereich Zugang mit Treppenstufe Heller Innenraum Gewöhnliche Raumhöhe Bezugsbereit 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel bzw. Leerstand Rechts angrenzend: Weiterer Leerstand Gute Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit, zentrale Lage Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen			 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Neue-Waag-Gasse 1

Quelle: imakomm

21 Neue-Waag-Gasse 1							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: keine Angabe möglich Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Büroflächen Betriebseinrichtung nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Fassade mit leichtem Sanierungsbedarf Ein breites Schaufenster Zugang mit Treppenstufe Moderate Lichtverhältnisse Gewöhnliche Raumhöhe Bezugsbereit, kein Renovierungsbedarf im Inneren 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: überwiegend Einzelhandel, Leerstand Ebenfalls Leerstand in direkt angrenzender Immobilie Gute Sichtbarkeit, zentrale Lage Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel		Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative		Wohnen	
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität		vorrangig	eher nachrangig		keine	
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen			 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Haidplatz 6

Quelle: imakomm

22 Haidplatz 6							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Gastronomie Aktuelle Nutzung: Umbau / leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Innenraum nicht einsehbar 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand der Fassade Wohnfenster mit Durchgabefunktion Zugang mit Treppenstufe Eher dunkle Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Wirkt derzeit ungepflegt 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Gastronomie / Einzelhandel Nutzung Umfeld Gute Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit, zentrale Lage Wenige Stellplätze in unmittelbarem Umfeld Verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen			
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig	keine			
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Ludwigstraße 3

Quelle: imakomm

23 Ludwigstraße 3							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand der Fassade Ein großes Schaufenster Zugang mit Treppenstufe eingeschränkte Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Bezugsbereit 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel Nutzung Umfeld mit innenstadtrelevanten Sortimenten Gute Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Stellplatz direkt vor dem Gebäude (Anwohner) Verkehrliche Erreichbarkeit eingeschränkt vorhanden 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen			
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig	keine			
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Weißgerbergraben 26

Quelle: imakomm

24 Weißgerbergraben 26							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Gastronomie Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung: unbekannt 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand Fassade Beidseitige Schaufensterfront Ebenerdiger Zugang Helle Lichtverhältnisse Raumhöhe gewöhnlich Innenbereich nicht einsehbar 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Wohnen / Einzelhandel Lage am Arnulfplatz (dezentralere Innenstadtlage) Durchmischte Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Parkhaus in der direkten Umgebung Gute verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen			
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig	keine			
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Gesandtenstraße 20

Quelle: imakomm

25 Gesandtenstraße 20							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Bekleidungsgeschäft) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung: unbekannt 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand der Fassade Kleinere, bodentiefe Schaufenster mit Markisen Ebenerdiger Zugang Moderate Lichtverhältnisse Gewöhnliche Raumhöhe Innenraum nicht einsehbar 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Wohnen / Einzelhandel Randlage zentraler Innenstadtbereich Gute Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Keine direkten Stellplätze Verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen			
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig	keine			
 hohe Realisierungschancen		 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen			

Grafik: Leerstandsobjekt Gesandtenstraße 4

Quelle: imakomm

26 Gesandtenstraße 4							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel (Bäckerei) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung: unbekannt 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand der Fassade Ein ebenerdiges Schaufenster Ebenerdiger Zugang Vergleichsweise eher dunkel Raumhöhe vergleichsweise hoch Modernisierungsbedarf nicht einsehbar 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Einzelhandel Zentrale Innenstadtlage mit hoher Nutzungsdichte Durchschnittliche Umfeldqualität Eingeschränkte Sichtbarkeit (Unterbau) Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen			
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig	keine			
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Wahlenstraße 22

Quelle: imakomm

27 Wahlenstraße 22							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Einzelhandel („Schöne Sachen“) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Keine Betriebseinrichtung vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Fassade mit Rissen, Altbau mit Sanierungsbedarf Kleines Schaufenster, nach hinten versetzt Breiter, ebenerdiger Zugang über Holztüre Mäßige Lichtverhältnisse Gewöhnliche Raumhöhe Leichter Modernisierungsbedarf innen 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Wohnen / Einzelhandel Umliegend v.a. Handelsnutzungen Gute Umfeldqualität mit hoher Nutzungsvielfalt Unscheinbar / nach hinten versetzt Keine direkten Stellplätze Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck 	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen			
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig	keine			
 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen		 kaum Realisierungschancen				

Grafik: Leerstandsobjekt Wahlenstraße 12

Quelle: imakomm

28 Wahlenstraße 12							
Verkaufsfläche	<25 m ²	25-50 m ²	51-100 m ²	101-200 m ²	>200 m ²	Geschoßzahl: 1	
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Vornutzung: Dienstleistung (Friseur) Aktuelle Nutzung: leerstehend Nutzung im OG: Wohnen Betriebseinrichtung nicht vorhanden 						
Zustand	<ul style="list-style-type: none"> Guter Zustand der Fassade, Altbau Ein großes Schaufenster Zugang mit Treppenstufen Gute Lichtverhältnisse Raumhöhe vergleichsweise hoch Innenbereich nicht einsehbar 						
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nachbarnutzung: Wohnen / Dienstleistungen „Verbindungs-lage“ in der Innenstadt Gute Umfeldqualität Gute Sichtbarkeit Stellplätze in unmittelbarem Umfeld Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit 					Gesamteindruck	
Mögliche Folgenutzung	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistung / Kultur / Kreative	Wohnen			
Priorität bei der Vermarktung	sehr hohe Priorität	vorrangig	eher nachrangig	keine			
	 hohe Realisierungschancen	 geringe Realisierungschancen	 kaum Realisierungschancen				

Zwischenfazit:

Die Regensburger Altstadt weist in den Erdgeschosslagen des Untersuchungsbereichs insgesamt 28 Leerstände auf. Mit Blick auf die kartographische Darstellung zu Beginn dieses Teilkapitels fällt auf, dass eine Konzentration der Leerstände rund um den Neupfarrplatz besteht, die zudem vergleichsweise große Flächen haben. Der Großteil der Leerstände in der Regensburger Altstadt ist in einem unmittelbar marktfähigen Zustand, es herrscht folglich kein gravierender Investitionsstau.

Perspektivisch ist insbesondere die aktive Auseinandersetzung mit der Leerstands-Konzentration rund um den Neupfarrplatz von hoher Bedeutung, Details hierzu sind v.a. in Kapitel 4.3. zu finden. Zudem bedarf es zielgerichteter Instrumente und Maßnahmen, um das aktuelle Leerstandsniveau zu halten und entsprechende Folgenutzungen realisieren zu können, weitere Ausführungen hierzu können Kapitel 5 entnommen werden.

3.4 Großflächige Gewerbeimmobilien

Mit Blick auf die grundsätzlichen Prognosen und Entwicklungen in den deutschen Innenstädten zeigte Kapitel 2.2 bereits, dass, neben weiteren Themen und Herausforderungen, insbesondere auch der zielgerichtete Umgang mit großflächigen Gewerbe- bzw. Handelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von > 1.000 m² eine wichtige Aufgabe darstellt.

Speziell für die Regensburger Altstadt zeigen die Analysen und Erhebungen dabei, dass insgesamt **zehn Gewerbeimmobilien Flächen jenseits der 1.000 m²** aufweisen (siehe nachfolgende Grafik und Tabelle). Auffällig dabei ist bei genauerem Hinsehen, dass sich alle zehn Objekte in (sehr) guter Handelslage befinden und in der 1a- bzw. 1b-Lage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts verortet werden können; ein Objekt tangiert zusätzlich auch die 2b-Lage. Zudem fällt auf, dass eine **räumliche Konzentration der großflächigen Gewerbeimmobilien rund um den Neupfarrplatz** vorliegt: Sechs der zehn identifizierten Objekte befinden sich in dieser zentralen Altstadt-Lage, mit dem Objekt St. Kassians-Platz 3 ein siebtes zudem in dessen unmittelbarer Nachbarschaft.

Zum Erhebungszeitpunkt standen vier der zehn betreffenden Objekte leer. Eines der Objekte (Neupfarrplatz 7) konnte inzwischen zwar mit einer Folgenutzung versehen werden, durch die angekündigte Galeria Kaufhof-Schließung wird allein bei den großflächigen Gewerbeimmobilien zusätzlich eine Verkaufsfläche von rund 12.600 m² leer stehen; hinzu kommen die Flächen der beiden Objekte Neupfarrplatz 14 und Neupfarrplatz 2. Es ist zu befürchten, dass eine länger anhaltende und damit strukturell werdende Leerstandsproblematik in diesem Teilbereich der Altstadt zu weiteren negativen Folgen führen wird, (weitere) **Trading-Down-Effekte drohen.**

Grafik: Großflächige Gewerbeimmobilien (> 1.000 m² Verkaufsfläche) in der Regensburger Altstadt

Quelle: imakomm (Kartengrundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Regensburg 2030)

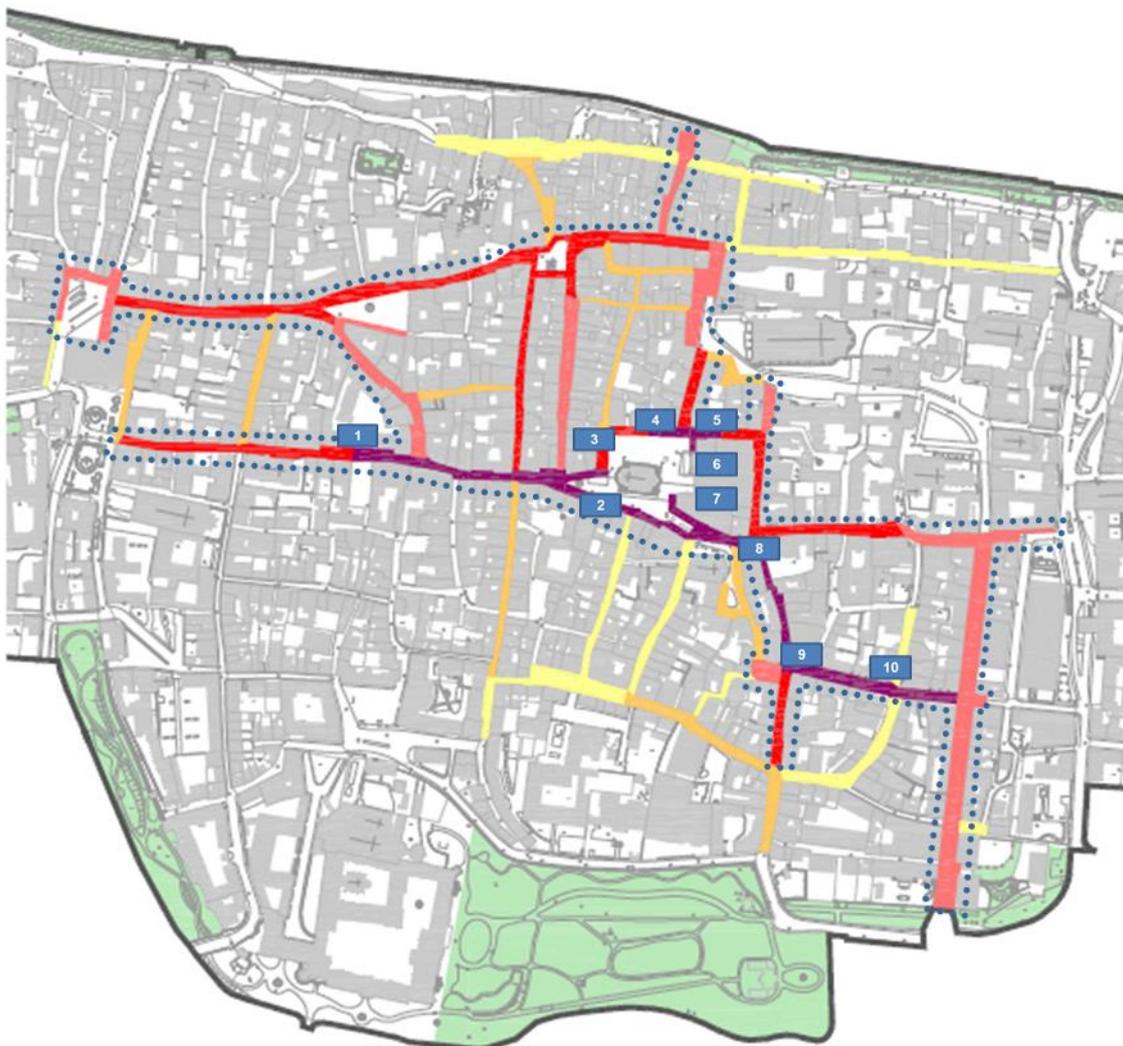


Tabelle: Weiterführende Information zu den in obenstehender Karte eingezeichneten Objekte

Quelle: imakomm (Verkaufsflächen gemäß Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung)

Objekt-Nr. (in obiger Karte)	Objekt-Adresse	Lage	Verkaufs- fläche in m ²	Nutzung zum Erhebungs- zeitpunkt
1	Gesandtenstraße 6	1a / 1b	1.400	Bücher Pustet
2	Neupfarrplatz 14	1a	k.A.	<i>Leerstand</i>
3	Neupfarrplatz 2	1b	k.A.	<i>Leerstand</i>
4	Neupfarrplatz 7	1a	1.500	<i>Leerstand</i>
5	Drei-Helm-Gasse 1	1a	1.850	<i>Leerstand</i>
6	Neupfarrplatz 8	1a	1.195	Edeka Stadt- markt
7	Neupfarrplatz 8	1a / 1b	11.405	Galeria Kaufhof
8	St. Kassians-Platz 3	1a / 2b	1.600	TK Maxx
9	Weißer-Lilien-Straße 13	1a	2.750	Drogerie Müller
10	Königsstraße 5	1a	2.000	H&M

Zwischenfazit:

Die Regensburger Altstadt verfügt über insgesamt zehn Gewerbeimmobilien mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von > 1.000 m². In Folge der Galeria Kaufhof-Schließung werden auf kurze Sicht fünf dieser Immobilien Leerstehen. Erschwerend hinzu kommt, dass insbesondere bei den leerstehenden Objekten eine Konzentration rund um den Neupfarrplatz besteht. Bei einer anhaltenden Leerstandsituation hiervon ausgehende Trading-Down-Effekte mit negativen Effekten im Zentrum der Altstadt sind zu befürchten bzw. schon zum Teil eingetreten.

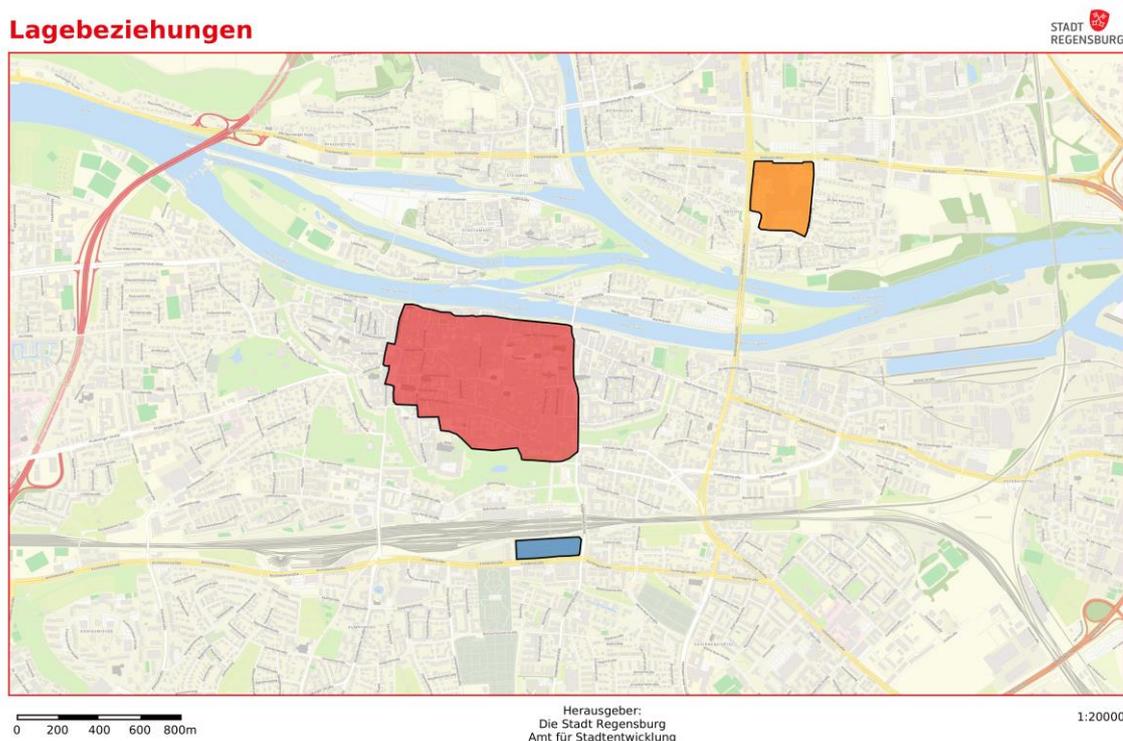
Speziell der Neupfarrplatz stellt vor diesem Hintergrund einen Teilbereich der Regensburger Altstadt mit besonderem Handlungsdruck dar, entsprechende Perspektiven und Möglichkeiten zur Nutzung einzelner Objekte sowie auch für den Gesamtkontext Neupfarrplatz werden in Kapitel 4.3.3 aufgezeigt

3.5 Vergleich der drei oberzentralen Standorte in Regensburg

Eine Besonderheit des Einzelhandelsstandorts Regensburg stellt das **Nebeneinander von Altstadt, Donau-Einkaufszentrum (DEZ) und Regensburg Arcaden** dar, die zusammen die drei Oberzentralen Standorte Regensburgs mit entsprechend räumlich konzentriertem Handelsangebot bilden. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept waren Altstadt, DEZ und Regensburg Arcaden im Jahr 2018 Standort für 649 Einzelhandelsbetriebe (Altstadt: 471; DEZ 107; Regensburg Arcaden: 71), was einem Anteil von 52 % des gesamten Regensburger Einzelhandelsbesatzes entspricht (38 %; 8 %; 6 %). Die kumulierte Verkaufsfläche der drei Oberzentralen Standorte betrug im Jahr 2018 141.230 m² (65.155 m²; 53.140 m²; 22.935 m²), was einem Anteil von 31 % der gesamten Regensburger Einzelhandelsverkaufsfläche entspricht (14 %; 12 %; 5 %). Der Gesamtumsatz an allen drei Oberzentralen Standorten betrug im Einzelhandel im Jahr 2018 662,8 Mio. € (290,8 Mio. €; 257,7 Mio. €; 114,3 Mio. €). In relativen Zahlen entspricht dies für Altstadt, DEZ und Regensburg Arcaden einem gemeinsamen Anteil von 39 % des Gesamtumsatzes im Regensburger Einzelhandel (17 %; 15 %; 7 %).

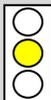
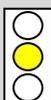
Grafik: Lagebeziehungen von Altstadt (rot) Donau-Einkaufszentrum (orange) und Regensburg Arcaden (blau)

Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung



Teil der Erstellung des integrierten Nutzungskonzeptes ist ein über die oben genannten Zahlen hinausgehender **Standortvergleich zwischen Altstadt, DEZ und Regensburg Arcaden**, die zusammen eine Trilogie der Versorgungsangebote am Gesamtstandort Regensburg darstellen. Durch teilweise komplementäre Angebote an den jeweiligen Teilstandorten ist dabei aus Altstadt-Sicht zu prüfen, wo gewisse „Wettbewerbsvorteile“ gegenüber den beiden Einkaufszentren vorliegen, wo ggf. aber auch Defizite im Vergleich zu DEZ bzw. Regensburg Arcaden bestehen.

Zusammen mit dem Auftraggeber wurden dabei insgesamt neun Vergleichsbereiche festgelegt und jeder der drei Oberzentralen Standorte zunächst isoliert auf diese untersucht. Die entsprechenden Ergebnisse und Erhebungseindrücke sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Zudem beinhaltet die Tabelle im Ampelsystem ein Abschneiden aus „Altstadt-Sicht“: Eine positive (= grüne) Bewertung signalisiert dabei, dass die Altstadt im Vergleichskriterium besser abschneidet als die beiden Einkaufszentren, eine neutrale (= gelbe) Bewertung gibt an, dass es in der entsprechenden Kategorie keine nennenswerten Unterschiede zwischen der Altstadt und den Einkaufszentren gibt. Eine negative (= rote) Bewertung signalisiert, dass DEZ bzw. Regensburg Arcaden im betreffenden Analysebereich im Vergleich zur Altstadt einen besseren Gesamteindruck hinterlassen.

	Altstadt	DEZ	Arcaden
 <p>Aufenthaltsqualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ausreichend und einheitliche Sitz-/ Verweilmöglichkeiten sind vorhanden. - Punktuelle (mobile) Begrünung ist vorhanden, allerdings nur eingeschränkte Klimawirkung durch Stadtgrün. - Das Element Wasser ist v.a. durch Brunnen an kleineren Platzlagen gegeben (z.B. Neupfarrplatz bzw. Bismarckplatz). - Eine geringe Anzahl an Spielmöglichkeiten für Kinder im öffentlichen Raum ist vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausreichend und einheitliche Sitz-/ Verweilmöglichkeiten sind vorhanden. - Sehr viel Begrünung ist vorhanden. - Das Erlebnis Wasser ist vorhanden, allerdings besteht kaum Abwechslung in der Gestaltung. - Für ein Einkaufszentrum sind ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausreichend Sitz-/ Verweilmöglichkeiten sind vorhanden. - Vorhandensein von stationärer und mobiler Begrünung. - Ein kleiner Bereich mit kommerziell nutzbaren Spielgeräten ist vorhanden.
 <p>Funktionale Magneten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es herrscht ein ausgewogener Funktionsmix mit Blick auf den gesamten Untersuchungsbereich (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Öffentliche Einrichtungen). - Handwerk / Manufakturen sind in Teilen vorhanden (z.B. Schmuck, Hutmacherei), aber noch mit Potenzialen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es besteht ein ausgewogener Funktionsmix in den Bereichen Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. - Kaum Angebote sind im Bereich Freizeit / Kultur vorhanden. - Soziale / öffentliche Angebote sind nur in Form des „Donau Gesundheitszentrums“ vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es herrscht ein ausgewogenes Angebot in den Bereichen Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. - Kaum Angebote bestehen im Bereich Freizeit / Kultur (mit Cinemaxx als Ausnahme).
 <p>Branchenmix</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Branchenmix ist klar gegeben (Details hierzu in Kapitel 3.1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein ausgedehnter Branchenmix ist vorhanden (laut Infotafeln 140 Betriebe in 14 Segmenten) 	<ul style="list-style-type: none"> - Branchenmix ist vorhanden, allerdings mit Fokus auf Einzelhandel und Schnellgastronomie.

 <p>Place-Branding-Ansätze / Erlebbare Botschaften</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Altstadt an sich stellt bereits einen erlebbaren Raum dar. - Kleinteilige Handelsnutzungen fungieren als „städtische“ bzw. „regionale“ Marke. - Weitere Nutzungen / Räume mit touristischem Fokus fungieren als „überregionale“ Marke. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klar erlebbaren Botschaften im Sinne einer Positionierung auszumachen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klar erlebbaren Botschaften im Sinne einer Positionierung auszumachen.
 <p>Inszenierung öffentlicher Raum</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es besteht eine Vielzahl an Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum. - In Teilen ist grüne / blaue Infrastruktur auszumachen, aufgrund der baulichen Gegebenheiten allerdings in begrenztem Umfang. - Auffallend ist eine generell saubere Altstadt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist kein öffentlicher Raum im „klassischen“ Sinne vorhanden - Wenn dann sind Freiflächen vor den Ladenlokalen / in den Fluren als solcher zu betrachten. - Freiflächen haben drei klare Elemente: Wasser, Begrünung und Verweilflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist kein öffentlicher Raum im „klassischen“ Sinne vorhanden - Wenn dann sind Freiflächen vor den Ladenlokalen / in den Fluren als solcher zu betrachten. - Freiflächen haben folgende Elemente: offen gestaltete Flächen, Begrünung und Aufenthaltsflächen.
 <p>Soziale Treffpunkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vielerlei Sitzgelegenheiten dienen als Treffpunkte. - Insbesondere die Platzlagen sind als Treffpunkte nutzbar (z.B. Bismarckplatz). 	<ul style="list-style-type: none"> - Treffpunkte sind in überschaubarem Maße vorhanden (Verweilflächen, Bücher-Basar, Kinder-Ecke). - Ansatz: Treffpunkte für die Zeit vor / zwischen / nach dem Einkauf, wobei Einkauf das Hauptmotiv des Aufenthalts ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Treffpunkte sind in geringem Maße vorhanden. - Vor allem Lounges können als Treffpunkte dienen.

 <p>Konsumfreie Räume</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nichtkommerzielle Verweilmöglichkeiten sind zum Teil an größeren Platzlagen gegeben - Sitzgelegenheiten in Verbindung mit grüner/ blauer Infrastruktur in kleineren Platzlagen vorhanden (als attraktive Aufenthaltsräume weiterzuentwickeln) 	<ul style="list-style-type: none"> - Sitzgelegenheiten und Kinderecke sind konsumfrei nutzbar. - Generell: „Konsumfrei“ kein wesentliches Element eines Shopping-Centers 	<ul style="list-style-type: none"> - Sitzgelegenheiten sind konsumfrei nutzbar. - Generell: „Konsumfrei“ kein wesentliches Element eines Shopping-Centers
 <p>Leerstandsthematik</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstandsthematik ist vor allem im Bereich Neupfarrplatz gegeben. - Darüber hinaus sind einige wenige Leerstände vorhanden (z.T. relativ großflächig und damit auffallend). 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der Begehung sind keine Leerstände wahrnehmbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstände sind nicht direkt wahrnehmbar, an einigen wenigen Stellen aber zu vermuten.
 <p>Mobilität und Erreichbarkeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pkw-Stellflächen bestehen in Parkhäusern in / um die Altstadt herum. - City-E-Bus EMIL ermöglicht ÖPNV in der Altstadt. - Altstadt ist in Teilen verkehrsberuhigt, jedoch mit unterschiedlichen Ausnahmeregelungen. - Eine Trennung zwischen Fußweg & Straße ist nicht immer klar erkennbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es besteht ein eigenes kostenfreies Parkhaus. - Gute Besucher*innenlenkung mit Tafel im klaren Design ist gegeben. - Drei unterschiedliche Bushaltestellen stellen gute Anbindung an ÖPNV sicher. 	<ul style="list-style-type: none"> - Stellflächen sind auf Parkdecks / Tiefgarage vorhanden (wegen Bauarbeiten zum Erhebungszeitpunkt allerdings gesperrt). - Direkte Nähe zum Regensburger Hauptbahnhof und ZOB ist gegeben.

Zwischenfazit:

Die Regensburger Altstadt kann im Vergleich zu bzw. mit den beiden anderen oberzentralen Standorten DEZ und Regensburg Arcaden insbesondere mit dem vorhandenen Funktionsmix und dem erlebbaren öffentlichen Raum punkten, auch bzw. gerade mit Blick auf soziale Treffpunkte im Rahmen der Platzlagen. Der Branchenmix ist in der Gesamtbetrachtung aller drei Oberzentralen Standorte als ausgewogen zu bewerten. Negativ aus Altstadt-Sicht ist die Leerstandsproblematik im Bereich rund um den Neupfarrplatz.

Eine entsprechende Intensivierung des Funktionsmix in der Regensburger Altstadt und das Schaffen von zusätzlichen, über den Faktor Einkaufen hinausgehenden Besuchsründen ist dabei ein zentrales Element zur Steigerung der Attraktivität und damit am Ende auch Wettbewerbsfähigkeit der Altstadt im Vergleich zu und mit den beiden anderen oberzentralen Standorten mit einer räumlichen Konzentration von Handelsangeboten.

3.6 Ergebnisse der Beteiligungsformate

3.6.1 Runder Tisch Altstadt

Bewusst mit aufgegriffen wurde im Rahmen der Konzepterstellung die Kompetenz und Erfahrung des Runden Tisches Altstadt, welcher auf Einladung der Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg viermal jährlich zusammenkommt. Hinsichtlich der Zusammensetzung vereint das Gremium **dabei unterschiedliche AltstadtAkteur*innen** von Handel und Gastronomie über Tourismus und Handwerk bis hin zur Kreativwirtschaft und bildet damit einen guten **Querschnitt der verschiedenen Altstadt-Funktionen**.

In der 26. Sitzung des Runden Tisches Altstadt diskutierten dabei elf anwesende Teilnehmer*innen insbesondere über drei zentrale Themenbereiche:

Künftig stärker zu gewichtende Funktionen im Funktionsmix der Altstadt:

Um dem innerstädtischen Strukturwandel zu begegnen und weitere Funktionen zu Handel, Gastronomie und Dienstleistungen zu stärken, wurde aus dem Runden Tisch Altstadt als eine verstärkt zu berücksichtigende Funktion innerhalb des Altstadtgefüges das Thema „**Wohnen**“

in der Innenstadt“ angeführt. Eine weitere wichtige Säule im künftigen Nutzungsmix der Regensburger Altstadt stellt aus Sicht des Runden Tisches Altstadt der Bereich **Handwerk bzw. Manufakturen** dar; insbesondere für kleinteilige Angebote sollten in diesem Bereich auch Zwischennutzungen im Sinne von Pop-Up-Konzepten ermöglicht werden, mit welchen die entsprechenden Angebote unkompliziert sichtbar gemacht werden können. Als entsprechendes Referenzbeispiel aus einer anderen Kommune wurde das Münchener Werksviertel genannt. Angeregt wurde auch, dass die Entwicklung der Regensburger Altstadt bewusst Räume für experimentelle Ansätze mit tendenziell auch günstigeren Mietpreisen benötige; dabei wurde auf die Malergasse sowie die Obere Bachgasse als Beispiele, in denen dies bereits gut funktioniert, verwiesen. Im Hinblick auf verkehrliche Belange wurde betont, dass die Alltagsverkehre mit entsprechend frequenzgenerierender Wirkung nicht außer Acht gelassen werden dürften. Angemerkt wurde zudem die Wichtigkeit der **Rolle der Eigentümer*innen** der gewerblichen Immobilien, welche es im Sinne des steten Dialogprozesses bewusst einzubinden gelte. Ein entsprechendes Format besteht mit dem „Immobilienforum Altstadt“. An dieser Stelle zeigen sich auch Parallelen zu den in Kapitel 2.1 dargestellten Studien-Ergebnissen, wonach Immobilieneigentümer*Innen für über 80% der Befragten eine Schlüsselrolle in Bezug auf die Innenstadtentwicklung einnehmen werden. Als ein abschließender wichtiger Bereich wurden zudem **Nutzungen im sozialen Bereich** genannt, etwa mit Blick auf mehr Angebote zur Kinderbetreuung innerhalb der Altstadt.

Kein allzu großes Augenmerk soll den Ergebnissen der Sitzung zufolge auf eine starke Forcierung von zusätzlichen gastronomischen Angeboten gelegt werden, da bereits entsprechend Angebote in diesem Bereich vorhanden seien, sowohl unter quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten. Zudem wurde darauf verwiesen, dass die Stadt Regensburg im Falle einer möglichen Schließung des Galeria Kaufhof-Standorts am Neupfarrplatz – zum Sitzungszeitpunkt herrschte diesbezüglich noch keine Klarheit – nicht als Mieter des Galeria Kaufhof-Objekts in Frage kommen sollte.

Räumliche Problem- und Potenzialbereiche innerhalb der Altstadt:

Mit Blick auf aktuelle sowie auch künftige Räume innerhalb der Regensburger Altstadt, in denen es Herausforderungen sowie auch Potenziale gibt, diskutierte der Runde Tisch Altstadt insbesondere drei Bereiche. Einerseits den **nordwestlichen Altstadtbereich** vom Arnulfplatz bis zur Donau, welcher aktuell bereits verstärkt einer Wohnnutzung zugeführt ist; aus Teilnehmer*innensicht werden Alternativen zu einer solchen Nutzung perspektivisch nur

schwer zu realisieren sein, gewerbliche Nutzungen somit keine nennenswerte Zukunft haben. Auch diese Erwartung ist konsistent mit den in Kapitel 2.1 dargestellten Studien-Ergebnissen, wonach sich Handelsbereiche künftig verkleinern und anderen Nutzungen zugeführt werden. Einen zweiten wichtigen Bereich stellt aus Sicht der Teilnehmer*innen der **unmittelbare Umgriff von Galeria Kaufhof am Neupfarrplatz** sowie die Immobilie selbst dar. Der Runde Tisch Altstadt diskutierte in dem Zuge darüber, dass eine mögliche Schließung auch bewusst eine Chance für die künftige Entwicklung der Regensburger Altstadt darstellen könne, wenn entsprechende Weichen für langfristige Nachnutzungen gestellt werden. Als dritten Teilbereich diskutierten die anwesenden Personen vor dem Hintergrund einer Umgestaltung desselbigen das Obermünster-Viertel. Hier seien perspektivisch insbesondere gastronomische Nutzungen zu denken, dies auch in Einzelhandelsobjekten, sofern hierfür entsprechende Umnutzungen möglich sind. Verwiesen wurde in diesem Zusammenhang auf den möglichen Aufbau eines „Gastronomie-Clusters“.

Großflächige Gewerbeimmobilien:

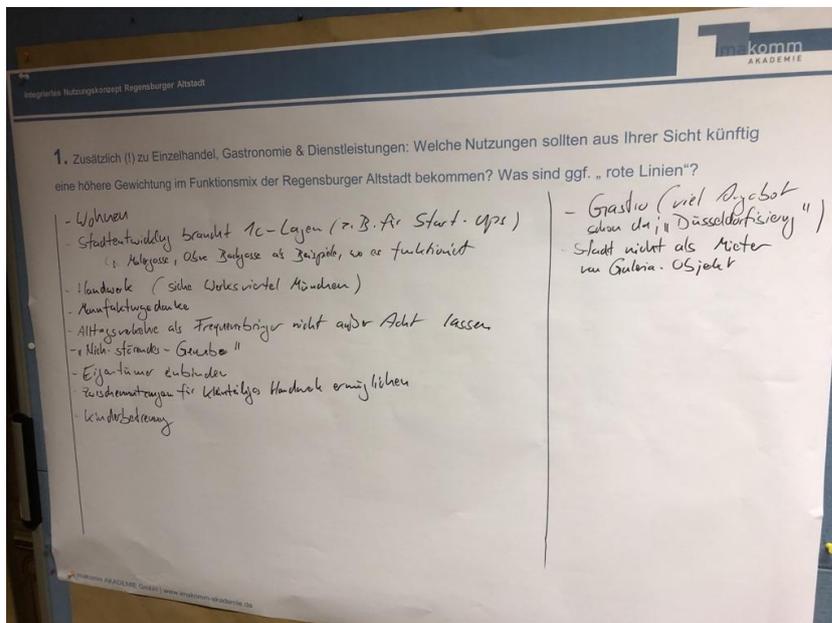
Ein dritter Part befasste sich mit möglichen Perspektiven für die zehn in der Regensburger Altstadt befindlichen großflächigen Gewerbeimmobilien (siehe Kapitel 3.4). Da der Umgang mit derartigen Immobilien aus Sicht der imakomm eine Frage grundsätzlicher strategischer Überlegungen ist, wurde in diesem Zuge bewusst nicht zwischen leerstehenden und aktuell in Nutzung befindlichen Objekten unterschieden.

Aus Sicht der Sitzungsteilnehmer*innen seien dabei insbesondere die **Objekte im Umgriff des Neupfarrplatz** „**radikal und verrückt**“ **umzudenken**, beispielsweise durch geänderte Nutzungen wie etwa Wohnen, aber auch Fassadenbegrünungen, welche neben klimatischen Wirkungen auch zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen würden. Perspektivisch ebenfalls mitzudenken seien **kulturelle Nutzungen**, aber auch Angebote wie ein Fitnessstudio, welches zumindest Teile einer entsprechenden Immobilie entsprechend nutzen könnte. Weiter genannt wurde eine verstärkte **Einbindung der beiden Hochschulen** (Universität Regensburg, Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg) in die Altstadtszenerie, etwa in Form von Tagungen bzw. Kongressen in der Altstadt. Als konkret geeignete Immobilie wurde in diesem Zuge das Objekt Neupfarrplatz 14 genannt. Angeregt wurde darüber hinaus ein Showroom, an welchem die beiden Hochschulen ihre Aktivitäten im Bereich der Forschung und Bildung im Sinne der „3rd Mission“ zeigen, konkret denkbar möglicherweise mit bzw. in der

Tourist-Information. Ferner wurde eine Nutzung der entsprechenden Immobilien für **Co-Working** und **Kinderbetreuung** angeregt, ebenso die Etablierung von etwaigen **wetterunabhängigen touristischen Angeboten**. Eine zusätzliche Anregung spielte auf die mögliche Installation von **Logistik-Hubs** (etwa Paketdienstleistungen, Mobilität) an einem zentralen Standort in der Regensburger Altstadt an. Jenseits einzelner Nutzungen und Objekte wurde zudem betont, dass grundsätzlich entsprechende **Nutzungsänderungen möglich** seien bzw. gemacht werden müssten, um vor dem Hintergrund des innerstädtischen Strukturwandels überhaupt entsprechend (re-)agieren zu können.

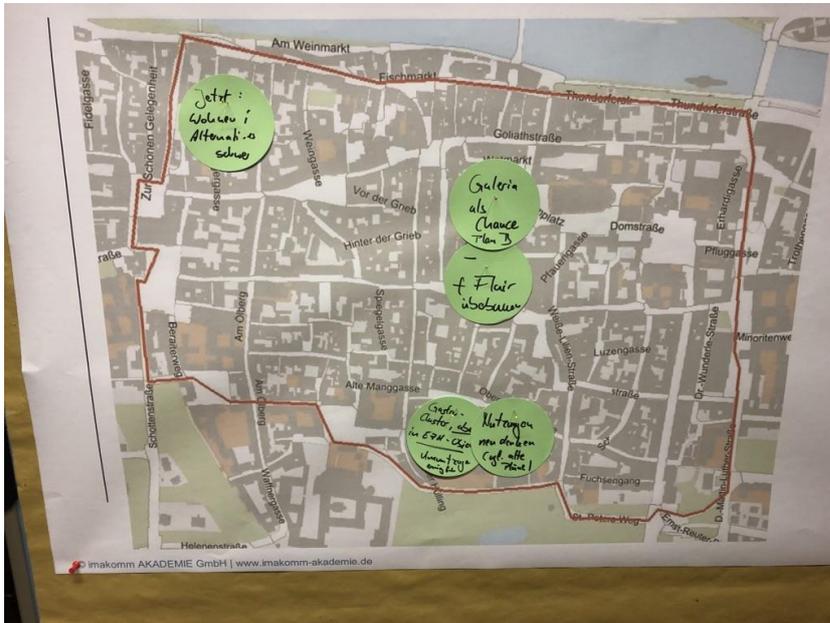
Grafik: Fotodokumentation zur Diskussionsfrage „Zusätzlich (!) zu Einzelhandel, Gastronomie & Dienstleistungen: Welche Nutzungen sollten aus Ihrer Sicht künftig eine höhere Gewichtung im Funktionsmix der Regensburger Altstadt bekommen? Was sind ggf. „rote Linien?“

Quelle: imakomm



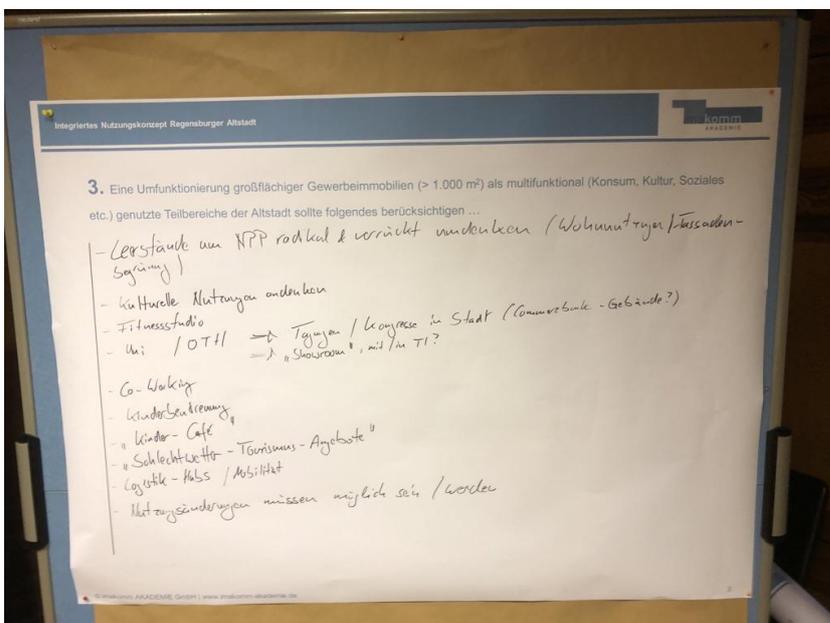
Grafik: Fotodokumentation zur Diskussionsfrage „Welche räumlichen Areale im Projektgebiet stellen aus Ihrer Sicht Problembereiche“ hinsichtlich des künftigen Funktionsmixes dar? Was sind auf der anderen Seite „Potenzialbereiche“ für künftige Entwicklungen?“

Quelle: imakomm



Grafik: Fotodokumentation zur Diskussionsfrage „Eine Umfunktionierung großflächiger Gewerbeimmobilien (> 1.000 m²) als multifunktional (Konsum, Kultur, Soziales etc.) genutzte Teilbereiche der Altstadt sollte folgendes berücksichtigen ...“

Quelle: imakomm



3.6.2 Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung

Methodik

Zur Schaffung einer weiteren Analysebasis für das integrierte Nutzungskonzept wurde im März 2023 eine **Befragung aller Gewerbetreibenden und Gewerbe-Immobilieeigentümer*innen** mit Betrieb bzw. Objekt in der Regensburger Altstadt durchgeführt. Die Umfrage wurde als Onlinebefragung durchgeführt, sowohl Gewerbetreibende als auch Eigentümer*innen wurden dazu vom Amt für Stadtentwicklung postalisch zur Teilnahme eingeladen. Angeschrieben wurden in diesem Zuge insgesamt 2429 Personen. Am Ende lag ein **Datensatz von 234 auswertbaren Fragebögen** vor, was einer zufriedenstellenden Rücklaufquote von 9,6 % entspricht.

Zentrale **Themen und Inhalte** der Befragung stellten die Abfrage zu bestehenden Miet- / Pachtverhältnissen (für Betriebe und Eigentümer*innen) sowie zu künftigen Veränderungen in der Betriebslandschaft dar (nur für Betriebe). Erfragt wurde zudem die Perspektive zur weiteren Steigerung der Attraktivität Regensburgs als Unternehmensstandort (nur für Betriebe). Weiterer Inhalt war die Frage nach möglichen Gründen und Vermarktungsbemühungen bei Leerständen (nur für Eigentümer*innen) sowie grundsätzlich erwartete Entwicklungen für den Einkaufs- und Erlebnisstandort Regensburg (Betriebe und Eigentümer*innen).

Zusätzliche Hinweise

Im vorliegenden Abschnitt werden die zentralen Ergebnisse der Unternehmensbefragung dargestellt. Differenzierte Auswertungen wurden auch unter Berücksichtigung des Datenschutzes nur bei ausgewählten Fragen vorgenommen. Dargestellt sind diese nur aus Sicht der imakomm auffallenden Stellen.

Die Anzahl der Befragten wird mit „n“ bezeichnet. Die ausgewiesenen Prozentwerte beziehen sich demnach auf die jeweilige Gesamtzahl der Befragten. Bei Fragen mit Mehrfachnennungen ist daher in Summe ein Prozentwert über 100 möglich. Bei Häufigkeiten und Mittelwerten sind gerundete Werte dargestellt. Abweichungen zu 100% sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen. Bei offenen Fragen wurden die Antworten zu Kategorien zusammengefasst, dargestellt ist in der Regel eine Auswahl der TOP Antworten (z.B. TOP 3).

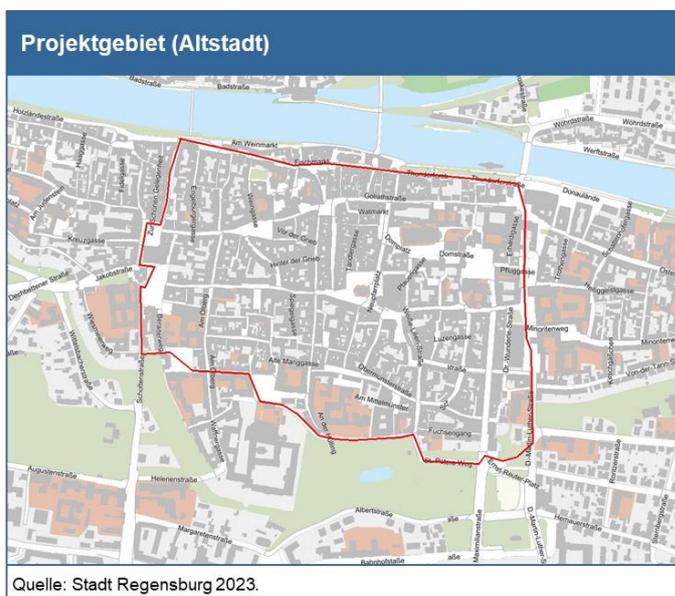
Erkenntnis allgemeine Angaben

- In Bezug auf Größe des Datensatzes liegt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbetreibenden und Eigentümer*innen vor.
- Unterschiedliche Antwortmodelle wurden genutzt: Gewerbetreibende haben mehrere Standorte, z.B. einen in der Altstadt (in Eigentum), einen zweiten außerhalb der Altstadt und damit im „sonstigen Bereich“ (in Miete). Gewerbetreibende im Eigentum können zudem Besitzer*in weiterer Immobilien sein, die nicht selbst genutzt werden.

Grafik: Verortung der Umfrageteilnehmer*innen

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023

Frage: Sie sind in Regensburg...?



Gewerbetreibende in Miete	Stichprobe Befragung	
Altstadt	87	36%
Sonstiger Bereich	11	5%
Gewerbetreibende in Eigentum		
Altstadt	26	11%
Sonstiger Bereich	12	5%
Gewerbeimmobilien-eigentümer*innen		
Altstadt	112	46%
Sonstiger Bereich	32	13%
Gesamt	280	116%

N=243, mehrere Antworten möglich

Erkenntnis Ergebnisse Gewerbetreibende

Branchenstruktur

- Insgesamt 80 % der teilnehmenden Betriebe sind dem Einzelhandel (56 %) bzw. dem Dienstleistungsbereich (24 %) zuzuordnen.
- Der Bereich Hotellerie / Gastronomie ist mit 2 % bzw. 6 % vergleichsweise gering repräsentiert.
- Auffällig ist zudem: Es haben sich mehr Handwerksbetriebe (8) als Vertreter*innen aus der Kultur- / Kreativwirtschaft (3) an der Umfrage beteiligt.

Grafik: Branchenstruktur unter den teilnehmenden Gewerbetreibenden

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbetreibende

Frage: Bitte geben Sie die Branche Ihres Unternehmens an.

Branche		Stichprobe Befragung
Einzelhandel	70	56%
Gastronomie	8	6%
Hotellerie	3	2%
Dienstleistungen	30	24%
Kultur- /Kreativwirtschaft	3	2%
Handwerk	8	6%
Keine Angabe	2	2%
Gesamt	124	100%

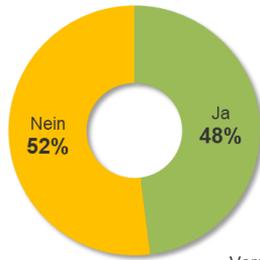
Betriebliche Veränderungen

- Knapp jeder zweite Betrieb (48 %) plant in den kommenden fünf Jahren größere betriebliche Veränderungen.
- Erfreulich dabei: Die TOP-4 der genannten Veränderungen sind positiver Natur, nämlich konkret Renovierungen (15 %), Modernisierungsmaßnahmen (14 %), Betriebsübergaben (10 %) und Personalaufstockung (9 %).
- Unter den Veränderungen mit negativen Folgen finden sich Betriebsaufgaben (7 %, v.a. altersbedingt) bzw. Personalabbau (4 %) auf den ersten beiden Plätzen.
- Betriebsverlagerungen finden, wenn überhaupt, fast nur innerhalb des Standorts Regensburg statt; nur 2 % spielen mit dem Gedanken den Betrieb in einer anderen Kommune fortzuführen.

Grafik: Perspektivische Veränderungen unter den Gewerbetreibenden

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbetreibende

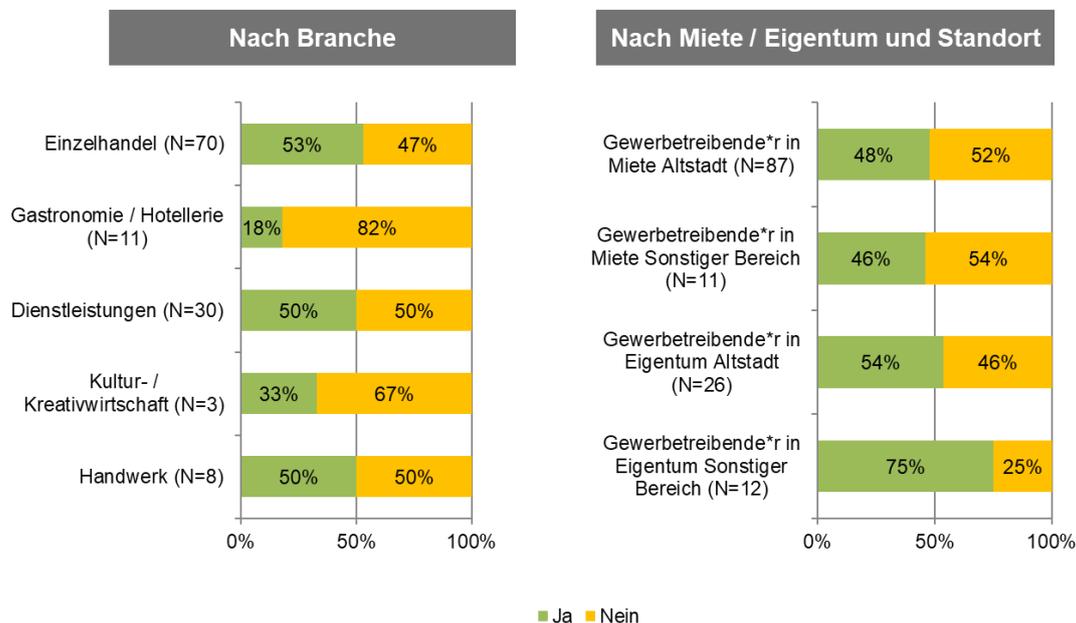
Frage: Planen Sie in den nächsten fünf Jahren größere betriebliche Veränderungen bzw. sind diese in Ihrem Unternehmen angedacht?



Grafik: Perspektivische Veränderungen unter den Gewerbetreibenden – nach Branche, Miete / Eigentum und Standort

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbetreibende

Frage: Planen Sie in den nächsten fünf Jahren größere betriebliche Veränderungen bzw. sind diese in Ihrem Unternehmen angedacht?



Potenziale für den Unternehmensstandort Regensburg

- Insgesamt 53 teilnehmende Betriebe sehen eine Verbesserung der **Parkplatzsituation** als Element zur Steigerung der Attraktivität Regensburgs als Unternehmensstandort.
- Für 38 Betriebe ist eine Verbesserung der **Aufenthaltsqualität** ein Schlüssel zur Attraktivitätssteigerung des Unternehmensstandorts Regensburg.
- 25 bzw. 24 Betriebe sehen die **Stärkung des ÖPNV** bzw. **Beruhigung des fließenden Verkehrs** als weiteren Faktor.
- **Wenig Bedeutung** messen die Umfrageteilnehmer*innen einer Frequenzsteigerung sowie einer Verbesserung der (gefühlten) Sicherheit bei.

Grafik: Potenziale zur Steigerung der Attraktivität Regensburgs als Unternehmensstandort

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbetreibende

Frage: Was müsste sich aus Ihrer Sicht konkret verbessern, damit der Standort Regensburg für Ihr Unternehmen noch attraktiver wird?

Themen	Häufigkeit (≥ 5 Antworten)
Anwohnerparkplätze / Attraktivere Parkplatzsituation allgemein (Menge, Kosten)	53
Verbesserung der Aufenthaltsqualität / Attraktivität im öffentlichen Raum durch z.B. grüne und blaue Infrastruktur, Sauberkeit, Sitzflächen, Beschattung usw.	38
Stärkung des ÖPNV	25
Verkehrssituation / Beruhigung des fließenden Verkehrs	24
Branchenmix und Vielfalt / Auch alternative Nutzungen im kulturellen Bereich	23
Zahlbare Mieten / Entlastung Mieter	19
Erreichbarkeit allgemein	17
Unbürokratische / Einfache Abwicklung Bauliche Entwicklung	14
Leerstandsmanagement	13
Erreichbarkeit PKW (Gegenbewegung zu Verkehrsberuhigung)	12
Erreichbarkeit Fahrrad	8
Förderprogramme Betriebe / Förderung innovativer Nutzungen	7
Frequenzsteigerung	6
(gefühlte) Sicherheit	5

Erkenntnis Ergebnisse Gewerbeimmobilieneigentümer*innen

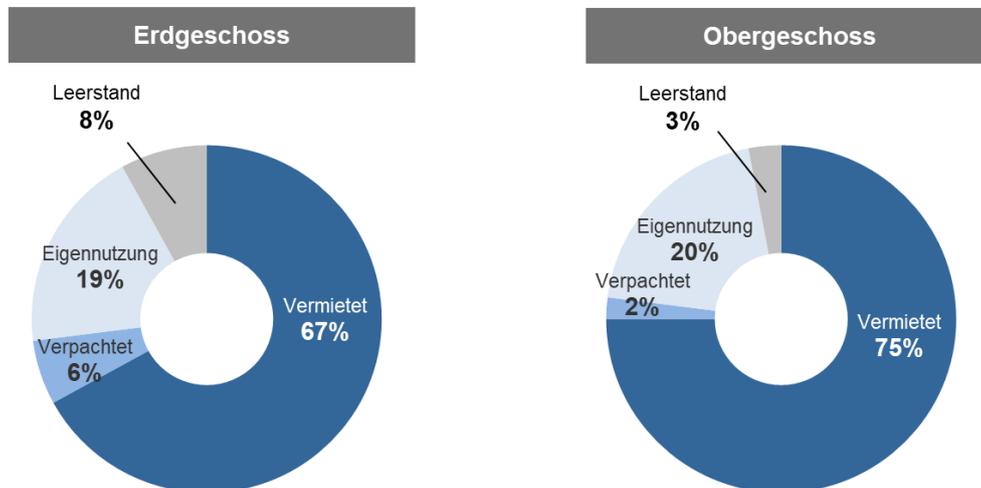
Nutzungsverhältnisse der Immobilie

- **Mietverhältnisse** bestehen in rund 2/3 der Erdgeschoss-Nutzungen, Obergeschosse sind in 75 % der Fälle vermietet.
- Eine **Verpachtung** der Immobilie erfolgt vergleichsweise selten: Bei Erdgeschoss-Lagen in 6 % der Fälle, in Obergeschosslagen sind 2 % der Objekte verpachtet.
- Rund jede fünfte Immobilie ist sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss mit einer **Eigennutzung** durch den Eigentümer versehen (19 % bzw. 20 %).
- **Leerstand** herrscht den Umfrage-Ergebnissen zufolge in 8 % der Erdgeschoss-Lagen und 3 % der Obergeschoss-Lagen.

Grafik: Hauptsächliche Nutzungsverhältnisse der Gewerbeimmobilien in der Regensburger Altstadt

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbeimmobilieneigentümer*innen

Frage: Bitte geben Sie an, in welcher Form Ihre Gewerbeimmobilie aktuell hauptsächlich genutzt wird.



N=132, Auswahl nur für Gewerbe-Immobilienigentümer*innen

N=122, Auswahl nur für Gewerbe-Immobilienigentümer*innen

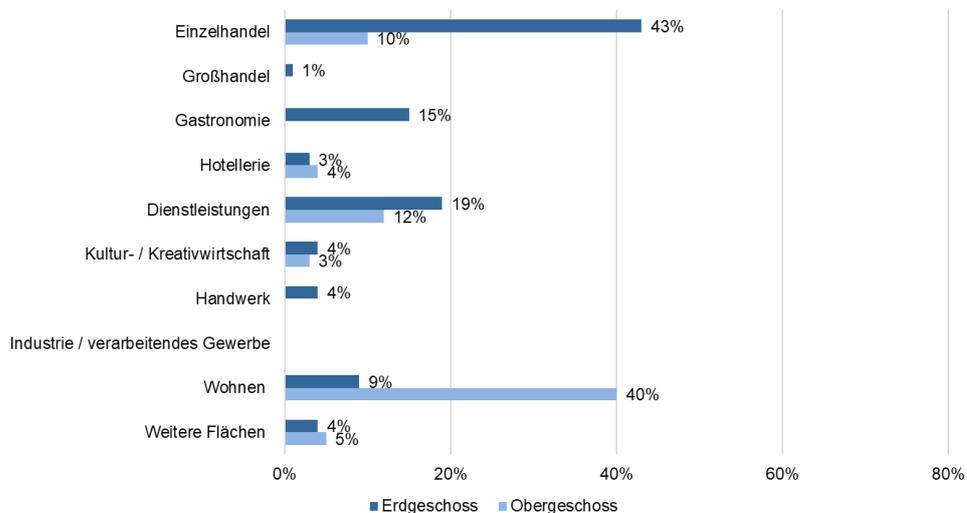
Konkrete Nutzung der Immobilie

- Eine Nutzung durch **Einzelhandelsbetriebe** liegt in EG-Lagen in 43 % aller Fälle vor, die durchschnittliche Fläche liegt bei 191 m².
- 40 % der Objekte sind in den OG-Lagen mit einer **Wohnnutzung** versehen, dies bei einem Flächendurchschnitt von 274 m².

Grafik: Anteilige Nutzungen und deren in Anspruch genommene Flächen

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbeimmobilieigentümer*innen

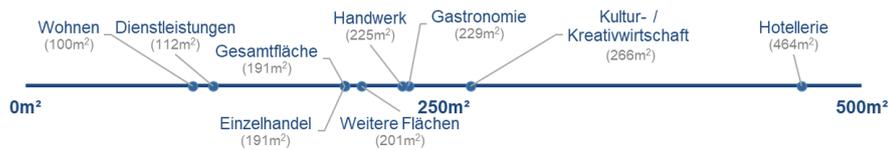
Frage: Bitte geben Sie die aktuelle(n) Nutzung(en) Ihrer Gewerbeimmobilie und die zugehörige(n) Fläche(n) an (hier zunächst dargestellt nur Nutzungen; Flächen s. ab Folie 19):



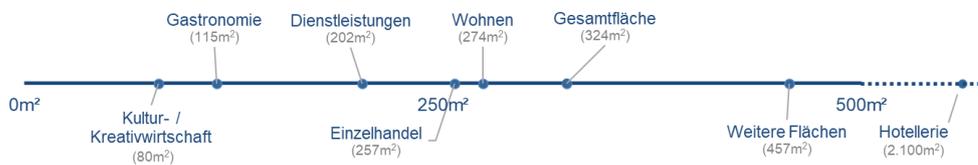
N=81, mehrere Antworten möglich, Auswahl nur für Gewerbe-Immobilieigentümer*innen

Frage: Bitte geben Sie die aktuelle(n) Nutzung(en) Ihrer Gewerbeimmobilie und die zugehörige(n) Fläche(n) an:

Mittelwert EG - Altstadt



Mittelwert OG - Altstadt



Auswahl nur für Gewerbe-Immobilieigentümer*innen

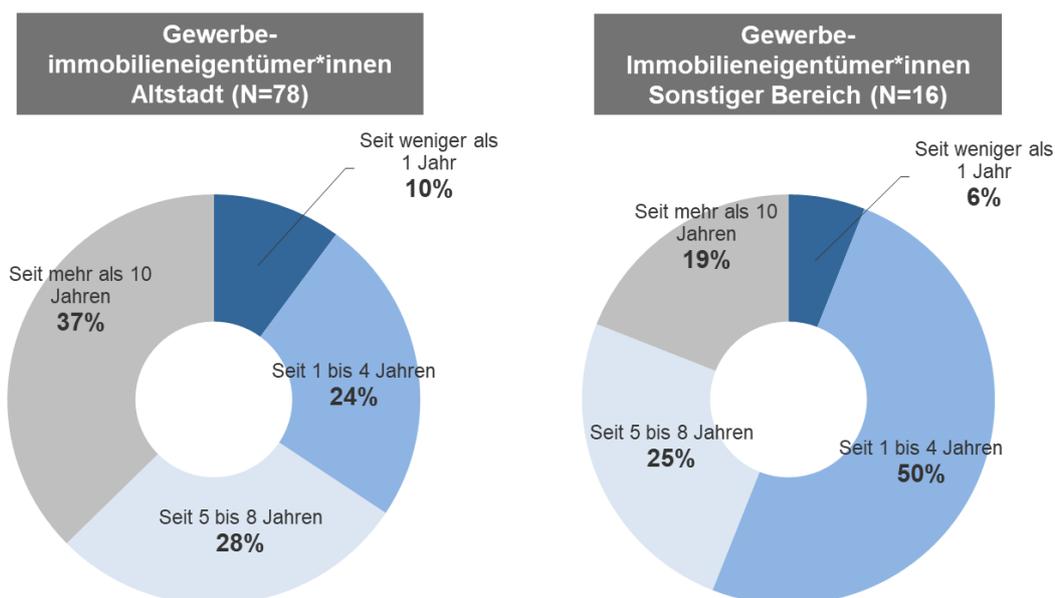
Dauer der aktuellen Nutzungsverhältnisse

- Im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet sind die **Nutzungsverhältnisse** den Ergebnissen zufolge in der Altstadt relativ **stabil**: 65 % aller Nutzungen in Erdgeschoss-Lage haben seit mindestens fünf Jahren Bestand (sonstiges Stadtgebiet: 44 %).
- Gleichwohl sind auch dynamische Entwicklungen und **neue Nutzungsverhältnisse vorhanden**: Jede zehnte Erdgeschoss-Nutzung im Altstadtbereich besteht noch nicht länger als ein Jahr.
- Speziell für die Altstadt zeigen sich in Bezug auf die Dauer der Nutzungsverhältnisse **kaum nennenswerte Unterschiede zwischen Erdgeschoss- und Obergeschoss-Lagen**.

Grafik: Dauer der aktuellen Nutzungsverhältnisse der Gewerbeimmobilien in der Regensburger Altstadt

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbeimmobilieneigentümer*innen

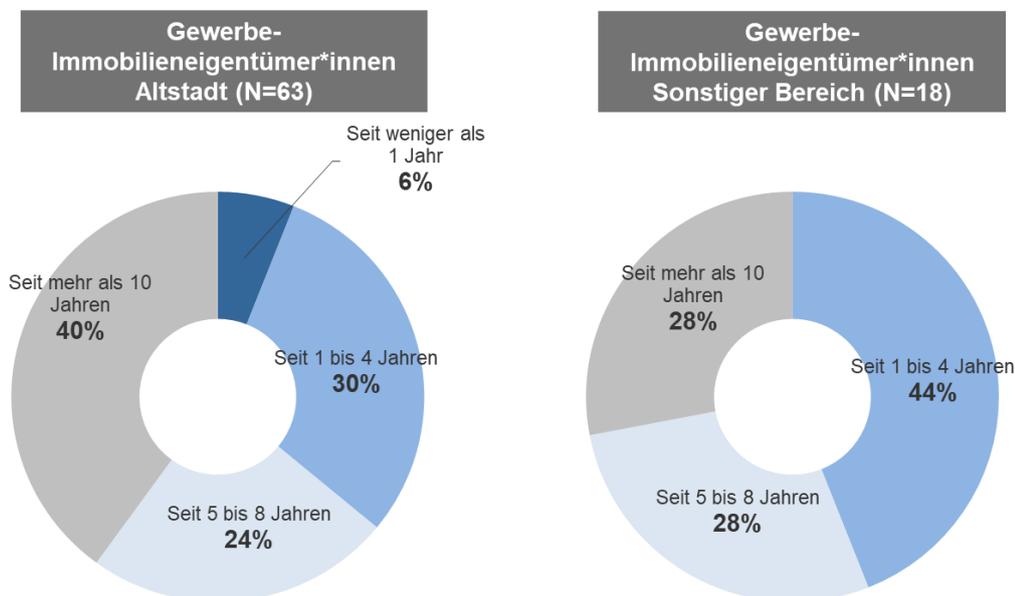
Frage: Seit wann haben Sie die Gewerbeimmobilie an Ihren aktuellen Mieter/ Pächter vermietet bzw. Verpachtet? (Erdgeschoss)



Grafik: Dauer der aktuellen Nutzungsverhältnisse der Gewerbeimmobilien in der Regensburger Altstadt

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbeimmobilieneigentümer*innen

Frage: Seit wann haben Sie die Gewerbeimmobilie an Ihren aktuellen Mieter/ Pächter vermietet bzw. Verpachtet? (Obergeschoss)



Kalkulatorische Mieten

- **Eigentümer*innen** von Gewerbeimmobilien in der Regensburger Altstadt **kalkulieren in Erdgeschoss-Lagen** mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von **19,9 € pro m²**; Die individuelle Spannweite reicht von 6,0 € je m² bis hin zur 55 € pro Quadratmeter, ist insofern kongruent zu den Daten aus dem Mietpreisspiegel (siehe Kapitel 3.2).
- In **Obergeschosslagen** wird im Durchschnitt mit einer Kaltmiete von **13,0 € pro m²** kalkuliert. Der Mindestwert liegt hier bei 7,0 € je m², die Maximalwerte gehen bis 53,0 € Kaltmiete für den Quadratmeter.

Grafik: Kalkulierte Mieteinnahmen pro Quadratmeter

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbeimmobilieneigentümer*innen

Frage: Wie hoch ist die von Ihnen veranschlagte monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bzw. wie hoch ist Ihre Mietpreisvorstellung bei einem Leerstand?

Gesamt	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung
Nettokaltmiete Erdgeschoss (€ pro m², pro Monat) (N = 75)	18,9	6,0	55,0	10,5
Nettokaltmiete Obergeschoss (€ pro m², pro Monat) (N = 76)	13,5	7,0	71,0	9,1
Altstadt				
Nettokaltmiete Erdgeschoss (€ pro m², pro Monat) (N = 63)	19,9	6,0	55,0	10,8
Nettokaltmiete Obergeschoss (€ pro m², pro Monat) (N = 58)	13,0	7,0	52,0	6,6
Sonstiger Bereich				
Nettokaltmiete Erdgeschoss (€ pro m², pro Monat) (N = 12)	12,6	7,5	23,8	4,9
Nettokaltmiete Obergeschoss (€ pro m², pro Monat) (N = 18)	14,6	7,0	71,0	14,3

Auswahl nur für Gewerbe-Immobilienigentümer*innen

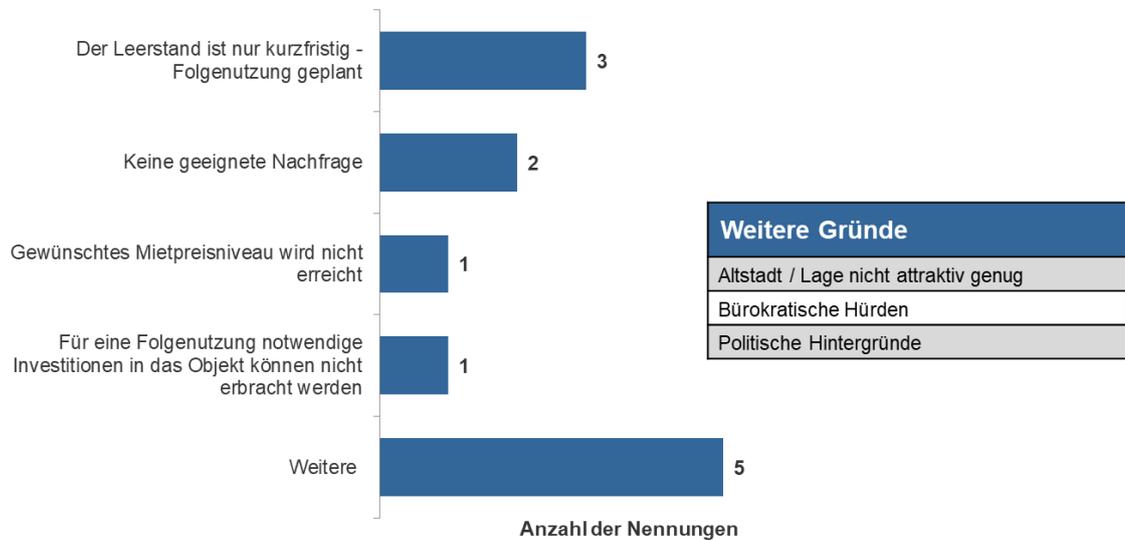
Mögliche Gründe für Leerstände

- Die Frage nach möglichen Ursachen im Falle eines Leerstands wird unterschiedlich beantwortet. Wichtig: Generell sind die **Fallzahlen** bei dieser Frage **sehr gering**.
- **Konkrete Angaben** reichen von „Leerstand ist nur kurzfristig“ über „keine geeignete Nachfrage“ bis hin zu fehlenden finanziellen Mitteln für nötige Investitionen und dem Nicht-erzielen des gewünschten Mietzinses.
- **Weitere Gründe** sind eine fehlende Attraktivität des Standorts, bürokratische Hemmnisse sowie politische Aspekte.

Grafik: Gründe im Falle von Leerstand

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbeimmobilieigentümer*innen und vorhandenem Leerstand (n = 12)

Frage: Wo liegen Ihrer Meinung nach die Gründe für leerstehende Flächen Ihrer Gewerbeimmobilie?



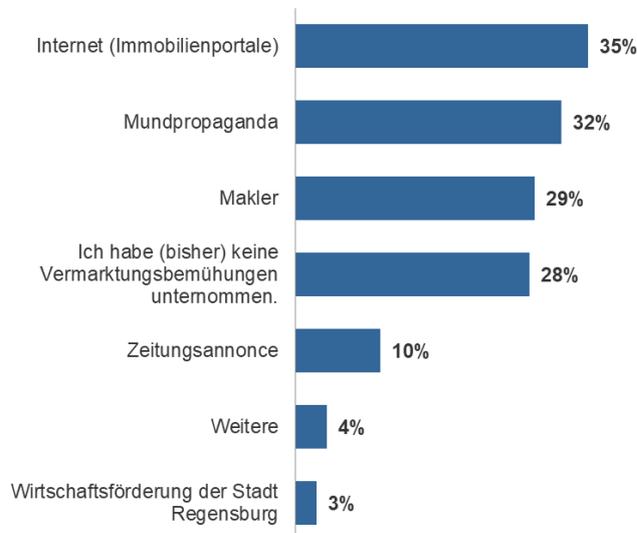
Vermarktungskanäle

- Etwa **zwei Drittel** aller Eigentümer*innen vermarktet die eigene Immobilie über Online-Immobilienportale, Mundpropaganda und Makler*in.
- Den klassischen Weg der **Zeitungsannonce** wählt jede/r zehnte Eigentümer*in.
- Auffallend: **Nur 3 %** sind in Bezug auf die Vermarktung von Gewerbeimmobilien im Austausch mit dem **Amt für Wirtschaft und Wissenschaft** der Stadt Regensburg.

Grafik: Genutzte Vermarktungskanäle

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbeimmobilieneigentümer*innen

Frage: Wie vermarkten Sie Ihre Gewerbeimmobilie bzw. wie haben Sie diese in der Vergangenheit vermarktet?



N=156, Mehrere Antworten möglich, Auswahl nur für Gewerbe-Immobilieigentümer*innen

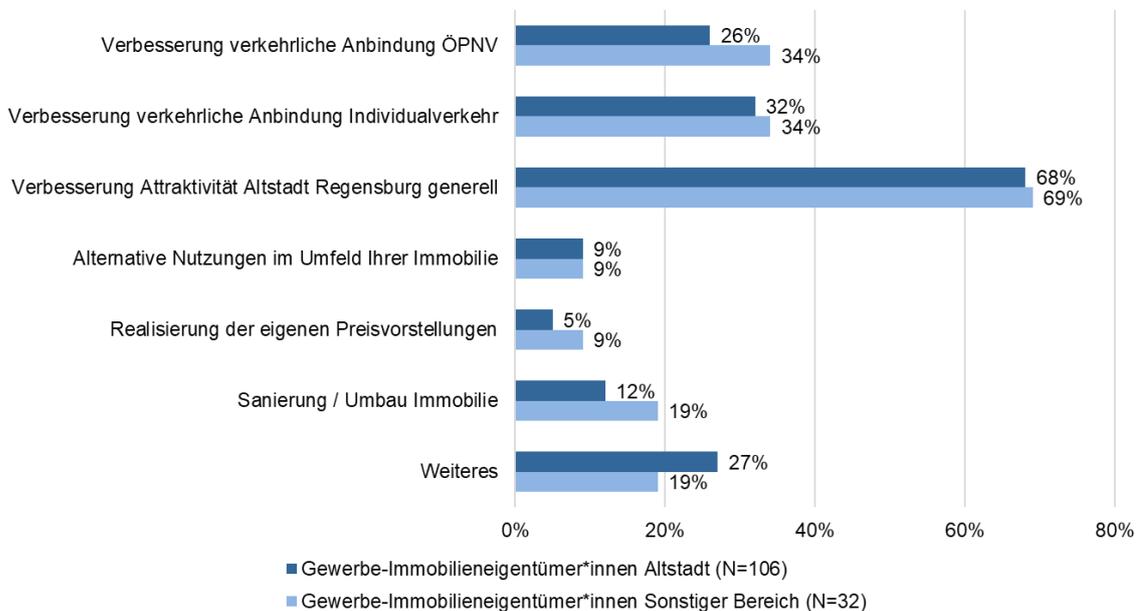
Rahmenbedingungen zur Erleichterung von Vermarktungsbemühungen

- Rund zwei Drittel der Eigentümer*innen von Gewerbeimmobilien aus der Altstadt sind der Ansicht, dass eine **generelle Verbesserung** der Attraktivität der Altstadt die Vermarktungsbemühungen erleichtern würde.
- Für 26 % bzw. 32 % wäre eine bessere **verkehrliche Anbindung** des ÖPNV bzw. Individualverkehrs hilfreich. Diese auseinandergehenden Sichtweisen decken sich mit den in Kapitel 2.2 vorgestellten Studienergebnissen, wonach Fragen der Erreichbarkeit differenziert zu betrachten und pauschale Aussagen im Sinne von „grundsätzlich Autofrei VS priorisierte Erreichbarkeit für den MIV“ nicht zielführend sind.

Grafik: Rahmenbedingungen zur Erleichterung von Vermarktungsbemühungen

Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023; Auswahl nur für Gewerbeimmobilieneigentümer*innen

Frage: Welche Rahmenbedingungen würden die Vermarktung Ihrer Gewerbeimmobilie und potenzielle Nachnutzungen aus Ihrer Sicht generell erleichtern?



Mehrere Antworten möglich, Auswahl nur für Gewerbe-Immobilienbesitzer*innen

Perspektiven aus Sicht von Betrieben und Immobilieneigentümer*innen

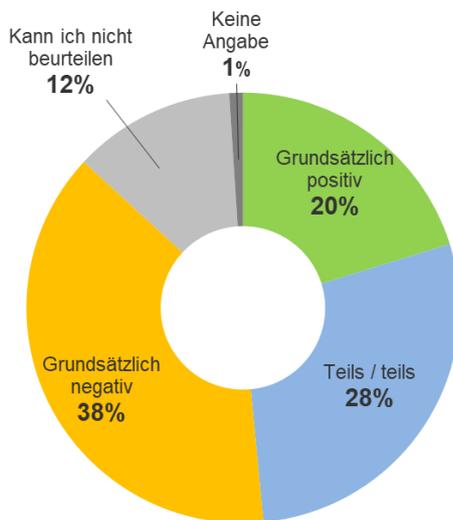
Grundsätzliche Entwicklungen für die Regensburger Altstadt

- Nur **jede/r fünfte** Umfrageteilnehmer*in erwartet für die Regensburger Altstadt bis zum Jahr 2030 eine **grundsätzlich positive Entwicklung**.
- Bei einer differenzierten Betrachtung nach Branchen fällt auf: Positiv gestimmt sind besonders **Gastronomen und Hoteliers**.
- Rund **jede/r dritte Einzelhändler*in** erwartet bis 2030 eine grundsätzlich **negative Entwicklung** für den Einkaufs- und Erlebnisstandort Regensburger Altstadt.

Grafik: Grundsätzlich erwartete Entwicklungen für die Regensburger Altstadt

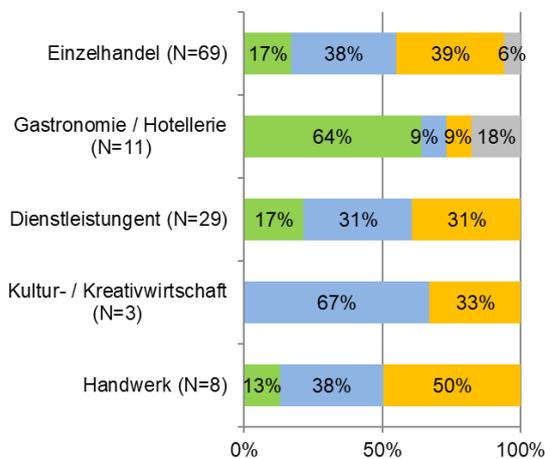
Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023

Frage: Welche grundsätzliche Entwicklung erwarten Sie bis zum Jahr 2030 für den Einkaufs- und Erlebnisstandort Regensburger Altstadt?

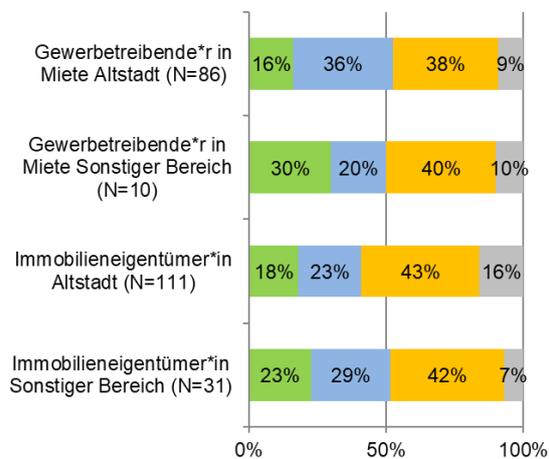


Frage: Welche grundsätzliche Entwicklung erwarten Sie bis zum Jahr 2030 für den Einkaufs- und Erlebnisstandort Regensburger Altstadt?

Nach Branche



Nach Miete / Eigentum und Standort



■ Grundsätzlich positiv ■ Teils / teils ■ Grundsätzlich negativ ■ Kann ich nicht beurteilen

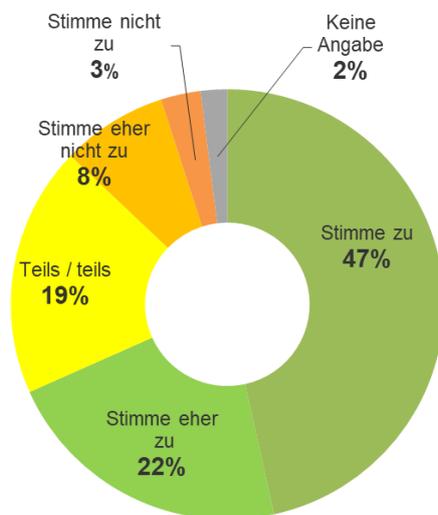
Nutzungsmix

- **69 %** der Befragungsteilnehmer*innen **stimmen der Aussage (eher) zu**, dass für eine erfolgreiche (Weiter)-Entwicklung der Regensburger Altstadt **zusätzliche Nutzungen** zu Handel, Gastronomie und Dienstleistungen erforderlich sind. **Auffällig** dabei: Es zeigen sich kaum nennenswerte Unterschiede zwischen den einzelnen Branchen.
- Als **konkrete Nutzungen** besonders oft genannt wurden Events und Angebote im kulturellen bzw. künstlerischen Bereich sowie konsumfreie, attraktive grüne Aufenthaltsflächen.
- **Realistische Nutzungen für die eigene Immobilie** sind aus Sicht der Eigentümer*innen vor allem verstärkte Wohnnutzungen, der Erhalt des Status-Quo und Handelsnutzungen.

Grafik: Nutzungsmix

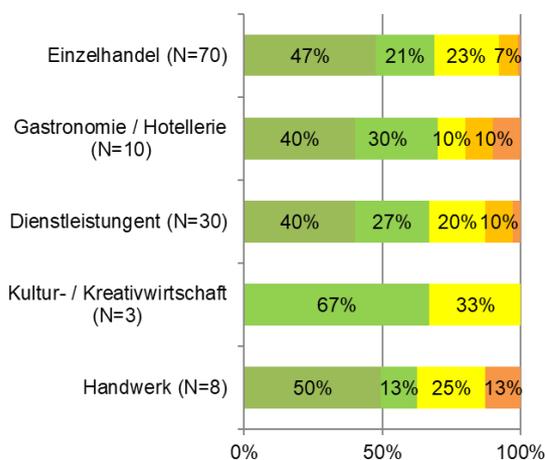
Quelle: imakomm, Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung Regensburger Altstadt 2023

Frage: Bitte bewerten Sie folgende Aussage: Über Einkaufen, Gastronomie und Dienstleistungen hinaus sind verstärkt zusätzliche Nutzungen für eine erfolgreiche (Weiter-)Entwicklung der Regensburger Altstadt erforderlich.

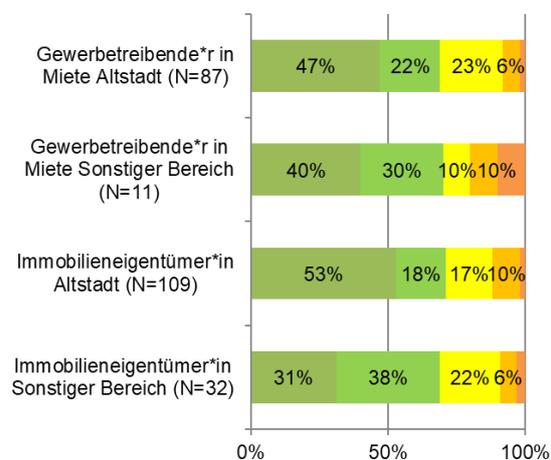


Frage: Bitte bewerten Sie folgende Aussage: Über Einkaufen, Gastronomie und Dienstleistungen hinaus sind verstärkt zusätzliche Nutzungen für eine erfolgreiche (Weiter-)Entwicklung der Regensburger Altstadt erforderlich.

Nach Branche



Nach Miete / Eigentum und Standort



■ Stimme zu ■ Stimme eher zu ■ Teils / teils ■ Stimme eher nicht zu ■ Stimme nicht zu

Frage: Welche realistischen Nutzungen und Funktionen können Sie sich für die Regensburger Altstadt generell vorstellen?

Nutzungen	Häufigkeit (≥ 3 Antworten)
Events / Angebote insbesondere im Bereich Kultur und Kunst	34
Konsumfreie, attraktive, grüne Aufenthaltsflächen	25
Attraktiver Wohnraum (auch innovative Wohnformen)	12
Nahversorgung, Lebensmittel	11
Ausgedehnter (Viktualien-)markt / Markthalle / Märkte insgesamt	11
Kleingewerbe / kleine inhabergeführte Betriebe	11
Gastronomie (Cafés), ausgedehnte Freisitzflächen	10
Parkplätze in der Altstadt	9
Soziale Treffpunkte für verschiedene Alters- und Zielgruppen	7
Einzelhandel	7
Dienstleistungen	6
Arztpraxen und Büroflächen	5
Stadthalle / Kongresszentrum	5
VHS, Bildungsangebote, Betreuungsplätze	5
Innovative Nutzungskonzepte (Pop-ups, Showrooms, Co-working-spaces)	4
Handwerk	4

Frage: Welche realistischen Nutzungen und Funktionen können Sie sich für Ihre eigene Immobilie vorstellen?

Nutzungen	Häufigkeit (≥ 3 Antworten)
Wohnnutzung / sozialer Wohnungsraum	24
Bisheriges Beibehalten	17
Einzelhandel	14
Gastronomie / Bar / Café	9
Büroflächen	7
Dienstleistungen	7
Praxen	5
Ausschließlich Private Vermietung	4
Kultur / Ausstellungen	4
Gästehaus / Hostel / Airbnb	3

Auswahl nur für Gewerbe-Immobilieigentümer*innen

Zwischenfazit:

Die Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung zeigt insbesondere, dass diese beiden Stakeholdergruppen einem stärkeren Funktionsmix, der über Handel, Gastronomie und Dienstleistungen hinausgeht, positiv gegenüberstehen. Zu nennen sind hierbei vor allem kulturelle bzw. künstlerische Angebote sowie Wohnnutzungen. Gleichzeitig zeigt sich rund jede/r dritte Einzelhändler*in besorgt in Bezug auf die künftige Entwicklung der Regensburger Alt-

stadt. Positiv hervorzuheben sind tendenziell gute Standortdynamiken, rund jeder zweite Betrieb plant in den kommenden fünf Jahren größere Veränderungen, der Großteil davon mit positiven Auswirkungen.

3.6.3 Expert*innenrunden

Um zusätzlich zum Runden Tisch Altstadt und der Online-Befragung **themenspezifisch mit weiteren ausgewählten Altstadttakteur*innen** in den Dialog zu kommen, wurden am 26. und 27. April 2023 drei Expert*innenrunden als Online-Workshops durchgeführt. Die Runden setzten sich interdisziplinär mit Vertreter*innen aus beispielsweise den Bereichen Handel, Dienstleistung, Handwerk, Wohnen sowie ebenfalls der (Immobilien-) Wissenschaft zusammen. Im Rahmen der Expert*innenrunden galt es, den Ist-Zustand der Regensburger Altstadt zu bewerten, Stärken und Schwächen zu evaluieren, mittel- und langfristige Potenziale zu benennen, bestehende Flächennutzungskonflikte aufzuzeigen sowie Lösungsansätze zu erarbeiten. Hierbei kristallisierten sich die drei folgenden **zentrale Aufgabenfelder für die Entwicklung der Regensburger Altstadt** heraus:

Stärkung der Multifunktionalität, Nutzungs- und Angebotsvielfalt

Die Regensburger Altstadt weist aus Sicht der teilnehmenden Expert*innen schon heute multifunktionale Aspekte auf und ist durch eine Vielfalt an Nutzungen und Angeboten geprägt. Multifunktionalität sowie Nutzungs- und Angebotsvielfalt sind zu erhalten und konsequent weiter auszubauen. Inhaber*innengeführte Geschäfte sowie gleichermaßen Filialisten, eine abwechslungsreiche Gastronomielandschaft, Events und Veranstaltungen sowie auch kulturelle Angebote schaffen eben diesen Mix und leisten einen wesentlichen Beitrag zum individuellen Charakter der Regensburger Altstadt. Auch das Wohnen und dementsprechend Nahversorgung in der Altstadt nimmt zunehmend an Bedeutung zu, womit allerdings auch Nutzungskonflikte wie bspw. Lärmbelastungen ausgehend von Passanten zur späten Stunde einhergehen können.

Neben Bestehendem sind entsprechend der Teilnehmer*innen neue, innovative Lösungen für bspw. die Nachnutzungen von leerstehenden Immobilien zu finden, wobei Mischnutzungen anzuvisieren sind. Auch ist zu prüfen, ob die Schaffung eines universitären Campus in der Altstadt (bspw. als Teilnachnutzung für Galeria Kaufhof) als Möglichkeit besteht. Um Frequenz

auch aus den umliegenden Einkaufszentren (Regensburg Arcaden und DEZ) in die Regensburger Altstadt zu lenken, sind Wegebeziehungen zu stärken, Barrieren zu reduzieren, die Erreichbarkeit der Altstadt zu gewährleisten und Synergien zwischen den Standorten intensiver zu nutzen. Wichtig: Hier sollte zwischen den drei Oberzentralen Standorten kein Gegeneinander, sondern ein Miteinander bestehen.

Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer

Eine Belebung der Altstadt kann nicht nur durch ihre Angebotsvielfalt, sondern ebenfalls durch eine hohe Aufenthaltsqualität und eine große (auch konsumfreie) Verweildauer der Altstadtbesucher*innen erzielt werden. Hierfür sind Aufenthaltsräume auf Platzlagen sowie auch dezentral mit Sitzgelegenheiten zu schaffen, welche in Kombination mit grüner und blauer Infrastruktur eine zum Verweilen einladende Atmosphäre vermitteln. Durch mobile oder stationäre Elemente sind grüne Inseln zu schaffen, welche gleichermaßen die Aufenthaltsqualität stärken sowie einen positiven Einfluss auf das Stadtklima haben wie bspw. die natürliche Beschattung von Aufenthaltsräumen. Veranstaltungen und Events sind Frequenzbringer, doch sollte die Altstadt auch ohne diese ein attraktiver Besuchsort sein.

Bestehende Nutzungskonflikte (bspw. Lärm, Verhalten von Verkehrsteilnehmer*innen, etc.) sind im Dialog mit Betroffenen sowie auch Verursachenden zu evaluieren und Lösungen bzw. konkrete Maßnahmen zur Konfliktbeilegung zu finden.

Schaffung eines neuen Miteinanders

Um die Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen der Regensburger Stadtverwaltung und den privaten Altstadtakteur*innen zu stärken, ist ein neues Miteinander zu schaffen. Hierbei gilt es nicht nur, stärker in den Dialog zu treten, sondern gemeinsam die Entwicklung der Altstadt voranzutreiben, Maßnahmen zu entwickeln und diese dann auch in Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und privaten Akteur*innen umzusetzen.

Um Verwaltungsentscheidungen (wie bspw. Verkehrsberuhigungen) verständlicher sowie nachvollziehbarer zu gestalten, wird von den Teilnehmer*innen der Expert*innenrunden empfohlen, den Abwägungsprozess im Voraus so transparent als möglich zu gestalten und bspw. Altstadtakteur*innen hierbei mit einzubeziehen.

Zwischenfazit:

Die Regensburger Altstadt weist jetzt schon multifunktionale Elemente auf und zeichnet sich durch ihre individuelle Nutzungs- und Angebotsvielfalt aus. Diese gilt es zu stärken sowie den einzigartigen Charakter der Altstadt durch eine hohe Aufenthaltsqualität und Verweildauer mit der Schaffung von einladenden und begrünten Aufenthaltsbereichen herauszustellen. Mit einem neuen Miteinander kann der Dialog zwischen Stadtverwaltung und privaten Akteur*innen verbessert sowie eine intensivere Zusammenarbeit gefördert werden.

Strategie

4 Strategie

4.1 Konsequenzen aus der Analyse

Im Rahmen der umfassenden und auf unterschiedlichen methodischen Ansätzen beruhenden Analyse sowie der detaillierten fachlichen Betrachtung der Regensburger Altstadt ergeben sich folgende Konsequenzen für die Strategie:

- **„Das Glas ist mehr voll als leer“:** Die Regensburger Altstadt hat Herausforderungen wie andere Kommunen auch; diese sind (pro-)aktiv zu bearbeiten, um auch in Zukunft ein attraktiver Erlebnis- und Einkaufsstandort zu sein. Gleichwohl manifestieren sich diese Herausforderungen an anderen Standorten doch wesentlich sicht- und spürbarer als dies in der Regensburger Altstadt der Fall ist (beispielsweise kein ausgeprägtes und vor allem strukturelles Leerstandsproblem für weite Teile des Altstadtbereichs!).
- **Teilräumliche Betrachtungen und Maßnahmen / Projekte sind erforderlich:** Die Analysen zeigen, dass verschiedene kleinräumliche Bereiche in der Regensburger Altstadt „besser“ bzw. „anders“ funktionieren als andere. Angesichts dessen ist eine pauschale Betrachtung nicht empfehlenswert, vielmehr gilt es vor dem Hintergrund einer einheitlichen Strategie in Teilräumen zu denken und letztlich auch zu agieren.
- **Hoher Handlungsdruck am Neupfarrplatz:** Auch wenn zwar kein Leerstandsproblem für weite Teile des Altstadtbereichs festgestellt werden kann, so sieht sich der Neupfarrplatz als einer der genannten Teilräume mit einer vergleichsweise hohen Konzentration an Leerständen (insbesondere auch großflächige Objekte) und potenziellen Trading-Down-Effekten konfrontiert. Die angekündigte Galeria Kaufhof-Schließung potenziert diese Feststellung. Aber: Ausgehend vom Neupfarrplatz kann eine anderweitige Nutzung der Galeria Kaufhof-Immobilie gleichzeitig auch einen Wendepunkt in der künftigen Nutzungsstrategie der Regensburger Altstadt bedeuten.
- **Zusätzliche Besuchsgründe sind erforderlich:** Handel allein kann und wird nicht mehr der hauptsächliche Frequenzbringer für die Regensburger Altstadt sein. Es bedarf einer hohen Aufenthalts- und Verweilqualität im Verbund mit der städtebaulich ä-

ßerst hohen Qualität an Gebäuden / Fassaden und stadthistorischem Kontext, die zusätzliche Frequenz für und in der Regensburger Altstadt generiert – auch damit der sich im Wandel befindliche Handel davon profitieren kann.

- **Bestehende Handelsangebote stärken:** Die Einzelhandelslandschaft in der Regensburger Altstadt ist vergleichsweise kleinteilig und individuell. Die vorhandenen Handelsangebote sind zu stärken, der Besitz zu halten. Für künftige Handelsansiedlungen gilt: Auch hier sind entsprechende teilräumliche Betrachtungen zu empfehlen, nicht alle Nutzungen bzw. Angebote machen zwangsläufig auch in jedem Altstadtbereich Sinn.
- **Regensburger Altstadt als attraktiver Wohnstandort:** Eine im Vergleich zu Städten wie Ingolstadt und Augsburg hohe Zahl an Einwohner*innen im Zentrum unterstreicht, dass die Regensburger Altstadt einen attraktiven Wohnstandort darstellt; eine hohe Anzahl an im Zentrum wohnhaften Personen sorgt zugleich für ein gewisses „Grundrauschen“ und damit Frequenz.

4.2 Die Strategie

Um die Regensburger Altstadt mit Blick auf die aktuellen sowie auch künftigen Nutzungen und damit den innerstädtischen Funktionsmix erfolgreich weiterzuentwickeln, bedarf es einer strategischen Grundlage, die gewissermaßen als Richtschnur für alle aktiven Altstadt-Akteur*innen dient. Hierbei gilt es, bereits gut funktionierende Ansätze, Formate und Instrumente zu verstetigen sowie neue, aus den in Kapitel 3 vorgestellten Analyseerkenntnissen abgeleitete Impulse zu setzen.

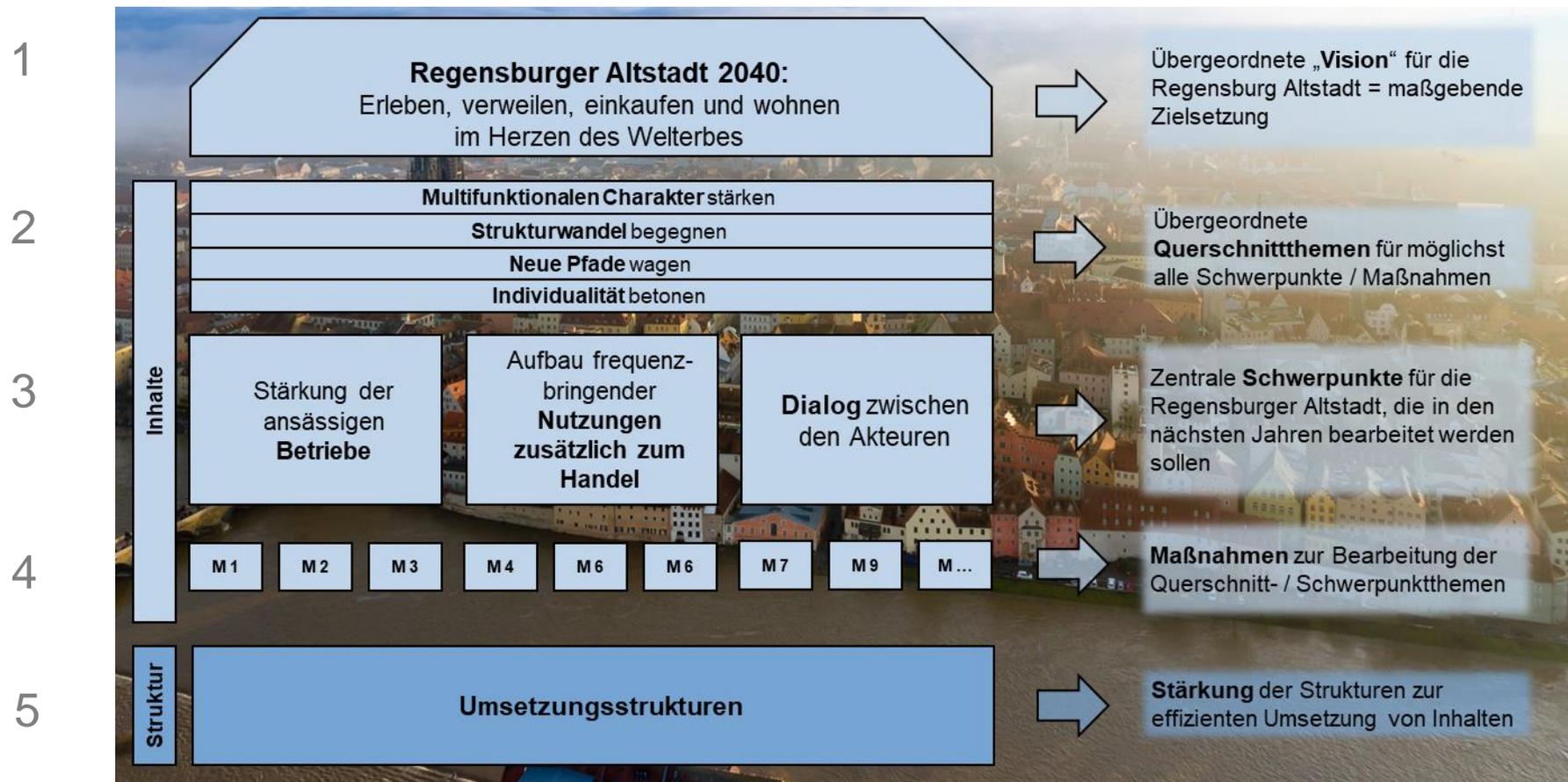
Die **Gesamtstrategie** für die Regensburger Altstadt setzt sich dabei zusammen aus insgesamt **fünf zentralen Elementen**:

1. Einer übergeordneten **Vision**, welche als maßgebende Zielsetzung für die künftige Entwicklung der Regensburger Altstadt zu verstehen ist,
2. übergeordneten inhaltlichen **Querschnittthemen**, welche sich in allen Schwerpunkten / Maßnahmen wiederfinden sollen,
3. konkreten inhaltlichen und damit zentralen **Schwerpunkten** für die Regensburger Altstadt, welche es in den kommenden Jahren zu bearbeiten gilt,
4. **Maßnahmen** für alle Querschnitt- und/oder Schwerpunktt Themen und
5. **Strukturen**, welche zur effizienten Umsetzung der erarbeiteten Inhalte beitragen.

Nachfolgende Grafik stellt die im Zuge des integrierten Nutzungskonzeptes erarbeitete Gesamtstrategie in der Übersicht dar; entsprechende Details zu den einzelnen Elementen folgen in den nachstehenden Ausführungen.

Grafik: Gesamtstrategie für die Regensburger Altstadt

Quelle: imakomm (Hintergrundbild: © Bilddokumentation Stadt Regensburg)



1: Die Vision

Kernbestandteil und damit gewissermaßen das „Herzstück“ der Gesamtstrategie für die Weiterentwicklung der Regensburger Altstadt mit Zeithorizont bis zum Jahr 2040 ist eine übergeordnete Vision und somit die **maßgebende Zielsetzung**, wie die Regensburger Altstadt bis dahin bestenfalls aufgestellt ist (= Soll-Zustand). Auf Grundlage der Analysen und Beteiligungsformate im Zuge der Konzepterstellung kann in diesem Rahmen folgende **Vision abgeleitet** werden:

„Regensburger Altstadt 2040: Erleben, verweilen, einkaufen und wohnen im Herzen des Welterbes“

Im Zuge der erarbeiteten Vision geben die Begriffe *Erleben, Verweilen, Einkaufen* und *Wohnen* bereits einen direkt ersichtlichen Hinweis auf die künftigen Schwerpunktnutzungen im Funktionsgefüge der Regensburger Altstadt. Sie soll als multifunktionaler Raum gestärkt werden. Die dargestellten Funktionen zeigen darüber hinaus auch auf, wo die künftigen Prioritäten und damit Nutzungsschwerpunkte im Funktionsmix der Regensburger Altstadt liegen sollten: So soll das vorliegende integrierte Nutzungskonzept einen Beitrag dazu leisten, die Regensburg Altstadt bis zum Jahr 2040 als Standort zu positionieren, der primär mit einer hohen Erlebnis- und Aufenthaltsqualität in Verbindung gebracht wird. Zudem soll die Regensburger Altstadt aber auch künftig als attraktiver Einkaufsstandort fungieren und darüber hinaus auch als lebenswerter Wohnstandort genutzt werden – all dies umgeben vom Alleinstellungsmerkmal U-NESCO-Welterbe.

Faktor „Erleben“

- a. Essenzielles Element im Zuge der künftigen Vision für die Regensburger Altstadt ist ein attraktives und möglichst viele Zielgruppen ansprechendes **Erlebnisangebot** im privaten wie auch öffentlichen Raum. Insbesondere zu forcieren sind dabei kulturelle und / oder künstlerische Nutzungen, Veranstaltungen und Angebote als profilgebende Elemente. Diese sollten wiederum sowohl für sich selbst eine anziehende Wirkung und in einem nachgelagerten Schritt auch eine Frequenz generierende Funktion für den Altstadtbereich und damit auch den Handel haben. Die stärkere Fokussierung auf künstlerische und / oder kulturelle Nutzungen ist dabei insbesondere auch ein Aspekt,

der sich den Ergebnissen der Unternehmens- und Eigentümer*innenbefragung wiederfindet – konkret als am häufigsten genannte, zusätzliche Nutzung (zu Handel, Gastronomie und Dienstleistungen) im künftigen Altstadtgefüge Regensburgs.

- b. Im Zuge einer gesteigerten Erlebnisqualität in der / für die Regensburger Altstadt spielt der Erlebnissfaktor allerdings nicht nur im öffentlichen Raum eine wichtige Rolle, sondern auch auf der unternehmerischen Ebene mit Blick auf die Betriebe in der Altstadt. Insbesondere zu nennen ist der Erlebnissfaktor dabei in Bezug auf das produzierende Gewerbe mit handwerklich gefertigten Produkten: Konkrete Beispiele für entsprechende Erlebnisse auf der Ebene einzelner Betriebe ist etwa der Manufakturcharakter mit entsprechend „gläserner“ Produktion im (Kunst-)Handwerk, aber auch hochwertige und zugleich authentische kulinarische Erlebnisse in der Gastronomie.

Beispiele für Nutzungen und Angebote im Bereich „Erleben“:



*Gestaltung von öffentlichen Räumen als Erlebnis:
Hier zu sehen der „Märchenwald“ in einer Pas-
sage am Marktplatz der Stadt Cham
(Foto: © imakomm)*



*Beispielhafte Plattform für Kulturangebote im In-
nenstadtbereich: Die Freiluftbühne in Offenburg
(Foto: © imakomm)*



*Inszenierung von Kulinarik als innerstädtisches
Erlebnis, hier exemplarisch die „Markttafel“ in
Nagold
(Foto: © Fotostudio Huber, Alexander Huber)*

Faktor „Verweilen“

- a. Neben dem Erlebnissfaktor liegt ein zweiter Fokus im Zuge der Vision für die Regensburger Altstadt auf einer intensiven Auseinandersetzung und Betonung des Faktors „Verweilen“. Dies meint vor allem die Schaffung einer **hohen Aufenthaltsqualität** in der Regensburger Altstadt mit gleichermaßen Angeboten und Nutzungsmöglichkeiten, die für das Vorhandensein einer grundsätzlichen „Wohlfühlatmosphäre“ sorgen und dabei Besuchsgründe jenseits von Handel und sonstigen Erledigungen schaffen. Inso-

fern sorgt eine hohe Aufenthaltsqualität dafür, dass sich Besucher*innen und auch Anwohner*innen gerne im öffentlichen Raum der Regensburger Altstadt aufhalten und in dieser auch entsprechend Zeit verbringen.

- b. Zu einer hohen Aufenthaltsqualität **insbesondere im öffentlichen Raum** tragen dabei unter anderem quantitativ ausreichende und einheitlich gestaltete Sitz- und Verweilmöglichkeiten (siehe hierzu auch Möblierungskonzept Altstadt) sowie auch ansprechende Spielmöglichkeiten für Kinder und damit Nutzungsmöglichkeiten für die Zielgruppe Familien bei. In Bezug auf das künftige Nutzungsgefüge der Regensburger Altstadt sollten zudem auch ganz bewusst konsumfreie Angebote mitberücksichtigt werden, welche zum Verweilen in der Altstadt einladen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen.

- c. Nicht nur, aber auch vor dem Hintergrund der **Klima-Resilienz** und im Rahmen der in Regensburg vorhandenen städtebaulichen Möglichkeiten zwingend mit berücksichtigt werden sollten zudem die Potenziale für **grüne und auch blaue Infrastruktur**. Hier sind im Rahmen der Umsetzung angesichts des kompakten Gefüges der Regensburger Altstadt mit Wechsel von Platzlagen und Verbindungsgassen punktuell insbesondere temporäre und zugleich mobile Ansätze denkbar, welche zu einer Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität beitragen (siehe hierzu u.a. Leitprojekt 6 in Kapitel 5.2.1).

Beispiele für Nutzungen und Angebote im Bereich „Verweilen“



*Spielmöglichkeiten in Kombination mit blauer Infrastruktur: Beispielhaft hier der Vorplatz des „Forum Gold und Silber“ (Schwäbisch Gmünd)
(Foto: © imakomm)*



*Auch Betriebe können durch individuelle Maßnahmen wie Begrünung einen Beitrag zur Steigerung der innerstädtischen Aufenthaltsqualität leisten
(Foto: © imakomm)*



*Auch konsumfreie Angebote / Bereiche wie offene Bibliotheken können zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen
(Foto: © Christiane Kipp)*



*Luftraumbespielung als weiteres Teil-Element für eine hohe Aufenthaltsqualität
(Foto: © Marcel Stefan)*

Faktor „Einkaufen“

- a. Drittes Element im Zuge der erarbeiteten Vision für die Regensburger Altstadt ist deren Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung als **attraktiver Einkaufsstandort** mit einem breit gefächerten Angebotsmix, der von der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bis hin zur Abdeckung von Nischensegmenten reicht – eben ganz bewusst nicht eine Fokussierung auf touristisch geprägte Angebote, sondern der Handelsmix auch für die Zielgruppe Einwohner*innen der Altstadt. Bereits die in Kapitel 3.1 dargestellte Nutzungsstruktur zum Zeitpunkt der Erstellung des integrierten Nutzungskonzeptes hat

dabei gezeigt, dass die Altstadt als einer von drei Oberzentralen Standorten in Regensburg mit ihren rund 450 Einzelhandelsgeschäften auf über 60.000 m² Verkaufsfläche ein breites Spektrum an Angeboten und in der Folge auch unterschiedliche Zielgruppen bedient. Ein **attraktives und zugleich individuelles Einzelhandelsangebot**, welches den Herausforderungen des Strukturwandels in der Branche gerecht wird und diese entsprechend adressiert, spielt somit auch im künftigen Nutzungsgefüge der Regensburger Altstadt eine zentrale Rolle und trägt zusammen mit den anderen Faktoren Erleben, Verweilen und Wohnen zur Gesamtattraktivität der Altstadt bei.

- b. Im Zuge der Vision für die Regensburger Altstadt sind einerseits entsprechende Initiativen zur **Unterstützung der bereits ansässigen Betriebe** zu erarbeiten und umzusetzen, damit diesen durch entsprechende Standortfaktoren eine ansprechende Zukunftsperspektive geboten werden kann. Andererseits gilt es aber auch, (innerhalb der zum Angebot passenden teilräumlichen Schwerpunktbereiche, siehe Kapitel 4.3) erfolgreiche **Neu-Ansiedlungen** entsprechend zu **unterstützen** und die betreffenden Betriebe vor, während und auch noch nach dem Ansiedlungsprozess zu begleiten.

Faktor „Wohnen“

- a. Vierter und damit letzter zentraler Faktor im aktuellen sowie auch künftigen Nutzungsgefüge der Regensburger Altstadt stellen Wohnnutzungen dar. Schon heute ist die Regensburger Altstadt ein Standort mit einer vergleichsweise hohen Einwohnerzahl (8.370 Einwohner bzw. 5,0 % der gesamten Stadtbevölkerung im Unterbezirk „Zentrum“, siehe Kapitel 3.1), was nicht nur die offenbar grundsätzliche **Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort**, sondern auch deren tatsächliche Nutzung als solcher unterstreicht.
- b. Diese Attraktivität gilt es zu halten und weiterzuentwickeln, ggf. auch durch Schaffung von **Wohnraum in Bereichen, die** vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel **in Zukunft nicht mehr primär mit gewerblichen Nutzungen versehen sein werden**. Entsprechende Entwicklungen beziehen sich in erster Linie auf OG-Lagen, können in Randlagen der Altstadt aber unter Umständen auch für EG-Lagen eine zunehmende Relevanz haben. Dass entsprechende Initiativen zielführend scheinen, unterstreichen auch die Ergebnisse speziell aus der Eigentümer*innenbefragung, wonach sich 24 Befragungsteilnehmer*innen als mögliches Substitut für eine gewerbliche Nutzung ganz konkret eine Wohnnutzung für ihre Immobilie vorstellen können.

- c. **Wichtig** dabei: Eine verstärkte Wohnnutzung sollte sich in erster Linie zunächst auf Obergeschosslagen konzentrieren, und zum anderen soll und darf der Faktor „Wohnen“ in der Regensburger Altstadt keinesfalls zur Frage des sozialen Status werden, also nicht nur exklusive Segmente bedienen.

- d. Wichtig: Der Vision einer multifunktionalen Altstadt mit den beschriebenen Faktoren wohnt automatisch auch die Zunahme an Nutzungskonflikten (siehe Nebeneinander beispielsweise von Wohnen und Erleben) inne. Sie können – trotz Differenzierung von inhaltlichen / funktionalen Entwicklungsschwerpunkten nach Quartieren / Clustern – nicht vermieden werden. Umso wichtiger ist der Ausbau der Umsetzungsstrukturen speziell in Form von Dialogformaten (siehe Kapitel 5.1), um frühzeitig gemeinsam Ansätze zur **Minimierung von Nutzungskonflikten** zu diskutieren sowie Verständnis für die teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche zu schaffen.

2: Die Querschnittsthemen

Multifunktionalen Charakter stärken

- a. Ein erstes Querschnittsthema, welches sich in der tatsächlichen Bearbeitung des erarbeiteten Nutzungskonzeptes wiederfinden soll und auch muss, um dem Strukturwandel im Einzelhandel und dessen Auswirkungen auf die Regensburger Altstadt (= Handel nicht mehr hauptsächlicher Frequenzbringer) zu begegnen, ist die **tatsächliche Stärkung des multifunktionalen Charakters** in der Regensburger Altstadt.

- b. So sind konkret Maßnahmen bzw. Projekte stets daraufhin zu prüfen, ob diese bzw. zumindest Teilaspekte daraus positive **Auswirkungen** auf einen oder bestenfalls gar mehrere der oben genannten Faktoren für die Vision (Erleben, Verweilen, Einkaufen, Wohnen) haben. Wenngleich eine Vernachlässigung des Handels freilich zu vermeiden ist, so ist die Entwicklung der Regensburger Altstadt als auch tatsächlich multifunktional genutzter Raum noch stärker zu fokussieren, um diese auch langfristig attraktiv positionieren zu können.

Der Ansatz lautet salopp formuliert: „Frequenz für den Handel, auch durch weitere Besuchsgründe im Handel“. Ein Beispiel:

Beispiel: Eine Maßnahme „Feierabendmusik“ im Ladenlokal (siehe Maßnahme 3 in Kapitel 5.2.2) ist kulturelles Angebot und Bühne für die (lokale) Musikszene, das vor dem Hintergrund des Faktors „erleben“ einen Besuchsgrund jenseits des möglichen Primärmotivs Shopping schafft. Die bewusste Wahl von Ladenlokalen in der Regensburger Altstadt als außergewöhnliche Konzert-Location bietet gleichzeitig aber auch den gastgebenden Gewerbetreibenden und deren Angeboten eine Bühne, trägt also zur Stärkung des Einzelhandels in der Regensburger Altstadt bei.

Strukturwandel begegnen

Ein zweites Querschnittsthema zielt explizit darauf ab, dem Strukturwandel aktiv zu begegnen. Strukturwandel als Begriff ist dabei bewusst weiter gefasst, meint mit seinen Inhalten also nicht nur den Strukturwandel im Einzelhandel im engeren Sinne.

Vielmehr umfasst das hier zugrunde gelegte Verständnis dezidiert auch den grundsätzlichen **Strukturwandel, mit dem sich deutsche Innenstädte und damit auch Regensburg konfrontiert sehen**. Darin enthalten sind neben dem Wandel im Einzelhandel auch Veränderungsdynamiken im Bereich Mobilität und Logistik, die fortschreitende Digitalisierung, immer wichtiger werden Fragen rund um das Thema Nachhaltigkeit und (Klima-)Resilienz oder auch der demographische Wandel. All diese Bereiche bringen schon kurzfristig, insbesondere aber auch mittel- bis langfristig Veränderungen im Konsumenten- und Nutzungsverhalten mit sich, auf die es so früh als möglich entsprechende Antworten zu finden gilt.

Beispiel: Der Strukturwandel im Einzelhandel wird in Innenstädten ganz konkret an einer zunehmenden Zahl leerstehender Ladenlokale sichtbar; langfristig werden sich nicht immer entsprechende gewerbliche Nachnutzungen realisieren lassen. Alternative Konzepte können dem entgegenwirken und dabei gleichzeitig weitere Elemente des Strukturwandels aktiv aufgreifen, etwa in dem ausgewählte leerfallende Gewerbeimmobilien in zentrale gelegene „City-Hubs“ für Logistik (z.B. Packstation) und Mobilität (Sharing-Möglichkeiten) umgenutzt werden.

Neue Pfade wagen

- a. Bewusst zielt das integrierte Nutzungskonzept auch in seinen Maßnahmen (siehe Kapitel 5.2) und damit in der Umsetzung auf an manchen Stellen mitunter „unkonventionelle“ Impulse ab. Vor dem Hintergrund des oben genannten Strukturwandels mit tiefgreifenden Auswirkungen für die kommunale Landschaft braucht es im Bemühen um Wettbewerbsfähigkeit und urbane Attraktivität ganz ausdrücklich den **Mut, neue Dinge bzw. Wege auszuprobieren** und **Unkonventionelles auszutesten**. Denn, frei nach Albert Einstein: „Es grenzt beinahe an Wahnsinn, neue Lösungen mit den immer gleichen Maßnahmen herbeiführen zu wollen.“

- b. Ein entsprechendes **Klima des Austestens und die Möglichkeiten, mit einzelnen Maßnahmen auch einmal ganz bewusst außerhalb des bewährten Rahmens zu agieren**, fördern auf lange Sicht sowohl Innovation als auch neue Perspektiven. Dies gilt es bewusst zu begünstigen, sowohl auf politischer Ebene wie auch im Miteinander zwischen den Akteuren. Entsprechende „Experimentierzonen“ bzw. Reallabore schaffen, falls erforderlich, den entsprechenden Raum dafür – sowohl im physischen wie auch kulturellen Kontext.

Beispiel: *Das Münchener Werksviertel: Einst Sitz mehrerer großer Industriebetriebe ist dieses Areal rund um den Ostbahnhof heute weit über die Stadtgrenze hinaus zum Innbegriff für einen Stadtteil mit Kreativität, Innovation und Kultur sowie einem ganz eigenen urbanen Flair geworden. Zentrale Grundlage dafür ist die bewusste Entscheidung für eine entsprechende Entwicklung im Rahmen der Stadtentwicklung.*

Individualität betonen

- a. Ein **besonderes Merkmal der Regensburger Altstadt** stellt deren **individueller Charakter** dar, sowohl mit Blick auf die baulichen Besonderheiten und den UNESCO-Welterbe-Status, aber auch mit Blick auf das vorhandene Einzelhandelsangebot mit vielfältigen individuellen Nuancen und Angeboten.

- b. Dieser individuelle Charakter und die kleinteiligen Strukturen („Keine x-beliebige Altstadt“) führen zum Teil auch dazu, dass bereits in Kapitel 4.1 festgestellt werden konnte, dass das Glas in der Regensburger Altstadt auf Grundlage der durchgeführten Analysen und Beteiligungsformate „mehr voll als leer“ scheint. Die Herausforderungen

des Strukturwandels scheinen sich in Regensburg nicht so stark zu manifestieren wie in einer Vielzahl anderer Städte, auch weil die Individualität und Kleinteiligkeit mit ihren ganz persönlichen Lösungsansätzen in der Tendenz ein Stück weit resilienter gegenüber dem allgemeinen Strukturwandel wirkt.

- c. Diese **Individualität**, sowohl in Bezug auf das Angebot als auch die städtebaulichen Besonderheiten der Regensburger Altstadt mit ihren rund 1.200 Einzeldenkmälern, gilt es bewusst und **aktiv aufzugreifen und zu kommunizieren**, kann sie doch ein wesentliches Differenzierungsmerkmal im künftigen Wettbewerb um sowohl Betriebe (Standortperspektive) als auch Besucher*innen (Erlebnisperspektive) sein (siehe u.a. Maßnahme 15 in Kapitel 5.2.2).
- d. **Individualität ist**, gerade im inhaltlichen Bereich, **stetig weiterzuentwickeln**, dies unter Einbezug innovativer Elemente. Wichtig dabei: Individualität und Innovation sind im Rahmen eines „Regensburger Weges“ zu institutionalisieren. Dies schafft die Grundlage für eine gemeinsame (!) Weiterentwicklung der Regensburger Altstadt unter Berücksichtigung klarer Grundlagen. Zwei Beispiele:

1. **Regensburg wird zum top Pilotraum Altstadt** in Deutschland, in dem junge Ideen die Altstadt als multifunktionalen Raum weiterentwickelt. Instrument hierfür ist ein jährlicher Hackathon junger Menschen zu gezielten Fragen der Regensburger Altstadtentwicklung.
2. **Reallabor Altstadt Regensburg**: Stipendien für studentische Arbeiten zu zukunftsweisenden Innenstadtfragen werden von Regensburg gefördert und prämiert (bspw. auch in Zusammenarbeit mit dem Verein Stadt und Handel e.V.) (siehe Maßnahme 12 in Kapitel 5.2.2); zudem: die Altstadt als Inkubator für neue Geschäftsideen bestehender (!) Betriebe in Regensburg, u.a. dadurch, dass Räumlichkeiten für jegliche Ideen mit Innovationscharakter aus den Bereichen Handel, Gastro, Dienstleistungen, Bildung, Soziales, Kombi nutzungen bereitgestellt und eine Art „Testmarkt“ in Form von Jurybewertungen auch mit Kund*innen angeboten werden.

3: Die Schwerpunkte

Stärkung der ansässigen Betriebe

- a. Auch wenn die Analyse der Ist-Situation der Regensburger Altstadt einen vergleichsweise guten Zustand mit breitem Angebotsmix und geringer Zahl an Leerständen attestiert: Insbesondere Einzelhandel und Gastronomie sehen sich durch den Strukturwandel stetig größer werdenden Herausforderungen ausgesetzt. Verändertes Konsumverhalten, Digitalisierung, Fachkräftemangel und Energiekrise sind dabei nur vier ausgewählte Schlagworte. Im Zuge des integrierten Nutzungskonzeptes gilt es somit, die in der Regensburger Altstadt ansässigen **Einzelhandels-, Gastronomie, Dienstleistungs- und weiteren Betrieben bestmöglich zu unterstützen** und diese zu stärken, damit der Status Quo und die Individualität erhalten werden können. Auf der Umsetzungsebene sind dabei langfristige Projekte (z.B. Maßnahme 14, „Tag der offenen Betriebstüre“, Kapitel 5.2.2) ebenso denkbar wie einmalig wirksame Maßnahmen und Unterstützungsangebote (z.B. Leitprojekt 3, „Erarbeitung Altstadt-Commitment mit Betrieben“, in Kapitel 5.2.1).

- b. Entsprechende Aktivitäten sind dabei nicht nur Hilfestellung für einzelne Betriebe, sondern leisten bestenfalls auch einen Beitrag zur **Aufrechterhaltung der heterogenen gewerblichen Landschaft in der Regensburger Altstadt**. Wichtig in diesem Zusammenhang: Die Stärkung der Betriebe durch die öffentliche Seite gelingt am besten, wenn die unterschiedlichen Akteure und Institutionen (z.B. Stadtentwicklung, Amt für Wirtschaft und Wissenschaft, Stadtmarketing) abgestimmt vorgehen und Reibungsverluste minimiert werden, also nicht in „disziplinäre Silos“ gedacht und gearbeitet wird. Die in Regensburg in diesem Bereich erfreulicherweise bereits vorhandenen Initiativen und Vernetzung zwischen den öffentlichen Einrichtungen sind vor diesem Hintergrund aufrechtzuerhalten.

Aufbau frequenzbringender Nutzungen zusätzlich zum Handel

- a. Die Analyse und auch die erarbeitete Vision zeigen, dass ein Schlüssel in der erfolgreichen Weiterentwicklung der Regensburger Altstadt in einer Stärkung des Funktionsmix' liegt – insbesondere auch, weil der Einzelhandel seine Vorreiterstellung in innerstädtischen Nutzungsgeflechten auf Dauer nicht mehr halten kann. Bei allen Bestre-

bungen, die Betriebe zu stärken, ist also auch ein Aufbau von frequenzbringenden Nutzungen zusätzlich zum Handel nötig. Dies begünstigt einerseits die **Aufrechterhaltung von Frequenzen im öffentlichen Raum**, und schafft andererseits auch in Zukunft eine kritische Masse für den Konsum von Handelsangeboten. Sichtbar werden dabei auch Schnittstellen zum Faktor „Erleben“ in der Vision, was die Notwendigkeit von attraktiven Erlebnissen unterstreicht, welche den Handel unterstützen.

- b. **Konkret** denkbar sind dabei **für die Regensburger Altstadt** insbesondere kulturelle / künstlerische Nutzungen, aber auch Nutzungen mit Bezug zu öffentlichen Angeboten (Soziales, Bildung). Wichtiger werden zudem auch konsumfreie Angebote im urbanen Raum, etwa die Stärkung von Treffpunkten wie etwa rund um den Bismarckplatz oder aber auch die Schaffung von weiteren Spielmöglichkeiten für Kinder.

Dialog zwischen den Akteuren

- a. Dritter Schwerpunkt im Rahmen der Strategie des integrierten Nutzungskonzeptes ist die **Verstetigung und Intensivierung des Dialogs zwischen möglichst allen Akteursgruppen**, die an der Gestaltung und Nutzung der Altstadt partizipieren (auch Einwohner*innen!). Eine zunehmende Multifunktionalität in der Regensburger Altstadt bedingt auch eine Zunahme der unterschiedlichen Sichtweisen und Erwartungen an die Altstadtentwicklung und damit Nutzungskonflikte.
- b. Es bedarf insofern regelmäßig stattfindender und vor allem **auf die jeweiligen Akteursgruppen zugeschnittener Dialogformate**, bei denen einerseits die Regensburger Stadtverwaltung die Möglichkeit hat, transparent über geplante und / oder stattfindende Entwicklungen zu informieren. Andererseits braucht es Formate, bei denen die privaten Akteur*innen (Unternehmer*innen, Eigentümer*innen, Anwohner*innen) die Möglichkeit haben, Wünsche, Anregungen und ggf. auch Sorgen an die Altstadtentwicklung frühzeitig zu platzieren. Bestenfalls entstehen durch derartige Formate auch Potenziale für die nachgelagerte Umsetzungsebene, wenn Akteure sich für ein „gemeinsames Anpacken“ motivieren (lassen).

4.3 Teilräumliche Schwerpunktbereiche

Grundlagen

Ein Aspekt, der im Rahmen der künftigen Strategie für die Nutzungen in der Regensburger Altstadt bereits im vorigen Kapitel angeschnitten wurde, ist die Notwendigkeit, diese in einem zweiten Schritt in kleineren teilräumlichen Schwerpunktbereichen zu denken. Diese Schwerpunktbereiche zeichnen sich beispielsweise aus durch ein für sie typisches Einzelhandlungsangebot, eine besondere Dichte an Dienstleistungen oder auch eine hohe Konzentration an Leerständen. Insofern können in diesen Teilräumen im Rahmen der Gesamtstrategie noch einmal spezifische Antworten und Handlungsansätze nötig werden, um die Regensburger Altstadt zukunftsfest aufzustellen. In diesem Zuge können auf Grundlage von Analysen und auch Strategie für die Regensburger Altstadt für das Untersuchungsgebiet (1a-, 1b- und 2a-Lage) insgesamt **sechs unterschiedliche teilräumliche Schwerpunktbereiche** (= Cluster) ausgemacht werden.

Die eigentliche Bewertung und Abgrenzung möglicher Schwerpunktbereiche erfolgte dabei ergebnisoffen anhand von Expertise und Erhebungsergebnissen der imakomm. **Abgrenzungen** wurden im Wesentlichen vorgenommen anhand von Angebotskonzentrationen und den damit verbundenen Nutzungen in bestimmten Teilbereichen der Regensburger Altstadt (z.B. Teilbereiche mit hauptsächlich Bekleidungsangeboten oder gastronomischen Nutzungen). Weiteres Kriterium bei der Bildung der Schwerpunktbereiche waren mögliche Konzentrationen von Leerständen in Teilbereichen der Regensburger Altstadt, die nicht zuletzt vor dem Hintergrund von zu vermeidenden Trading-Down-Effekten und einer strukturellen Leerstandsproblematik auf besonderen Handlungsdruck hinweisen. Darüber hinaus erfolgte die Abgrenzung der teilräumlichen Schwerpunktbereiche auch anhand von „städtebaulichen Brüchen“, etwa wenn der Beginn einer kleinen Seitenstraße den baulichen / verkehrlichen Endpunkt eines Clusters markiert und zugleich den Startpunkt eines neuen Clusters bedingt. Zudem wurden bei der Bildung und damit Abgrenzung der Schwerpunktbereiche auch atmosphärische Wirkungen aus Sicht der imakomm mitberücksichtigt, etwa wenn Angebote im öffentlichen Raum (z.B. Erlebnis Wasser, Sitz- / Verweilmöglichkeiten) einem Teilbereich der Regensburger Altstadt eine markante Aufenthaltsqualität verleihen.

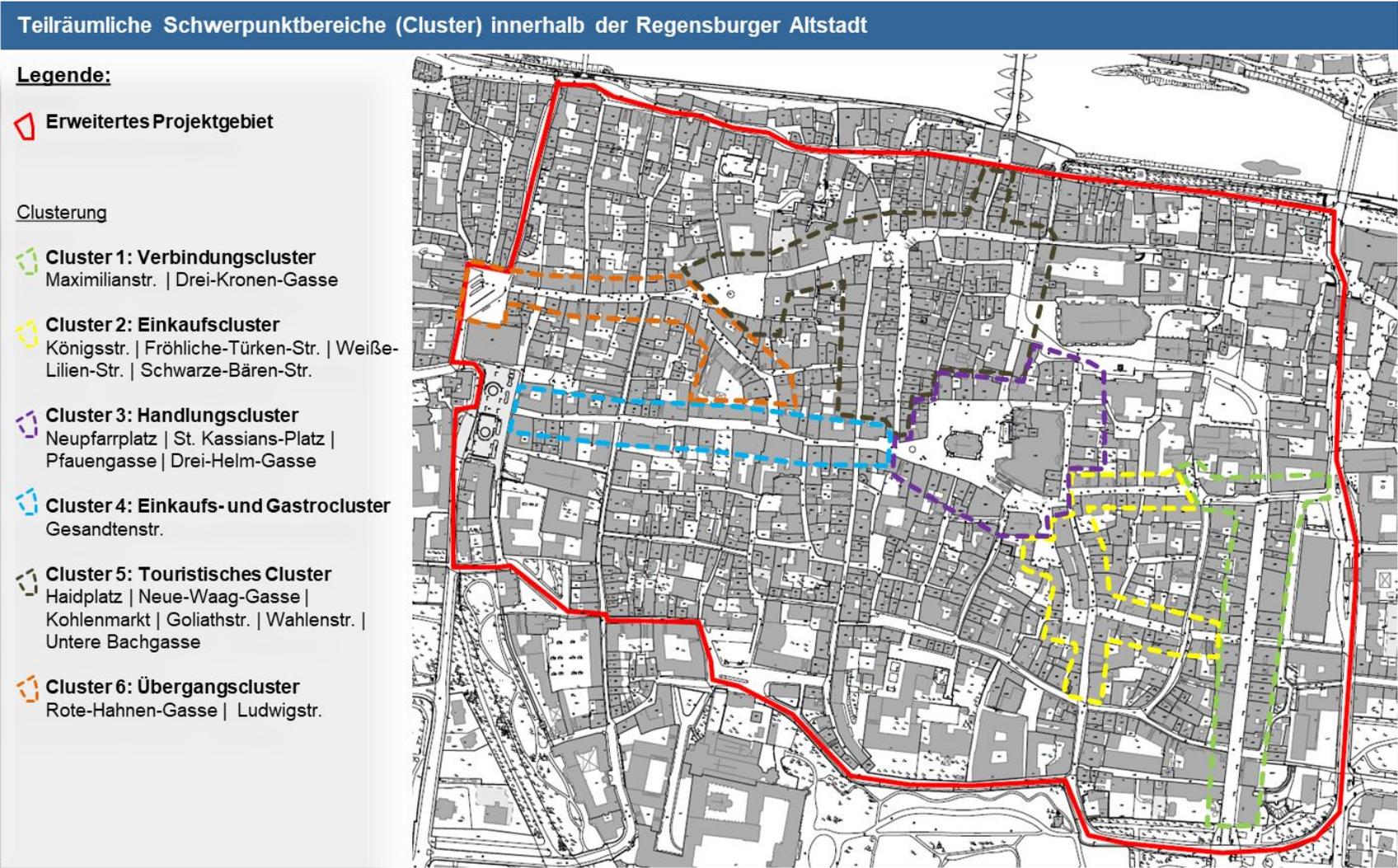
Um eine Vergleichbarkeit in den Ergebnissen und damit der Beschreibung der Schwerpunktbereiche zu gewährleisten, orientiert sich die Darstellung identisch für alle sechs Bereiche an

folgendem **Aufbau**: Auf 1) eine Kurzbeschreibung und Charakterisierung des jeweiligen Clusters folgt 2) eine Darstellung der aktuellen Nutzungsstruktur in diesem. In der Folge wird 3) die Aufenthalts- und Umfeldqualität des Clusters beschrieben, ehe 4) eine Einbettung des jeweiligen Clusters in den Gesamtkontext der Regensburger Altstadt vorgenommen wird. Den Abschluss der Auseinandersetzung mit jedem Cluster bilden 5) aus den Schritten 1-4 abgeleitete Empfehlungen für künftige Nutzungen und zum Teil auch erste Maßnahmengedanken in den jeweiligen Bereichen. Weiterführende Ansätze im Sinne von Maßnahmen / Projekten folgen zusammengefasst in Kapitel 5.2.

Die beiden nachstehenden Grafiken verorten die Schwerpunktbereiche innerhalb der Regensburger Altstadt und zeigen eine erste Beschreibung sowie die zentralen Ansatzpunkte im Rahmen der künftigen Strategie.

Grafik: Teilräumliche Schwerpunktbereiche innerhalb der Regensburger Altstadt

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: Stadt Regensburg



Grafik: Kurzbeschreibung der einzelnen Cluster

Quelle: imakomm

Bezeichnung	Kurzbeschreibung und inhaltliche Abgrenzung	Zentrale Ansätze
Cluster 1: Verbindungscluster	Durchmischte Struktur mit hohem Dienstleistungsanteil und eher niedrigpreisiger Angebotsstruktur (Ausnahmen vorhanden). Speziell für vom Bahnhof / ZOB kommende Besucher*innen erster Berührungspunkt mit der Altstadt.	Vorhandenen Bestand halten; Künftige Ansiedlungen sollten über Handelsfokus hinausgehen
Cluster 2: Einkaufscluster	Dieser Altstadtbereich zeichnet sich durch ein breites Einzelhandelsangebot mit starkem Fokus auf Bekleidung aus. Dabei reichen die Angebote einzelner Betriebe bis in das hochpreisige Segment hinein.	Besatz halten / stärken; Künftige Ansiedlungen: Kein Dienstleistungsfokus; Aufenthaltsqualität steigern
Cluster 3: Handlungscluster	Hoher Handlungsdruck durch Konzentration von vergleichsweise vielen und großflächigen Leerständen rund um den Neupfarrplatz. Angekündigte Galeria Kaufhof-Schließung kann als Katalysator für Trading-Down-Effekte und Frequenzrückgang wirken.	Alternative Nutzungen bewusst forcieren; Künftige Ansiedlungen sollten über Handelsfokus hinausgehen; Aufenthaltsqualität steigern
Cluster 4: Einkaufs- und Gastrocluster	Ausgewogener Besatz mit guter Durchmischung und vergleichsweise hohem Gastronomie-Anteil, Betriebe vermitteln zudem ein gutes Erscheinungsbild und Serviceorientierung. Gute Umfeldqualität, jedoch Potenziale im Bereich Aufenthaltsqualität.	Künftige Ansiedlungen sollten zur Branchenstruktur passen und Beitrag zur Individualität leisten; Aufenthaltsqualität steigern
Cluster 5: Touristisches Cluster	Das Cluster weist eine hohe Nutzungsdichte und -vielfalt auf. Auffällig sind vergleichsweise viele individuelle Betriebe, oftmals auch inhabergeführt, die dem Cluster eine gewisse „Kleinteiligkeit“ verleihen.	Besatz halten und Individualität aufrechterhalten; Künftige Ansiedlungen: möglichst kleinteilige und individuelle Handels- und (Kunst)-Handwerksangebote
Cluster 6: Übergangscluster	Durchmischte Nutzung ohne klaren Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel. Die Zielgruppenansprache vermittelt eine fokussierte Ausrichtung auf ein jüngeres bzw. studentisches Publikum.	Besatz halten, zugleich Wohnfunktion (in OG-Lagen) weiter stärken; Aufenthaltsqualität punktuell stärken

Ergänzende Bemerkungen

Bewusst nicht als gesonderter Schwerpunktbereich mit aufgeführt ist die (ohnehin außerhalb der 1a-, 1b- und 2-Lage befindliche) **Obermünsterstraße** / das **Obermünsterviertel** im südlichen Altstadtgebiet. Für dieses Gebiet ist zum Zeitpunkt der Konzepterstellung eine Sanierung geplant, deren Ergebnisse und Wirkungen zunächst abzuwarten sind, ehe Einschätzungen und Empfehlungen unter funktionalen Gesichtspunkten abgegeben werden sollen.

Wichtig zu betonen ist zudem, dass es sich um eine Erfassung und Bewertung handelt, die neben objektiv messbaren und damit **quantitativen Kriterien** auch **qualitative Gesichtspunkte** mitberücksichtigt (z.B. Aufenthaltsqualität / atmosphärische Wirkungen), die auf der Perspektive des/der Erheber*in basieren. Grenzen zwischen den dargestellten Schwerpunktbereichen können vor diesem Hintergrund mitunter schwimmend sein und nicht immer zu 100% trennscharf gezogen werden.

4.3.1 Maximilianstraße / Drei-Kronen-Gasse

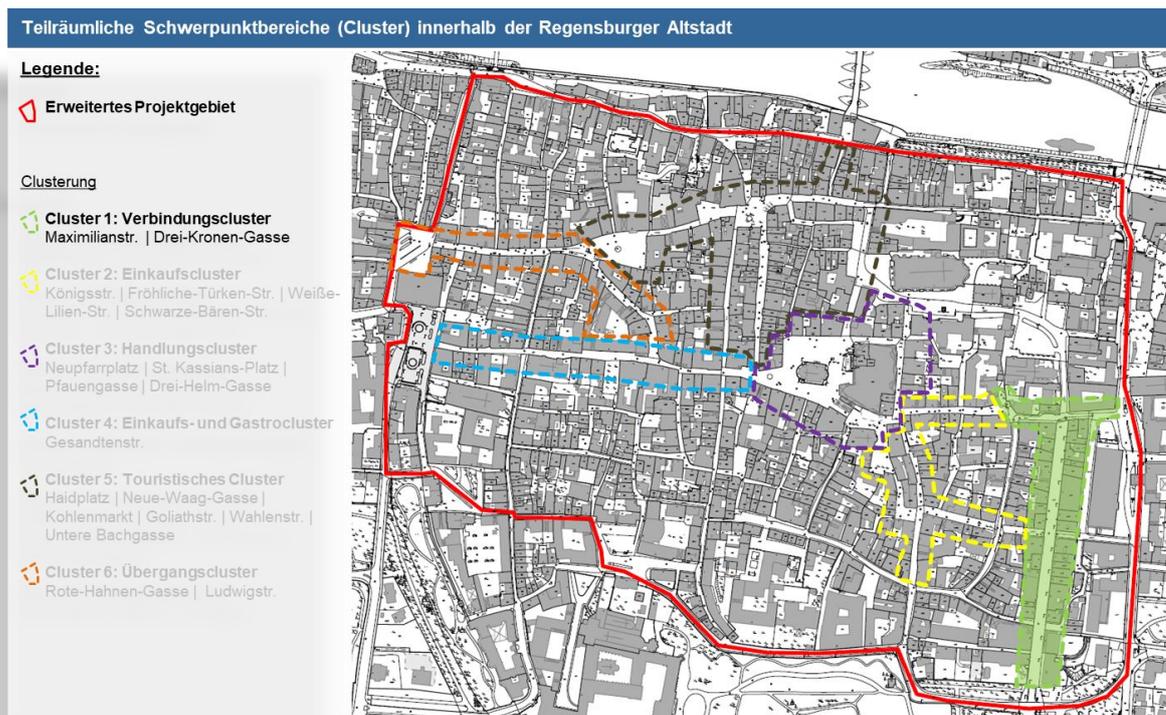
Kurzbeschreibung

Als „Verbindungscluster“ fungiert der Bereich Maximilianstraße / Drei-Kronen-Gasse in räumlicher Hinsicht als zentrales, **konnektives Element zwischen dem Regensburger Hauptbahnhof / ZOB und der Altstadt**. Insbesondere für mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisende Besucher*innen von außerhalb Regensburgs ist dieser Bereich insofern erster Eindruck und zentrale Verbindung zum Herzen der Regensburger Altstadt. Konkret eröffnet sich für Bahn- und Busreisende, die zu Fuß vom Hauptbahnhof in die Altstadt gelangen, im südlichen Altstadtbereich ab dem Ernst-Reuter-Platz ein erster Zugang zur Regensburger Altstadt, nördliche Abgrenzung des Clusters ist die Drei-Kronen-Gasse sowie, in östlicher Fortführung zu dieser, ein kleiner Teilbereich des Dachhauptplatzes selbst.

Zentrale **Übergangsbereiche** zum unmittelbar angrenzenden „Einkaufscluster“ (siehe Kapitel 4.3.2) markieren die Ecke Drei-Kronen-Gasse / Schwarze-Bären-Straße (Cluster-Abgrenzung vor dem Hintergrund sich ändernder atmosphärischer Wirkungen im Bereich „Abstrakter Brunnen“ und auch Handelsangebote) sowie im Übergang von der Maximilianstraße in die Königstraße. Bei zweitgenanntem Übergang erfolgt die Cluster-Abgrenzung primär angesichts einer klar ersichtlichen Veränderung der Angebotskonzentration und damit Schwerpunktnutzung.

Grafik: Verortung des Verbindungsclusters

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: Stadt Regensburg



Zentrale Ankerbetriebe des Clusters sind *Rewe City* (Dachauplatz 1) sowie *Globetrotter* (Maximilianstraße 13) und *Wellensteyn* (Maximilianstraße 14).

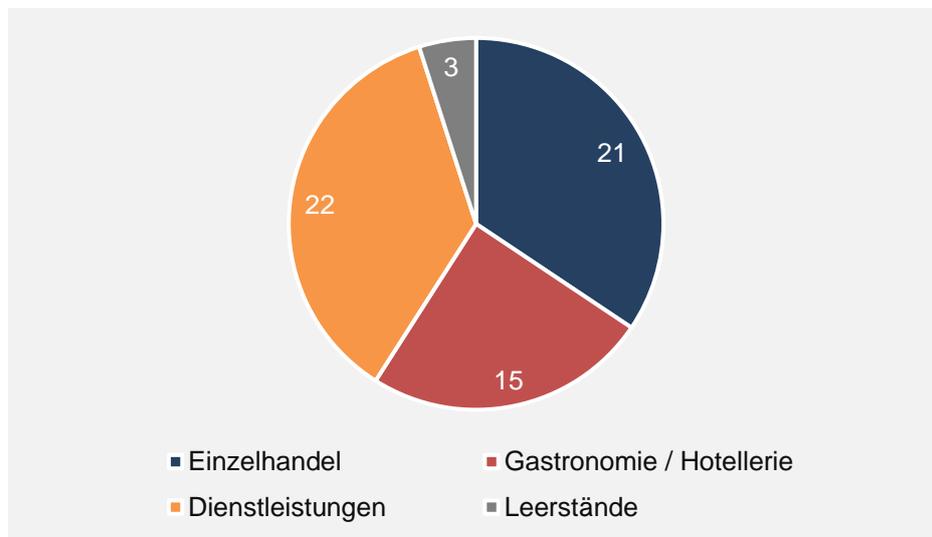
Aktuelle Branchenstruktur

Die aktuelle Struktur innerhalb des Clusters weist eine **durchmischte Nutzung** der Bereiche Einzelhandel, Gastronomie / Hotellerie sowie Dienstleistungen auf. Auffällig im Vergleich zu den weiteren Clustern ist insbesondere eine **hohe Dichte an Dienstleistungsnutzungen**. In relativen Zahlen ist das Cluster zu 34 % mit Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel besetzt, 25 % der Nutzungen sind der Gastronomie / Hotellerie zuzuordnen, 36 % dem Dienstleistungsbereich sowie 5 % Leerstand¹³.

¹³ Hier und in den weiteren Schwerpunktbereichen: Jeweils in Bezug auf die Anzahl der vorhandenen Nutzungen in Erdgeschoss-lagen.

Grafik: Absolute Zahl der Nutzungen im „Verbindungscluster“ Maximilianstraße und Drei-Kronen-Gasse

Quelle: imakomm



Mit Blick auf die allgemeine Branchensystematik dominiert im **Einzelhandel** das Segment Bekleidung / Schuhe / Sport mit zehn Betrieben, es folgen die Segmente Nahrungs- und Genussmittel mit fünf Betrieben sowie Elektrowaren mit drei Nutzungen. Jeweils eine Nutzung liegt in den Segmenten Gesundheit / Körperpflege, Bücher / PBS / Spielwaren sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel vor. Der Bereich **Gastronomie / Hotellerie** ist geprägt von gastronomischen Nutzungen (12), drei Betriebe sind der Hotellerie zuzuordnen. Dabei sind wiederum die gastronomischen Nutzungen mehrheitlich geprägt von Cafés / Bäckereien bzw. internationalen Angeboten, letztgenannte vornehmlich aus der asiatischen Küche. Der **Dienstleistungsbe- reich** wird dominiert von den Segmenten (Finanz-, Immobilien-) Beratung (sieben Nutzungen), körpernahe Dienstleistungen sowie endkundenorientierte Dienstleistungen¹⁴ (je sechs Nutzungen). Jeweils eine Nutzung besteht in den Segmenten Ärzte, Gesundheitssektor sowie der Kreativbranche. Die **Leerstandsituation** innerhalb des Clusters ist insgesamt als moderat einzustufen, die zum Erhebungszeitpunkt drei vorhandenen Leerstände (Maximilianstraße 2a, Maximilianstraße 10, Maximilianstraße 29) sind jedoch großflächig und damit auffallend.

Das **Preisniveau** und damit die **Zielgruppenansprache** in diesem Bereich ist, von einigen wenigen Ausnahmen abgesehen, als grundsätzlich **eher preisbewusst** einzustufen.

¹⁴ Hierunter fallen grundsätzlich Angebote wie z.B. Reisebüros, Waschsalons, Copy-Shops etc.

Aufenthalts- und Umfeldqualität

Mit Blick auf den Bereich **Aufenthaltsqualität** innerhalb des Clusters kann zunächst die Verkehrsberuhigung im Bereich der Maximilianstraße als positiv eingestuft werden, wengleich hierbei auch Ausnahmeregelungen bestehen. Ebenfalls als positiv zu betrachten ist das Vorhandensein einer Vielzahl an Sitzbänken im Bereich der Maximilianstraße. Begründende Elemente befinden sich punktuell im Cluster.

Mit Blick auf die Umfeldqualität in diesem Cluster lassen sich **stellenweise Defizite im Erscheinungsbild** der Betriebe festhalten, welche sich auch im Außenbereich widerspiegeln und in der Folge mitunter negativ auf das Gesamtbild des Clusters wirken (z.B. Graffiti an Säulen im südlichen Bereich der Maximilianstraße).

Der Schwerpunktbereich in ausgewählten Bildern

(Fotos: © imakomm)



Einbettung im Gesamtkontext der Regensburger Altstadt

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist sowohl für den ÖPNV als auch den MIV als sehr gut zu bewerten. Großflächige Parkmöglichkeiten (z.B. Parkhaus Dachauplatz) sowie Bushaltestellen (kostenfrei nutzbare Altstadtlinie A) befinden sich direkt im Cluster bzw. dessen unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsberuhigung in der Maximilianstraße und deren breite Gestaltung trägt zudem zur Attraktivität für den Fahrradverkehr bei (zu verkehrlichen Fragen siehe grundsätzlich auch das Projekt „Verkehrsberuhigung Altstadt Regensburg“). Eine Betrachtung vor dem Hintergrund der Einzelhandelsgeschäftslagen in der zentralen Regensburger Altstadt (2018) zeigt eine Verortung in der **2a-Lage**.

Generell kann für das Cluster eine zentrale Lage auf der Verbindungsachse vom Regensburger Hauptbahnhof hin zur Altstadt konstatiert werden. Insofern nimmt es eine **verbindende, aber nicht zentrale Funktion im Regensburger Innenstadtgefüge** ein. Da zentrale Besuchsründe jenseits der oben genannten Gewerbenutzungen fehlen, wirkt das Cluster als Verbindungsachse aktuell noch zu wenig.

Auf Basis dieser Gesamtbetrachtung ergibt sich vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen dieses Teilkapitels für das Verbindungscluster Maximilianstr. / Drei-Kronen-Gasse folgende **Einbettung in das Gesamtgefüge** „Regensburger Altstadt“:



Empfehlungen

Insbesondere zu stärken bzw. weiter zu akzentuieren ist die oben attestierte „**Achsenfunktion**“ des Clusters als verbindendes Element zwischen der Regensburger Altstadt und dem Hauptbahnhof / ZOB. Entsprechende Instrumente und Ansätze liegen dabei insbesondere in einer Kennzeichnung des Altstadtbeginns am Ernst-Reuter-Platz im Süden des Clusters im Sinne von „Hier geht es los“ bzw. „Herzlich Willkommen in der Regensburger Altstadt“ (siehe hierzu auch Leitprojekt 1 in Kapitel 5.2.1). Darüber hinaus sollten verbindende Elemente (z.B. Maßnahme 6, „Luftraumbespielung“, in Kapitel 5.2.2) im Übergangsbereich zu den folgenden Clustern geschaffen werden, welche eine Durchlässigkeit der Frequenz sicherstellen (z.B. konkret im Übergangsbereich zum Einkaufscluster an der Königsstraße).

Der vorhandene **Besatz** innerhalb des Clusters ist zu **halten** und durch entsprechende Initiativen weiter zu unterstützen. Vor dem Hintergrund des vergleichsweise niedrigpreisigen Angebots sollten dabei insbesondere die drei genannten **Ankerbetriebe** als wichtige Frequenzbringer für das Cluster eine langfristige Perspektive in diesem Schwerpunktbereich aufgezeigt bekommen.

Neuansiedlungen sollten sich mit Blick auf die schon jetzt stark ausgeprägte Konzentration von Dienstleistungsangeboten innerhalb des Clusters nicht auf den Bereich Einzelhandel konzentrieren. Stattdessen sollte der Versuch unternommen werden, künftige neue Dienstleistungsangebote innerhalb der Regensburger Altstadt gezielt in diesem Cluster mit anzusiedeln, dies dann allerdings nicht ausschließlich im niedrigpreisigen Bereich (auch mit Blick auf die genannte Stärkung der Ankerbetriebe).

Vor dem Hintergrund der vergleichsweise breiten Gestaltung der Maximilianstraße bieten sich zudem **gastronomische Nutzungen** mitsamt Außenbestuhlung an, entsprechenden Nutzungsänderungen sind gegebenenfalls zu prüfen und zu begünstigen. Mit Blick auf den aktuellen Bestand der gastronomischen Nutzungen scheint ein Schwerpunkt auf internationale Küche zielführend zu sein.

Die drei identifizierten **Leerstände** sind insbesondere aufgrund ihrer relativ großen Fläche und dem dadurch bedingten Auffallen im Gesamtgefüge des Clusters vorrangig bis prioritär zu vermarkten, um Dominoeffekte und damit verbunden eine weitere Zunahme der Zahl an Leerständen zu vermeiden.

4.3.2 Königstraße / Fröhliche-Türken-Straße / Weiße-Lilien-Straße / Schwarze-Bären-Straße

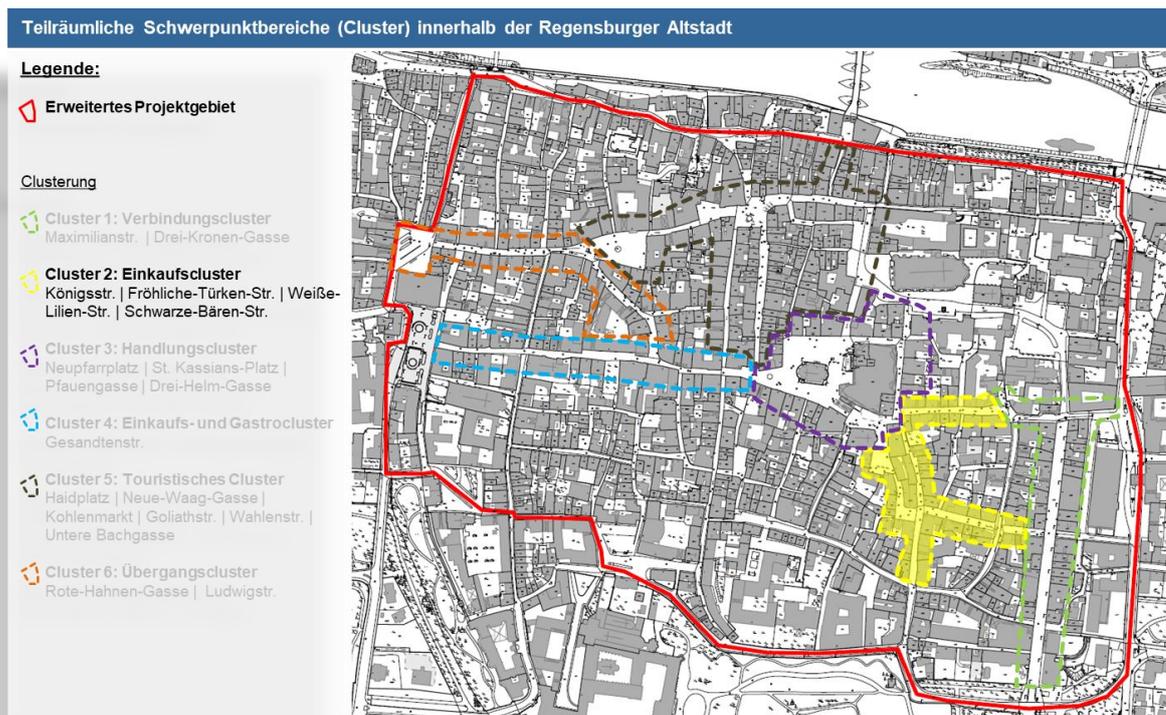
Kurzbeschreibung

Der Bereich Königstraße, Fröhliche-Türken-Straße, Weiße-Lilien-Straße und Schwarze-Bären-Straße stellt ein zentrales „Einkaufscluster“ in der Regensburger Altstadt dar. Abgegrenzt wird dieses im Osten durch die Ecken Schwarze-Bären-Straße / Drei-Kronen-Gasse sowie Königstraße / Maximilianstraße, Abgrenzung im Süden ist die Ecke Fröhliche-Türken-Straße / Grasgasse. Westlicher Rand des Clusters ist die Fröhliche-Türken-Straße inkl. Viereimerbrunnen sowie die Weiße-Lilien-Straße und ein Teil des St.-Kassians-Platzes, im Norden endet das Cluster mit der Schwarze-Bären-Straße.

Wesentliche **Übergänge zu anderen Clustern** bilden einerseits die bereits im vorigen Teilkapitel genannten Bereiche Drei-Kronen-Gasse / Schwarze-Bären-Straße sowie Maximilianstraße / Königstraße (Übergang zum „Verbindungscluster“). Darüber hinaus gibt es mit Blick auf das „Handlungscluster“ (siehe Kapitel 4.3.3) Übergangsbereiche zum Neupfarrplatz: Hierbei erfolgt die Abgrenzung zum einen an der Ecke Schwarze-Bären-Straße / Pfauengasse / Weiße-Lilien-Straße, da diese mit Beginn des Neupfarrplatzes sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch angesichts einer Zunahme an großflächigen, teils leerstehenden Gewerbeimmobilien und damit geänderten Schwerpunktnutzung einen gewissen „Bruch“ aufweist. Zum anderen wird im Übergang vom St.-Kassians-Platz zum Neupfarrplatz eine weitere Abgrenzung der Cluster vorgenommen, die Argumente der hier vorgenommenen Abgrenzung sind analog zu den oben genannten.

Grafik: Verortung des Einkaufsclusters

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: Stadt Regensburg



Als zentrale **Ankerbetriebe** für dieses Cluster sind *H&M* (Königstraße 5), *Hallhuber* (Weiße-Lilien-Straße 15), *Tommy Hilfiger* (Königstraße 3) sowie die *Drogerie Müller* (Weiße-Lilien-Straße 13) zu nennen. Als national und zum Teil auch international etablierte Modeanbieter sind die drei erstgenannten dabei wesentliche Frequenzbringer mit ausreichend Strahlkraft und auch Verkaufsfläche. Die Drogerie Müller ist als mit Blick auf die Verkaufsfläche größte Drogerie in diesem Cluster und damit ein wesentlicher zusätzlicher Frequenzbringer mit Einzelhandelsangeboten jenseits des Bekleidungsbereichs.

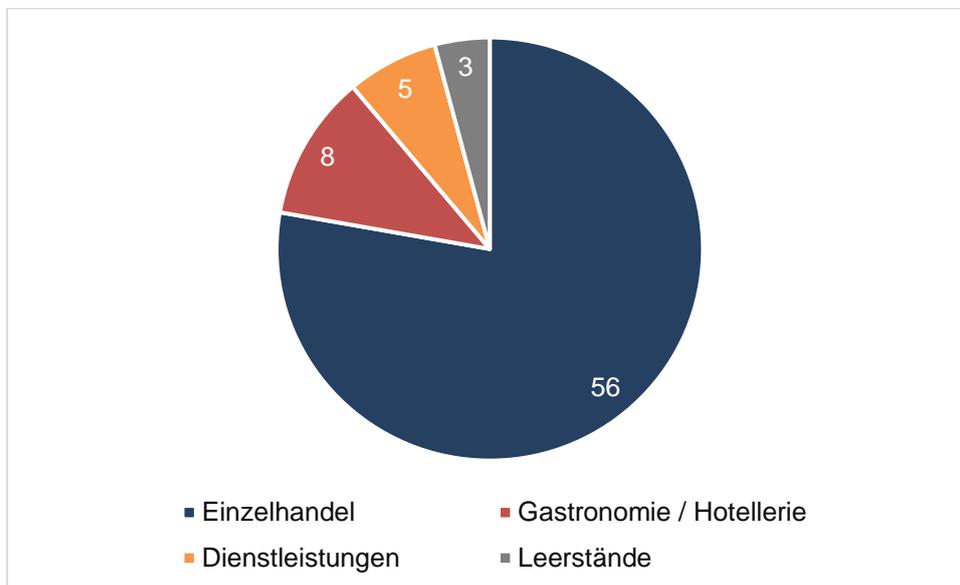
Aktuelle Branchenstruktur

Die aktuelle Struktur innerhalb des Clusters weist eine **hohe Nutzungsdichte mit starker Konzentration auf Einzelhandelsangebote** und hier wiederum das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport aus. Ergänzt wird diese Konzentration durch vereinzelte Angebote aus den Bereichen Gastronomie / Hotellerie sowie Dienstleistungen. Im Einzelhandel kann zudem ein ausgewogener Mix aus (kleinen) inhabergeführten Geschäften sowie Angeboten von teils auch internationalen Filialisten festgestellt werden. Mit Blick auf die **relativen Zahlen** setzt sich das Cluster zusammen aus 78 % Einzelhandelsnutzungen, 11 % Nutzungen aus dem

Bereich Gastronomie / Hotellerie sowie 7 % Dienstleistungsnutzungen. 6 % der nutzbaren Gewerbeimmobilien standen zum Erhebungszeitpunkt leer.¹⁵

Grafik: Absolute Zahl der Nutzungen im „Einkaufscluster“ Königstraße, Fröhliche-Türken-Straße, Weiße-Lilien-Straße und Schwarze-Bären-Straße

Quelle: imakomm



Ein genauerer Blick auf die allgemeine Branchensystematik zeigt, dass im **Einzelhandel** das Segment Bekleidung / Schuhe / Sport mit 28 Betrieben und damit exakt der Hälfte aller Einzelhandelsangebote klar dominiert. Mit insgesamt acht Betrieben folgt das Segment Gesundheit / Körperpflege, vor Nahrungs- und Genussmitteln sowie Bücher / PBS / Spielwaren (jeweils sechs Betriebe). Fünf Angebote bestehen im Bereich Bau-/Heimwerkerbedarf / Sonstiges, drei weitere Angebote sind dem Segment Hausrat / Einrichtung / Möbel zuzuordnen. Der Bereich **Gastronomie / Hotellerie** weist insgesamt acht gastronomische Nutzungen mit unterschiedlichen kulinarischen Angeboten auf; diese wiederum vornehmlich (aber nicht ausnahmslos) mit Fokus auf Bistro / To-Go-Angebote. Hotelnutzungen liegen innerhalb dieses Clusters nicht vor. Der Bereich **Dienstleistungen** ist geprägt von körpernahen Dienstleistungen (drei Nutzungen) sowie jeweils einer Nutzung aus den Segmenten Ärzte bzw. endkundenorientierte Dienstleistungen. Die **Leerstandsituation** im Cluster ist überschaubar, insgesamt konnten drei Leerstände festgestellt werden.

¹⁵ Abweichungen zu 100% sind hier und bei den Darstellungen der folgenden Cluster auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Innerhalb dieses Clusters können unterschiedliche **Preisniveaus** und damit auch Angebote für verschiedene Zielgruppen ausgemacht werden, die von eher preisbewusst bis hin zu (eher) hochpreisigen Angeboten reichen, letzteres insbesondere im Bekleidungsbereich.

Aufenthalts- und Umfeldqualität

Die **Aufenthaltsqualität** kann als zufriedenstellend bis gut eingestuft werden. Großflächigere Platzlagen mit entsprechend Verweilmöglichkeiten fehlen weitestgehend, eine Ausnahme stellt das kleine Areal rund um den Viereimerbrunnen dar. Kompensiert werden die fehlenden Platzlagen jedoch durch gute Ansätze mit kleineren Sitz- und Verweilmöglichkeiten, die zum Aufenthalt im öffentlichen Raum einladen (z.B. Sitz-Begrünungs-Kombination in der Schwarze-Bären-Straße). Die eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit sorgt für eine hohe Qualität für Fußgänger.

Die **Objekt- und Umfeldqualität** im Cluster ist als generell gut einzustufen, weist im Vergleich zum weiteren historischen Gebäudebesatz im restlichen Untersuchungsgebiet jedoch leichte Defizite auf (z.B. Fassadenzustand Weiße-Lilien-Straße 7); diese sind jedoch insgesamt als noch hinnehmbar einzustufen.

Der Schwerpunktbereich in ausgewählten Bildern

(Fotos: © imakomm)

		
<p><i>Beispielhafte Verweilfläche: Sitz-Begrünungs-Kombination in der Schwarze-Bären-Straße</i></p>	<p><i>In der rechten Bildhälfte: Hallhuber und Drogerie Müller, zwei der Ankerbetriebe des Clusters</i></p>	<p><i>Die Platzlage Viereimerbrunnen</i></p>

Einbettung im Gesamtkontext der Regensburger Altstadt

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Clusters ist sowohl für den ÖPNV als auch den MIV eingeschränkt; Bushaltestellen und auch größere Parkflächen befinden sich am Rande des Clusters, aber bereits außerhalb des selbigen. Die eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit in diesem teilräumlichen Altstadtbereich bedingt gleichwohl eine hohe Qualität für Fußgänger und das Vorhandensein eines entsprechende „Flaniercharakters“ (insbesondere in der Königsstraße). Eine Betrachtung des Clusters im Kontext der Einzelhandelsgeschäftslagen zeigt eine hauptsächliche Verortung in der **1a- sowie 1b-Lage**.

Grundsätzlich kann für dieses Cluster eine **zentrale Lage** innerhalb der Regensburger Altstadt festgestellt werden. Die wesentlichen Besuchsgründe fokussieren sich vor allem auf die vielfältigen Einzelhandelsangebote, wobei eine starke **Konzentration auf Bekleidungsangebote** die Bildung des Clusters im Wesentlichen begründet. Als positiv zu bewerten ist die fußläufige Erreichbarkeit und insbesondere auch die geringe Zahl an Leerständen.

Auf Basis dieser Gesamtbetrachtung ergibt sich vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen dieses Teilkapitels für das Einkaufscluster Königsstraße / Fröhliche-Türken-Straße / Weiße-Lilien-Straße / Schwarze-Bären-Straße folgende **Einbettung in das Gesamtgefüge** „Regensburger Altstadt“:



Empfehlungen

Das Cluster rund um den Bereich Königsstraße, Fröhliche-Türken-Straße, Weiße-Lilien-Straße und Schwarze-Bären-Straße weist einen funktionierenden Einzelhandelsmix mit vielfältigen Shopping-Angeboten auf. Als ein zentrales Einkaufscluster innerhalb der Regensburger Altstadt erfüllt dieses eine **wichtige und zugleich funktionierende Rolle, welche es zwingend zu erhalten gilt**. Insofern ist der Besitz vor allem in diesem Cluster zu halten, auch weil zumindest perspektivisch eine Gefahr durch den Rückzug von frequenzbringenden Filialisten mit entsprechender Strahlkraft gegeben ist (siehe dazu auch die Ausführungen zu den Ankerbetrieben am Beginn dieses Kapitels). Neuansiedlungen sollten sich in die vorhandene Struktur des Clusters einfügen und können ggf. weitere ergänzende Angebote im Segment Bekleidung / Schuhe / Sport bereitstellen. Bewusst sollten allerdings auch weitere Einzelhandelsangebote

angestrebt werden, welche über das genannte Segment hinausgehen. Speziell denkbar, da an der Schnittstelle zum Modebereich, sind etwa hochwertige und individuelle Angebote rund um das Thema Kunsthandwerk.

Wenig geeignet scheint das Cluster hingegen für gezielte Ansiedlungen im Dienstleistungsbereich.

Zu prüfen sind **punktueller (!) Ergänzungen im gastronomischen Bereich**, die über Take-Away-Angebote hinausgehen. Speziell der südliche Bereich des Clusters weist aktuell eine noch eher geringe Dichte gastronomischer Nutzungen auf.

Mit Blick auf den avisierten Nutzungsmix auch innerhalb der einzelnen Cluster sollte darüber hinaus eine **Steigerung der Aufenthaltsqualität** mit entsprechenden konsumfreien Angeboten im öffentlichen Raum **aktiv forciert** werden. Insbesondere denkbar sind dabei unter anderem (zusätzliche) Spielmöglichkeiten für Kinder und auch Erwachsene (z.B. Boulebahn) rund um den Bereich des Viereimerbrunnens sowie an der Ecke Schwarze-Bären-Straße / Drei-Kronen-Gasse. Eine intensive mobile Begrünung leistet zudem speziell im Bereich der Königsstraße einen Beitrag zu einer hohen Aufenthaltsqualität und schafft mit Blick auf den fortschreitenden Klimawandel auch zum Verweilen einladende Kühle-Oasen.

Darüber hinaus sind in diesem Cluster die **intuitiven Wegeverbindungen** der einzelnen Lagen weiter zu fördern, um mögliche Frequenzabbrüche (z.B. im Übergangsbereich von der Königsstraße zur Weiße-Lilien-Straße bzw. der Viereimerstraße) zu verhindern.

4.3.3 Neupfarrplatz / Pfauengasse / Drei-Helm-Gasse

Kurzbeschreibung

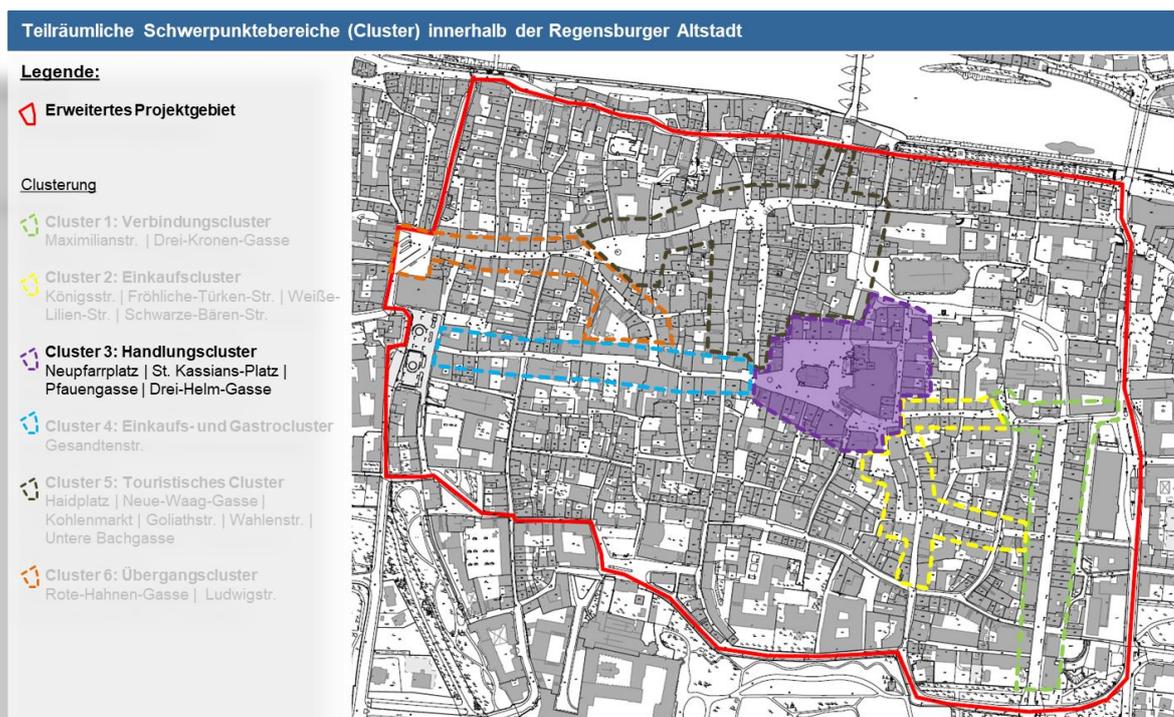
Der Neupfarrplatz mit den angrenzenden Bereichen Pfauengasse und Drei-Helm-Gasse stellt unter den teilräumlichen Schwerpunktbereichen der Regensburger Altstadt das „**Handlungscluster**“ dar. **In zentralster Altstadtlage konzentrieren sich hier (großflächige) Leerstände** und entsprechende Trading-Down-Effekte sind zu befürchten. Die für Ende Juni 2023 angekündigte Schließung des Galeria-Kaufhof-Standorts am Neupfarrplatz wird diese Situation höchstwahrscheinlich noch einmal gravierend verschärfen. Räumlich **abgegrenzt** wird das Cluster im Wesentlichen durch die Ausdehnung des Neupfarrplatzes. Im Süden kommt

ein kleiner Teilbereich des St-Kassians-Platzes hinzu, im Osten die Pfauengasse sowie im Norden des Clusters die Drei-Helm-Gasse.

Wesentliche **Abgrenzungen zu anderen Clustern** bilden die beiden bereits im vorigen Teilkapitel 4.3.2 beschriebenen Übertritte zum Einkaufscluster sowie darüber hinaus zum Einkaufs- und Gastronomiecluster (siehe Kapitel 4.3.4) und auch zum touristischen Cluster (siehe Kapitel 4.3.5). Speziell die Abgrenzung zum Einkaufs- und Gastronomiecluster und damit der Gesandtenstraße erfolgt dabei auf Grund einer veränderten atmosphärischen Wirkung durch den Übergang der großen, eigenständig wirkender Lage des Neupfarrplatzes hin zu einem eher engen, langen Straßenzug einerseits sowie auch durch eine sich ändernde städtebauliche Situation (kleinteiliger werdende Objekte) und damit einhergehenden Wandel in den jeweiligen Objektnutzungen. Die Abgrenzung zum touristischen Cluster im nordwestlichen und nördlichen Bereich des Neupfarrplatzes wird an den Ecken der Platzlage hin zur Wahlenstraße, der Tändlergasse sowie der Residenzstraße vorgenommen und ist primär durch den hier beginnenden, offensichtlichen Wechsel hin zu kleinteiligen, individuellen Handelsnutzungen begründet.

Grafik: Verortung des Handlungsclusters

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: Stadt Regensburg



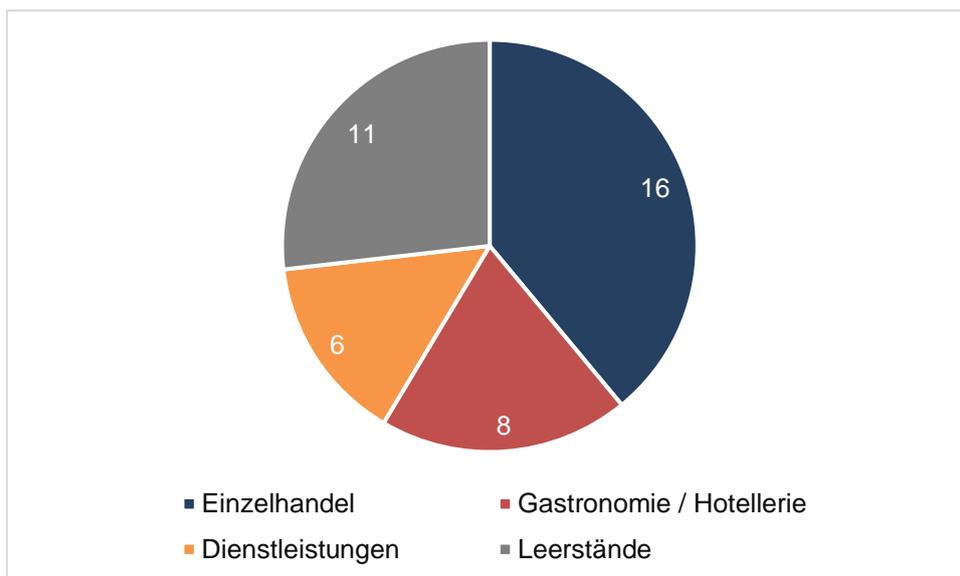
Zentrale **Ankerbetriebe** innerhalb dieses Clusters sind (noch) *Galeria Kaufhof* (Neupfarrplatz 8), *TK Maxx* (St.-Kassians-Platz 3) sowie *Marc O'Polo* (Pfarrergasse 1) und *die EDEKA-Filiale* (ebenfalls Neupfarrplatz 8). Erstgenannter Betrieb ist dabei vor dem Hintergrund der Angebotsvielfalt und vor allem auch der Verkaufsfläche von über 12.600 m² (inkl. EDEKA-Filiale) noch bis Ende Juni 2023 wichtiger Frequenzbringer innerhalb des Clusters.

Aktuelle Branchenstruktur

Die aktuelle Struktur innerhalb dieses Handlungsclusters weist eine **durchmischte Nutzung** der Bereiche Einzelhandel, Gastronomie / Hotellerie sowie Dienstleistungen auf. Im negativen Sinne auffällig ist die bereits oben erwähnte hohe Zahl an Leerständen. In **relativen Zahlen** ist das Cluster zu 39 % mit Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel besetzt, dem Bereich Gastronomie / Hotellerie können 20 % der Nutzungen zugeordnet werden. 15 % der Nutzungen entfallen auf den Bereich Dienstleistungen, 27 % der Gewerbeimmobilien hatten zum Erfassungszeitpunkt keine Nutzung.

Grafik: Absolute Zahl der Nutzungen im „Handlungscluster“ Neupfarrplatz, Pfauengasse und Drei-Helm-Gasse

Quelle: imakomm



Innerhalb des Clusters dominiert im **Einzelhandel** ebenfalls das Segment Bekleidung / Schuhe / Sport mit insgesamt neun Angeboten. Weiterhin finden sich drei Nutzungen im Segment Gesundheit / Körperpflege, zwei im Segment Nahrung- und Genussmittel sowie jeweils eine Nutzung in den Segmenten Bücher / PBS / Spielwaren und Bau-/Heimwerkerbedarf / Sonstiges. Der Bereich **Gastronomie / Hotellerie** ist auch in diesem Cluster ausschließlich

von gastronomischen Nutzungen geprägt, insgesamt acht an der Zahl; Hotelangebote fehlen. Der **Dienstleistungsbereich** setzt sich zusammen aus insgesamt drei Nutzungen, die dem Segment (Finanz-, Immobilien-)Beratung zuzuordnen sind sowie jeweils einer Nutzung der Segmente Kreativbranche, körpernahe Dienstleistungen sowie endkundenorientierte Dienstleistungen. Eigenständig als Nutzung erfasst ist zudem **Galeria Kaufhof**, dies angelehnt an die in Kapitel 3.1 dargestellte Erhebungssystematik der Stadt Regensburg. Die **Leerstandsituation** innerhalb des Clusters ist mit insgesamt elf leerstehenden Gewerbeimmobilien als angespannt einzustufen, wobei der Ende Juni hinzukommende Leerstand in Folge der Galeria Kaufhof-Schließung noch nicht berücksichtigt ist. Erschwerend hinzu kommt außerdem, dass die Leerstände innerhalb dieses Clusters nicht nur zahlenmäßig hoch, sondern mitunter auch noch sehr großflächig (siehe Kapitel 3.3 und 3.4) und somit im Gesamtgefüge stark auffällig sind.

Das **Preisniveau** und damit die **Zielgruppenansprache** in diesem Bereich ist durchmischt und reicht von hochpreisigen Angeboten bis hin zu Angeboten im mittleren Preissegment.

Aufenthalts- und Umfeldqualität

Die **Aufenthaltsqualität** in diesem Cluster wird im Wesentlichen bestimmt durch die Platzlage des Neupfarrplatzes sowie dessen Übergänge zum St.-Kassians-Platz und in die Drei-Helm-Gasse. Die große Fläche des Neupfarrplatzes bietet unterschiedliche Potenziale zum Verweilen und für eine attraktive Gestaltung. Auffallend ist, dass sich – trotz großer Fläche des Platzes – mit Ausnahme des Bereichs vor der Alten Wache kaum fest installierte Grünelemente in diesem Cluster befinden, eine umfangreichere Begrünung sich somit allenfalls auf mobile Ansätze in den wärmeren Monaten konzentriert. Elemente der blauen Infrastruktur konnten mit Ausnahme des Reichsstadtbrunnens ebenfalls nicht ausgemacht werden. Positiv hervorzuheben sind temporäre / saisonale Nutzungsansätze der Platzlage, welche zur Belebung beitragen (beispielsweise der Viktualienmarkt am Neupfarrplatz bzw. der Christkindlmarkt). Vergleichsweise beengend und dunkel wirkt die Pfauengasse, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Kombination aus schmaler Gasse und hoher Gebäudehöhe des Objektes Neupfarrplatz 8.

Die **Umfeldqualität** in diesem Cluster ist, mit Ausnahme der beengend und dunkel wirkenden Pfauengasse, als gut einzustufen. Obgleich sich eine hohe Zahl an Leerständen rund um den Neupfarrplatz konzentriert, so ist die optische Qualität der leerstehenden Objekte in aller Regel als positiv einzustufen; flächendeckender Investitionsstau im äußeren Erscheinungsbild kann nicht festgestellt werden.

Der Schwerpunktbereich in ausgewählten Bildern

(Fotos: © imakomm)

 <p>Ab Juli 2023 großflächiger Leerstand im Herzen der Altstadt: das Objekt Neupfarrplatz 8 (Galeria Kaufhof)</p>	 <p>Wirkt aufgrund der baulichen Gegebenheiten vergleichsweise beengend: Die Pfauegasse</p>	 <p>Neupfarrplatz 14 („Palais Löschenkohl“): Eine von gleich mehreren großflächigen Leerstandsimmobilien</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Einbettung im Gesamtkontext der Regensburger Altstadt

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Clusters ist sowohl für den ÖPNV (Bushaltestelle Neupfarrplatz, Linie A) als auch den Fahrradverkehr als gut bis sehr gut zu bewerten. Eine direkte Erreichbarkeit für den MIV ist durch den Charakter als Fußgängerzone nur bedingt gegeben. Eine Betrachtung des Clusters vor dem Hintergrund der Einzelhandelsgeschäftslagen in der zentralen Regensburger Altstadt (2018) zeigt eine **weitgehende Verortung in der 1a-Lage**, ergänzend kommt Besatz in der 1b-Lage hinzu.

Generell kann für dieses dritte Cluster eine zentrale Lage innerhalb der Regensburger Altstadt mit grundsätzlich guten Standortbedingungen festgestellt werden. Die gleichermaßen hohe Zahl wie auch Fläche an Leerständen machen diesen Bereich allerdings zum „**Sorgenkind**“ **unter den teilträumlichen Schwerpunktbereichen**, welches sich mit entsprechendem Handlungsdruck konfrontiert sieht. Initiativen sind zu ergreifen, um drohende Trading-Down-Effekte und Frequenzrückgänge in Angriff zu nehmen, insbesondere wenn es Ende Juni 2023 zur Schließung von Galeria Kaufhof kommt. Speziell dieser Teilbereich der Regensburger Altstadt sollte offensiv angegangen werden, auch mit Blick auf den in Kapitel 4.2. angesprochenen Mut, „neue Pfade“ zu wagen und alternative Nutzungen jenseits klassischer Handelsangebote.

Auf Basis dieser Gesamtbetrachtung ergibt sich vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen dieses Teilkapitels für das Cluster Neupfarrplatz / Pfauegasse / Drei-Helm-Gasse folgende **Einbettung in das Gesamtgefüge** „Regensburger Altstadt“:



Empfehlungen

Der Bereich Neupfarrplatz / Pfauengasse / Drei-Helm-Gasse stellt im Gesamtkontext aller Cluster das „Sorgenkind“ der Regensburger Altstadt dar und weist einen hohen Handlungsdruck auf. Aus obenstehender Beschreibung des Clusters ergeben sich deshalb **Empfehlungen mit ganz unterschiedlichen Stoßrichtungen und Zielsetzungen**, um den durchaus komplexen Herausforderungen dieses Clusters auch nur ansatzweise gerecht werden zu können.

Mit Blick auf **künftige Ansiedlungen** sollte in den Bestrebungen kein allzu großer Fokus auf neue Handelsangebote gelegt werden. Vielmehr ist gerade der Neupfarrplatz als Teilraum der Regensburger Altstadt mit ganz besonderen Ausgangsbedingungen und auch Anforderungen multifunktionaler zu gestalten, um entsprechende Frequenz am und für den Neupfarrplatz generieren zu können; dies scheint perspektivisch mit einer hauptsächlichen Handelsnutzung nicht realisierbar. Bei kleineren Objekten sind punktuell weitere gastronomische Angebote zu prüfen, insbesondere auch mit Blick auf eine in den wärmeren Monaten zur Belebung des Neupfarrplatzes beitragende Außenbestuhlung.

Für **größere Objekte** (siehe Kapitel 3.4) sollten hingegen ganz bewusst **umfangreichere Nutzungsänderungen** angestrebt werden. Dabei sind Handelsnutzungen ggf. zu ersetzen, wenn keine Nachnutzung möglich ist, und der innerstädtische Funktionsmix gemäß der erarbeiteten Strategie in speziell einem teilräumlichen Schwerpunktbereich aktiv voranzutreiben (= „Neue Pfade wagen“); dabei sind auch unterschiedlich Nutzungen in ein und demselben Objekt nicht ausgeschlossen. Die großflächigen Objekte bieten dabei insbesondere Potenzial für frequenzbringende Nutzungen im **Kunst- und Kulturbereich** (z.B. Lesungen, Ausstellungen, Ateliers, Vernissagen). Entsprechende Angebote können insbesondere auch dazu beitragen, den Neupfarrplatz in den Abendstunden zu beleben und damit Angebote außerhalb von klassischen Handelszeiten (9 – 18 Uhr) zu schaffen (siehe z.B. Maßnahme 11 in Kapitel 5.2.2). Über Nutzungen im künstlerischen / kulturellen Bereich hinausgehend können am / um den Neupfarrplatz herum zudem **öffentliche Nutzungen** realisiert werden.

Mit Blick auf die drohenden Trading-Down-Effekte rund um den Neupfarrplatz, eine Vielzahl an leerstehenden großflächigen Gewerbeimmobilien sowie auch zum Teil unklare Eigentü-

mer*innenverhältnisse könnte aus imakomm-Sicht geprüft werden, inwiefern die **Stadt Regensburg** selbst in die Zukunft der Immobilien und damit die Zukunft des Neupfarrplatzes **investieren kann und will**. Strategische Ankäufe bzw. Vorkaufsrechte machen dabei sicher nicht im gesamten Altstadtbereich Sinn, können aber am Neupfarrplatz als „neuralgischer Punkt“ der weiteren Entwicklung zielführend zu sein. Kommunale Investments (zunächst gleich ob zur Eigennutzung oder Vermietung) würden in diesem Fall die Handlungsfähigkeit sichern und geben der Stadt Regensburg die (Teil-)Hoheit in Bezug auf die künftige Entwicklung im Herzen der Lage der Altstadt geben.

Fokusimmobilie Neupfarrplatz 8:

Mit besonderem Blick auf die hohe Brisanz rund um das ab Ende Juni 2023 leerstehende Galeria Kaufhof-Objekt (Neupfarrplatz 8) sollen zudem **konkrete Vorschläge für eine Folgenutzung** gemacht werden. Diese Folgenutzung basiert auf einem Mix aus Ergebnissen der Beteiligungsformate und der fachlichen Expertise der imakomm und ist ausdrücklich nicht mit den Eigentümer*innen der Immobilie abgestimmt.

Grundsätzlich empfiehlt sich aus Sicht der imakomm eine Öffnung der Immobilie für multifunktionale Nutzungen in den unterschiedlichen Etagen und eine Abkehr vom „Kaufhausgedanken“. Entsprechende bauliche Veränderungen der Immobilie sind hierfür die Grundvoraussetzung und mit dem Bauamt / Denkmalschutz abzustimmen. Wohl zwingend erforderlich ist der Einschnitt von einem / mehreren Lichthöfen, um dadurch mehr Tageslicht in die einzelnen Etagen zu bekommen. Damit einher geht am Ende auch eine Öffnung der Fassade zu Gunsten von zusätzlichen Fensterfronten.

Als konkrete Nutzung denkbar ist für das Erdgeschoss auch künftig eine Handelsnutzung, allerdings weniger zentral durch einen Anbieter, sondern vielmehr dezentral in Form kleinerer Parzellen für Ladenlokale unterschiedlicher Anbieter und auch aus unterschiedlichen Segmenten. Das erste Obergeschoss kann einer Nutzung in Form eines innerstädtisch gelegenen Fitnessstudios zugeführt werden; ein Angebot, das in der Altstadt bislang nur singulär und auf verhältnismäßig kleiner Fläche besteht. Gerade vor dem Hintergrund der starken Wohnnutzung in der Regensburger Altstadt und einem zunehmenden Gesundheitsbewusstsein scheint ein attraktiv gestaltetes, zentral gelegenes Fitnessstudio entsprechend Potenzial zu besitzen. Ergänzend dazu sind im ersten Obergeschoss auch Büronutzungen denkbar. Im zweiten Obergeschoss der Immobilie empfiehlt sich eine Nutzung für in der Regensburger Altstadt stattfindende Kongresse, Tagungen und auch Seminare der Universität Regensburg sowie der

Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg. Bewusst nicht genutzt werden soll die Immobilie dabei für den akademischen Lehrbetrieb, sondern vielmehr als produktiver Ort für die oben genannten Veranstaltungsformate mit entsprechend repräsentativem Charakter inmitten des UNESCO-Welterbes. Das dritte Obergeschoss der Immobilie sollte auch künftig einer / mehrerer gastronomischer Nutzungen zugeführt sein. Dies erklärt sich insbesondere durch das Vorhandensein einer Dachterrasse in prädestinierter Lage mit Blick über die Altstadt, welche auch im Falle von größeren Umbaumaßnahmen erhalten werden sollte. Im Untergeschoss ist zudem die Installation eines „Hubs für urbane Logistik“ mit zentral in der Altstadt gelegener Packstation sowie der Möglichkeit zur Aufgabe von Postsendungen (dies auch vor dem Hintergrund von zunehmenden Retouren anlässlich des Online-Handels) denkbar (siehe hierzu auch Maßnahme 10 in Kapitel 5.2.2).

Eine abschließende Empfehlung zielt auf die **Gestaltung des Neupfarrplatzes an sich** ab. Im Sinne einer Steigerung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt (siehe Elemente der Strategie in Kapitel 4.2) ist eine entsprechende Berücksichtigung gerade im Bereich des Neupfarrplatzes unabdingbar. Konkrete Elemente sind (mobile) Begrünung mit entsprechendem Angebot zum Verweilen, aber auch Aspekte der blauen Infrastruktur sowie die Schaffung von Verweilangeboten für Kinder und Familien in Form von mobilen Spielgeräten, welche sich im Falle einer Nutzung des Neupfarrplatzes unkompliziert bewegen und platzieren lassen.

4.3.4 Gesandtenstraße

Kurzbeschreibung

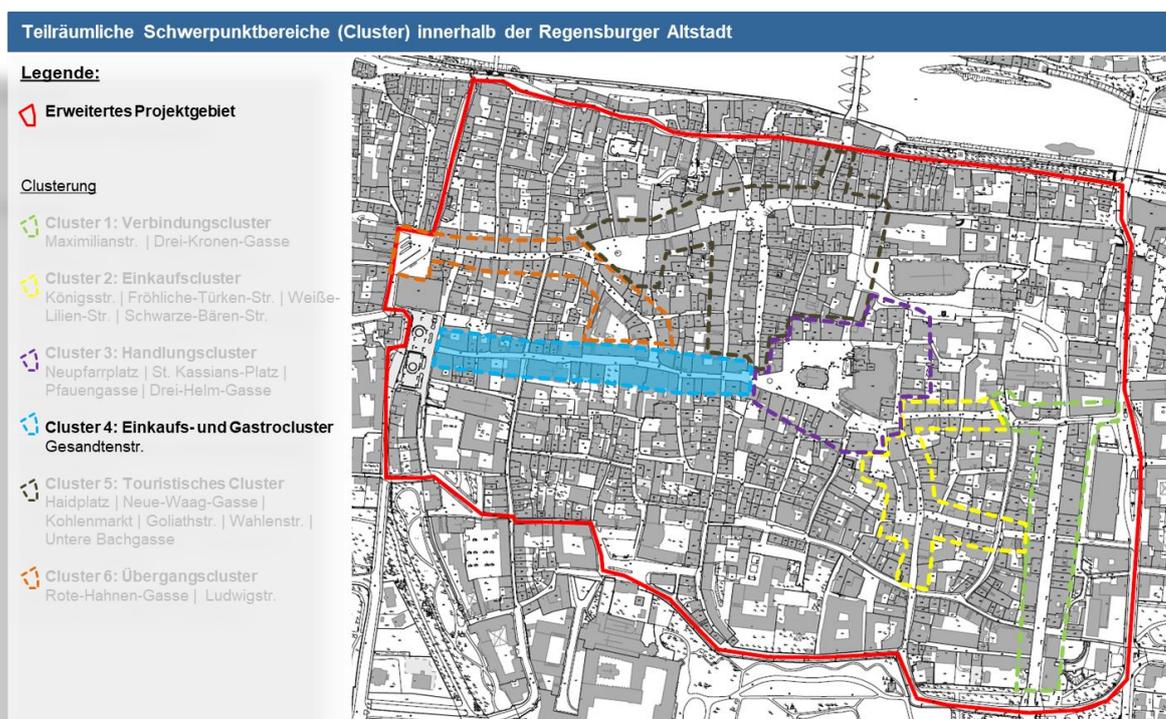
Die Gesandtenstraße stellt im Zuge der künftigen Strategie für die Regensburger Altstadt ein „Einkaufs- und Gastronomiecluster“ dar, welches sich auf einer Länge von rund 400 Metern vom Neupfarrplatz beginnend in Richtung Westen durch die Altstadt bis hin zum Bismarckplatz erstreckt.

Als einziges der identifizierten Cluster wird dieser Teilbereich somit durch den Verlauf einer einzigen Straße **abgegrenzt**, was durch die Kombination aus kompaktem städtebaulichen Gefüge der Gesandtenstraße und deren durchmischter Nutzung mit vergleichsweise hohem Anteil gastronomischer Betriebe begründet ist. Berührungspunkte zu anderen Clustern liegen vor im Übergangsbereich zum Neupfarrplatz (siehe Kapitel 4.3.3.), sowie im Übergang zum touristischen Cluster (siehe Kapitel 4.3.5) an der Wahlenstraße und der Unteren Bachgasse mit

jeweils noch einmal einer verstärkten Konzentration kleinteiliger Einzelhandelsangebote. Zudem tangiert die Gesandtenstraße das südliche Ende der Rote-Hahnen-Gasse und damit das Übergangskluster (siehe Kapitel 4.3.6), wobei die Abgrenzung in diesem Fall sowohl auf Grund des städtebaulichen Gefüges als auch, bedingt durch den eher wenig auffälligen „Abzweig“ in die Rote-Hahnen-Gasse, aufgrund eines gefühlten atmosphärischen Bruchs vorgenommen wurde.

Grafik: Verortung des Einkaufs- und Gastroclusters

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: Stadt Regensburg



Zentrale **Ankerbetriebe** sind in diesem Cluster bis auf *Bücher Pustet* (Gesandtenstraße 6-8) nicht ohne weiteres auszumachen, vielmehr besticht die Gesandtenstraße durch ihre breite Nutzungsvielfalt mit vielfältigen individuellen Angeboten. Zudem setzen unterschiedliche gastronomische Schwerpunkte Akzente für das Cluster.

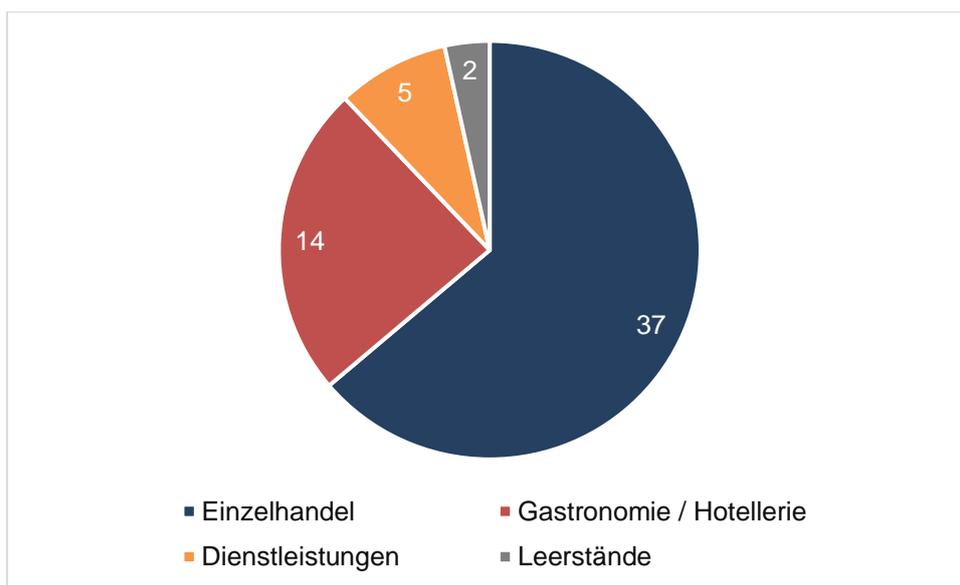
Aktuelle Branchenstruktur

Die aktuelle Struktur innerhalb des Einkaufs- und Gastronomieclusters Gesandtenstraße weist einen ausgewogenen Besatz mit einer **durchmischten Nutzung** der Bereiche Einzelhandel, Gastronomie / Hotellerie sowie Dienstleistungen auf. Auffallend im Vergleich zu den anderen

Clustern ist hier eine relativ hohe Dichte an Betrieben aus dem Bereich Gastronomie / Hotellerie. In **relativen Zahlen** ist das Cluster zu 64 % mit Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel besetzt, 24 % der Nutzungen können der Gastronomie / Hotellerie zugerechnet werden und 9 % dem Dienstleistungsbereich. Keine Nutzung und damit ein Leerstand lag in diesem Cluster für 3 % der betrachteten Objekte vor.

Grafik: Absolute Zahl der Nutzungen im „Einkaufs- und Gastronomiecluster“ Gesandtenstraße

Quelle: imakomm



Hinsichtlich der allgemeinen Branchensystematik ist im **Einzelhandel** das Segment Gesundheit / Körperpflege mit zehn Betrieben das Dominierende. Es folgen sechs Angebote aus dem Segment Nahrung- und Genussmittel sowie fünf aus dem Segment Bekleidung / Schuhe / Sport. Drei Nutzungen fallen unter die Rubrik Hausrat / Einrichtung / Möbel, jeweils zwei sind den Segmenten Blumen / zoologischer Bedarf sowie Bücher / PBS / Spielwaren zuzurechnen. Insgesamt neun Einzelhandelsnutzungen laufen zudem im Segment Bau- / Heimwerkerbedarf / Sonstiges. Der Bereich **Gastronomie / Hotellerie** besteht aus insgesamt 14 gastronomischen Nutzungen, die von Cafés und Take-Away-Angeboten über deutsche bis hin zur internationalen Küche reichen und damit ein vergleichsweise breites Angebotsspektrum bedienen. Die insgesamt fünf Nutzungen im Bereich **Dienstleistungen** setzen sich zusammen aus den Segmenten endkundenorientierte Dienstleistungen (3) sowie (Finanz-, Immobilien-)Beratung (2). Die **Leerstandsituation** in der Gesandtenstraße ist überschaubar, insgesamt konnten für dieses Cluster zum Erhebungszeitpunkt nur zwei Leerstände (Gesandtenstraße 4, Gesandtenstraße 20) festgestellt werden.

Das **Preisniveau** und damit die **Zielgruppenansprache** in diesem Bereich ist als weitgehend konsumig mit Angeboten im mittleren Preissegment einzustufen, Angebote im ausschließlich hochpreisigen Bereich waren nicht auszumachen. Speziell in diesem Cluster wirken die Betriebe auf den Kunden zudem mit einem guten Erscheinungsbild und einer erkennbaren Serviceorientierung (exemplarisch hierfür stehen etwa Auswahlendungen für Kund*innen von Mode-Fachbetrieben).

Aufenthalts- und Umfeldqualität

Mit Blick auf den Bereich **Aufenthaltsqualität** in der Gesandtenstraße kann festgehalten werden, dass diese insbesondere von der historischen Gebäudesubstanz geprägt ist. Aufgrund des vorhandenen Platzangebotes besteht gleichwohl nur ein sehr bedingter Spielraum für Angebote im öffentlichen Raum, die zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität beitragen. Ausnahme in direkter Nähe zum Cluster bietet der begrünte Gutenbergplatz, welcher auch Spielmöglichkeiten für Kinder vorweist. Elemente mit blauer Infrastruktur befinden sich im unmittelbaren Übergangsbereich zum einladend gestalteten Bismarckplatz, konkret zu nennen sind hier die Fontänen am Bismarckplatz.

In Bezug auf die **Umfeldqualität** kann für das Cluster Gesandtenstraße ein guter Zustand sowie insbesondere auch eine gute bauliche Qualität der Immobilien festgestellt werden. Für ein attraktives Umfeld für die einzelnen Betriebe und zugleich auch Frequenz sorgen insbesondere die unterschiedlichen gastronomischen Angebote entlang der gesamten Gesandtenstraße, zum Teil auch mit entsprechender Außenbestuhlung.

Der Schwerpunktbereich in ausgewählten Bildern

(Fotos: © Stadt Regensburg, Bilddokumentation Stadt Regensburg [linkes Bild], imakomm [mittiges / rechtes Bild])

 <p><i>Der Bismarckplatz: wesentlicher Aufenthaltsbereich am westlichen Rand der Gesandtenstraße</i></p>	 <p><i>Bildgebend für die Gesandtenstraße ist eine vergleichsweise enge Straßenführung (links Bücher Pustet)</i></p>	 <p><i>Prägend für die Gesandtenstraße: Eine breite gastronomische Vielfalt, hier das Café Weichmanns</i></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Einbettung im Gesamtkontext der Regensburger Altstadt

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Gesandtenstraße ist sowohl für den ÖPNV als auch den MIV als gut bis sehr gut zu bewerten. Großflächige Parkmöglichkeiten bestehen insbesondere mit der Tiefgarage am Theater / Bismarckplatz, die Linie A des Stadtbusses hält im Herzen der Gesandtenstraße (Haltestelle Gutenbergplatz). Aufgrund der vergleichsweise engen Straßensituation in Verbindung mit Liefer- und Anliegerverkehr ist die Gesandtenstraße nur bedingt fahrrad- und fußgängerfreundlich. Hinsichtlich der Einzelhandelsgeschäftslagen erstreckt sich die Gesandtenstraße vom Neupfarrplatz bis zum Gutenbergplatz in der **1a-Lage**, vom Gutenbergplatz weiter bis zum Bismarckplatz geht diese dann in die **1b-Lage** über.

Grundsätzlich lässt sich für die Gesandtenstraße eine sehr zentrale Lage in der Regensburger Altstadt mit attraktiven, kleinteiligen Einzelhandelsangeboten und einem ausgewogenen gastronomischen Angebot feststellen. Größere Aufenthaltsflächen bestehen vor dem Hintergrund der baulichen Gegebenheiten nicht, gleichwohl sind diese in unmittelbarer Nähe am Neupfarrplatz und vor allem auch am ansprechend gestalteten Bismarckplatz zu finden.

Auf Basis dieser Gesamtbetrachtung ergibt sich vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen dieses Teilkapitels für das Einkaufscluster Gesandtenstraße folgende **Einbettung in das Gesamtgefüge** „Regensburger Altstadt“:



Empfehlungen

Eine wesentliche, vor dem Hintergrund der städtebaulichen Gegebenheiten gleichwohl vergleichsweise schwer umsetzbare Empfehlung für die Gesandtenstraße besteht in einer gezielten Offensive zu **Steigerung der Aufenthaltsqualität**. Flächendeckend wirksame Ansätze scheinen dabei kaum zielführend, vielmehr sollten Maßnahmen mit punktuell bzw. kleinräumlich wirkenden Effekten avisiert werden. Zu empfehlen sind dabei unter anderem mobile Parklets (siehe Maßnahme 8 in Kapitel 5.2.2; als Referenz dient das im Sommer 2021 installierte Parklet in der Wahlenstraße¹⁶), die einerseits einen teilräumlichen Effekt auf die Reduzierung des ruhenden Verkehrs haben und andererseits auch Treff- und Aufenthaltspunkte schaffen. Möglicher Standort ist dabei beispielsweise der unmittelbare Übergang vom Bismarckplatz in die Gesandtenstraße, um dort parkraumsuchenden Verkehrsteilnehmer*innen direkt ein optisch sichtbares Signal in Richtung „*Hier ist verkehrsberuhigt*“ zu senden. Ein weiteres Element zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Clusters greift in die vertikale Sphäre und ist vor dem Hintergrund der räumlich begrenzten Möglichkeiten zu betrachten: So empfiehlt sich in Teilen der Gesandtenstraße eine ansprechend gestaltete Luftraumbespielung, die ggf. entsprechend mit dem Denkmalschutz abzustimmen ist (siehe Maßnahme 6 in Kapitel 5.2.2).

In Bezug auf den ansässigen **Besatz** und die breite Angebotsvielfalt ist darauf zu achten, den Handel durch ansprechende Rahmenbedingungen (siehe Ausführungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität) zu **halten und stärken**. Dies betrifft sowohl das Einzelhandels- wie auch das gastronomische Angebot. Künftige Ansiedlungen sollten zur vorhandenen Branchenstruktur im Cluster passen und einen Beitrag zu dessen Individualität leisten; die Gesandtenstraße ist in diesem Rahmen kein bevorzugter Standort für Angebote größerer Filialisten.

¹⁶ <https://forum-kreativwirtschaft.de/neu-ein-citydecks-parklet-fuer-die-wahlenstrasse/> (Abruf am 12. Mai 2023)

4.3.5 Nördliche Altstadt

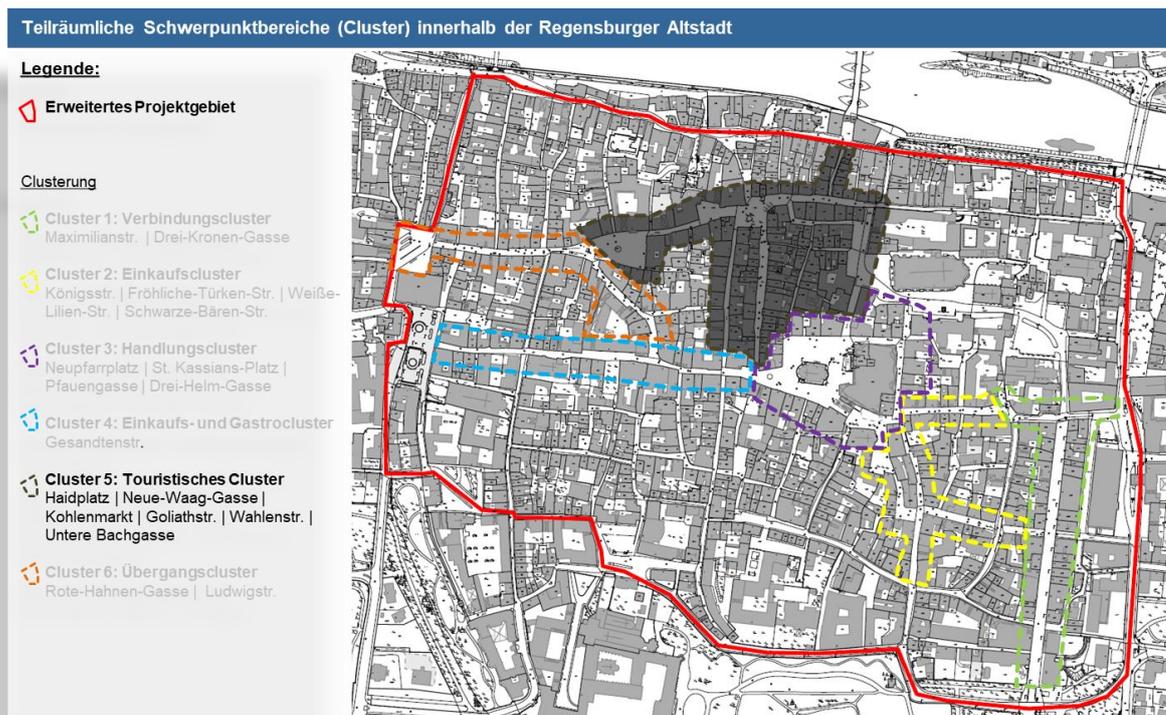
Kurzbeschreibung

Der nördliche Bereich der Regensburger Altstadt stellt im Gesamtkontext der sechs Schwerpunktareale das „**touristische Cluster**“ samt entsprechender Zielgruppenausrichtung dar. Abgegrenzt werden kann dieses durch Residenzstraße / Domplatz / Krauterermarkt im Osten sowie Goliathstraße / Kohlenmarkt / Neue Waag-Gasse / Brückstraße (vor dem Hintergrund des geraden **Durchgangs zur Steinernen Brücke** als kleiner „Einschub“) im Norden. Westlicher Rand dieses Clusters ist der Haidplatz, im Süden reicht es bis an den Neupfarrplatz und die Gesandtenstraße heran. Zentrale Nord-Süd-Achsen inmitten des Clusters sind die Untere Bachgasse, die Wahlenstraße sowie die Tändlergasse.

Berührungspunkte zu und damit **Abgrenzungen** von anderen Clustern bestehen im südlichen Bereich zum Neupfarrplatz (Erklärung der Abgrenzung siehe Kapitel 4.3.3) bzw. zur Gesandtenstraße (siehe Kapitel 4.3.4). Berührungen zu einem weiteren Cluster liegen im nordwestlichen Clusterbereich vor, konkret geht der Schwerpunktbereich hier in das sog. Übergangskluster (siehe Kapitel 4.3.6) über. Diese Abgrenzung wird an der westlichen Ecke des Haidplatzes hin zur Rote-Hahnen-Gasse bzw. Ludwigstraße vorgenommen und ist durch eine hier beginnende Abnahme an Einzelhandelsnutzungen sowie auch geringere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum begründet.

Grafik: Verortung des touristischen Clusters

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: Stadt Regensburg



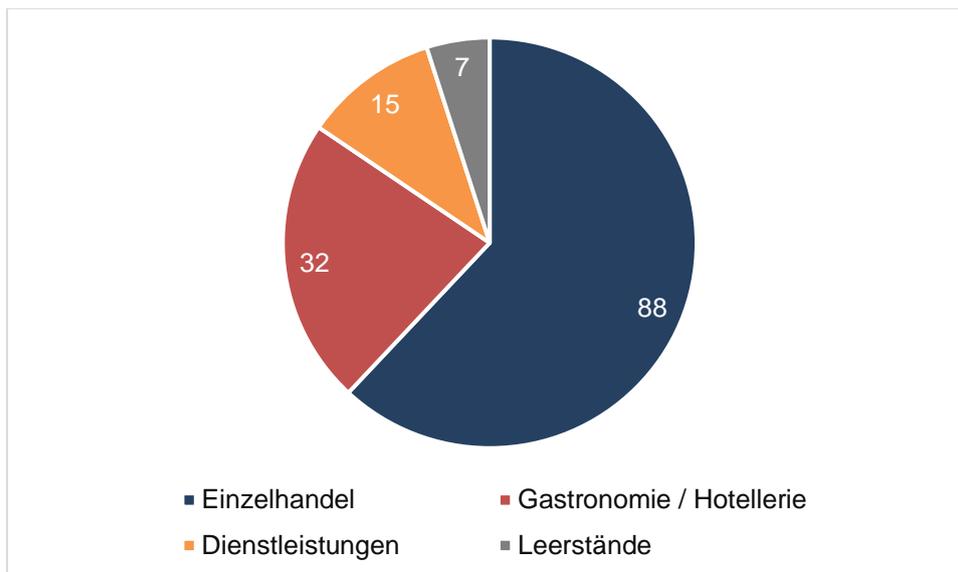
Eine Nennung möglicher zentraler Ankerbetriebe würde dem Cluster mit Blick auf seine heterogene, individuelle Struktur mit vielen inhabergeführten Angeboten nicht gerecht werden. Insofern ist vielmehr das kleinteilige Angebot an sich als attraktiver Anziehungsfaktor und damit Anker für das touristische Cluster im nördlichen Bereich der Regensburger Altstadt zu verstehen.

Aktuelle Branchenstruktur

Hinsichtlich der Branchenstruktur weist das touristische Cluster eine gleichermaßen hohe Nutzungsdichte wie -vielfalt auf. Im Zuge einer kleinteiligen Objektstruktur ist zudem ein **hoher Anteil an inhabergeführten Betrieben** festzustellen. In **relativen Zahlen** ist das Cluster zu 62 % mit Einzelhandelsnutzungen besetzt, 23 % der Nutzungen können der Gastronomie / Hotellerie zugeordnet werden, 11 % dem Dienstleistungsbereich sowie 5 % Leerstand.

Grafik: Absolute Zahl der Nutzungen im „touristischen Cluster“

Quelle: imakomm



Mit Blick auf die allgemeine Branchensystematik dominiert im **Einzelhandel** auch in diesem Cluster das Segment Bekleidung / Schuhe / Sport, konkret mit 40 Betrieben. Es folgen die Segmente Bücher / PBS / Spielwaren (zwölf Nutzungen) sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel und Bau-/Heimwerkerbedarf / Sonstiges (jeweils elf Nutzungen). Neun Nutzungen liegen für das Segment Nahrung- und Genussmittel vor, vier weitere für Gesundheit / Körperpflege. Eine Nutzung im Segment Blumen / zoologischer Bedarf rundet die Einzelhandelsangebote in diesem Cluster ab. Der Bereich **Gastronomie / Hotellerie** setzt sich zusammen aus 26 gastronomischen Nutzungen mit einem vielfältigen Angebot (von Take-Away über Cafés und deutsche Küche bis hin zu internationaler Kulinarik) sowie sechs Hotelangeboten. Der **Dienstleistungsbereich** ist geprägt von kreativen Nutzungen (6) sowie körpernahen bzw. endkundenorientierten Dienstleistungen (4 bzw. 3 Angebote). Jeweils eine Nutzung liegt vor für die Segmente (Finanz-, Immobilien-)Beratung sowie (Fort-)Bildung / Schuldienstleister. Innerhalb des touristischen Clusters lassen sich über die dargestellten Nutzungen hinaus zudem sieben **Leerstände** feststellen, die sich bis auf eine Ausnahme (Objekt Wahlenstraße 22) in gutem bis sehr gutem baulichen Zustand befinden.

Das **Preisniveau** und damit die Zielgruppenansprache in diesem Bereich ist im mittleren Preissegment einzustufen, zudem kann bei vielen Betrieben eine **Ausrichtung auf touristische Zielgruppen** festgestellt werden. Zudem ist eine hohe (wahrgenommene) Serviceorientierung (z.B. mittels Gravur personalisierte Lederwaren) und positive Außendarstellung der Betriebe auszumachen.

Aufenthalts- und Umfeldqualität

Die **Aufenthaltsqualität** im Cluster ist als gut einzustufen, allerdings befinden sich vergleichsweise wenig Angebote wie etwa Sitz- und / oder Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Begrünende Elemente finden sich insbesondere rund um den Krauterermarkt sowie den Kohlenmarkt, welche auch mit gastronomischer Nutzung samt Außenbestuhlung besetzt sind. Punktuell blaue Infrastruktur liegt in Form des Lebensbrunnens (Kohlenmarkt) und Justitia-brunnens (Haidplatz) vor, zudem liegt die Donau in unmittelbarer Nähe zum Cluster.

Aufgrund der historischen, geschützten Bebauung in Kombination mit kleineren Platzlagen (Kohlenmarkt, Haidplatz, Rathausplatz, Krauterermarkt) ist die **Umfeldqualität als sehr gut einzustufen**. Hierzu trägt auch die hohe gastronomische Dichte mit entsprechenden Angeboten und frequenzgenerierender Wirkung bei.

Der Schwerpunktbereich in ausgewählten Bildern

(Fotos: © imakomm)

 <p>Prägend für das Cluster: Eine Vielzahl individueller Handelsangebote</p>	 <p>Ebenfalls sinnbildlich für die nördliche Altstadt: Innovative Geschäftsmodelle / Wertschöpfungsansätze</p>	 <p>Zentraler Eingang in der nördlichen Altstadt: Die Brückstraße mit Brückturm im Hintergrund</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Einbettung im Gesamtkontext der Regensburger Altstadt

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des touristischen Clusters ist für den ÖPNV als sehr gut einzustufen, die Buslinie A bedient innerhalb des Clusters die beiden Haltestellen Haidplatz sowie Altes Rathaus. Als gut einzustufen ist die verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV mit Stellplätzen insbesondere im Uferbereich der Donau am nördlichen Rand des Clusters. Zudem ist das Cluster auch vergleichsweise gut zu Wasser erreichbar: Für Schiffspassagiere mit Anlandungen zwischen der Steinernen und Eisernen Brücke sind es fußläufig über die Brückstraße als zentralen Zugangspunkt nur wenige Meter bis in das Cluster. Eine Betrachtung des Clusters vor dem Hintergrund der Einzelhandelsgeschäftslagen in der zentralen Regensburger

Altstadt (2018) zeigt eine Verortung in der **1b-, 2a- und** in kleineren Straße / Gassen auch **2b-Lage**.

Für dieses fünfte Cluster kann grundsätzlich eine attraktive Lage mit vielfältigem Einzelhandels- und auch Gastronomieangebot ausgemacht werden. Insbesondere die städtebaulich erhaltene Struktur einer Mittelalterstadt, der Reichssaal und auch die Nähe zum (nicht mehr im eigentlichen Untersuchungsbereich befindlichen) Uferbereich der Donau machen das Cluster zudem auch im touristischen Sinne interessant und relevant. Im clusterübergreifenden Vergleich zeichnet sich der Bereich vor allem durch eine vergleichsweise starke Begrünung aus (Kohlenmarkt, Krauterermarkt), die für ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität sorgt.

Auf Basis dieser Gesamtbetrachtung ergibt sich vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen dieses Teilkapitels für das Cluster Nördliche Altstadt folgende **Einbettung in das Gesamtgefüge** „Regensburger Altstadt“:



Empfehlungen

Bereits jetzt zeichnet sich das touristische Cluster im nördlichen Bereich der Regensburger Altstadt durch ein hohes Maß an Individualität und kleinteilige Strukturen mit inhabergeführtem Einzelhandel aus. Dieser Status Quo ist aufrechtzuerhalten, der vorhandene **Besatz vor allem im Bereich Einzelhandel und auch Gastronomie zu stärken**.

Künftige Ansiedlungen in diesem Cluster sollten vor dem Hintergrund des beschriebenen Ist-Zustandes möglichst kleinteilig und individuell sein, sich dabei auch in die bestehenden Strukturen integrieren. Das im Rahmen der Strategie definierte Querschnittsthema „Individualität betonen“ (siehe Kapitel 4.2) findet sich in diesem Cluster schon heute (auch in Kombination mit der touristischen Attraktivität und den städtebaulichen Gegebenheiten). Diese Individualität ist durch entsprechende Ansiedlungen weiter auszubauen. Eine zentrale Rolle speziell für dieses Cluster können zudem Werkstätten und Manufakturen einnehmen, gerade auch mit Blick auf den Faktor Individualität und das sinkende Mietniveau in den 2er-Lagen sowie das Stichwort „Experimentierräume“ (siehe hierzu auch die Kapitel 3.6.1 und 4.2).

Kleinere Impulse zur Steigerung der Aufenthaltsqualität können insbesondere durch zusätzliche Verweil- / Sitzmöglichkeiten gesetzt werden, eine flächendeckende Offensive zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität scheint in diesem Cluster zunächst nicht erforderlich.

Mit abschließendem Blick auf die Sichtbarmachung empfiehlt sich im Kreuzungsbereich von Brückstraße / Goldene-Bären-Straße speziell für mit dem Schiff anlandende Besucher eine entsprechende **Kennzeichnung des Altstadtbeginns** (i.S.v. „Herzlich Willkommen in der Regensburger Altstadt“, analog zum Cluster Maximilianstraße) (siehe Leitprojekt 1 in Kapitel 5.2.1).

4.3.6 Ludwigstraße / Rote-Hahne-Gasse

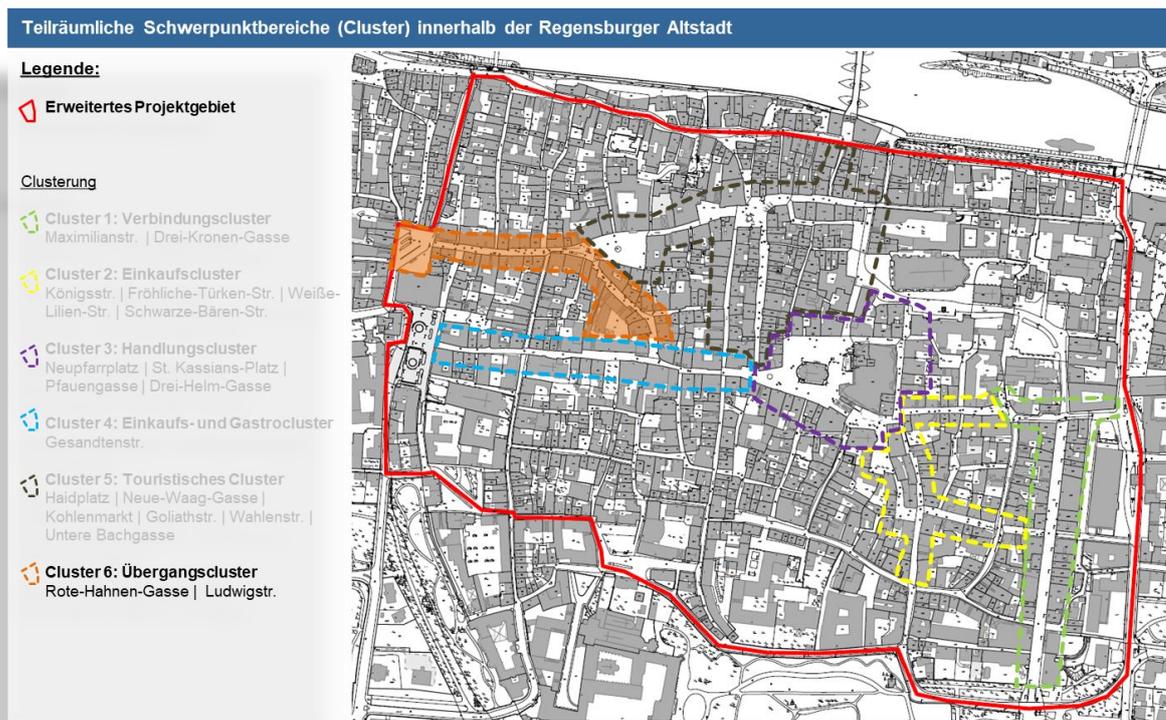
Kurzbeschreibung

Einen abschließenden sechsten teilräumlichen Schwerpunktbereich stellt das Übergangskluster Rote-Hahnen-Gasse / Ludwigstraße dar, welches den Übergangsbereich des westlichen Teils der Regensburger Altstadt bis hinein in deren zentralere Lagen markiert. Im Westen der Altstadt und konkret beginnend am Arnulfsplatz erstreckt es sich über die Ludwigstraße in östliche Richtung bis hin zum Haidplatz. Von dort geht es in die Rote-Hahnen-Gasse über und bildet so im Süden des Clusters den Übergang hin zur Gesandtenstraße und in Richtung Neupfarrplatz.

Schnittstellen zu weiteren Clustern bestehen im östlichen Bereich der Ludwigstraße an der Ecke zum Haidplatz (Übergang zum touristischen Cluster, siehe Kapitel 4.3.5) sowie am südlichen Ende der Rote-Hahnen-Gasse (Übergang zum Einkaufs- und Gastronomiecluster, siehe Kapitel 4.3.4). Eine entsprechende Erläuterung für die Abgrenzungen an eben jenen Stellen wurde bereits in den Kapiteln 4.3.4 und 4.3.5 vorgenommen.

Grafik: Verortung des Übergangsklusters

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: Stadt Regensburg



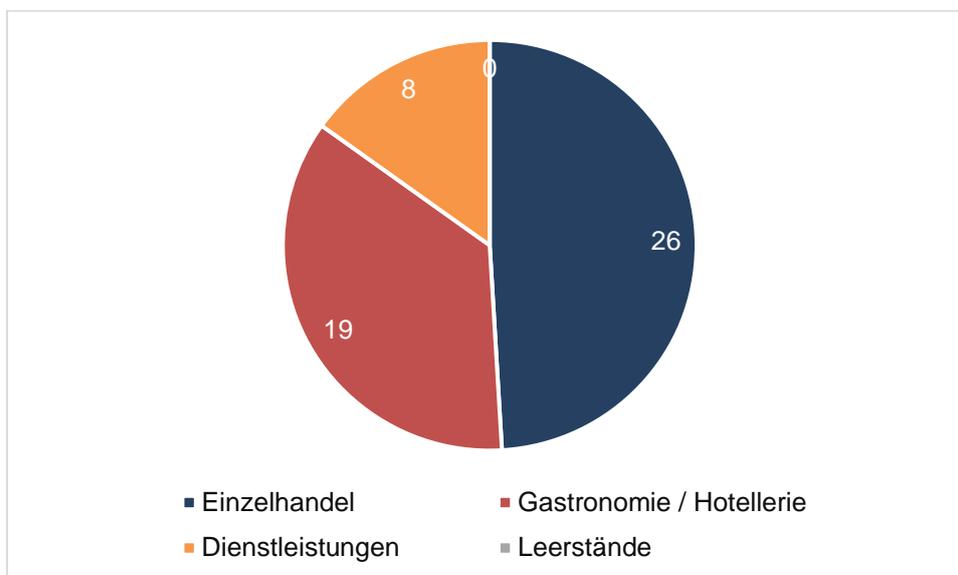
Zentrale Ankerbetriebe des Clusters sind das Sportfachgeschäft *Lauf und Berg* (Krebsgasse 2) sowie mit speziellem Blick auf die Rote-Hahnen-Gasse und deren Übergangsbereich in die Ludwigstraße ein grundsätzlich breites gastronomisches Angebot.

Aktuelle Branchenstruktur

Innerhalb des Clusters besteht ein **durchmischtes Angebot** aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie / Hotellerie sowie auch Dienstleistungen, allerdings **ohne klar erkennbare Dominanz** eines der genannten Bereiche. So setzt sich das Cluster zu 45 % mit Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel, 39 % Nutzungen aus Gastronomie / Hotellerie und 13 % Dienstleistungen zusammen. 3 % der erfassten Objekte standen zum Erhebungszeitpunkt leer.

Grafik: Absolute Zahl der Nutzungen im „Übergangskluster“ Ludwigstraße und Rote-Hahnen-Gasse

Quelle: imakomm



Mit Blick auf die allgemeine Branchensystematik ist im **Einzelhandel** das Segment Bekleidung / Schuhe / Sport mit zehn Betrieben das am stärksten vertretene, es folgt das Segment Nahrung- und Genussmittel mit sechs Nutzungen sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel mit fünf Betrieben. Drei bzw. zwei Nutzungen liegen vor in den Segmenten Gesundheit / Körperpflege bzw. Bücher / PBS / Spielwaren. Jeweils ein Angebot im Segment Elektrowaren und Bau-/Heimwerkerbedarf / Sonstiges rundet das Einzelhandelsangebot ab. Der Bereich **Gastronomie / Hotellerie** besteht aus insgesamt 24 primär gastronomischen Nutzungen. Der **Dienstleistungsbereich** weist vier Angebote aus dem Segment körpernahe Dienstleistungen auf, drei aus der (Finanz-, Immobilien-)Beratung sowie ein Angebot aus dem Segment endkundenorientierter Dienstleistungen. Die beiden Objekte Ludwigstraße 3 und Weißgerbergraben 26 bilden die **Leerstände** innerhalb des Clusters.

Das **Preisniveau** und damit die **Zielgruppenansprache** vermitteln eine fokussierte Ausrichtung auf ein jüngeres bzw. studentisches Publikum.

Aufenthalts- und Umfeldqualität

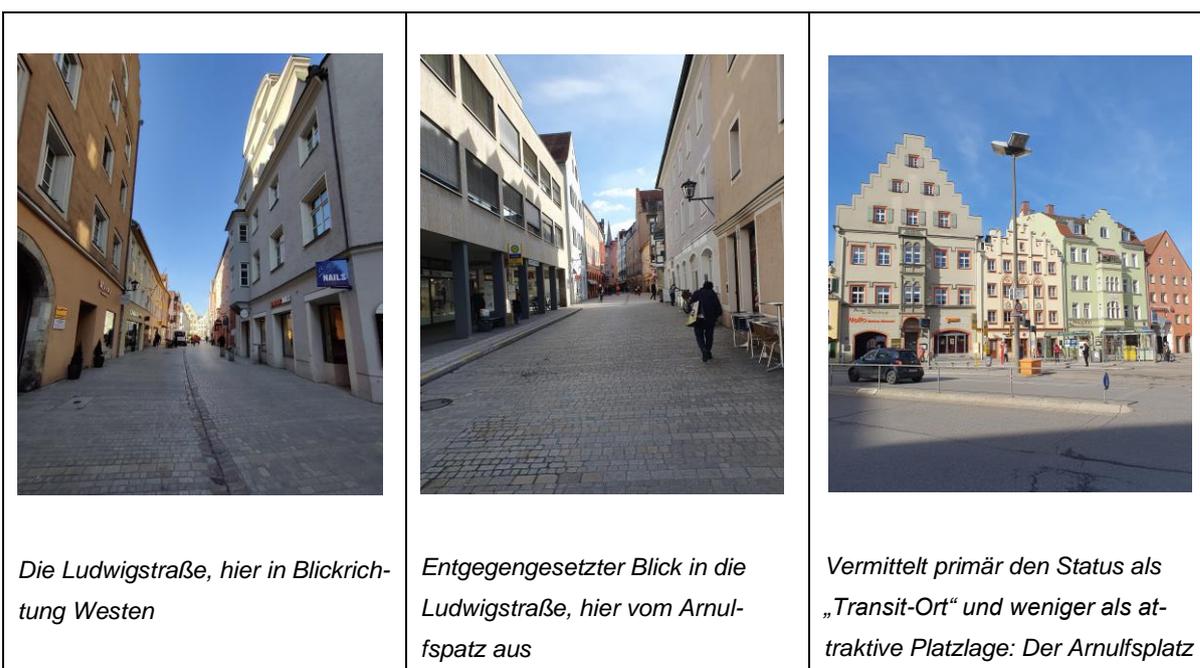
Mit Blick auf die **Aufenthaltsqualität** innerhalb des Clusters ist festzuhalten, dass keine besonders nennenswerten Elemente auszumachen sind, speziell Angebote im öffentlichen Raum könnten weiter ausgebaut werden. Auffallende Elemente der grünen und / oder blauen Infrastruktur konnten zum Erhebungszeitpunkt nicht ausgemacht werden. Der in Nähe des

Übergangsbereichs von Ludwigstraße zur Rote-Hahnen-Gasse befindliche Justitiabrunnen wird bereits dem touristischen Cluster zugeordnet (siehe vorheriges Kapitel).

Die **Umfeldqualität** in diesem Cluster ist zufriedenstellend mit Spielraum nach oben. Speziell der Arnulfplatz wirkt in seiner aktuellen Gestaltung wenig einladend und vermittelt vor allem den Status eines „Transit-Ortes“ für Umstiege im Rahmen des ÖPNV.

Der Schwerpunktbereich in ausgewählten Bildern

(Fotos: © imakomm)



Einbettung im Gesamtkontext der Regensburger Altstadt

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Übergangsbereichs ist differenziert zu bewerten. Speziell der Bereich Arnulfplatz und Ludwigstraße ist sowohl über den ÖPNV als auch den MIV gut bis sehr gut zu erreichen: Der Arnulfplatz wird von den Buslinien A, 1, 2, 4 und 11 bedient, im westlichen Randbereich der Ludwigstraße befindet sich (bereits im touristischen Cluster) die Haltestelle Haidplatz der Linie A. Ebenfalls am Arnulfplatz befindet sich zudem die Parkgarage Arnulfplatz. Weniger gut mit dem ÖPNV erreichbar bzw. nicht mit größeren Stellflächen besetzt, dafür gleichwohl auch noch ein Stück zentraler in der Altstadt gelegen ist die Rote-Hahnen-Gasse. Eine Betrachtung des Clusters vor dem Hintergrund der Einzelhandelsgeschäftslagen in der zentralen Regensburger Altstadt (2018) zeigt eine Verortung in der **1b**- (Ludwigstraße) **bzw. 2a-Lage** (Arnulfplatz und Rote-Hahnen-Gasse).

Generell kann für das Cluster eine **verbindende Funktion im Übergangsbereich** von zentraler Lage hin zum Randbereich der Regensburger Altstadt festgestellt werden. Der aktuell wenig einladende Arnulfplatz markiert an der Ecke Ludwigstraße einen von zwei zentralen Eingangsbereichen im Westen der Altstadt. Neben unterschiedlichen Einzelhandelsangeboten fallen zudem die gastronomischen Einrichtungen auf, ein Fokus auf die Zielgruppen junges Publikum / Studenten ist zu vermuten.

Angesichts dieser Gesamtbetrachtung ergibt sich vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen dieses Teilkapitels für das Cluster Ludwigstraße / Rote-Hahnen-Gasse folgende **Einbettung in das Gesamtgefüge** „Regensburger Altstadt“:



Empfehlungen

Das Übergangskluster Ludwigstraße / Rote-Hahnen-Gasse zeichnet sich durch einen durchmischten Besatz ohne klar erkennbare Schwerpunkte innerhalb des Bereichs Einzelhandel aus. Der vorhandene Besatz ist entsprechend zu halten, mit Blick auf die Ansprache eines studentischen / jungen Publikum sind zudem insbesondere gastronomische Nutzungen zu stärken. Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund eines dünner werdenden Besatzes zu überlegen, inwiefern fokussierte Handelsansiedlungen speziell im westlichen Bereich der Ludwigstraße zielführend sind oder ob stattdessen andere Bereiche prioritär gestärkt werden sollen. Mit Blick auf den aus der Strategie abgeleiteten Nutzungsmix und speziell das Element Wohnen eignet sich insbesondere in diesem Cluster eine Umnutzung von Obergeschosslagen in **Wohnnutzungen**, ggf. auch in Erdgeschosslagen.

Punktuell wirkende Maßnahmen zur **Steigerung der Aufenthaltsqualität** sind zu ergreifen, speziell mit Blick auf die Facetten der grünen und blauen Infrastruktur bieten sich entsprechende Potenziale (siehe Leitprojekt 6 in Kapitel 5.2.1). Gerade auch vor dem Hintergrund einer künftigen Zunahme von Wohnnutzungen sind zudem (Pop-Up-)Spielmöglichkeiten für Kinder ein zielführendes Instrument zu Steigerung der Aufenthaltsqualität und gleichzeitigen Belebung des Clusters (z.B. in Übergangsbereich Ludwigstraße / Haidplatz / Rote-Hahnen-Gasse). Zudem ist, analog zu den beiden Clustern Maximilianstraße / Drei-Kronen-Gasse und Nördliche Altstadt eine stärkere Sichtbarmachung des Altstadtbeginns anzustreben, in diesem Fall konkret am Übergang von Arnulfplatz in die Ludwigstraße (siehe hierzu auch Leitprojekt 1 in Kapitel 5.2.1).

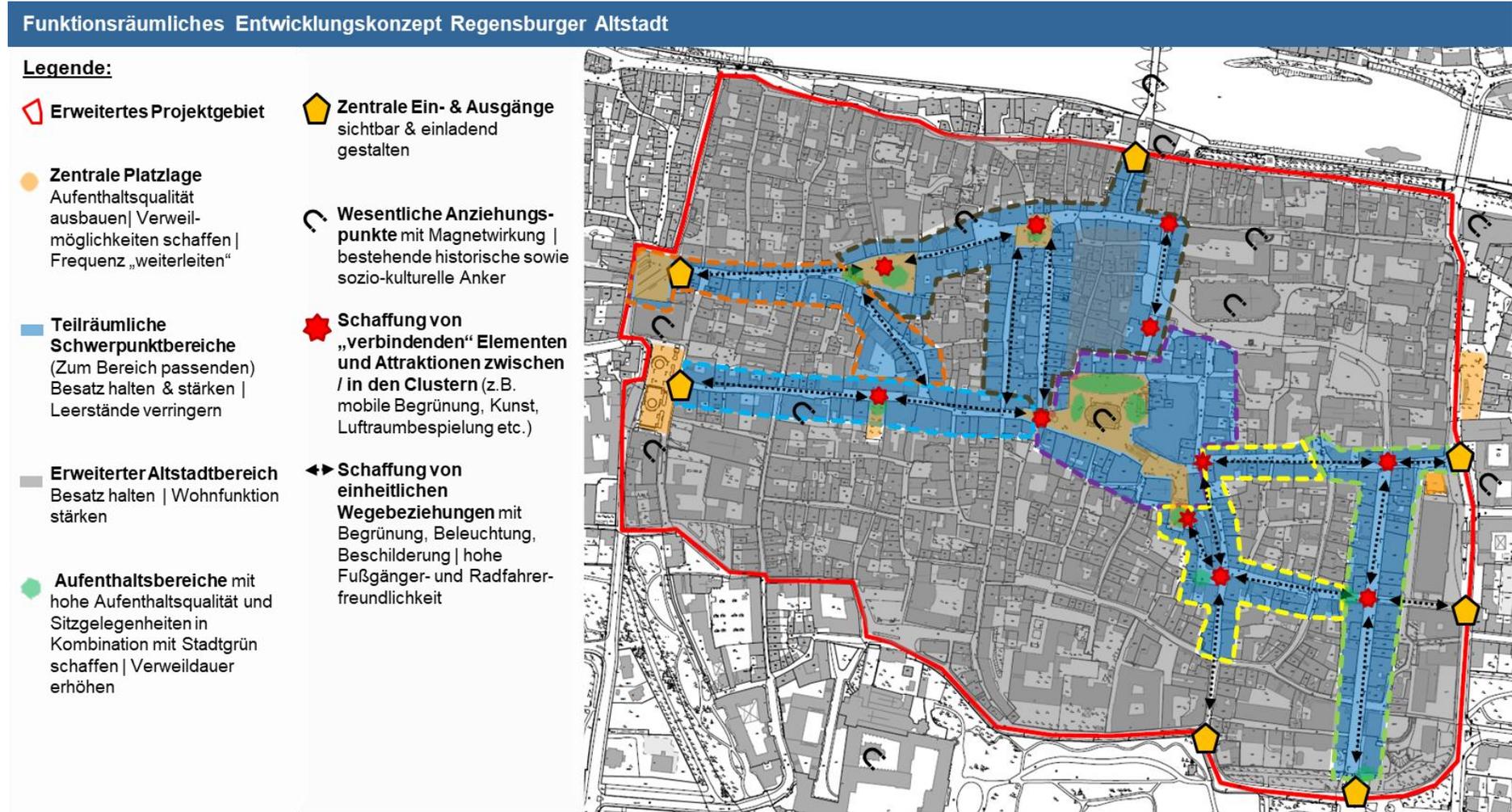
Darüber hinaus sollte mit besonderem Blick auf die Umfeldqualität speziell rund um den Arnulfplatz langfristig über die grundsätzlichen Möglichkeiten einer **Umgestaltung** der Platzlage nachgedacht werden, welche diesem einen verstärkt einladenden Charakter verleiht (ohne dabei dessen wichtige Transit-Funktion für den ÖPNV zu beeinträchtigen). Eine entsprechend attraktiv gestaltete Platzlage in Verbindung mit einem zentralen Eingangsbereich im Westen der Altstadt wäre, gerade auch weil größere Flächen für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Cluster fehlen, ein wichtiger Mosaikstein in Bezug auf die Wohlfühlatmosphäre.

4.4 Funktionsräumliches Entwicklungskonzept

Ein zentrales Instrument der Strategie für die Regensburger Altstadt ist das sogenannte funktionsräumliche Entwicklungskonzept (FEK). Das FEK, dargestellt in der nachstehenden Abbildung, stellt dabei den **zukünftigen roten Faden der Regensburger Altstadtentwicklung** dar. Hierin werden, basierend auf Kapitel 4.3, Funktionsräume (nicht trennscharf) mit Nutzungsschwerpunkten aufgezeigt, welche eine Orientierung für künftige Ziele und umzusetzende Maßnahmen der Altstadtentwicklung im städtebaulichen sowie aber auch im gestalterischen Bereich bieten. Mit der Erstellung eines FEK soll die Entwicklung der Regensburger Altstadt strategisch ganzheitlich vorangetrieben und einzelne Teilräume spezifisch weiterentwickelt werden. **Ziel** ist es hierbei, bestehende Synergien verstärkt zu nutzen sowie weitere Synergien aufzubauen.

Grafik: Funktionsräumliches Entwicklungskonzept (FEK)

Quelle: imakomm; Kartengrundlage: Stadt Regensburg



Aus dem in obiger Abbildung dargestellten FEK ergeben sich folgende **zentrale Elemente** für die künftige strategische (Weiter-)Entwicklung für die Regensburger Altstadt:

- Die Regensburger Altstadt stärkt ihren multifunktionalen Charakter, in welcher eine Vielzahl von bestehenden sowie auch neuen, innovativen **Nutzungen im Einklang** miteinander sind. Die zentralen Schwerpunktbereiche der Altstadt sind in ihrem Bestand zu halten, weiter auszuweiten sowie, dort wo zielführend (siehe Kapitel 4.3) mit neuen, innovativen Nutzungen zu versehen. Dabei sind frequenzstarke, den Handel unterstützende Nutzungen anzuvisieren. Leerstände gilt es aktiv zu reduzieren und ggf. eine Umnutzung in Betracht zu ziehen, wobei in Erdgeschosslagen nicht primär das Wohnen, sondern eher alternative, neue Nutzungsformate im Fokus stehen sollten. Die Entwicklungen der teilräumlichen altstädtischen Schwerpunktbereiche (siehe Kapitel 4.3) sind individuell bzw. an die Gegebenheiten angepasst zu gestalten. Neben den teilräumlichen Schwerpunktbereichen gilt es ebenso den erweiterten Altstadtbereich (=erweitertes Projektgebiet in obenstehender Karte) zu entwickeln. Hier ist der Besatz zu halten sowie Leerstände zu reduzieren. Das innerstädtische Wohnen ist in diesem Bereich zu intensivieren, wobei Nutzungskonflikte zu bedenken sind und diesen entgegengewirkt werden muss (auch durch entsprechende Dialogformate, siehe Kapitel 4.2 und 5.1).
- Die Regensburger Altstadt soll sich gemäß der Strategie und Vision zu einem **attraktiven Standort zum Flanieren und Verweilen** entwickeln. Eine hohe Aufenthaltsqualität, attraktive Aufenthaltsräume sowie auch ein gutes Miteinander unterschiedlicher Mobilitätsformen bilden hierfür die Grundlage. Auch jetzt schon bietet die Regensburger Altstadt punktuell konsumfreie Räume zum Verweilen. Diese gilt es auszuweiten, indem attraktive Aufenthaltsräume zentral auf Platzlagen sowie dezentral im weiteren Altstadtgebiet geschaffen werden. Hierbei bieten sich Kombinationen mit grüner sowie blauer Infrastruktur an, welche nicht nur das Stadtbild attraktiver gestalten, sondern ebenfalls einen klimawirksamen Beitrag leisten (siehe hierzu auch Leitprojekt 6 in Kapitel 5.2.1). Ziel ist es, die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Regensburger Altstadt zu intensivieren, die Verweildauer der Besucher*innen zu verlängern und somit die Altstadt nachhaltig zu beleben. Um ein gutes Miteinander erreichen zu können, sind Maßnahmen wie beispielsweise die Kampagne „Respekt bewegt“ weiter forzuführen.

- Um Wegebeziehungen zwischen den zentralen Platzlagen, Ein- und Ausgängen sowie den Straßenzügen der Altstadt verstärken bzw. schaffen zu können, ist eine **einheitliche Gestaltung** dieser anzuvisieren. Grundsätzlich kann durch einheitliche gestalterische Elemente wie bspw. Beleuchtung, Begrünung, ggf. Luftraumbespielung sowie Beschaffenheit und Farbgebung von Fußwegen ein Zusammenhang zwischen unterschiedlichen Lagen geschaffen werden. Um Wegebeziehungen innerhalb der Regensburger Altstadt sowie leitend von den Altstadt Eingängen ins Zentrum zu verstärken, sind verbindende Elemente an Hauptwegegabelungen sowie Platzlagen zu integrieren. Ob dies begründende (wie bspw. mobiles Grün, bunt blühende Luftraumbespielung, etc.) oder auch künstlerische Elemente (wie bspw. Wegebemalung, Statuen, Luftraumbespielung, etc.) sind, ist an dieser Stelle zunächst bewusst nachrangig, denn es geht grundsätzlich um die offensichtlich einheitliche und attraktive Gestaltung des öffentlichen Altstadtraumes mit leitender Funktion. Die Regensburger Altstadt gilt es unter Berücksichtigung des UNESCO-Welterbestatus sowie des Denkmalschutzes in ihrer Einheit gestalterisch zu entwickeln, wobei dennoch teilräumliche Unterschiede in den einzelnen Clustern möglich sind. Zu empfehlen ist zudem eine klare Kennzeichnung der Altstadtgrenzen im engeren Sinne an den zentralen Ein-/Ausgängen (siehe Karte im Zuge des FEK), die dem Besucher signalisieren: „Hier geht es los / Herzlich Willkommen in der Regensburger Altstadt“ (siehe Leitprojekt 1 in Kapitel 5.2.1).
- Um bestehende Synergien weiterzuentwickeln sowie neue Synergien aufzubauen, sind neben der Stärkung von Multifunktionalität, Aufenthaltsqualität sowie verbindenden Wegebeziehungen ebenfalls die historisch sowie auch sozio-kulturellen Anziehungspunkte des UNESCO-Welterbes miteinzubeziehen. Hierfür sind **Historie und Moderne miteinander in Einklang** zu bringen. Besucher*innen aus der ganzen Welt werden durch das UNESCO-Welterbe nach Regensburg geführt. Ob von weit her oder aus der direkten Nachbarschaft: Die Regensburger Altstadt hat neben ihrer Historie noch vieles mehr und vor allem auch neue Konzepte zu bieten (z.B. das Kreativprojekt Degginger), was wiederum die Individualität in der Regensburger Altstadt fördert. Dieser Mix aus Historie und Moderne ist den Besucher*innen beim Ankommen und Verweilen in der Altstadt entsprechend zu vermitteln (siehe hierzu auch Maßnahme 15 in Kapitel 5.2.2).

Umsetzung

5 Umsetzung

5.1 Strukturen

Die vorhandenen Dialogformate in der Regensburger Altstadt weisen mit dem etablierten „Runden Tisch Altstadt“ sowie dem „Immobilienforum Altstadt“ und der „Bürgersprechstunde“ bereits eine gute Ausgangssituation und damit Grundlage im künftigen Gesamtkontext der Dialog- und Partizipationsmöglichkeiten zur gemeinsamen Weiterentwicklung der Regensburger Altstadt auf. Die sogenannten „**Dialogformate Regensburger Altstadt**“ sind dabei in ihrer Summe ein wesentliches Element im Rahmen der Bearbeitung der in Kapitel 4 vorgestellten Strategie (siehe hierzu insbesondere der Schwerpunkt „Dialog zwischen den Akteuren“).

Vor diesem Hintergrund gilt es, die genannten Formate **Runder Tisch Altstadt**, **Immobilienforum Altstadt** und **Bürgersprechstunde** in ihrer Struktur und auch Zielsetzung zu erhalten und fortzuführen. In Ergänzung dazu wird mit dem „**Unternehmersdialog Altstadt**“ ein weiteres Beteiligungsformat vorgeschlagen, welches insbesondere den Unternehmer*innen aus der Altstadt entsprechende Möglichkeiten zur Partizipation bieten soll. Es ergibt sich insofern ein aus einem Quartett an Einzelformaten bestehender Vierklang aus individuell auf Regensburg zugeschnittenen Elementen, der in seiner Summe die „Dialogformate Regensburger Altstadt“ bildet.

Grafik: Dialogformate Regensburger Altstadt

Quelle: imakomm (Hintergrundbild © Stadt Regensburg)



Die nachfolgende Übersicht beschreibt die insgesamt vier Formate dabei komprimiert hinsichtlich deren jeweiliger Häufigkeit, der Funktion und Ziele des Formats sowie auch mit Blick auf (mögliche) Zuständigkeit in Bezug auf deren Realisierung.

Runder Tisch Altstadt (bestehendes Format)

Häufigkeit der Treffen: 4 x jährlich

Funktion und Ziel(e) des Formats:

Think Tank bzw. Ideengeber mit „hoher Flughöhe“ und tiefgreifender fachlicher Expertise. Die bewusst heterogene Akteurskonstellation sorgt für einen interdisziplinären Zugang in Bezug auf Fragen der Altstadtentwicklung. Ergebnisse zielen auf das „große Ganze“ ab, Partikularinteressen nehmen dabei keine Rolle ein.

(Mögliche) Zuständigkeiten:

Stadt Regensburg, Amt für Wirtschaft und Wissenschaft (in Abstimmung mit Amt für Stadtentwicklung)

Unternehmerdialog Altstadt (neues Format)

Häufigkeit der Treffen:	Jährlich
Funktion und Ziel(e) des Formats:	Neues Format zur aktiven Einbindung potenziell aller Gewerbetreibenden aus der Regensburger Altstadt. Dabei sollen Gewerbetreibende sowohl über aktuelle Themen und Entwicklungen der Regensburger Altstadt informiert werden, diese sich aber auch aktiv bei relevanten Themenstellungen mit einbringen können (z.B. durch moderierte, auf die Erarbeitung von Ergebnissen abzielende Workshops).
(Mögliche) Zuständigkeiten:	Stadt Regensburg, Amt für Wirtschaft und Wissenschaft (in Abstimmung mit Amt für Stadtentwicklung)

Immobilienforum Altstadt (bestehendes Format)

Häufigkeit der Treffen:	Alle zwei Jahre
Funktion und Ziel(e) des Formats:	Format, das allen Eigentümer*innen von Gewerbeimmobilien in der Altstadt die Möglichkeit bieten soll, sich über aktuelle Entwicklungen zu informieren und Anregungen auszutauschen. Gleichzeitig sollen Eigentümer*innen durch dieses Format aber auch für grundsätzliche Trends der Innenstadtentwicklung im Allgemeinen und in Regensburg im speziellen sensibilisiert werden (z.B. Vorstellung gewerblicher Mietpreisspiegel).
(Mögliche) Zuständigkeiten:	Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

Bürgersprechstunde Altstadt (bestehendes Format)

Häufigkeit der Treffen:	1 x jährlich
Funktion und Ziel(e) des Formats:	Aufsuchendes Dialogformat, welches sich themenbezogen an alle Anwohner*innen aus der Altstadt richtet. Das Format soll bewusst nicht zur Klärung von Partikularinteressen dienen, sondern vielmehr gemeinsam mit den Altstadtbewohner*innen das große

Ganze der Altstadtentwicklung in den Blick nehmen. Konkret denkbar sind etwa Veranstaltungen mit einerseits informierendem Charakter, gleichzeitig aber auch bewusst partizipativen Elementen welche konstruktive Ansätze (Anregungen, Wünsche, Maßnahmen-Ideen etc.) beinhalten und zur gemeinsamen Weiterentwicklung der Altstadt beitragen.

(Mögliche) Zuständigkeiten:

Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, zusammen mit Direktorium 2

5.2 Maßnahmen

Über die bereits vorgestellten Justierungen im strukturellen Bereich hinausgehend beinhaltet die Umsetzung des integrierten Nutzungskonzeptes auch konkrete Maßnahmenvorschläge auf Grundlage der erarbeiteten Strategie. Dabei besteht das Portfolio neben detailliert ausgearbeiteten **Leitprojekten** mit hoher Umsetzungspriorität zudem auch aus einer **Maßnahmen-tabelle** mit weiteren Impulsen (sogenannter Maßnahmenspeicher). Die Ideen für Leitprojekte und auch Maßnahmen entstammen sowohl den im Projekt angewandten Beteiligungsformaten als auch der Fachexpertise der imakomm. Sollte für singuläre Maßnahmen in der Vergangenheit bereits Umsetzungsideen oder gar Konzepte erarbeitet worden sein, eine Realisierung (bislang) aber nicht erfolgt sein, so soll die Nennung in diesem Kapitel zum erneuten Aufgreifen der Idee / des Konzeptes animieren und somit Impulsgeber zur tatsächlichen Umsetzung sein.

5.2.1 Leitprojekte

Wichtiger Bestandteil der Umsetzung ist die Bearbeitung von aufgrund des der Projekteindrücke und -ergebnisse als prioritär betrachteten Maßnahmen bzw. Projekten. In diesem Rahmen wurden für das integrierte Nutzungskonzept insgesamt sechs sogenannte „Leitprojekte“ definiert und näher ausgearbeitet. Diese sind im Folgenden in Bezug auf Ansatz, Ziel(e), Umsetzungsschritte, aus imakomm-Sicht denkbare, zum Zeitpunkt der Konzepterstellung aus Zeitgründen jedoch noch nicht näher abgestimmte Verantwortlichkeiten und zeitlichen Horizont sowie mögliche Kosten näher dargestellt.

Leitprojekt 1:

Sichtbarmachung zentraler Altstadtwege auf Grundlage des FEK

Das Leitprojekt im Detail:

Um den einzigartigen Charakter der Regensburger Altstadt herauszustellen, sind die Eingänge und damit der Beginn des Altstadtbereichs besonders hervorzuheben. Ob durch gestalterische Elemente (wie bspw. Begrünung, ggf. Luftraumbespielung, differenzierter Bodenbelag) oder auch Wegweiser, der Eingang in die Altstadt sollte klar als solcher erkennbar sein und dabei auch einladend auf Besucher*innen wirken.

Ziele:

Mit der Sichtbarmachung zentraler Altstadtwege werden Wegebeziehungen gestärkt, Frequenzströme direkt in die Altstadt geleitet und die Altstadt als solche den Besucher*innen beim „Erstkontakt“ sichtbar gemacht.

Umsetzungsschritte:

1. Identifizierung und Begutachtung der zentralen Altstadtwege
2. Erstellung eines einheitlichen Gestaltungskonzepts
3. Umsetzung
4. Evaluation (ggf. mittels Besucher- / Kundenbefragung)

Mögliche Verantwortliche:

Amt für Stadtentwicklung, ggf. unter Einbezug von Denkmalschutz und Stadtmarketing.

Umsetzungshorizont:

Die Sichtbarmachung zentraler Altstadtwege ist mittelfristig umsetzbar.

Kosten:

Variabel, je nach Gestaltungskonzept.

Erfüllt folgende Querschnittsthemen in besonderem Maße:

- | | |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Multifunktionalen Charakter stärken | <input type="checkbox"/> Strukturwandel begegnen |
| <input type="checkbox"/> Neue Pfade wagen | <input checked="" type="checkbox"/> Individualität betonen |

Leitprojekt 2:

Gründungswettbewerb zur Akquise neuer und innovativer Nutzungen

Das Leitprojekt im Detail:

Zur Akquise neuer und innovativer Nutzungen für die Regensburger Altstadt wird in regelmäßigen Abständen (z.B. jährlich) ein Gründungswettbewerb durchgeführt, welcher maßgebliche Anreize für eine dauerhafte Geschäftsansiedlung in der Altstadt in Aussicht stellt. Denkbar sind hier u.a. klar definierte Mietvergünstigungen für eine erste Anlaufphase, kostenfreie Beratungsleistungen, Erstausstattung der Räumlichkeiten, Vermarktungsmaßnahmen o.ä.

Ziele:

Im Fokus steht die Akquise neuer und innovativer Nutzungskonzepte bzw. Geschäftsmodelle für die Regensburger Altstadt sowie das Finden von Folgenutzungen im Falle etwaiger Leerstände.

Umsetzungsschritte:

1. Konzepterstellung des Gründungswettbewerbs
2. Marketing / Bewerbung
3. Umsetzung
4. Evaluation, Weiterentwicklung und Fortführung

Mögliche Verantwortliche:

Amt für Wirtschaft und Wissenschaft, Amt für Stadtentwicklung und ggf. auch Stadtmarketing.

Umsetzungshorizont:

Ab 2024.

Kosten:

Die Höhe der Kosten ist abhängig vom Umfang des Wettbewerbs sowie dem definierten Gewinn. Eine Einbindung von Sponsor*innen ist möglich.

Erfüllt folgende Querschnittsthemen in besonderem Maße:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Multifunktionalen Charakter stärken | <input checked="" type="checkbox"/> Strukturwandel begegnen |
| <input type="checkbox"/> Neue Pfade wagen | <input type="checkbox"/> Individualität betonen |

Leitprojekt 3:

Erarbeitung eines Altstadt-Commitments mit Betrieben

Das Leitprojekt im Detail:

Um die Zusammenarbeit zwischen Gewerbetreibenden und Stadtverwaltung zu stärken kann ein Commitment im Sinne eines Anreiz- und Pflichtensystems erarbeitet werden. Dadurch können einheitliche Qualitätskriterien durchgesetzt und gleichzeitig ein Netzwerk mit den Betrieben vor Ort ausgebaut werden. Wichtig ist, dass die Betriebe hierfür in einer gewissen Form organisiert sind (z.B. Faszination Altstadt und Regensburger Kaufleute). Je nach teilräumlichem Schwerpunktbereich können auch spezifisch auf dessen Gegebenheiten angepasste Commitments erarbeitet werden.

Ziele:

Umsetzung von Qualitätskriterien, Ausbau des Netzwerks, Unterstützung der Betriebe

Umsetzungsschritte:

1. Abstimmung mit organisiertem Gewerbe
2. Erarbeitung eines Vorschlags für ein „Innenstadt-Commitment“ (ggf. individuell auslegen)
3. Abschließung des Commitments mit den Betrieben
4. Umsetzung
5. Fortlaufende Vernetzung

Mögliche Verantwortliche:

Amt für Stadtentwicklung und Amt für Wirtschaft und Wissenschaft.

Umsetzungshorizont:

Ab 2024.

Kosten:

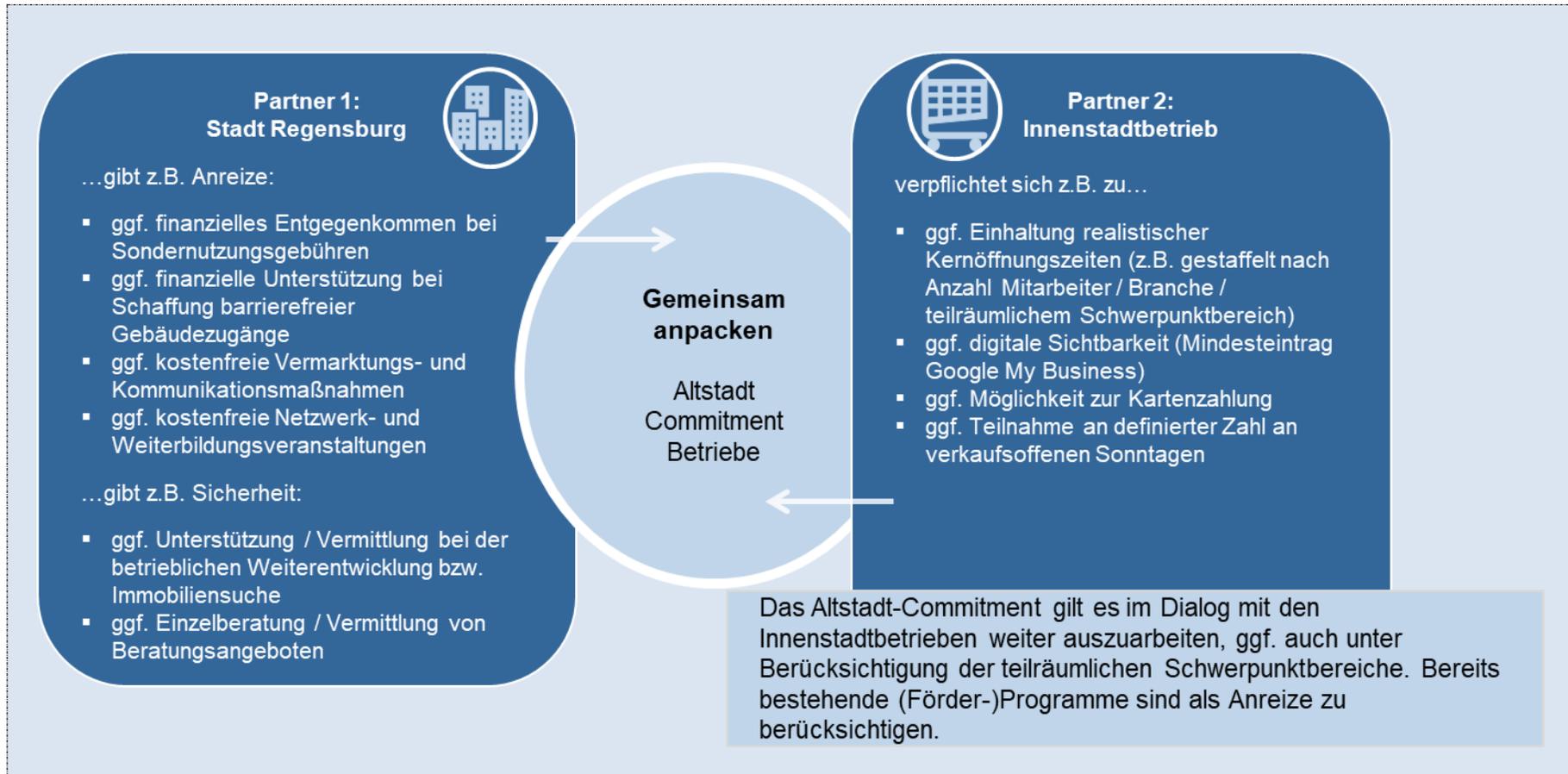
Die Höhe der Kosten gestaltet sich in Abhängigkeit der zu schaffenden Anreize.

Erfüllt folgende Querschnittsthemen in besonderem Maße:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Multifunktionalen Charakter stärken | <input checked="" type="checkbox"/> Strukturwandel begegnen |
| <input type="checkbox"/> Neue Pfade wagen | <input type="checkbox"/> Individualität betonen |

Beispiel:

Ein grundlegender Entwurf für ein Commitment mit den Betrieben der Regensburger Altstadt kann folgendermaßen aussehen:



Leitprojekt 4:

Erarbeitung eines „Neupfarrplatz-Commitments“ mit Immobilieneigentümer*innen

Das Leitprojekt im Detail:

Um die Eigentümer*innen von relevanten Immobilien (u.a. Leerstände, Schlüsselimmobilien) im Handlungscluster Neupfarrplatz für eine gemeinsame Standortentwicklung zu gewinnen, ist ein Anreiz- und Pflichtensystem im Sinne eines Commitments auszuarbeiten und einzeln abzuschließen.

Ziele:

Das „Neupfarrplatz-Commitment“ zielt auf die Vernetzung mit Eigentümer*innen, eine Verringerung von Leerständen sowie die strategische Weiterentwicklung von Schlüsselimmobilien ab.

Umsetzungsschritte:

1. Identifizierung von relevanten Immobilien und deren Eigentümer*innen
2. Erarbeitung eines Vorschlags für ein Commitment
3. Abschließung des Commitments mit Eigentümer*innen
4. Umsetzung
5. Fortlaufende Vernetzung

Mögliche Verantwortliche:

Amt für Stadtentwicklung, in Abstimmung mit Amt für Wirtschaft und Wissenschaft

Umsetzungshorizont:

Die Umsetzung kann kurz- bis mittelfristig erfolgen.

Kosten:

Diese sind abhängig von den definierten Anreizen.

Erfüllt folgende Querschnittsthemen in besonderem Maße:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Multifunktionalen Charakter stärken | <input checked="" type="checkbox"/> Strukturwandel begegnen |
| <input type="checkbox"/> Neue Pfade wagen | <input type="checkbox"/> Individualität betonen |

Leitprojekt 5:

Temporäre Nutzungen für Kunst und Kultur

Das Leitprojekt im Detail:

In Kooperation mit ortsansässigen Kunst- und Kultureinrichtungen sowie auch privaten Kunstschaffenden werden themenspezifische Ausstellungen in Leerständen veranstaltet. Eine jede Ausstellung wird zu Beginn im Rahmen eines Events (z.B. Vernissage) eröffnet und anschließend für mehrere Wochen Besucher*innen frei zugänglich gemacht. Durch einen stetigen Wechsel der thematischen Ausrichtung der Ausstellungen sowie ein umfangreiches Marketing kann eine Vielzahl von Interessierten erreicht und in die Altstadt geführt werden.

Ziele:

Temporäre Zwischennutzungen leisten einen Beitrag zur Belebung der Altstadt, wirken damit frequenzgenerierend, und wirken zur Belebung von Leerständen.

Umsetzungsschritte:

1. Auswahl zentraler Leerstände (wie bspw. am Neupfarrplatz)
2. Dialog mit Eigentümer*innen der Leerstände (ggf. Überzeugungsarbeit nötig)
3. Finden von Kooperationseinrichtungen (z.B. Kunstverein)
4. Terminierung und Themenfestlegung der Ausstellungen
5. Veranstaltung der Ausstellungen
6. Evaluation

Mögliche Verantwortliche:

Amt für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit Amt für Wirtschaft und Wissenschaft.

Umsetzungshorizont:

Temporäre Nutzungen für Kunst und Kultur können kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

Kosten:

Die Höhe der Kosten steht in Abhängigkeit von der Raummiete, dem Rahmen der Marketingaktionen sowie den kooperierenden Kunst- und Kultureinrichtungen.

Erfüllt folgende Querschnittsthemen in besonderem Maße:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Multifunktionalen Charakter stärken | <input checked="" type="checkbox"/> Strukturwandel begegnen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Neue Pfade wagen | <input checked="" type="checkbox"/> Individualität betonen |

Leitprojekt 6:

Gestaltungsoffensive für grüne / blaue Infrastruktur

Das Leitprojekt im Detail:

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Schaffung von (weiteren) attraktiven Verweilflächen ist eine Gestaltungsoffensive für Elemente der grünen und blauen Infrastruktur anzustreben, die gleichzeitig einen Beitrag zur Regulierung des innerstädtischen Mikroklimas leistet (Stichwort „Steinerne Stadt“). Da in der Regensburger Altstadt der Raum für eine flächendeckende, dauerhafte Installation entsprechender Elemente begrenzt ist, sind auch mobile Elemente ausdrücklich denkbar. Zu empfehlen ist eine Installation nicht nur, aber auch in den Übergangsbereichen der Cluster im Sinne verbindender Elemente im Sinne des Funktionsräumlichen Entwicklungskonzeptes.

Ziele:

Die Gestaltungsoffensive für grüne / blaue Infrastruktur steigert die Aufenthaltsqualität und wirkt sich, insbesondere in den wärmeren Monaten, positiv auf das Mikroklima in der Regensburger Altstadt aus.

Umsetzungsschritte:

1. Recherche und Vorauswahl zu möglichen Elementen
2. Auswahl von in Frage kommenden Standorten zu Installation in der Altstadt
3. Festlegung auf Elemente (zu beachten: Möglichst einheitliches Design wählen, Details können sich u.U. unterscheiden)
4. Installation der Elemente und Start der Umsetzung
5. Fortlaufende Pflege

Mögliche Verantwortliche:

Amt für Stadtentwicklung, Stabsstelle Klimaschutz und Klimaresilienz, Gartenamt und Bauhof.

Umsetzungshorizont:

Die Umsetzung kann mittelfristig erfolgen.

Kosten:

Diese sind abhängig von Anzahl und Größe der zu installierenden Elemente.

Erfüllt folgende Querschnittsthemen in besonderem Maße:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Multifunktionalen Charakter stärken | <input type="checkbox"/> Strukturwandel begegnen |
| <input type="checkbox"/> Neue Pfade wagen | <input type="checkbox"/> Individualität betonen |

5.2.2 Weitere Maßnahmen

Zusätzlich zu den näher dargestellten Leitprojekten mit hoher Umsetzungspriorität ergeben sich im Rahmen des integrierten Nutzungskonzeptes auf Basis der durchgeführten Analyse und der hieraus abgeleiteten Strategie weitere Maßnahmen. Diese sind in folgender Übersicht (in alphabetischer Reihung ohne sonstige Gewichtung / Priorisierung) dargestellt und beinhalten neben dem (Arbeits-)Titel eine kurze Erklärung des jeweiligen Maßnahmenansatzes. Erhoffte Effekte der Maßnahmen werden ebenso dargestellt wie eine Zuordnung zu den in der Strategie (siehe Kapitel 4.2) dargestellten Querschnittsthemen. Ebenfalls genannt sind die betreffenden Zielgruppen einer jeden Maßnahme. Weiterhin beinhaltet die Darstellung eine Angabe zu groben Kostenkategorien (€: vergleichsweise geringe Kosten - €€€: vergleichsweise hohe Kosten, z.B. auch investive Maßnahmen) sowie zur Dauer der Umsetzung ab entsprechendem Beschluss / Entscheid. Dort wo Schlüsselkooperation nötig bzw. sinnvoll erscheinen, sind diese ebenfalls gekennzeichnet; Analog zu den im vorigen Kapitel dargestellten Leitprojekten sind auch hier denkbare Kooperationen aus Sicht der imakomm dargestellt, die in einem weiteren Schritt vom Auftraggeber noch mit den genannten Akteuren abzustimmen sind.

Grafik: Maßnahmenpeicher

Quelle: imakomm

Nr.	Titel	Ansatz	Erhoffte Effekte	Querschnittsthemen v.a.	Zielgruppen	Kosten	Zeithorizont	Mögliche Kooperationen	Sonstiges
1	Aufbau digitaler Kommunikationskanäle	Aufbau digitaler städtischer Kommunikationskanäle (z.B. Mailverteiler zur Ansprache von Betrieben)	Effizientere Partizipation	Multifunktionalen Charakter stärken; Strukturwandel begegnen; Neue Pfade wagen; Individualität betonen	Altstadtakteur*innen	€	Mittelfristig		
2	Aufbau digitaler Impulsmelder	Aufbau digitaler städtischer Plattform zur Eingabe von Impulsen zur Altstadtentwicklung durch Bewohner*innen und Besucher*innen	Effizientere Partizipation	Multifunktionalen Charakter stärken; Neue Pfade wagen	Altstadtbewohner*innen; Besucher*innen	€	Mittelfristig		Einbindung in vorhandenen Mängelmelder prüfen
3	Feierabendmusik im Ladenlokal	Musikalische Events direkt im Ladenlokal (z.B. jeden ersten Donnerstag im Monat)	Frequenzsteigerung; Stärkung des Einzelhandels	Multifunktionalen Charakter stärken; Strukturwandel begegnen; Neue Pfade wagen; Individualität betonen	Altstadtbewohner*innen; Besucher*innen; Betriebe	€€	Kurzfristig	Künstler*innen; Einzelhändler*innen; Amt für Wirtschaft und Wissenschaft; Stadtmarketing	Clusterspezifische Durchführung denkbar
4	Initiative „Altstadtmanufakturen“	Sichtbarmachung von Manufakturangeboten innerhalb der Regensburger Altstadt	Stärkung des Funktionsmix und der betreffenden Betriebe	Multifunktionalen Charakter stärken; Strukturwandel begegnen; Individualität betonen	Betriebe v.a. aus dem (Kunst-) Handwerk	€	Kurzfristig	Amt für Wirtschaft und Wissenschaft; Stadtmarketing	
5	Lieferservice für Click & Collect-Käufe	Aufbau eines städtischen Services zur Auslieferung von Click & Collect-Käufen (innerhalb der Altstadt; „same-day-delivery“)	Stärkung des Einzelhandels; Digitalisierungsimpuls; Reduzierung von Verkehrsströmen	Strukturwandel begegnen	Altstadtbewohner*innen; Betriebe	€€	Mittelfristig	Dienstleister für Click & Collect Angebote	Basis des Angebots in „Logistik Hub“ denkbar (siehe Kapitel 4.3.3)
6	Luftraumbespielung	Installation von Elementen zur attraktiven Bespielung des Luftraums zwischen Fassaden	Steigerung der Aufenthaltsqualität	Multifunktionalen Charakter stärken	Altstadtbewohner*inne; Besucher*innen	€€	Mittelfristig	Denkmalschutz	Zunächst Fokus auf Cluster mit wenig freier Bodenfläche

Nr.	Titel	Ansatz	Erhoffte Effekte	Querschnittsthemen v.a.	Zielgruppen	Kosten	Zeithorizont	Mögliche Kooperationen	Sonstiges
7	Mehrgenerationenhaus	Schaffung eines generations- übergreifenden Wohn- und Treffpunkts in der Altstadt	Stärkung des Funktionsmix; Pilotprojekt „mit Strahlkraft“ innerhalb der Altstadt	Multifunktionalen Charakter stärken; Neue Pfade wagen	Bewohner*innen (auch außerhalb der Altstadt)	€€€	Langfristig		Erfahrungswerte aus Mehrgenerationen- haus in Ostengasse nutzen
8	Mobile Parklets	Temporäre Umnutzung des Straßenraumes zur Schaffung weiterer Verweilmöglichkeiten	Steigerung der Aufenthaltsqualität; Reduzierung von Verkehrsströmen	Multifunktionalen Charakter stärken; Neue Pfade wagen	Altstadtbewohner- *innen; Besucher- *innen	€€	Mittelfristig		Fokus auf Cluster ohne Verkehrsberuhi- gung, denkbar v.a. in Gesandtenstraße
9	Mobilitäts-/Logistik- Drehscheibe	Initiative zur Bündelung des Hol- und Lieferverkehrs an einem zentralen Altstadtstandort	Reduzierung des Such- und Liefer- verkehrs im Altstadt- bereich; Folge- nutzung für Leerstand	Strukturwandel begegnen; Neue Pfade wagen	Altstadtbewohner- *innen	€€€	Langfristig		Denkbar v.a. an Neupfarrplatz
10	Nutzungsoffensive Neupfarrplatz 8	Auf Grundlage des Vorschlags in Kapitel 4.3.3: Weiterentwicklung mit relevanten Akteur*innen (Eigentümer*innen, Hochschulen,...)	Folgenutzung für Leerstand; weg- weisende Maßnahme für künftige Altstadtentwicklung	Multifunktionalen Charakter stärken; Strukturwandel begegnen; Neue Pfade wagen	Eigentümer*innen der Immobilie und Betriebe am Neupfarrplatz; Altstadtbewohner*inn en; Besucher*innen	€€€	Langfristig	Denkmalschutz, Amt für Wirtschaft und Wissenschaft	Bestenfalls schnell angehen, gleichwohl ist langer Atem erforderlich
11	Kultur im Leerstand	Anmietung eines Leerstands durch Stadt Regensburg und Schaffung einer Ausstellungsmöglichkeit für Kunst- / Kulturschaffende (bspw. am Neupfarrplatz)	Schaffung zusätzlicher Frequenz; Zwischen- nutzung von Leer- ständen	Multifunktionalen Charakter stärken; Strukturwandel begegnen;	Kunst- und Kulturschaffende sowie -begeisterte	€€	Kurzfristig	Kunst- und Kultur- schaffende; Kulturamt	
12	Reallabor Altstadt Regensburg	Stipendienprogramm für studentische Arbeiten zu zukunftsweisenden Innenstadtfragen	Inkubator-Programm für neue Geschäfts- ideen	Multifunktionalen Charakter stärken; Strukturwandel begegnen; Neue Pfade wagen; Individualität betonen	Betriebe und Eigentümer*innen	€€	Mittelfristig	Universität Regensburg und Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg	

Nr.	Titel	Ansatz	Erhoffte Effekte	Querschnittsthemen v.a.	Zielgruppen	Kosten	Zeithorizont	Mögliche Kooperationen	Sonstiges
13	Stadtstrand	Schaffung eines temporären Stadtstrands am Neupfarrplatz mit flankierendem Rahmenprogramm (Gastronomie, Musik)	Schaffung zusätzlicher Frequenz; Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer	Multifunktionalen Charakter stärken	Altstadtbewohner*innen, Besucher*innen	€€	Mittelfristig	Ordnungsamt	
14	Tag der offenen Betriebstüre	Zentraler Aktionstag, bei dem Unternehmen nicht nur für den Handel geöffnet haben, sondern auch um bewusst etwas über sich und ihre individuellen Geschichte(n) zu erzählen (denkbar auch: Mitmachaktionen)	Stärkung des Einzelhandels	Strukturwandel begegnen; Individualität betonen	Betriebe	€	Kurzfristig	Amt für Wirtschaft und Wissenschaft; Organisiertes Gewerbe; Stadtmarketing	Insbesondere anzustreben ist Teilnahme von kleinen Betrieben
15	Vermarktung Alleinstellungsmerkmal „Einkaufserlebnis im Welterbe“	Sichtbarmachung der individuellen Einzelhandelsangebote in Kombination mit dem Differenzierungsmerkmal UNESCO-Welterbe	Stärkung der Betriebe	Strukturwandel begegnen; Individualität betonen	Betriebe	€€	Kurz- bis Mittelfristig	Amt für Wirtschaft und Wissenschaft; Stadtmarketing	

AUFTRAGGEBERIN:

Stadt Regensburg

Amt für Stadtentwicklung

D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg

AUFTRAGNEHMERIN UND VERFASSERIN:

imakomm AKADEMIE GmbH

Institut für Marketing und Kommunalentwicklung
Ulmer Straße 130
73431 Aalen
Telefon: 07361 52829-0
E-Mail: info@imakomm-akademie.de

PROJEKTLEITUNG:

Dr. Christian Eckert
Anneke Manz, M.Sc.

Stand: Mai 2023



imakomm AKADEMIE GmbH
www.imakomm-akademie.de
www.xing.com/companies/imakommakademie
www.facebook.com/imakommakademie
www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh