



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

8. Immobilienforum Altstadt | 13. Juli 2018

Regensburg im Überblick

Regensburg heute Stand 12/2017	
Einwohner	insg. 166.500
Einwohner Altstadt	13.500
Erwerbstätige	151.000 (Stand 2014)
Studierende	33.000 an drei Hochschulen
Hafen	Bayerns größter Binnenhafen
Einwohner im Einzugsbereich	700.000
Verkaufsfläche darunter Altstadt	insg. 440.000 m ² 69.000 m ²
Gäste- übernachtungen	1.085.500
Städteranking	Platz 11 Prognos Zukunftsatlas 2016



Einzelhandelsrelevante Kennzahlen der GfK Stand 2017	
Kaufkraftkennziffer	112,3
Umsatzkennziffer	172,3
Zentralitätskennziffer	154,7



Fertigstellung der Steinernen Brücke

- 2010-2018 Generalsanierung der 300 Meter langen Steinernen Brücke;
Kosten rund 20 Mio. Euro – Finanzierung eines Großteils
der Kosten über Zuschüsse
- Ende 2017: Fertigstellung des letzten Bauabschnitts 4
10. Juni 2018: Wiedereröffnung des Wahrzeichens der Welterbestadt
- bis Herbst 2018: Restarbeiten an den Eisbrechern bzw. den so genannten
Beschlächten, Abbau Behelfssteg



Das Museum der bayerischen Geschichte

Grundsteinlegung:

22. Mai 2015

Eröffnung:

2019 (wegen eines Brandes
Verzögerung um rund ein
Jahr)



- 2.500 m² Fläche für Dauerausstellung zur Geschichte Bayerns von 1800 bis in die Gegenwart
- weitere 1.000 m² für Sonderausstellungen
- Bavariathek mit Medienräumen, Bibliothek und Bildarchiv
- Museumsfest am 9./10.6.2018: mehr als 31.000 Besucher
- Bebauung Ostermeierareal (ca. 115 Wohneinheiten)
- Neugestaltung Lände



Umgestaltung St.-Georgen-Platz und Schwanenplatz

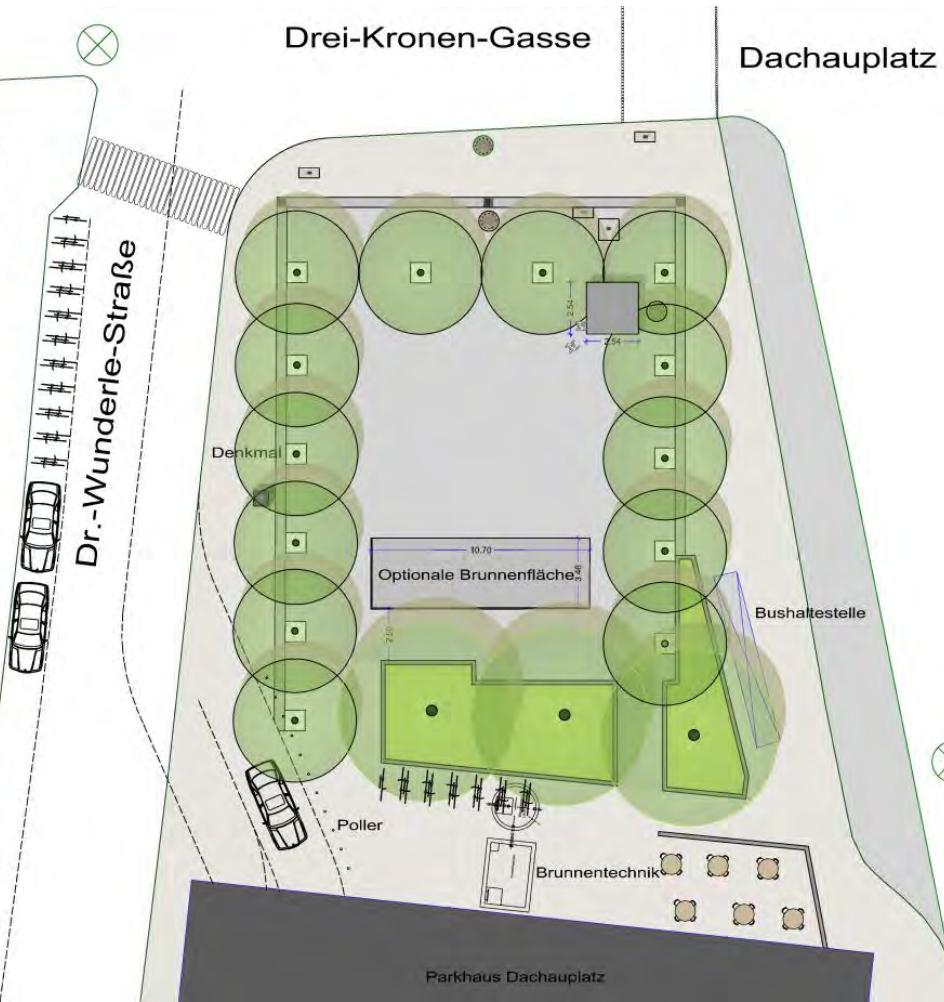
- Neuordnung der Verkehrsbeziehungen
- stärkere Begrünung
- Ankunftspunkt für Touristen

Zeitlicher Ablauf:

- St.-Georgen-Platz bis 2018
- Schwanenplatz im Anschluss



Neugestaltung Dachauplatz



- Bepflanzung mit Bäumen zur räumlichen Fassung des Platzes
- Errichtung eines Kiosks mit konsumfreien Sitzgelegenheiten
- Künstlerischer Wettbewerb zur Einbindung der Brunnenkonstruktion in die Platzgestaltung
- Berücksichtigung der Anforderungen einer Neuordnung der Verkehrsflächen

Zeitplan:

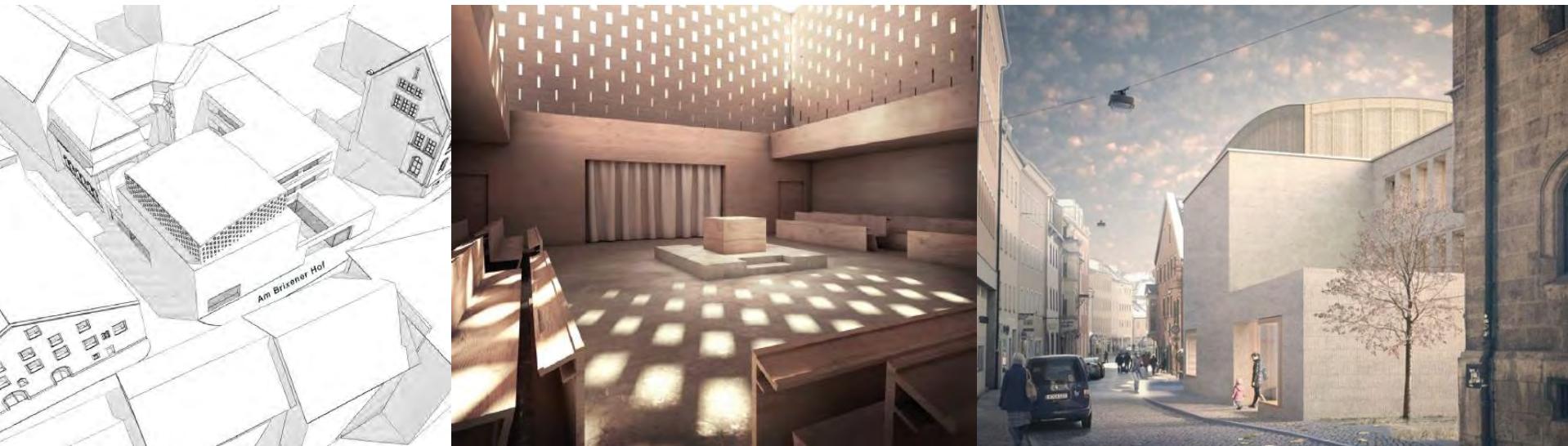
2016: Kunstwettbewerb

2017: Brunnenbau / Möblierung / Bepflanzung

2018: Kiosk und Fertigstellung

Neubau einer Synagoge in der Altstadt

- 1912-1938: Regensburger Synagoge am Brixener Hof (ehem. Schäffnerstr.)
- starkes Wachstum der jüdischen Gemeinde: Erneuerung des jüdischen Zentrums mit Synagoge, Kulturräumen und Verwaltungsbüros
- Gründung Förderverein Neue Synagoge Regensburg
- 2015: Architekturwettbewerb
- 2019: Einweihung der Neuen Regensburger Synagoge am Brixener Hof



Die zentrale Fußgängerzone zwischen Neupfarrplatz und Maximilianstraße putzt sich bis 2019 heraus

NEUGESTALTUNG DER ZENTRALEN FUSSGÄNGERZONE 2017-2019

BAUABSCHNITT 2017

- Sanierung Drei-Helm-Gasse
- Sanierung Pfauengasse
- Sanierung Weiße-Lilien-Straße
- Vorarbeiten Viereimerplatz

BAUABSCHNITT 2018

- Sanierung Königsstraße
- Sanierung Viereimerplatzes

BAUABSCHNITT 2019

- Sanierung Schwarze-Bären-Straße



→ Grün, hell und freundlich ist das Ergebnis – Verkürzung der Bauzeit um ein Jahr!

Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt



Intarsie Schwarze-Bären-Str.



Intarsie Viereimerplatz

Gestaltung von Intarsien:

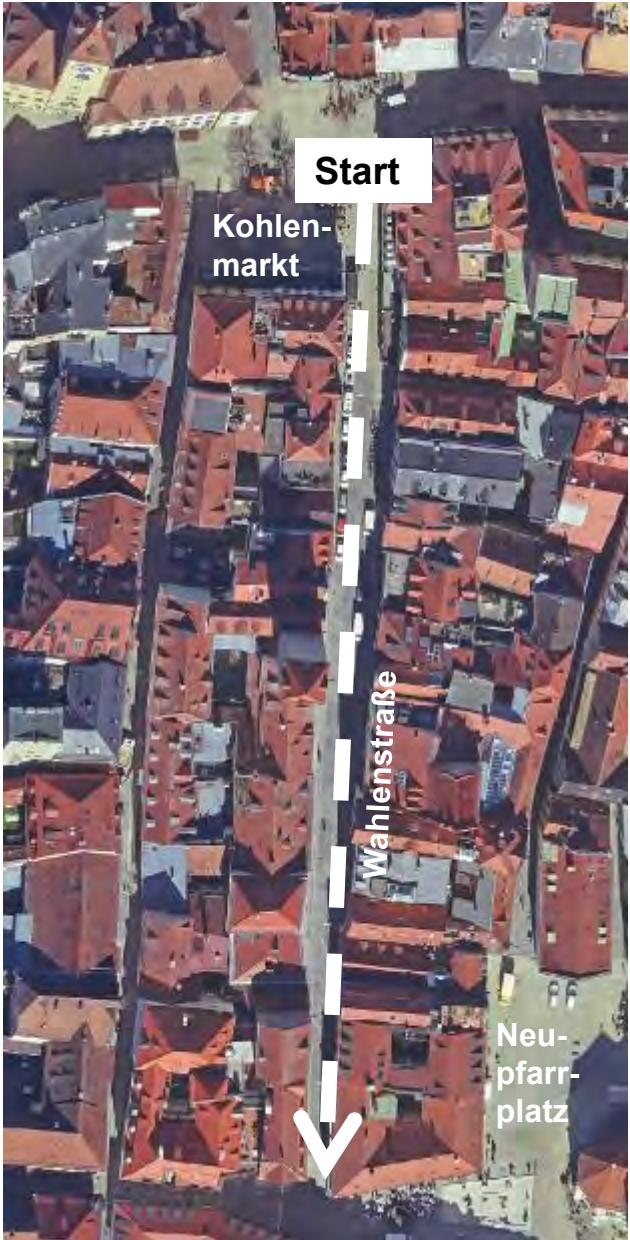
- Belag durch Format und Farbe abgesetzt
- Standorte für Bäume, Sitzgelegenheiten, Spielpunkte und Fahrradbügel

Zum Teil mit künstlerischer Gestaltung:

- Auslobung Wettbewerb „Objektkunst Sitzmöbel“
- zeitgerechte Möblierung
- Korrespondenz mit Stadtraum
- Identität des Ortes entwickeln

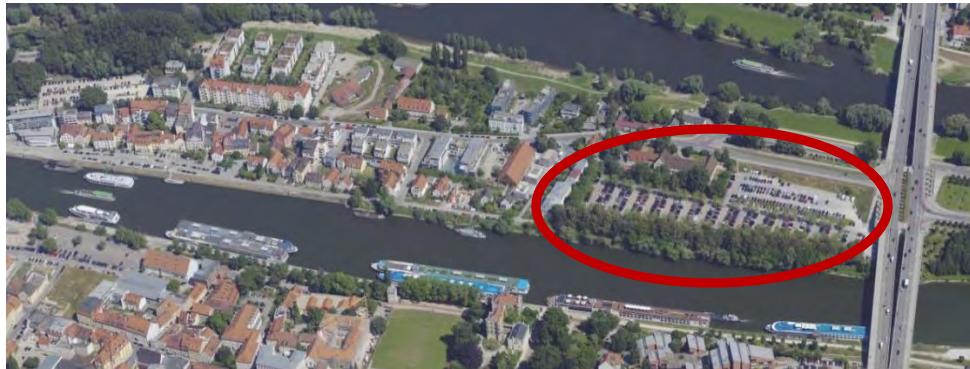
Sanierung Wahlenstraße

- Juni bis Ende November 2018: Kanalsanierung
- 2019: Straßenbau
- Baustelleneinrichtung: Kohlenmarkt
- Baubetrieb: Kohlenmarkt Richtung Neupfarrplatz
- Abhängigkeit des Baubetriebs von archäologischen Funden
- schrittweise Erstellung der notwendigen Schächte und Erneuerung der Hausanschlüsse
- Abwicklung in Abstimmung mit der Feuerwehr
- Anlieferung der Geschäfte wird weitestgehend aufrechterhalten
- Verlagerung der Freisitzflächen während der Bauzeit
- Räumung der Baustelleneinrichtung für das Jazz-Weekend (19.-22.07.2018)



Neubau Mobilitätsdrehscheibe Unterer Wöhrd

- Leitprojekt
- Parkraumkonzept Innenstadt
- Betreuung: das Stadtwerk.Mobilität



Mobilität (Stellplatzkontingente für versch. Verkehrsmittel)

Verkehrsmittel	Stellplatzzahl
Kfz-Stellplätze	1.000 Stellplätze (Stufe 1) 1.500 Stellplätze (Stufe 2)
E-Mobility	20 Stellplätze
Car-Sharing	5 – 10 Stellplätze
Fahrradboxen	200 Stellplätze
Bike-Sharing	30 Fahrräder
Wohnmobilstellplätze	10 - 15 Stellplätze
Taxistellplätze	5 Stellplätze
Flächenbedarf insg.	Σ 38.850 m ² BGF

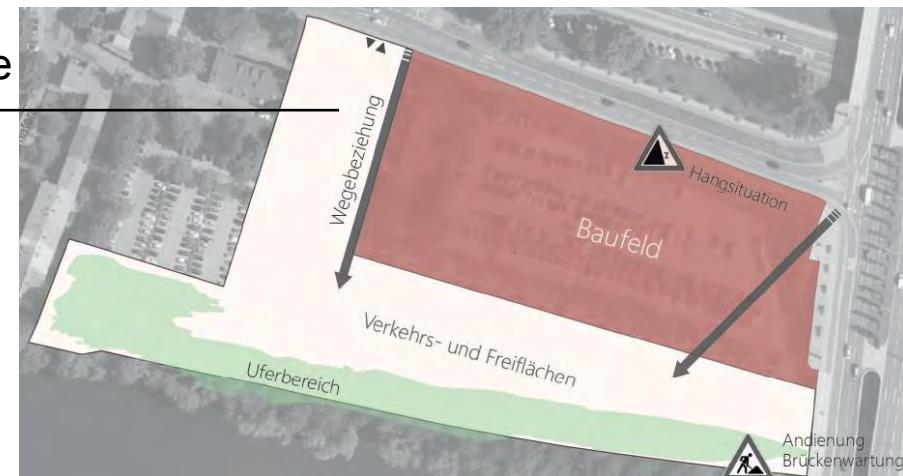
Mobilitätsaffine Nutzungen (Nebeneinrichtungen und Gastronomie)

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

Zeitschiene – Neubau Mobilitätsdrehscheibe Unterer Wöhrd

Verfahrensstruktur

09/2018	Ergebnisse Baumassenstudie
2. Sitzung 2018	Welterbe-Steuerungskomitee
2018	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
2018/2019	Öffentliche Informationsveranstaltung
2019/2020	Wettbewerb
2020	Satzungsbeschluss Bebauungsplan
2022/2024	Bau Mobilitätsdrehscheibe



Regensburg steigt um – für eine lebenswerte Innenstadt

EMIL - mit Ökostrom durchs Welterbe

Vorteile von E-Bussen:

- Umweltfreundlich - keine lokalen CO₂-Emissionen
- nahezu geräuschlos
- kleiner und wendiger
- Niederflurtechnik für einfaches Ein- und Aussteigen

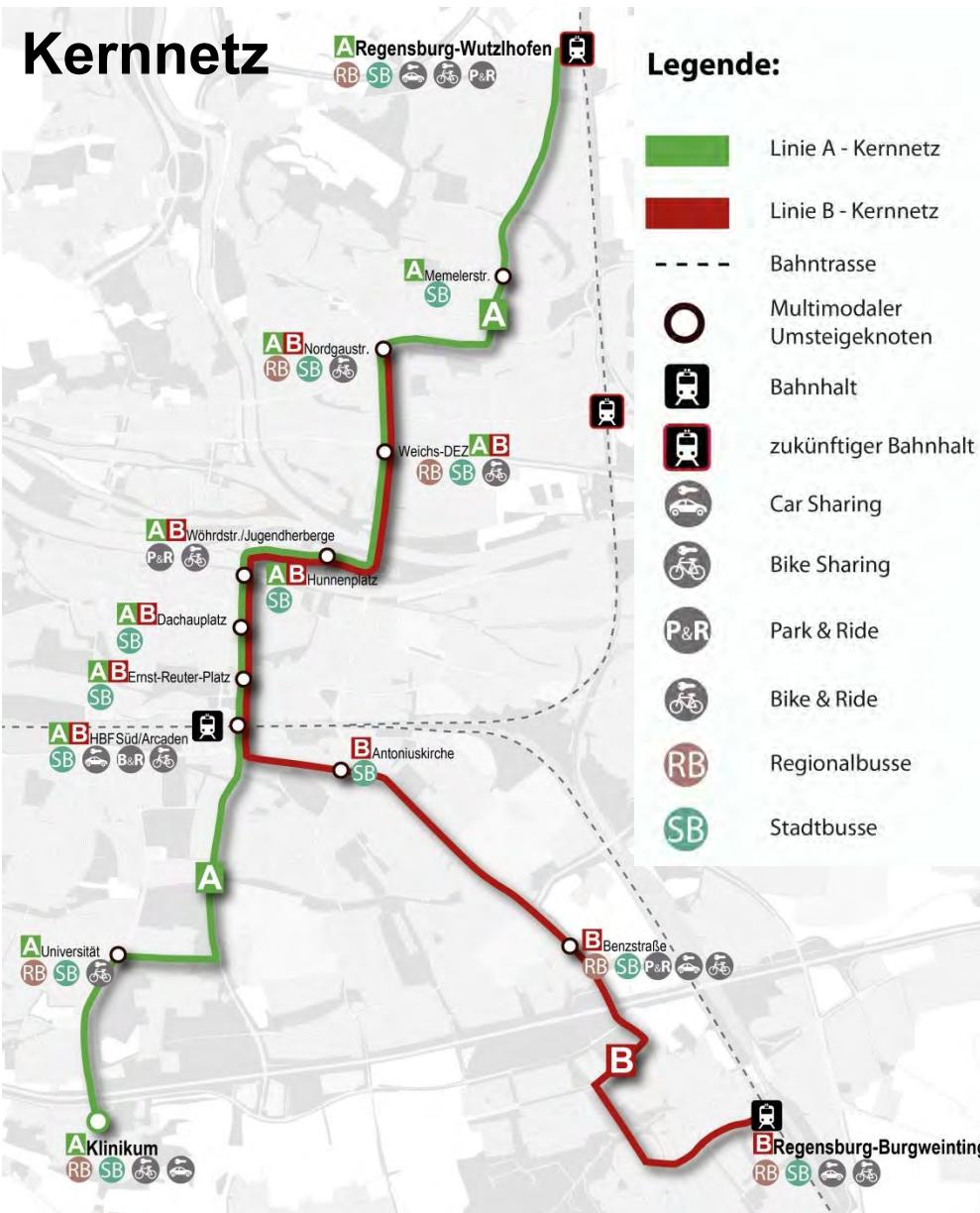
→ komplette Umstellung der Altstadtbusflotte



Fahrradverleihsystem mit E-Bikes

- wichtiger Baustein des öffentlichen Verkehrs, der Bus- und Bahnverkehr sowie das Car-Sharing ergänzen soll
- SWR-Konzern übernimmt die Aufgabe eines Vertriebsdienstleisters
- 40 bis 65 Stationen (vorzugsweise an Bahn-Haltepunkten, wichtigen Bushaltestellen, in der Altstadt, in der Nähe von Studierendenwohnheimen, an Wohnungsschwerpunkten, an den Hochschulen sowie an anderen wichtigen Zielen (Einkaufszentren etc.))
- mind. 50 % Pedelecs, der Rest konventionelle Räder (damit Vorreiterrolle und Möglichkeit der Förderung)

Kernnetz



Höherwertiges ÖPNV-System für Regensburg

- Aufgrund hohen baulichen Aufwands keine flächendeckende Vorhaltung im Stadtgebiet
- Konzentration auf die nachfragestärksten Achsen
- Rückgrat für den Gesamt-ÖPNV
- **Linie A:** Wutzlhofen – Hauptbahnhof – Universität – Klinikum
- **Linie B:** Nordgaustr. – Hauptbahnhof – Burgweinting – SPNV-Haltepunkt

Neugestaltung Bahnhofsumfeld

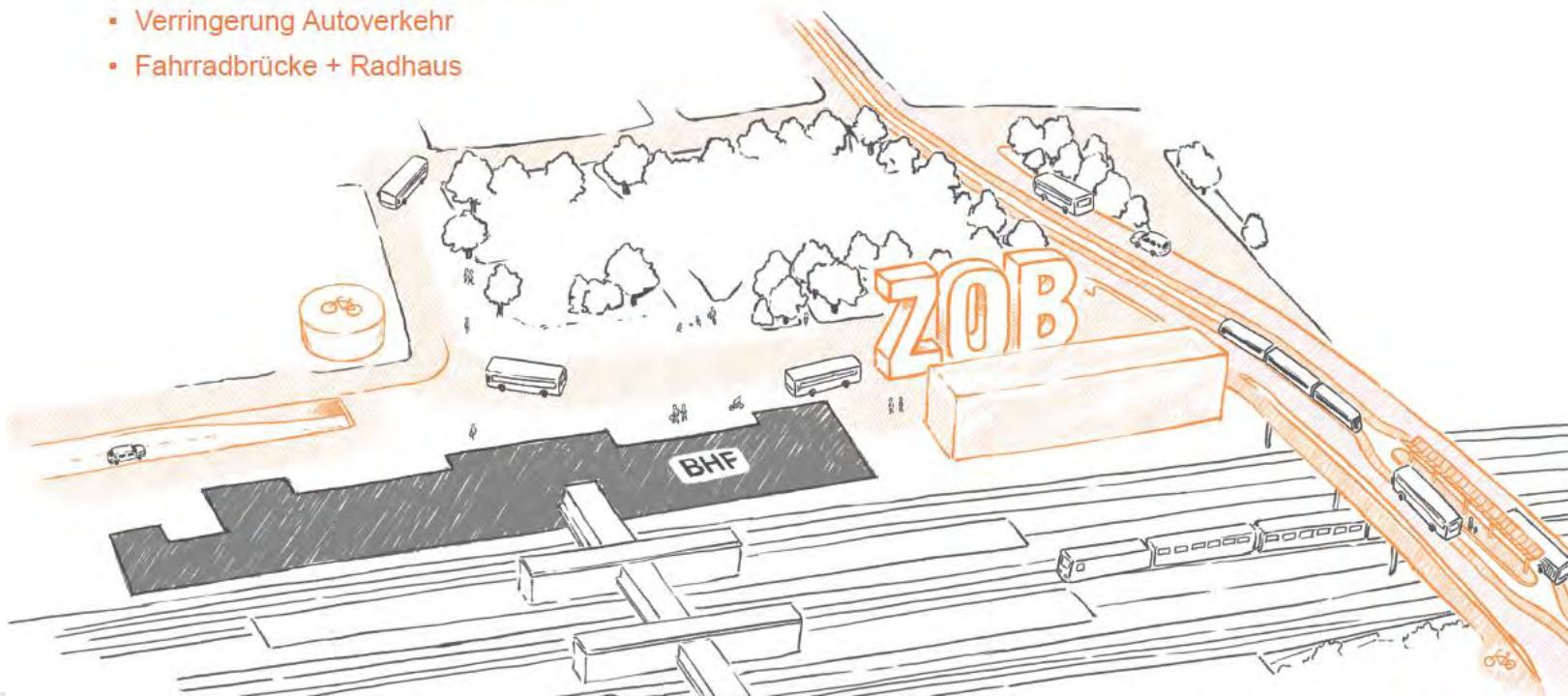
Planungsbausteine



Ergebnisse der Ideenwerkstätten

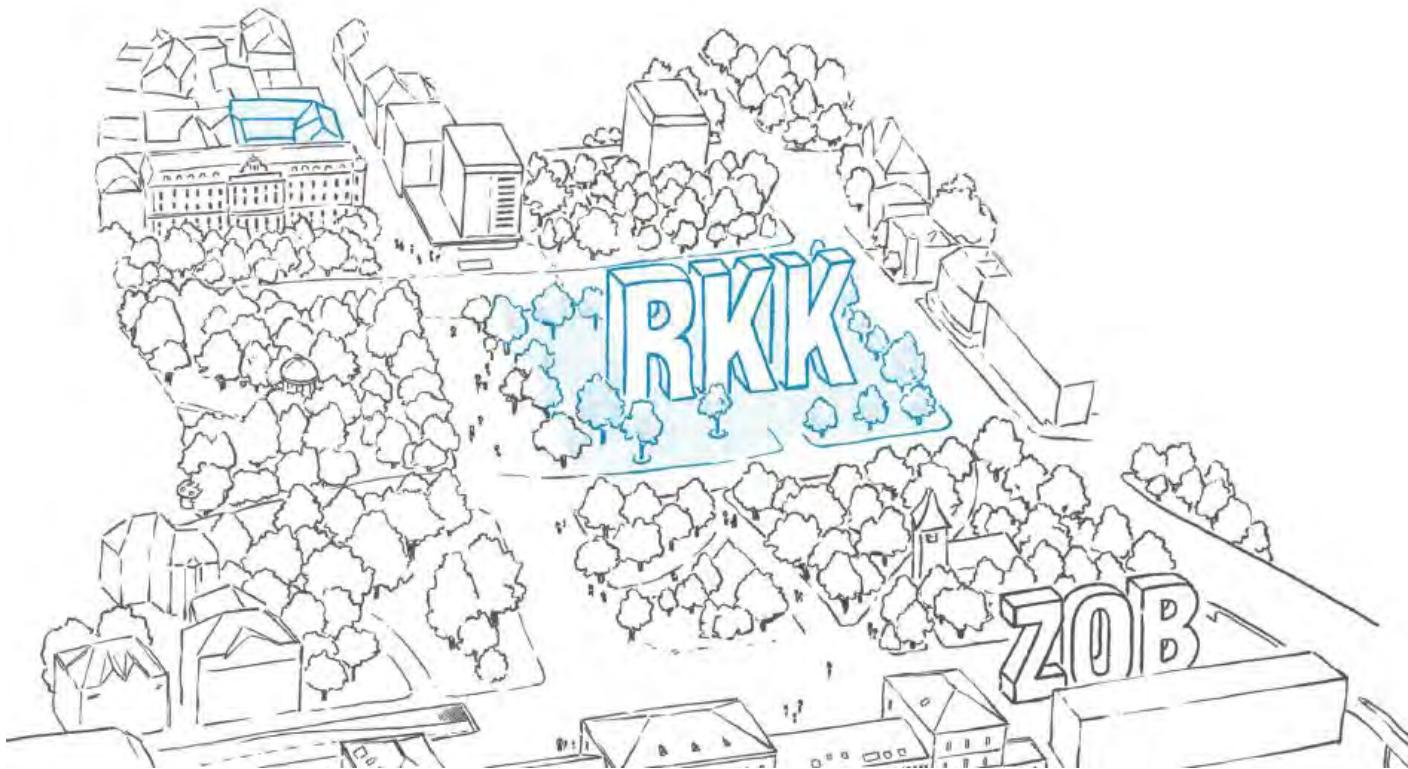
Ideen zur Mobilität

- ZOB zw. Hbf und Galgenbergbrücke
- Tiefgarage Bahnhofstraße
- Fernbusterminal Friedenstraße
- Stärkung Bus-, Rad- und Fußverkehr
- Verringerung Autoverkehr
- Fahrradbrücke + Radhaus



Ideen zum RKK

- Dezentraler Standort
- teilw. Auslagerung Tiefgarage
- Haus ohne Rückseite
- Bürgernahe Nutzungen



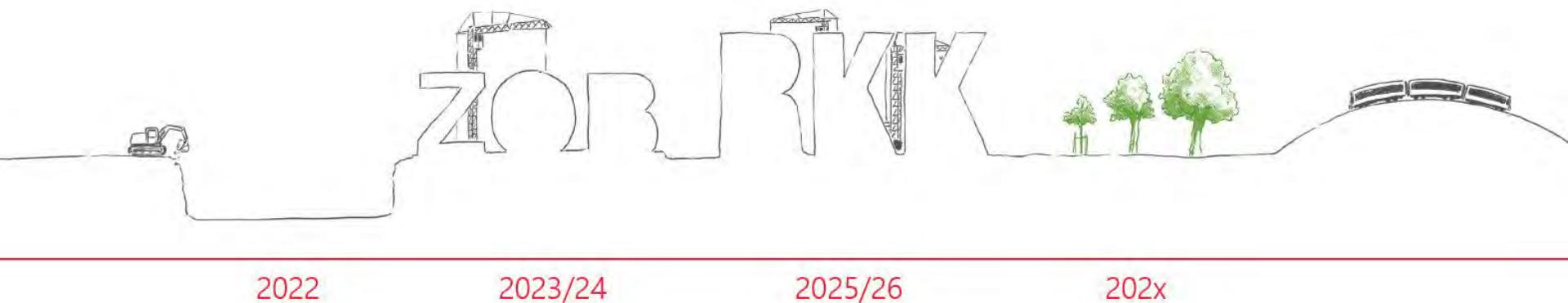
Ideen zum Stadtraum

- Weniger Verkehr
- Stärkung des Alleengürtels u.a. im Bereich Ernst-Reuter-Platz
- Aufenthaltsqualität im gesamten Stadtraum verbessern
- Ausbildung Bahnhofsplatz, Maximilianstraße und Ernst-Reuter-Platz als „Urbane Achse“



erste Baumaßnahmen

- Sondagen in der Bahnhofstraße; **2018**
- Abbruch Kepler-Areal (durch Eigentümer); **2019**
- Errichtung Interims-ZOB am Standort Ernst-Reuter-Platz; **2020**

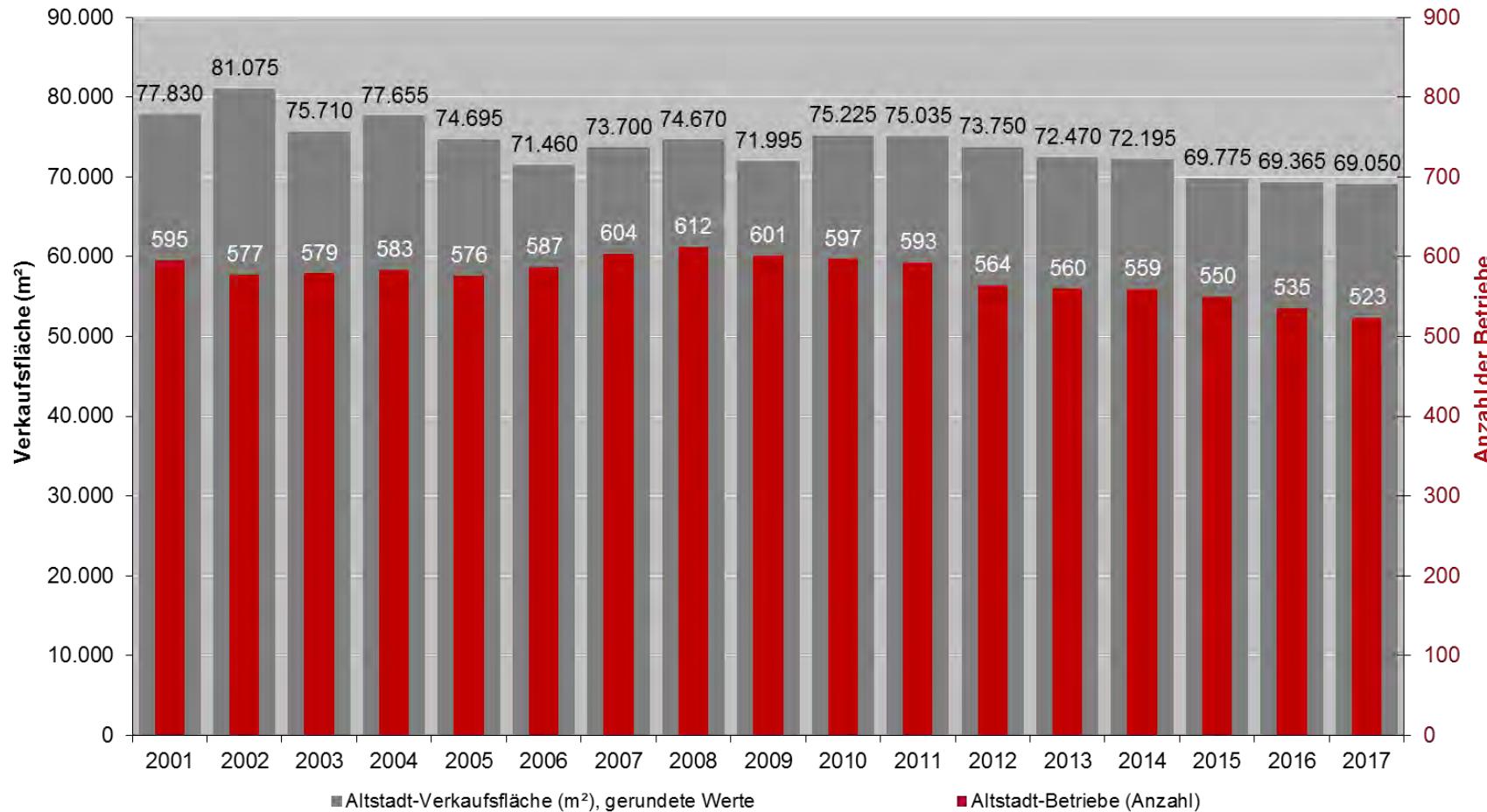


Einzelhandel in der Regensburger Altstadt

- Betriebe: 523
- Verkaufsfläche: rund 69.050 m² (\varnothing 132 m² / Betrieb)
- Sortimente: Bekleidung (21.900 m² VKF),
(Haupt-) Lebensmittel (8.000 m² VKF),
Drogerie/Parfümerie (4.700 m² VKF)
Haushaltswaren/Geschenkartikel (4.400 m² VKF)
- Besonderheit:
 - + kleinteilige Baustruktur
 - + viele Geschäfte in Baudenkältern
 - + weit verzweigte Nebengeschäftslage
 - + hoher Anteil an Fachgeschäften
- Herausforderung:
 - + moderne EZH-Betriebe benötigen meist größere Verkaufsflächen
 - + Restriktionen infolge der Denkmaleigenschaft
- Kunden: gemischtes Publikum (tendenziell eher älter)



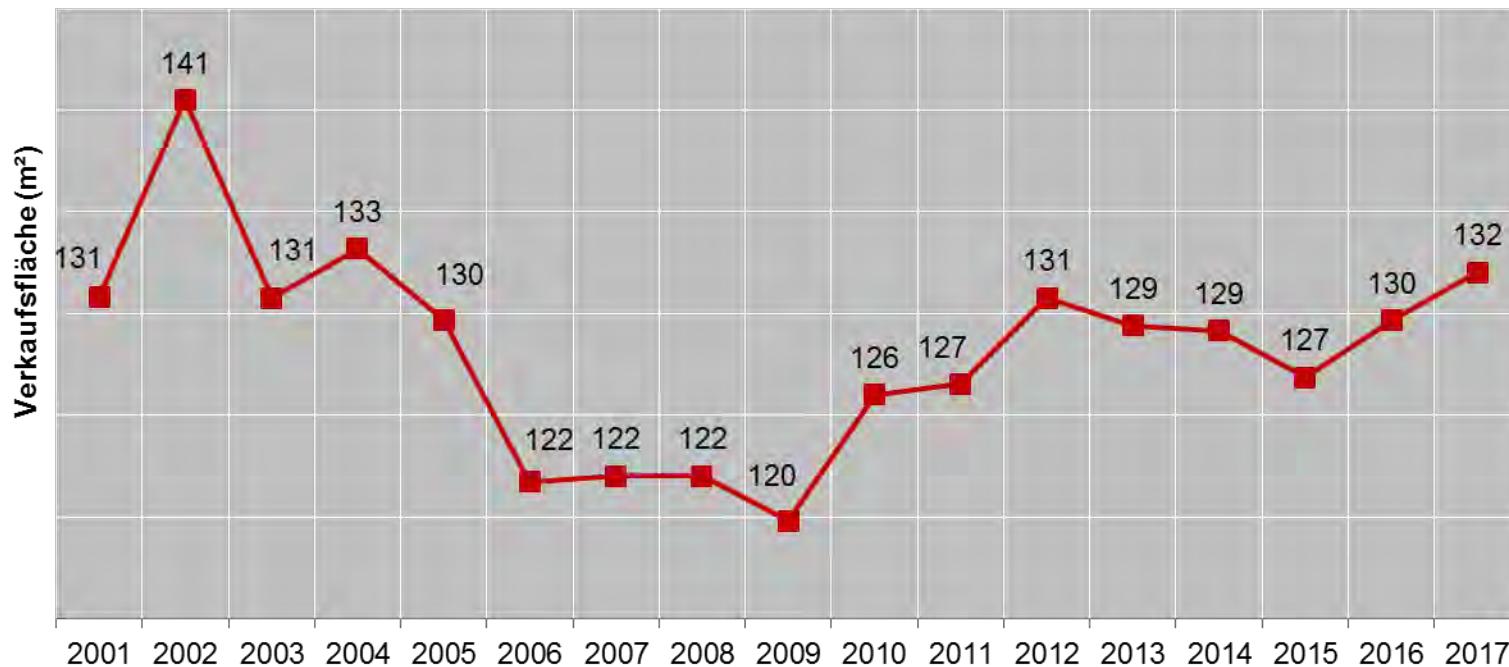
Rückläufige Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt



→ Einzelhandel meist nur noch im EG | Konkurrenz mit anderen Nutzungen (v.a. Gastronomie)

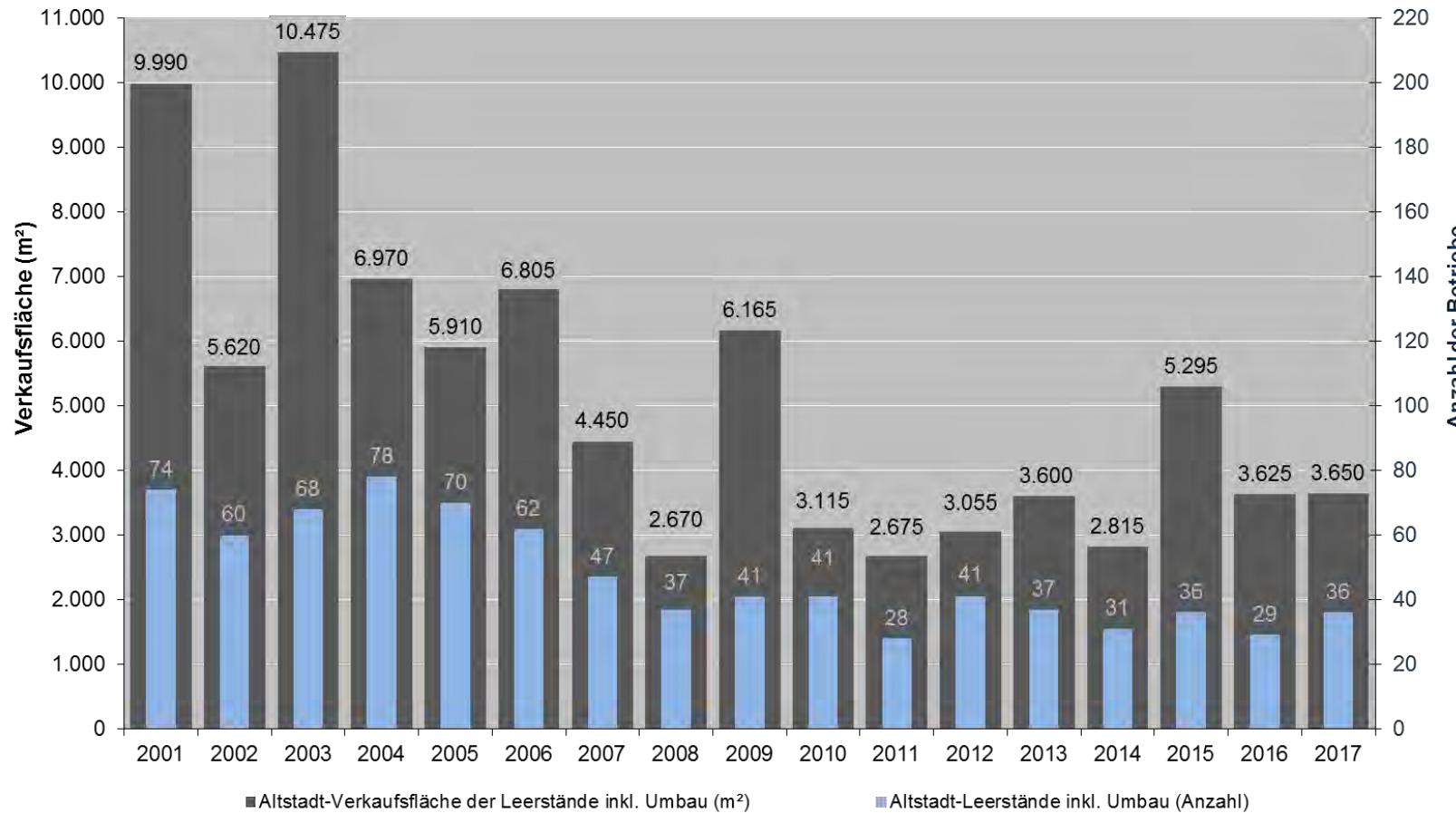
Klein- und Kleinstbetriebe dominieren in der Altstadt

Durchschnittliche Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe
in der Regensburger Altstadt
- basierend auf den Herbstwerten -



→ 2017: 256 Betriebe sind kleiner als 50 m², 153 Betriebe sind der Größenkategorie 51 – 100 m² und 77 Betriebe der Größenkategorie 101-250 m² zuzuordnen

Weitestgehend schnelle Vermietung leerstehender Objekte

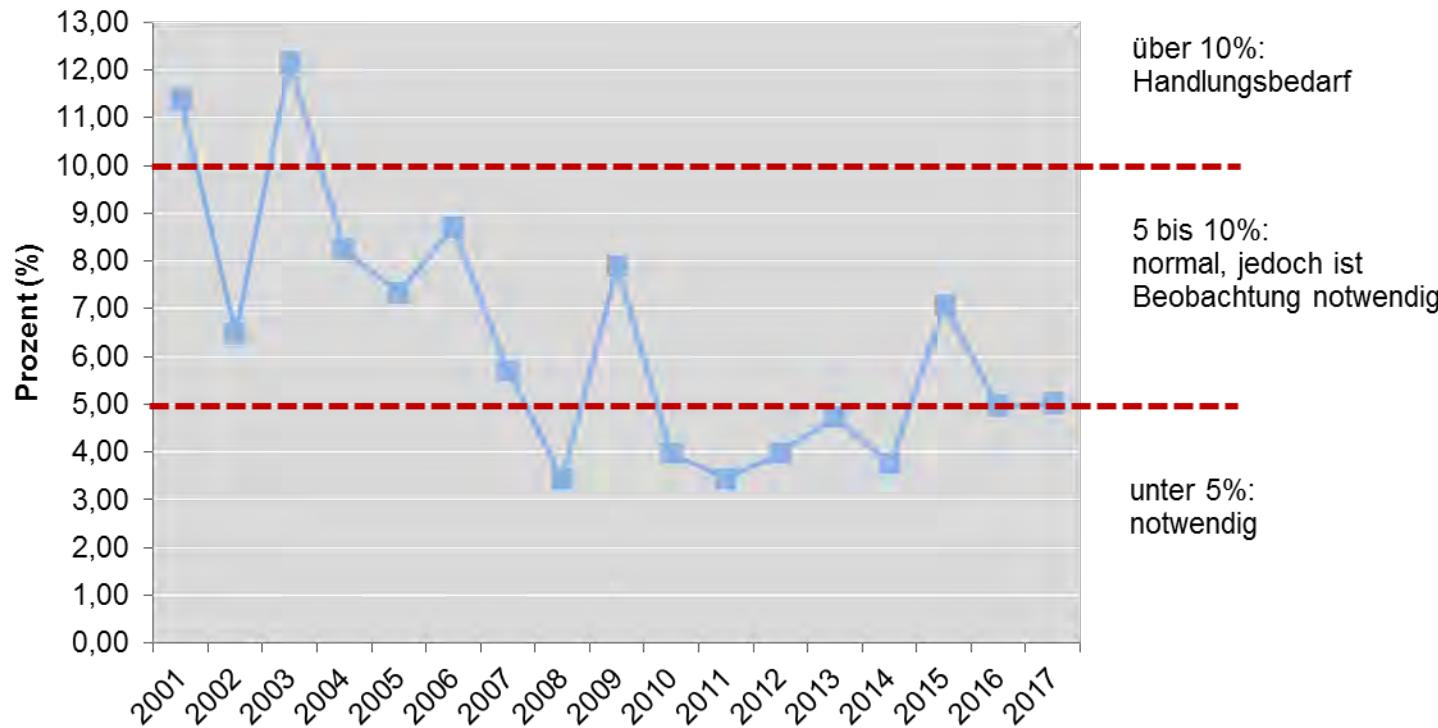


→ **Leerstände v.a. in den 3er- und Nebenlagen; Herausforderung Maximilian- und Schäffnerstraße**
(Maximilianstr. 13, ehem. s.Oliver, 800 m² und Schäffnerstr. 27, ehem. Stadler, 360 m²)

Einsatz des Altstadtkümmers führte zu weniger Leerständen

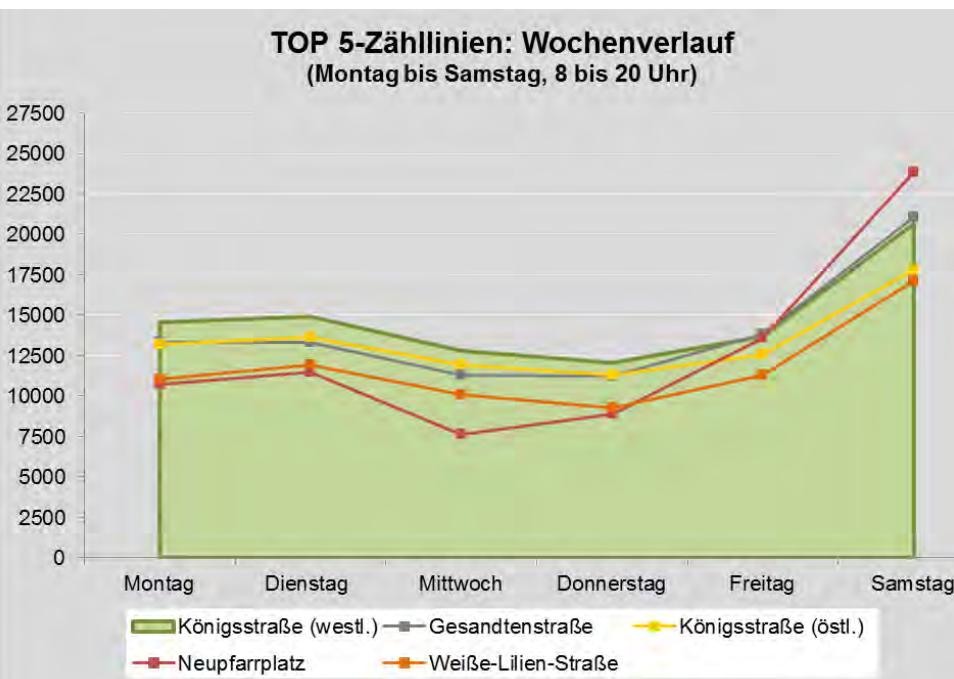
Leerstandsquote in der Regensburger Altstadt (Vkf)

- bezogen auf die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche in der Altstadt,
basierend auf Herbstwerten -



→ Im Bundesdurchschnitt liegt die Leerstandsquote bezogen auf die Verkaufsfläche meist zwischen 10 und 15 Prozent (Einzelhandelsverband HDE, 2013).

Westliche Königsstraße ist Regensburgs TOP-Lage



Höchste Passantenfrequenzen in der Altstadt:

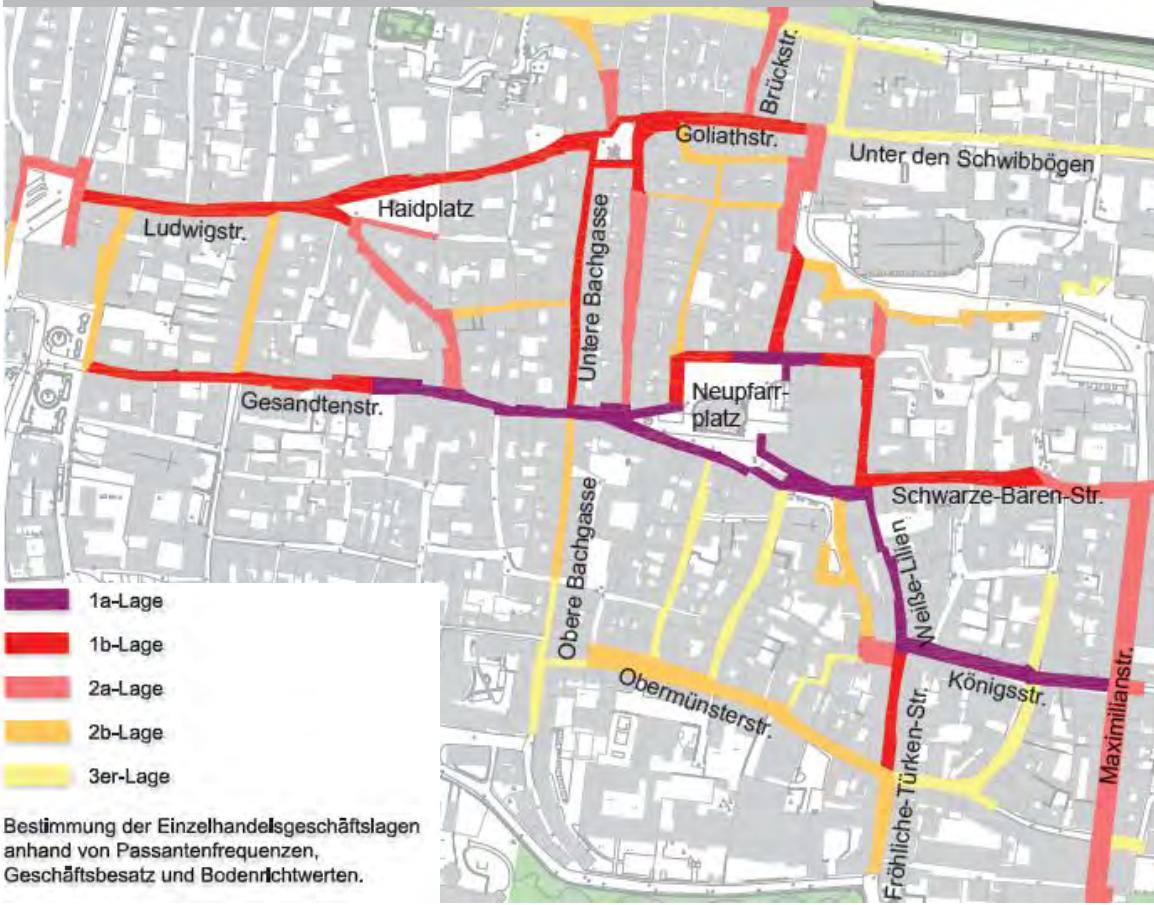
- **Tage:**
Dienstag und Samstag / stark witterabhängig
- **Zeiten:**
Wochentag 12-14 Uhr (Mittagspause) und 16-18 Uhr,
Samstag 15-16 Uhr
- **Straßen:**
östliche und westliche Königsstraße, Weiße-Lilien-
Straße, Neupfarrplatz und Gesandtenstraße
- **Höchstes Passantenaufkommen:**
westliche Königsstraße – als best frequentierte Straße
– mit einem wöchentlichen Passantenaufkommen von
rund 89.000 (Mo-Sa, 8-20 Uhr) bzw. 71.000 (Mo-Sa,
10-18 Uhr)

Quelle: City Team – Stadt- und Standortentwicklung, Frequenzerhebung 4. bis 9. April 2016

→ Ein Vergleich der Passantenfrequenzen mit anderen Städten und deren Geschäftslagen
ist nur eingeschränkt möglich („fehlende Rennmeile“)

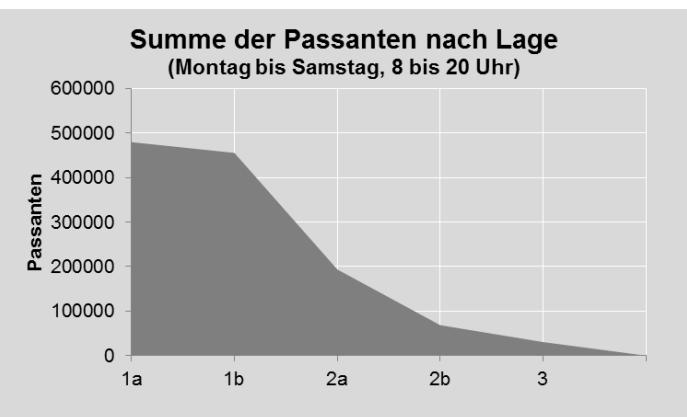
Weit verzweigtes Netz aus Einkaufsstraßen und -gassen

Einzelhandelsgeschäftslagen in der Regensburger Altstadt, Dez. 2016



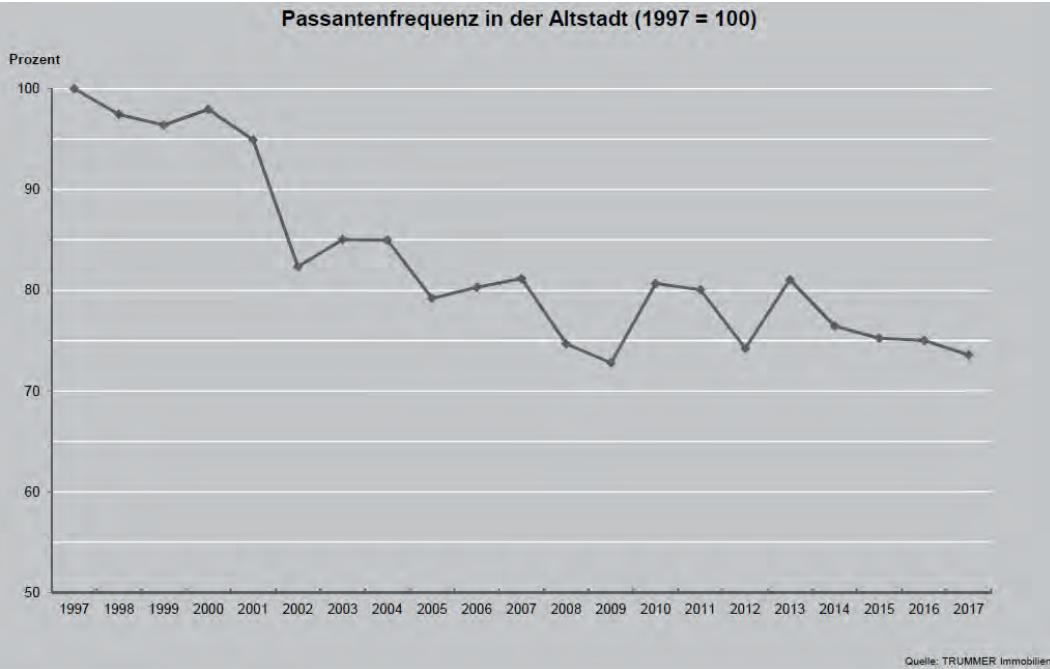
Geschäftslage	1er	2er	3er
Verkaufsfläche	66%	19%	8%
Anzahl der Betriebe	40%	30%	15%

Die restlichen Verkaufsflächen bzw. Betriebe entfallen auf Bereiche außerhalb der definierten Geschäftslagen.



→ Einkaufserlebnis Regensburger Altstadt

Deutschlandweit das gleiche Bild: Sinkende Frequenzen



- Rückgang von rund 25 % der Passanten im Vergleich zu 1997 (allerdings Standorte und Zeiten unverändert)
- Die Ausnahmen bilden einige sanierte Straßenzüge, wie die Gesandten-, Goliath- und Ludwigstraße
- Von 1999 bis 2009 haben die Frequenzen in Städten unter 250.000 Einwohnern um 15 bis zu 30 % abgenommen (Quelle u.a.: Monika Walther, HCU Hamburg auf Basis Kemper's Frequenzzählungen 1999 und 2003-2009)

"Viele Vermieter wollen es nicht wahrhaben, dass die Mieten sinken", sagt Jan Vorholt, Einzelhandelsexperte bei der Münchener Regionalberatung Cima.

Dabei gibt es durchaus Nachfrage. Vor allem kleine neue Konzepte aus Mode und Gastronomie streben in die prosperierenden Mittelstädte. Doch auch hier heißt es, Abstriche bei Mietvertragslaufzeiten und bei der Miete zu machen.

Was hat sich verändert?

Allgemein

- Zunahme E-Commerce
- geändertes Shopping-Verhalten der Konsumenten
- Liberalisierung der Öffnungszeiten – Kunden verteilen sich über längeren Zeitraum
- Einkaufszentren mit innenstadt-typischen Sortimenten gehören zum Bild jeder „modernen Stadt“ dazu und es gibt sie in nahezu jeder Stadt ab 20.000 Einwohnern, d.h. Verlust an Kunden und Konkurrenz

Speziell in Regensburg

- Behörden haben den Standort Altstadt verlassen, d.h. Verlust an potenziellen Einkaufskunden der Altstadt (Mitarbeiter und Kunden).
- In der Altstadt haben wichtige Einkaufsmagnete bzw. Frequenzbringer, wie z. B. Carlson, C&A, Rothauscher, Wöhrl und K&L die Altstadt verlassen oder den Betrieb eingestellt.
- In der Altstadt bestehen vor allem Flächen für kleinere Geschäfte. Der gegenwärtigen Nachfrage nach großen Einzelhandelsflächen kann nicht bzw. nur in Einzelfällen nachgekommen werden.

→ Eine Umkehr der Entwicklung ist nicht möglich, aber die Arbeit damit!

Was können wir tun?

- Nur eine attraktive, lebendige Innenstadt zieht Kunden an
- Städte, Handel und übrige Akteure müssen mehr denn je zusammenarbeiten
- **Klar ist aber auch, dass den Immobilienbesitzern in den Innenstädten eine entscheidende Rolle zukommt:**

Wenn bei sinkenden Kundenzahlen und rückläufigem Umsatz Mieten erzielt werden sollen, die sich nicht mehr erwirtschaften lassen, führt dies zur Beschleunigung des Leerstandes bzw. der Einzelhandel wird vermehrt durch andere Nutzungen (Gastronomie) abgelöst.

→ Auswirkungen auf Attraktivität des Standortes insgesamt gilt es gemeinsam zu vermeiden!

Planerische Aktivitäten – ein Ausblick

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) –
zentrale Altstadt (Fußgängerzone), am Gries (Stadtamhof)

Verkehrskonzept Altstadt (Vergabe bis Ende 2018)

Fortschreibung Einzelhandelsrahmenkonzept (bis Ende 2019)

Fortschreibung Gewerbeflächenkonzept (bis Ende 2019)

Neuaufstellung Stadtentwicklungskonzept (2019 – 2022)



Entwicklungskonzept
"Gewerbliche Bauflächen"
für die
Stadt Regensburg



Teil 1: Bericht
April 2008





Vielen Dank für Ihr Interesse! Fragen?

Anton Sedlmeier, Amtsleiter Amt für Stadtentwicklung

☎ +49 941 / 507-1660

📠 +49 941 / 507-1669

✉ sedlmeieranton@regensburg.de