



„Obermünsterviertel“
Vorbereitende Untersuchungen

REGENSBURG PLANT & BAUT

IMPRESSUM

Herausgeber:

© Stadt Regensburg
Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung

Minoritenweg 10
93047 Regensburg

Bearbeitung:

Amt für Stadtentwicklung
Abteilung für Stadterneuerung und Wohnungswesen

Mitarbeit: Stadtplanungsamt, Abteilung Innenstadt

Verantwortlich für den Inhalt:

Anton Sedlmeier, Amt für Stadtentwicklung

Deckblatt:

Herbert Stolz (Urheber), © Stadt Regensburg, 2010 (Titelblatt)
Peter Morsbach, 2007 (Rückseite)

Druck:

Hausdruckerei der Stadt Regensburg

Regensburg, Juni 2011

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Bisherige Verfahrensschritte und Vorgehensweisen	3
3	Lage des Untersuchungsgebietes „Obermünsterviertel“	9
4	Bestehende Planungen und Rahmenbedingungen	9
5	Bestandsaufnahme	11
6	Mängel und Nutzungskonflikte.....	18
7.	Sozialteil	22
8.	Werte und Entwicklungspotentiale	27
9.	Sanierungsgrundsätze und -ziele mit städtebaulichem Rahmenplan	29
10.	Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB	33
11.	Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Zeitplan.....	36

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Regensburg hat im Jahre 1975 das Ensemble der Altstadt einschließlich übergreifender Randzonen mit einem Umgriff von insgesamt rund 350 ha als Untersuchungsgebiet bestimmt. Innerhalb dieses Gesamtbereiches wurden bisher die Sanierungsgebiete „Donauwacht“, „Roter-Lilien-Winkel“, „Westnerwacht“, „Westlich der Bachgasse“, „Stadtamhof“ sowie „Ostengasse Nord“ mit einer Gesamtfläche von rund 56,95 ha förmlich festgelegt. Die Sanierungsgebiete „Donauwacht“ und „Roter-Lilien-Winkel“ sind inzwischen abgeschlossen worden. Die Erneuerung der Gebiete „Westnerwacht“ und „Westlich der Bachgasse“ schreitet voran.

Ziel der Stadt Regensburg ist es, auch die „Probleme“ in den angrenzenden Bereichen zu beheben. Insbesondere im Bereich der „Obermünsterstraße“ werden erhebliche städtebauliche und bauliche Missstände vermutet. Im östlichen Anschluss an das Sanierungsgebiet „Westlich der Bachgasse“ bietet sich ein potenzielles Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ an. Als Zielsetzung soll die strukturelle und bauliche Erneuerung des Altstadtensembles mit positiven Folgen für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung auch mit Blick auf mögliche Nutzungskonflikte weiter vorangetrieben werden.

2 Bisherige Verfahrensschritte und Vorgehensweisen

Am 15.05.2007 wurde die Verwaltung beauftragt, Standortalternativen für die Errichtung eines Kultur- und Kongresszentrums in Regensburg zu prüfen. Der Bereich „St.-Peters-Weg“, mit einer Grundstücksgröße von ca. 20.000 m², war einer dieser möglichen Standorte. Dieses Areal stellt einen wesentlichen Bereich des beabsichtigten Untersuchungsgebietes „Obermünsterviertel“ dar. Im Bericht der Standortuntersuchung zum Regensburger Kultur- und Kongresszentrum vom Oktober 2008 wurde dargelegt, dass der Standort „Peters-Weg“ für ein Kultur- und Kongresszentrum nicht weiterverfolgt wird.

Im November 2008 beschloss der Aufsichtsrat der Stadtwerke Regensburg GmbH, das Parkhaus am St.-Peters-Weg abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Ende September 2009 wurde der Realisierungswettbewerb zum Neubau eines öffentlichen Parkhauses anstelle der bisherigen Parkierungsanlage abgeschlossen. Ergänzender Teil des Wettbewerbes war es, auch Vorschläge für die Neugestaltung von angrenzenden Straßen und Plätzen (Obermünsterstraße, Obermünsterplatz, südlich angrenzender Teilbereich des St.-Peters-Weges, östlich angrenzende Fröhliche-Türken-Straße) zu erarbeiten.

Am 17. November 2009 beschloss der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen, für das „Obermünsterviertel“ vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Vorbereitende Untersuchungen sind erforderlich, um im Hinblick auf eine Festlegung als Sanierungsgebiet Beurteilungsgrundlagen über soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse zu gewinnen.

Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt der Stadt Regensburg vom 7. Dezember 2009. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen war auch die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB sowie der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB durchzuführen. Die Träger öffentlicher Belange und die städtischen Dienststellen wurden entsprechend BauGB § 139 von Februar bis März 2010 an den vorbe-

reitenden Untersuchungen beteiligt mit der Bitte, ihre zukünftigen Planungen, Interessen und Anregungen für das Untersuchungsgebiet darzulegen.

Das StBau-Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, den Bereich „Obermünsterviertel“ für das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ anzumelden.

Die Vorteile des Programms lassen sich unter anderem wie folgt zusammenfassen:

- Weiterführung klassischer Fördermaßnahmen, wie Aufwertung des öffentlichen Raumes, Sanierung stadtbildprägender Gebäude, Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Förderung von Citymanagement und Leestandsmanagement
- Einbettung der Maßnahmen in eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie
- Einsatz kooperativer Verfahren, die Immobilieneigentümer, örtliche Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürger unterstützen
- Einrichtung eines Verfügungsfonds zur schnellen Umsetzung von Projekten in Eigenregie

Die Anmeldung für dieses Programm erfolgte Ende 2010, eine Bewilligung durch die Regierung der Oberpfalz liegt derzeit noch nicht vor.

Erste Informationsveranstaltung

Am 14. Januar 2010 fand eine erste Informationsveranstaltung zum „Obermünsterviertel“ statt. Hierzu waren die Eigentümer, Anwohner, Einzelhändler und sonstige Betroffene und interessierte Bürgerinnen und Bürger eingeladen. Es wurde über den Verfahrensablauf zur Festlegung von Sanierungsgebieten im Allgemeinen, den Verfahrensstand des möglichen Sanierungsgebietes „Obermünsterviertel“, über die Inhalte des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie über die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes zum Neubau Parkhaus St.-Peters-Weg mit dem Ideenteil zur Gestaltung der angrenzenden Straßen und Plätzen berichtet.

Quartiersführungen am 22. Juli 2010

Am 22. Juli 2010 führte die Stadt Regensburg, begleitet von dem dafür beauftragten Büro Identität & Image, durch das „Obermünsterviertel“. Die geladenen und durch Hinweise in der örtlichen Presse angesprochenen Bürgerinnen und Bürger sollten das Stadtviertel Obermünster aus einem anderen, bisher weniger bekannten Blickwinkel betrachten und wurden vor Ort an neuralgischen Punkten über aktuelle Planungen und Aktionen informiert. Es wurden zwei inhaltlich identische Führungen durch das „Obermünsterviertel“ mit je rund 50 Teilnehmern zeitlich versetzt begleitet.



ABB. 1: FÜHRUNG AM 22. JULI 2010



Anschließend wurden Wünsche, Ideen und Anregungen, die sich aus den Führungen entwickelten, in Form eines Ergebnisworkshops von den Bürgerinnen und Bürgern abgefragt und nach Themen bzw. städtebaulichen Aspekten zusammengefasst und diskutiert.

► ABB. 2: WORKSHOP AM 22. JULI 2010

Auftaktveranstaltung am 22. November 2010

Am 22. November 2010 fand die Auftaktveranstaltung zum „Obermünsterviertel“ statt. Die Einladung hierzu erging, wie schon bei den vorherigen Veranstaltungen, an die Eigentümer, Anwohner, Einzelhändler und mittels Presseankündigungen an alle betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger. In dieser Veranstaltung wurde der Rahmenplan zum „Obermünsterviertel“ vorgestellt. Darin sind die Sanierungsziele des möglichen Sanierungsgebietes „Obermünsterviertel“ beschrieben, er beinhaltet somit:



ABB. 3: AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 22. NOVEMBER 2010

- die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes zum Neubau Parkhaus St.-Peters-Weg mit dem Ideenteil zur Gestaltung der angrenzenden Straßen und Plätze
- die Zusammenfassung und Analyse der vorbereitenden Untersuchungen zum „Obermünsterviertel“
- die Einarbeitung der bis dahin eingegangenen und abgewogenen Ideen und Anregungen bei den Stadtteiltrührungen
- die eingegangenen Anregungen der beteiligten städtischen Fachstellen und Träger öffentlicher Belange.

Das Büro Identität & Image informierte über das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und zeigte Möglichkeiten des Projektfonds auf. Zusätzlich stellte der Vorsitzende der Interessengemeinschaft IG InteresSAND aus Bamberg ein bereits erfolgreich umgesetztes Quartiersprojekt vor.

Workshop am 16. Februar 2011



ABB. 4: TAFEL ZUM WORKSHOP



ABB. 5: TAFEL ZUM WORKSHOP

Am 16. Februar 2011 waren ca. 55 Personen aus dem „Obermünsterviertel“ bei einem Workshop zu möglichen Aktivitäten im Viertel anwesend. Zum Beginn hatten alle Teilnehmer die Möglichkeit, jeweils ein Statement zu den Stärken und zu den Schwächen abzugeben und den vorgegebenen Themenkreisen

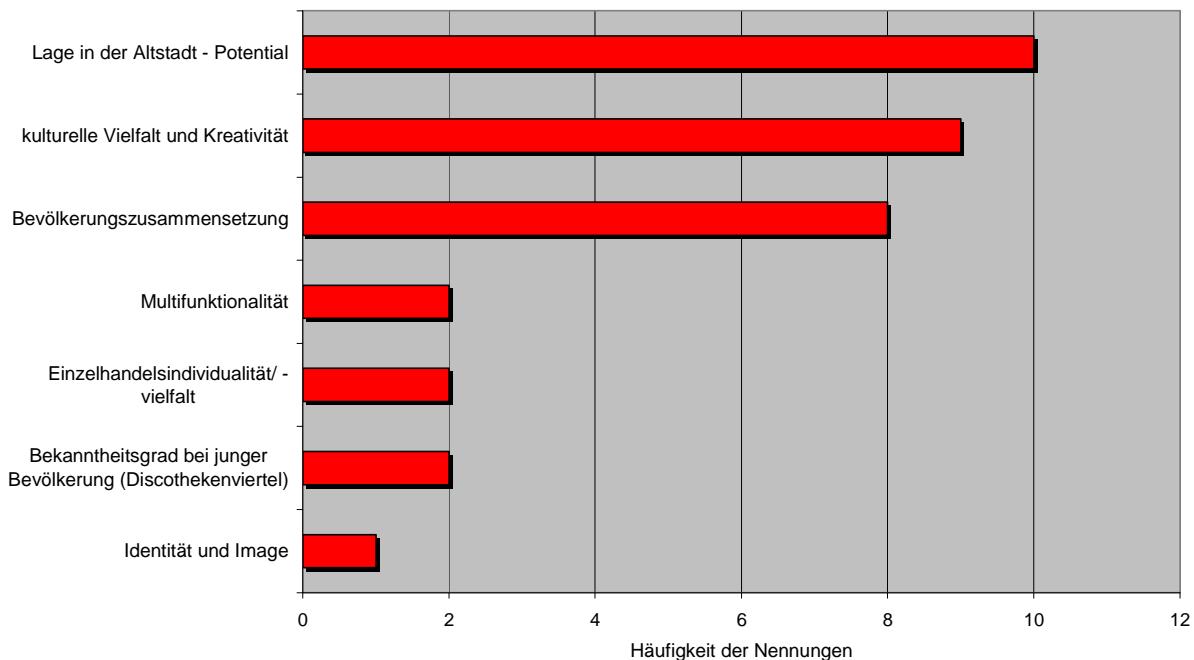
- Gewerbe
- Sauberkeit und Rücksichtnahme
- Wohnen und Soziales
- Image und Identität
- Begegnung und Miteinander
- Sonstiges

zuzuordnen. Anschließend wurden in Arbeitsgruppen Vorschläge zu Aktionen und Maßnahmen entwickelt und die Ergebnisse im Plenum vorgestellt.

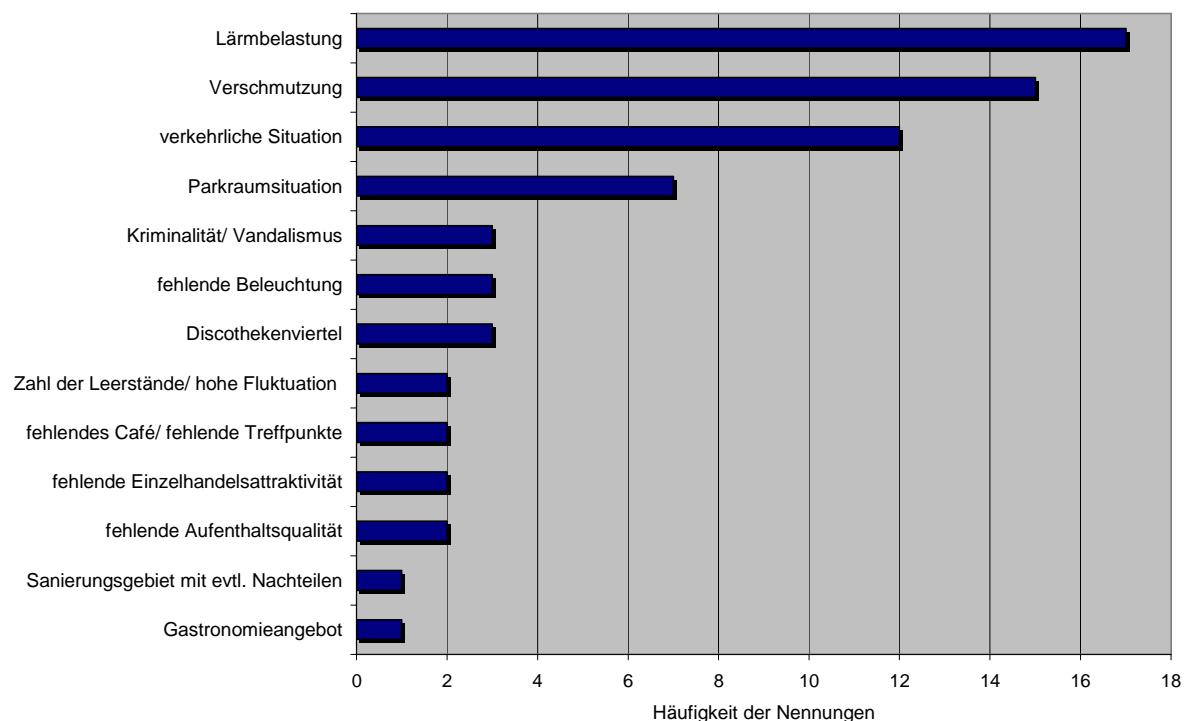
Von den Beteiligten wurden die Stärken des Gebiets vor allem in seiner zentralen Lage in der Altstadt und dem damit verbundenen Potential gesehen. Außerdem wurden die kulturelle Vielfalt und Kreativität der Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren unproblematisches Miteinander hervorgehoben (vgl. Graphik 1).

Die wesentlichen Schwächen des Viertels liegen in der (nächtlichen) Lärmbelästigung und Verschmutzung, die in erster Linie durch die Besucherinnen und Besucher der ansässigen Diskotheken und Gastronomiebetriebe verursacht werden. Außerdem wurden das hohe Verkehrsaufkommen und die unzureichende Parkraumsituation moniert (vgl. Graphik 2).

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN | "OBERMÜNSTERVIERTEL"



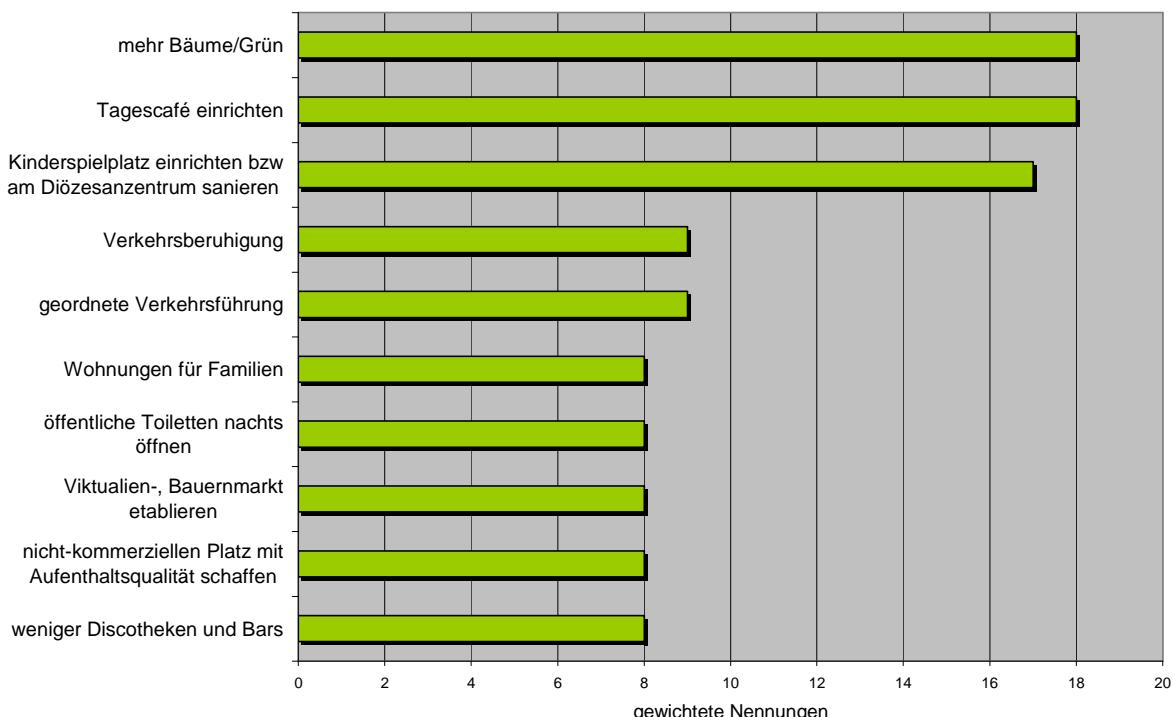
GRAPHIK 1: STÄRKEN DES OBERMÜNSTERVIERTELS



GRAPHIK 2: SCHWÄCHEN DES OBERMÜNSTERVIERTELS

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN | “OBERMÜNSTERVIERTEL”

Bei den Aktionen und Maßnahmen, die von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern als am höchsten bewertet wurden, stehen mehr Grün und die Einrichtung eines Treffpunktes / Tagscafés im Vordergrund. Auch die Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kinder genießt eine hohe Priorität.



GRAPHIK 3: DIE ZEHN BEDEUTENDSTEN EINZELMAßNAHMEN FÜR DAS OBERMÜNSTERVIERTEL

Eröffnung des Quartiersbüros am 8. April 2011



Zur offiziellen Eröffnung des Quartierbüros in der Obermünsterstraße 12 waren alle Interessierten eingeladen. Die Quartiersmanagerin Frau Geissler ist in ihrem Büro die zentrale Ansprechpartnerin für alle Fragen, Belange und Ideen aus und zum Obermünsterviertel. Das Quartiersbüro ist mittwochs und donnerstags von 16.30 bis 19.30 Uhr geöffnet. Darüber hinaus findet einmal wöchentlich ein Stammtisch im Diözesanzentrum statt.

ABB. 6: ERÖFFNUNG DES QUARTIERSBÜROS

3 Lage des Untersuchungsgebietes „Obermünsterviertel“

Das „Obermünsterviertel“ liegt sowohl in der Kernzone des von der UNESCO in die Liste des Welterbes eingetragenen Bereiches der „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“ (**vgl. Plan 1**) als auch innerhalb des im Sinne von Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) geschützten Ensembles „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“.

Es wird umgrenzt durch den Neupfarrplatz im Norden, den St.-Peters-Weg im Süden, die Fröhliche-Türken-Straße bzw. den St.-Kassians-Platz und die Viereimergasse im Osten und An der Hülling bzw. die Obere Bachgasse im Westen (**vgl. Plan 2**). Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von ca. 7,37 ha und liegt am südlichen Rand der Altstadt, am Alleengürtel der Stadt Regensburg. Die städtebauliche Struktur wird südlich der Obermünsterstraße durch die Relikte aus den ehemaligen Klosteranlagen (**vgl. Plan 9**) bestimmt. An den Randbereichen im Westen und Norden sind noch deutlich die einstigen klösterlichen Ökonomiegebäude erkennbar. Ansonsten wirkt der Bereich unstrukturiert und überdimensioniert. Die Bebauung nördlich der Obermünsterstraße gliedert sich in vier Blöcke, die sich in Nord-Südrichtung lotrecht an die Obermünsterstraße platzieren (**vgl. Plan 3**).

Im Südwesten befindet sich das historische und kunstgeschichtlich einmalige Schloss St.-Emmeram (mit der romanischen Kirche St.-Emmeram). Daran schließt direkt der nicht öffentliche Fürstliche Schlosspark des Schlosses von Thurn und Taxis an. Da dieser nicht durchquert werden kann, stellt er eine Art „Riegel“ zum nahe gelegenen Hauptbahnhof dar. Im Westen des „Obermünsterviertels“ befinden sich das städtische Evangelische Krankenhaus sowie die Regierung der Oberpfalz.

Im Norden des Untersuchungsgebietes liegt der geschichtsträchtige Neupfarrplatz (**vgl. Plan 4**) mit einer Fläche von ca. 7.000 m². In den Jahren 1995 bis 1998 fand auf dem Neupfarrplatz die mit ca. 3000 m² Untersuchungsfläche bisher umfangreichste Stadt kerngrabung in Regensburg statt. Dabei wurden große Teile der mittelalterlichen Kelleranlagen des Judenturms freigelegt. Als beeindruckende Entdeckungen dürften die gotische Synagoge und ihr romanischer Vorgängerbau gelten. Am 13.07.2005 wurde das Bodenrelief des Künstlers Dani Karavan über der ehemaligen jüdischen Synagoge eröffnet und seiner Bestimmung übergeben. Nach dem Willen des Künstlers soll das Kunstwerk ein „Ort der Begegnung“ für die Bevölkerung Regensburgs sein.

4 Bestehende Planungen und Rahmenbedingungen

Regensburg-Plan 2005

Aus der Sicht der Stadtentwicklung liegt das „Obermünsterviertel“ auf der sogenannten Dienstleistungssachse, die sich von der Universität über die Altstadt bis zum Donaueinkaufszentrum erstreckt und beinahe alle oberzentralen Dienstleistungseinrichtungen bündelt. Herausragende Ziele sind, das urbane Gefüge der Altstadt zu erhalten, die Qualität im öffentlichen Raum zu sichern und die Altstadt „lebbar“ zu machen.

Aufnahme in die UNESCO – Welterbeliste

Die UNESCO hat die „Altstadt von Regensburg mit Stadtamhof“ im Jahr 2006 in die Welterbeliste aufgenommen. Der Umgriff der Welterbe-Kernzone entspricht dem 1973 in die Denkmalliste aufgenommenen Ensemble Regensburg mit Stadtamhof. Das Ensemble beinhaltet ca. 1 000 Baudenkmäler auf einer Fläche von 183 ha. Ein wichtiges Kriterium, das die Basis für die Aufnahme in die Welterbeliste darstellt, ist, dass die Altstadt von Regensburg ein herausragendes Beispiel für eine zentrale europäische mittelalterliche Handelsstadt mit gut erhaltenen historischen Entwicklungsstufen vom 11. bis zum 14. Jahrhundert darstellt.

Im Juli 2010 wurde ein Entwurf zum Regensburger Welterbe-Managementplan erarbeitet. Die dort definierten Ziele in den verschiedenen Handlungsfeldern (u. a. Bauliches Erbe, Stadtentwicklung und Stadtplanung) sind von wesentlicher Bedeutung für die Festlegung des Sanierungsgebietes „Obermünsterviertel“ und können in den Rahmenplan einfließen.

Altstadtschutzsatzung

Der Bereich „Obermünsterviertel“ liegt innerhalb des im Sinne von Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) geschützten Ensembles „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“. Somit ist für das Gebiet auch die „Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Altstadt von Regensburg (Altstadtschutzsatzung)“ vom 4.12.2007 anzuwenden.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) vom 31.01.1983, mit Stand einschließlich der nachrichtlichen Änderungen vom 30.08.2010 (**vgl. Plan 5**), stellt den Bereich des Untersuchungsgebietes „Obermünsterviertel“ wie folgt dar:

Der südöstliche Bereich St.-Peters-Weg/Jesuitenplatz ist als Kerngebiet (MK mit Parkhaus) und mit Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt. Die bestehenden Nutzungsarten (im Besonderen die bestehenden Vergnügungsstätten) entsprechen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem Kerngebiet.

Daran nördlich anschließend sind Wohnbauflächen (W), Besondere Wohngebiete (WB), ein Mischgebiet (MI) und am nördlichen Rand ein Kerngebiet (MK) dargestellt, die südlichen und südwestlichen Randbereiche sind Flächen für den Gemeinbedarf (konfessionelle Einrichtungen).

Entsprechend dem FNP wird der Untersuchungsbereich im Süden durch die Parkanlage des fürstlichen Schlosses Thurn und Taxis und der Gemeinbedarfsfläche des Schlosses mit der Kirche St. Emmeram begrenzt. Der westlich angrenzende Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus und Altenheim) dargestellt. Im Norden liegen Wohnbauflächen (Besondere Wohnaugebiete und Wohngebiete), im Nordosten grenzen Mischgebiete bzw. Kerngebiete an.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Bestandteil des Flächennutzungsplanes) ist der direkt ans „Obermünsterviertel“ angrenzende Schlosspark St. Emmeram als Naturschutzgebiet nach Art. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ausgewiesen.

Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020

Das Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020, das vom Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen im Jahre 2009 beschlossen wurde, sieht für das Gebiet Obermünsterviertel einen dringenden städtebaulichen Handlungsbedarf. Die Eingangssituation in die Regensburger Altstadt für die Pkw-Nutzer (Parkhaus St.-Peters-Weg) soll als Handlungschance genutzt werden.

Bestehende Sanierungsgebiete

Im Westen schließt unmittelbar das bestehende Sanierungsgebiet „Westlich der Bachgasse“ mit einer Fläche von 18,6 ha an.

5 Bestandsaufnahme

Denkmalschutz

BODENDENKMÄLER

Das Untersuchungsgebiet ist durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als flächiges Bodendenkmal ausgewiesen, welches unter Schutz steht. Jegliche Bodeneingriffe sind daher gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig. Laut den Aussagen der Untersuchung von Dr. W. Eichinger (archäologische Standortuntersuchung zum Kultur- und Kongresszentrum im Bereich der St.-Peters-Weg-Garage) ist der südliche Bereich der Obermünsterstraße aus bodendenkmalpflegerischer Sicht als extrem sensibel zu bezeichnen, da in ihm Bau- und Bodendenkmäler der vergangenen knapp zwei Jahrtausende zu finden sind (aus römischer Zeit: Legionslagermauer; aus mittelalterlicher Zeit: Klöster Mittelmünster und Obermünster).



ABB. 7: BODENDENKMÄLER IM SÜDLICHEN BEREICH DES „OBERMÜNSTERVIERTELS“ - UNMAßSTÄBLICH

Der südliche Bereich des „Obermünsterviertels“ liegt im Südwesten des römischen Legionslagers Castra Regina, zwischen dem cardo, der vom südlichen Lagertor nach Norden zur principia im Bereich der Weißbräuhausegasse verlaufenden Hauptstraße (siehe Fröhliche-Türken-Straße) und der Lagermauer, die An der Hülling ihre Südwestecke ausbildete und diesen Bereich daher bis heute städtebaulich bestimmt.



Besondere Bedeutung haben die Kelleranlagen unter dem Gebäude St.-Peters-Weg 15. Die oberirdisch verlorenen Klosteranlagen können bis ins Detail in den Kelleranlagen nachgewiesen und lokalisiert werden und sind nach den Untersuchungen von Herrn Dr. P. Morsbach als „einzigartig im deutschen, vielleicht sogar im mitteleuropäischen Raum“ einzuschätzen.

► ABB. 8: KELLERRÄUME ST.-PETERS-WEG 15

Auch der Bereich nördlich der Obermünsterstraße ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege als hoch relevant einzustufen: Insbesondere ist mit antiker Denkmalsubstanz des römischen Legionslagers (2.-5. Jh. n. Chr.) zu rechnen, wie etwa ältere Ausgrabungen in der Augustinerstraße, am Augustinerplatz oder in der Malergasse zeigten. Zu nennen sind nicht nur antike Gebäudereste, sondern auch der Verlauf der Legionslagermauer in der nordsüdlichen Flucht etwa zwischen Steckgasse und Oberer Bachgasse. Die römischen Schichten können bis zu einer Tiefe von sechs Metern unter bestehendes Laufniveau reichen.

Auch mit wertvoller Denkmalsubstanz des frühen Mittelalters ist im Boden zu rechnen. So ist etwa im Umgriff der Kirche St. Kassian ein Gräberfeld des 5. bis 7. Jahrhunderts nachgewiesen. Auch Spuren von Bebauung aus dieser Zeit dürfen vorausgesetzt werden. Ferner können im Boden noch bedeutende Reste hoch- und spätmittelalterlicher Bebauung erhalten sein, wie etwa im nördlichsten Teil des Untersuchungsgebiets die Gebäude des 1519 zerstörten Judenviertels.

BAUDENKMÄLER

Das Untersuchungsgebiet liegt im südlichen Teil der ehemaligen historischen Wahlenwacht (Lit. E). Im Untersuchungsbereich stehen rund 80 Gebäude unter Denkmalschutz (**vgl. Plan 6**). Das Baulager dieser Objekte reicht von der Romanik und Gotik bis hin zur Neuzeit (**vgl. Plan 7**).

Der Baultersplan zur Wahlenwacht (Bd. III) ist im Jahre 1980 erschienen, weshalb darin die neuesten Erhebungen der Bauforschung und die getätigten Veränderungen an den Objekten während der letzten 30 Jahre fehlen. Derzeit wird dieser Band neu überarbeitet, um eine adäquate Arbeitsgrundlage für alle an der Sanierung Beteiligten zu schaffen.

Das Areal lässt sich städtebaulich in zwei unterschiedliche Bereiche trennen:

Das Gebiet südlich der Obermünsterstraße ist ein sehr locker bebautes Areal mit großen Grünbereichen. Es wird in seiner Struktur bis heute von den beiden ehemaligen mittelalterlichen Damenstiften, dem im frühen 9. Jahrhundert gegründeten Obermünster und dem im späten 10. Jahrhundert gegründeten Mittelmünster, geprägt. Vom mittelalterlichen Baubestand sind oberirisch nur noch Fragmente sichtbar. Von wesentlicher Bedeutung sind die Reste (Westchor und Seitenapsiden) der ehemaligen Obermünsterstiftskirche (zerstört durch Bomben am 14. Mai 1944) im Kernbereich des Untersuchungsgebietes. Der „Campanile“ der Obermünsterkirche und die Merchanderkapelle (Romanik) stellen die ältesten oberirdischen Gebäudeteile im Untersuchungsgebiet dar.



ABB. 9: OBERMÜNSTERSTIFTSKIRCHE VOR 1944



ABB. 10: OBERMÜNSTERKIRCHE NACH BOMBENTREFFER

Auch die ehemaligen Ökonomiegebäude des Obermünster-Komplexes lassen die ursprüngliche klösterliche Nutzung noch gut erkennen. Barock- bzw. Rokokobauten existieren an den Randbereichen des Untersuchungsgebietes An der Hülling, am Emmeramsplatz 1, aber auch entlang der Fröhlichen-Türken-Straße und umgrenzen in einer kleinteiligen Struktur das Untersuchungsgebiet.



ABB. 11: CAMPANILE DER OBERMÜNSTERKIRCHE



ABB. 12: BLICK IN DIE FRÖHLICHE TÜRKEN-STRAßE, NACH NORDEN – DATUM UNBEKANNT

Der östlich an das Obermünster-Areal angrenzende Bereich des einstigen Mittelmünsters wurde 1589 zum Jesuitenkolleg St. Paul umgewandelt. Der Name Jesuitenplatz erinnert noch daran. Das Jesuitenkolleg war dort bis um 1773 angesiedelt und wurde 1809 bei der Erstürmung Regensburgs durch die napoleonischen Truppen größtenteils zerstört (vgl. Plan 8).

Die Gebäude der ehemaligen Jesuitenbrauerei wurden für den Neubau des Parkhauses St.-Peters-Weg 14 im Jahre 1966 abgebrochen. Eine weitere städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs war die Errichtung des Städtischen Mädchen-Lyzeums (St.-Peters-Weg 18) 1903.

Die kirchlichen Traditionen können heute noch im Obermünster-Areal abgelesen werden. Große Bereiche befinden sich im kirchlichen Eigentum und beherbergen Institutionen der Diözese Regensburg, wie das Diözesanzentrum Obermünster, das Bischöfliche Zentralarchiv, die Bischöfliche Zentralbibliothek und das Diözesanmuseum.

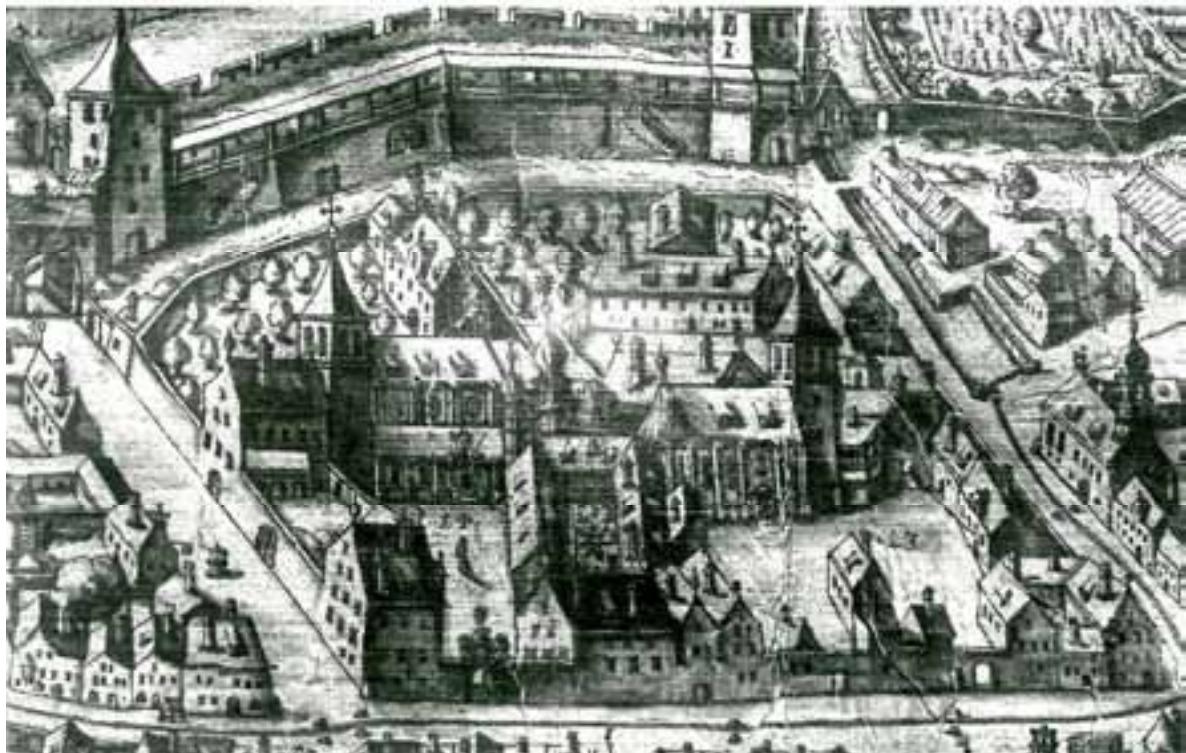


ABB. 13: AUSSCHNITT AUS DEM PLAN NACH BAHRE VON 1645 MIT LAGE DER BEIDEN STIFTSKIRCHEN UND DES WASSERLAUFS VITUSBACH

Die nördliche Grenze der beiden ehemaligen Stiftsareale Obermünster und Mittelmünster – und damit eine Zäsur innerhalb des Untersuchungsbereichs – bildet die Obermünsterstraße. Die Gebäude nördlich der Obermünsterstraße gehören zum dichter bebauten profan-bürgerlichen Teil der Wahlenwacht und sind überwiegend barock geprägt.

Im Bereich zwischen Obermünsterstraße und Neupfarrplatz waren die gravierendsten architektonischen und strukturellen Eingriffe der Abbruch der Augustinerkirche (Augustiner-Eremiten) 1838 und die nachfolgende städtebauliche Neuordnung des einstigen Klosterareals (heutiger Augustiner Platz) und der Bau der damaligen Kreissparkasse an der Ecke Neupfarrplatz / Straußgäßchen 1967 und die damit verbundene Störung des historischen Stadtgrundrisses. Der Häuserbestand ist trotz der genannten Eingriffe noch immer stark mittelalterlich geprägt. Im nördlichen Untersuchungsbereich liegen kleine und mittelgroße Grundstücke, die durch Gärten und Hofräume aufgelockert sind. Hier lagen die Anwesen der Handwerker, die für die südlich gelegenen Stifte tätig waren.

Von besonderer Bedeutung ist der sogenannte Löschenkohlpalais am Neupfarrplatz. Diese Vierflügelanlage stellt den bedeutendsten profanen Barockbau in Regensburg dar.

Die katholische Stiftskirche St.- Kassian ist in ihrer Substanz karolingisch (um das 9. Jahrhundert erstmals erwähnt) und gehört somit zu den ältesten Kirchen Regensburgs.

Der „Vitusbach“ (Quellen unter dem Anwesen Ludwig-Thoma-Straße 16 - St. Vitus in Karthaus-Prüll, mit begehbarer Brunnenstube) durchquerte ehemals oberirdisch große Teile der Regensburger Altstadt. An der Ecke Obere Bachgasse/Obermünsterstraße zweigte einer seiner Seitenarme in die Obermünsterstraße ein und floss weiter nach Osten bis zur Adolf-Schmetzer-Straße; dies ist in Stadtplänen von 1812 gut zu erkennen. Der Vitusbach war somit als offener Bachlauf ein prägendes Element (vgl. **Plan 9**, wobei darauf hinzuweisen ist, dass sich die wohl ursprüngliche blaue Farbe für den Vitusbach in ein Grün verwandelt hat).

Maß der baulichen Nutzung (Plan 11)

DAS GEBIET SÜDLICH DER OBERMÜNSTERSTRASSE

Der Kernbereich ist durch seine Historie (einstige Klostergarten) locker bebaut. Die Geschossanzahl liegt in den Randbereichen bei zumeist drei Vollgeschossen.

Lediglich das Parkhaus St.-Peters-Weg, die Bischöfliche Zentralbibliothek und das Berufliche Schulzentrum sind in der Höhe bzw. der Anzahl der Vollgeschosse uncharakteristisch für das Gebiet.

DAS GEBIET NÖRDLICH DER OBERMÜNSTERSTRASSE

Hier weisen die bebauten Grundstücke eine überwiegend hohe Baudichte auf. Etliche Anwesen sind vollständig überbaut. Die vorherrschende Geschossanzahl liegt bei drei bzw. vier Vollgeschossen. Hauptgebäude mit nur zwei Vollgeschossen sind nur in Einzelfällen anzutreffen, sie liegen verstärkt in den Innenhofbebauungen der Blockstrukturen. Die Dachhöhen liegen meist zwischen 13 und unter 19 m, einzelne Gebäudehöhen über 26 m sind an den nördlichen Randbereichen zum Neupfarrplatz und zur Oberen Bachgasse vorhanden.

Art der baulichen Nutzung (Pläne 12 bis 14)

Die bestehenden Nutzungsarten entsprechen den im Flächennutzungsplan dargestellten Kategorien.

DAS GEBIET SÜDLICH DER OBERMÜNSTERSTRASSE

Das Untersuchungsgebiet ist in diesem Bereich durch den Komplex Parkhaus und durch eine Anzahl kirchlicher Einrichtungen geprägt. Hier liegen das Parkhaus „St.-Peters-Weg“, die Verwaltungen der Diözese (Diözesanzentrum), die Bischöfliche Zentralbibliothek mit dem Zentralarchiv sowie das Diözesanmuseum.

Weiter prägen diesen Bereich das berufliche Schulzentrum Matthäus Runtinger (mit der städtischen Berufsoberschule und der Berufsfachschule für Wirtschaft), etliche Beherbergungsbetriebe sowie eine Vielzahl verschiedener Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen, u. a. das Staatliche Rechnungsprüfungsamt.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN | **“OBERMÜNSTERVIERTEL“**

Eine außerordentliche Belastung stellt die große Dichte von Lokalen und Diskotheken in dem Gebiet dar: Es befinden sich derzeit zwei Diskotheken im Anwesen Obermünsterstraße 14 - „Karma Lounge“ und „Rauschgold“, eine weitere Diskothek „Suite 15“ liegt in den Untergeschossen des Parkhauses St- Peters-Weg 15.

DAS GEBIET NÖRDLICH DER OBERMÜNSTERSTRASSE

Dieser Bereich ist bestimmt durch Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. In den Erdgeschosszonen besteht eine vielfältige Durchmischung von kleineren Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Auch hier bestehen Vergnügungsstätten und Gaststätten, z. B. im Bereich der Simadergasse das „Gloria“ und am Augustinerplatz die Diskothek „ZarapZapZap“.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE (PLAN 15)

Im südlichen Gebiet der Obermünsterstraße überwiegen, auf Grund der historischen Entwicklungen, die kirchlichen Einrichtungen und Stiftungen mit ausgedehnten zusammenhängenden Grundstücken.

Die Stadtwerke Regensburg verfügen ebenfalls über umfangreiches Grundeigentum (Parkgarage St.-Peters-Weg und Jesuitenplatz). Im nördlichen Bereich der Obermünsterstraße überwiegt der private Haus- und Grundbesitz, der grundsätzlich kleinteilig strukturiert ist.

PARKIERUNG (PLAN 16)

Im Untersuchungsbereich besteht die öffentliche Parkgarage St.-Peters-Weg mit derzeit rund 450 Stellplätzen im Parkhaus und rund 40 Stellplätzen im unmittelbaren Umfeld, weiter existieren öffentliche Stellplätze am Obermünsterplatz, entlang der Obermünsterstraße, entlang des St.-Peters-Weges, an der Fröhlichen-Türken-Straße und am Augustiner Platz. Der Parkdruck im Parklizenzbereich 300 ist nach den Untersuchungen zu den Quartiersgaragen sehr groß.

Lage	Stellplätze ¹		
	Bewohner-parkplatz	Parkschein-automat	Behinderten-parkplatz
Augustinergasse	2		
Augustinerplatz	21		
Blaue-Stern-Gasse	3		
Pfarrergasse	4		
Straußgässchen	4		
Malergasse	11		2
Obermünsterstraße	11	43	
Obermünsterplatz	10	26	2
Fröhliche-Türken-Straße	3	4	
An der Hülling (Nähe Umgriff)	4		
Emmeramsplatz (Nähe Umgriff)	5		
Jesuitenplatz (9+11)	20		
St.-Peters-Weg (Nähe Umgriff)	40		
Summe	138	73	4

TAB. 1: STELLPLATZSITUATION IM ÖFFENTLICHEN STRÄßENRAUM

¹ lt. Stadt Regensburg, Amt für öffentliche Ordnung und Straßenverkehr.

6 Mängel und Nutzungskonflikte

Städtebauliche Mängel

Die im Jahre 1966 errichtete St.-Peters-Weg-Garage ist in einem besonders sanierungsbedürftigen Zustand. Da aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Sanierung des Parkhauses keinen Sinn gemacht hätte, wurden durch den Aufsichtsrat der Stadtwerke GmbH Regensburg im November 2009 der Abbruch und ein Neubau an dieser Stelle beschlossen.



ABB. 14: PARKHAUS ST.-PETERS-WEG 15,
NACH NORDOSTEN

Der derzeitige Parkhauskomplex St.-Peters-Weg 15 entspricht in seinen Ausmaßen nicht der kleingliedrigen Bebauung dieses Stadtgebietes. Das Gebäude wird voraussichtlich Anfang 2012 abgebrochen und durch einen Neubau (Realisierungswettbewerb) ersetzt.

Der daran anschließende Flachdachanbau des Gebäudes Obermünsterstraße 14 ist mangelhaft gestaltet und entspricht nicht dem städtebaulichen Kontext der Umgebung.

Für rund 35 Prozent der Gebäude innerhalb des Gebietes besteht Sanierungsbedarf und einige Gebäude stellen auch einen stadtgestalterischen Mangel auf Grund ihres unmaßstäblichen und unstrukturierten Baukörpers dar (vgl. Abb. 15 und 16). Sie fügen sich nicht in die sie umgebende städtebauliche Nachbarschaft ein und werden als Fremdkörper gesehen.



ABB. 15: MALERGASSE 4,
ECKE STRAUßGÄSSCHEN



ABB. 16: BISCHÖFLICHE ZENTRALBIBLIOTHEK

Da der angrenzende Schlosspark für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, wirkt er wie ein „Riegel“ zwischen Bahnhof und der südlichen Altstadt und schottet somit das „Obermünsterviertel“ vom Bahnhofsviertel ab. Es liegt deshalb, obwohl zentral gelegen, in einer Art Randlage der Altstadt. Die Undurchlässigkeit des Fürstlichen Schlossparks und nachfolgend der Bahnanlagen erschweren bislang eine Anbindung an den

Dienstleistungsbereich an der Bahnhofstraße. Die „Barriere“ Schlosspark bremst zudem die Ausdehnung des Einzelhandels vom Altstadtkern nach Süden und stellt die südliche Altstadt in eine Art „Entwicklungsschatten“.

Fehlende attraktive Fußwegeverbindungen



Die fehlenden bzw. schlecht gestalteten Wegebeziehungen zwischen dem St.-Peters-Weg und der Obermünsterstraße (z. B. Jesuitengässl) und der wenig einladende, dunkle Fußgänger Durchgang zwischen Jesuitenplatz und St.-Peters-Weg in Nord-Südrichtung führen dazu, dass eine attraktive Querung des Gebietes zwischen Altstadt und Bahnhof nicht möglich ist, so dass Passanten das Obermünsterviertel umgehen.

ABB. 17: „JESUITENGÄSSL“, NACH NORDEN
(HISTORISCHE FUßWEGEVERBINDUNG)

Mangelhafte Platz- und Straßengestaltungen

Neben dem Obermünsterplatz bestimmen der Jesuitenplatz und der Augustinerplatz die städtebauliche Struktur des Gebietes. Allen gemein ist die fehlende Aufenthaltsqualität; es fehlen u.a. Grünbereiche, eine adäquate Beleuchtung, einheitliche Belagsoberflächen und vor allem eine durchgängige Gestaltung, die eine Identität über das ganze Gebiet erzeugen würde. Der Obermünsterplatz und seine Umgebung sind mit ca. 28 Kurzzeitparkplätzen und einigen Bewohnerparkplätzen belegt. Er wird außerdem als Wendemöglichkeit für die von Osten in das Gebiet einfahrenden Parkplatzsucher benutzt. Die rückwärtigen Eingänge der Anwesen Obermünsterplatz 1 bis 4 sind unmittelbar auf die Parkplätze des Platzes ausgerichtet.



ABB. 18: OBERMÜNSTERPLATZ, NACH OSTEN



ABB. 19: AUGUSTINERPLATZ,
NACH NORDEN



ABB. 20: JESUITENPLATZ,
NACH NORDEN

Ähnlich ist die Situation am Augustinerplatz, der derzeit fast ausschließlich zur Unterbringung von rund 24 Anwohnerparkplätzen dient. Noch problematischer stellt sich die Situation am Jesuitenplatz dar. Die Ausfahrt der Parkgarage St.-Peters-Weg wird auch über den Jesuitenplatz genutzt. Die fehlende Gestaltung des gesamten Platzes erweist sich als massiver städtebaulicher Mangel. Es fehlt an minimalen Ansprüchen der Gestaltung des öffentlichen Platzes.



**ABB. 21: OBERMÜNSTERSTRÄßE,
NACH WESTEN**

Gestaltungsbedarf besteht außerdem vorwiegend in der Obermünsterstraße und im südlichen Bereich der Fröhlichen-Türken-Straße (zwischen Peterstor und Obermünsterstraße). Die Fahrbahnen sind von den Bürgersteigen mit Hochborden abgetrennt. Es besteht wenig städtebauliche Qualität im öffentlichen Raum, wie Grünbereiche und Lichtgestaltung.

Besonders deutlich wird die Gestaltlosigkeit im Kontrast zwischen dem südlichen Bereich der Fröhlichen-Türken-Straße zum nördlich angrenzenden Bereich. Nach Norden schließt sich die Fußgängerzone an, die eine sehr hohe Aufenthaltsqualität besitzt, z. B. ansprechende Läden, Freisitzflächen von Cafés oder niveaugleiche Straßenoberflächen.

Aktueller Umbaubedarf besteht auch für den St.-Peters-Weg im Bereich zwischen der Fröhlichen-Türken-Straße und dem Gäßchen „An der Hülling“. Der asphaltierte Fahrbahnbelaag ist von dem Hochbord-Bürgersteig abgetrennt. Er wird als Zufahrtmöglichkeit zur St.-Peters-Weg-Garage genutzt (Ein- und Ausfahrt).



**ABB. 22: BLICK IN DEN ST.-PETERSWEG
IM BEREICH HAUSNUMMER 7**



**ABB. 23: FRÖHLICHE-TÜRKEN-STRÄßE,
NACH NORDEN**

Die Simadergasse, Malergasse und das Straußgässchen sind als Weiterführung zu den bereits gestalteten Fußgängerbereichen am Neupfarrplatz und am Viereimerplatz größtenteils gestaltet, jedoch sind auch stückweise noch Hochbord-Bürgersteige und asphaltierte Bereiche vorhanden; eine mangelhafte Straßenausleuchtung besteht im Bereich der Simadergasse.

Nutzungskonflikte

Die erhebliche Konzentration von Gaststätten und Vergnügungsstätten, besonders im östlichen Bereich, wurden bereits im April 2007 dem Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen im Rahmen eines Konzeptes zur wohnverträglichen Nutzung von Gastronomie und Veranstaltungen in der Altstadt von Regensburg zur Kenntnis gegeben. Darin heißt es u. a.: „Der Haus- und Grundbesitzerverein kann grundsätzlich einen deutlichen Rückgang von Mitgliederbeschwerden im Zusammenhang mit dem Betrieb von Gaststätten verzeichnen. Dies gelte allerdings nicht für den Bereich der Obermünsterstraße, wo bedingt durch die dortige Anhäufung von Gaststätten und vor allem Diskothekenbetrieben, mittlerweile ein sehr hohes Störungspotential zu registrieren ist. (...) In der Obermünsterstraße sei dadurch inzwischen eine erheblich gesunkene Wohnqualität feststellbar, was zunehmend an der Sozialstruktur (siehe auch Sozialteil) im dortigen Bereich ablesbar sei.“

Einzelhandel

Infolge der Randlage des „Obermünsterviertels“ zur Kern-Altstadt mit seiner unzureichenden städtebaulichen Gestaltung und Erschließung und damit einhergehend einer fehlenden Aufenthaltsqualität wird das Viertel sowohl von den Regensburgern als auch Gästen kaum als Einzelhandelsstandort wahrgenommen. Das Viertel hat eine große Anzahl verschiedenster Einzelhandelsgeschäfte - mit einer sehr hohen Fluktuation. Im Gegensatz zu den umgebenden Sanierungsgebieten besteht hier noch eine ausgeprägte strukturelle Schwäche.

Gebäudezustand (Plan 17)

Um Beurteilungskriterien über den baulichen Zustand der Gebäude im Untersuchungsbereich zu erlangen, wurden im Wesentlichen die Akten der einzelnen Anwesen aus dem Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Regensburg gesichtet.

Entsprechend der Legende zum Plan Gebäudezustand wurden die Gebäude in drei Kategorien eingeteilt: Gebäude, die während der letzten fünf Jahre saniert wurden, in die Kategorie „sehr guter Zustand“, Gebäude, die in den letzten 5 bis 15 Jahren saniert wurden, in die Kategorie „mittlerer Sanierungsbedarf“, und Gebäude, die vor mehr als 15 Jahren saniert wurden, zählen zur Kategorie „sanierungsbedürftig“. Abschließend wurde eine Plausibilitätsprüfung vor Ort durchgeführt, die nur von außen erfolgen konnte, da keine statischen oder baulichen Untersuchungen vorgenommen wurden. Dies wäre, wegen des zeitlichen und kostenintensiven Umfangs im Rahmen der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen, nicht möglich gewesen und ist auch nicht erforderlich, da diese Daten sehr schnell veralten und nähere Analysen beispielsweise bei konkreten Baugesuchen durchgeführt werden können - der Plan zum Gebäudezustand soll nur einen ersten Gesamtüberblick bieten.

Nur rund fünf Prozent aller Anwesen im Untersuchungsbereich sind in einem sehr guten Zustand, da diese derzeit saniert werden bzw. vor kurzem saniert wurden. Bei ungefähr 35 Prozent der Gebäude ist von einem Sanierungsbedarf auszugehen. Dies kann jedoch sehr stark variieren - von Erneuerungen von Fenstern, Innen- und Außenputz, über Verbesserungen von Schall-, Wärme- und Brandschutzbereichen bis zu einer grundlegenden Gebäudesanierung. Für einige der Gebäude innerhalb des Gebietes besteht hoher Sanierungsbedarf.

Verkehr und Straßenführung

Der Neupfarrplatz im Norden, im Osten der nördliche Bereich der Fröhlichen-Türken-Straße, die Viereimergasse und der St.-Kassians-Platz sowie die Obere Bachgasse im Westen umfassen das „Obermünsterviertel“ als klassische Fußgängerzone mit verkehrsberuhigten Bereichen.

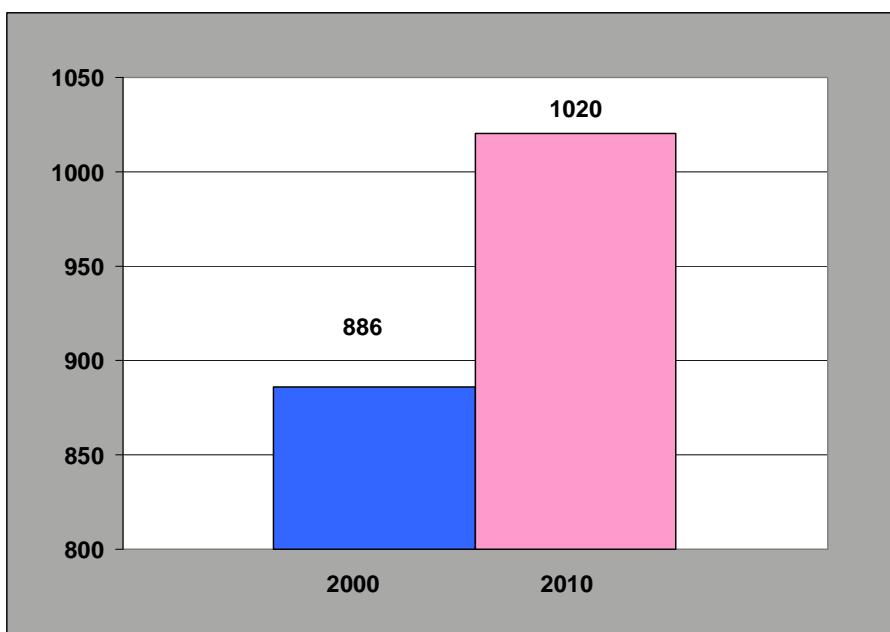
Die Straßen im nördlichen Bereich des „Obermünsterviertels“, wie Pfarrergasse, Malergasse und Augustinergasse, dienen als Wohnverkehrsstraßen. Die Haupterschließungsstraßen im Untersuchungsbereich bilden die Obermünsterstraße, der St.-Peters-Weg und auch der südliche Bereich der Fröhlichen-Türken-Straße.

Ein Öffentlicher Personennahverkehr existiert im gesamten Untersuchungsgebiet nicht. Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich im östlichen Bereich des Neupfarrplatzes; dort liegt die Haltestelle für den Altstadtbus in Richtung Hauptbahnhof, die jedoch am Wochenende nicht und unter der Woche nur zu den Ladenöffnungszeiten bedient wird.

7. Sozialteil

Bewohnerstruktur

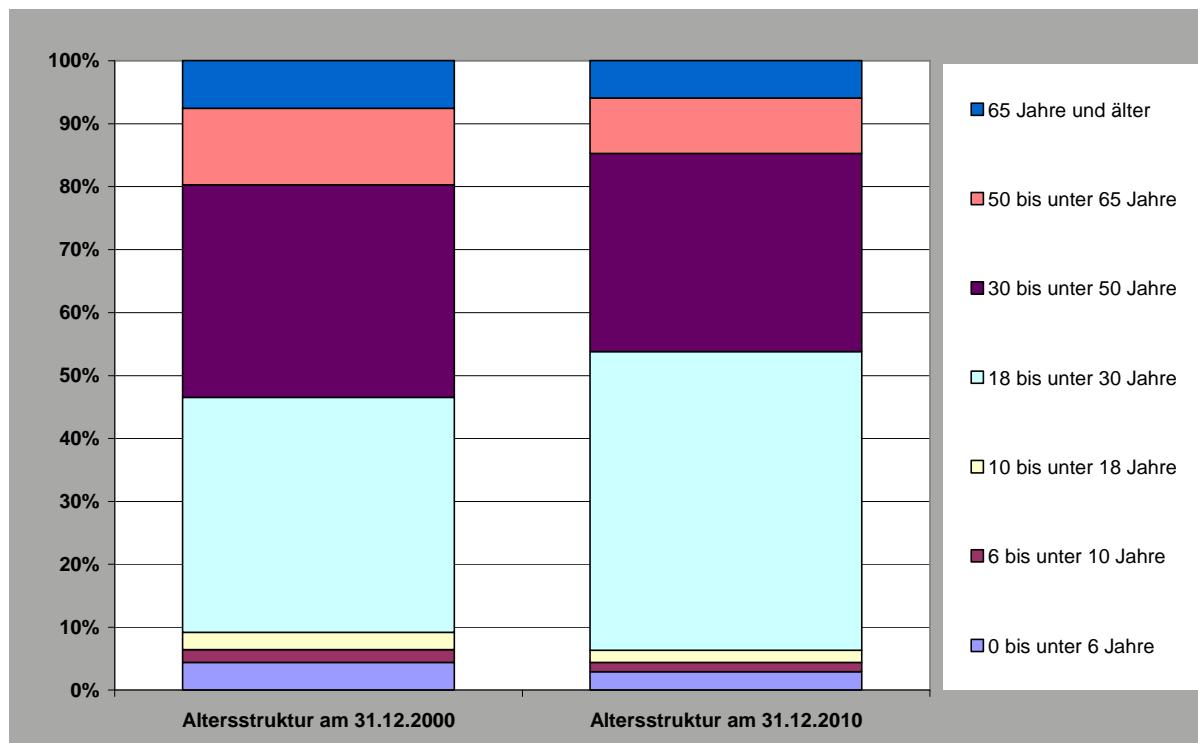
Im Obermünsterviertel stieg die Anzahl der Einwohner von 2000 bis 2010 um 15 Prozent. Dies spricht auf den ersten Blick für eine steigende Attraktivität des (Wohn-)Viertels. Fast ein Fünftel der Bewohner (19 Prozent) hat hier nur seinen Nebenwohnsitz (Vergleich Gesamtstadt: 11 Prozent). Ein Erklärungsansatz besteht darin, dass es sich dabei überwiegend um Studierende handelt. Studenten bevorzugen das Altstadtflair, die kulturellen Angebote, die altersspezifischen (Musik-/Szene-)Kneipen, die zum Teil noch günstigen Mieten und die Nähe zur Universität.



GRAPHIK 4: BEWOHNERENTWICKLUNG IM OBERMÜNSTERVIERTEL 2000 BIS 2010

Auffällig sind weiterhin:

- der hohe Anteil von ledigen Bewohnern : 73,6 Prozent gegenüber 49,8 Prozent im Stadtgebiet
- der deutlich unterdurchschnittliche Anteil von Verheirateten, der mit 17,3 Prozent halb so hoch wie im Stadtgebiet (36,8 Prozent) ist
- ein weit unterdurchschnittlicher Anteil sowohl von Kindern als auch von Senioren
- eine geringe Verweildauer: 41,4 Prozent der Bewohner leben seit weniger als zwei Jahren im Quartier, während die vergleichbare Fluktuation innerhalb von Regensburg nur bei 25,3 Prozent liegt.



GRAPHIK 5: ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IM UNTERSUCHUNGSGEBIET „OBERMÜNSTERVIERTEL“ AM 31.12.2000 UND AM 31.12.2010

Die Analyse der Altersstruktur zeigt, dass die Anzahl der jüngeren Erwachsenen (18 bis 39 Jahre) in den letzten 10 Jahren um fast 30 Prozent gestiegen ist. Dies ist vor allem auf die Altersstufe der 21- bis 24-Jährigen zurückzuführen. Aber auch die 25- bis 30-Jährigen und die 31- bis 39-Jährigen machen einen größeren Anteil aus als vor 10 Jahren. Der ohnehin geringe Anteil von Kindern und Jugendlichen einerseits und Senioren andererseits ist dagegen noch weiter zurückgegangen (von 11 auf 8 Prozent Senioren und von 14 Prozent Kinder und Jugendliche auf 10 Prozent). Im Stadtgebiet stellen Kinder bis 14 Jahre 11,2 Prozent der Bevölkerung, also einen fast doppelt so großen Anteil wie im „Obermünsterviertel“ mit 6 Prozent. Senioren über 65 Jahren machen im „Obermünsterviertel“ nur 5,8 Prozent aus, während sie im Stadtgebiet fast den dreifachen Anteil mit 17,1 Prozent ausmachen. Diese Entwicklung ist kontinuierlich in den letzten 10 Jahren beobachtbar.

Denkbar sind zwei Erklärungsmodelle: Einerseits ein vermehrter Zuzug von Studenten, andererseits Hinweise auf eine „Gentrifizierung“ (sozialer Umstrukturierungsprozess, der gekennzeichnet ist durch den Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung).

Der erhebliche Anstieg der 20- bis 24-Jährigen von 14 auf 22 Prozent ist vermutlich auf Studierende zurückzuführen. Dafür spricht auch die hohe Fluktuation. In dieser Altersstufe gibt es keine Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II). Studenten haben keinen Anspruch auf ALG II, können also in der Statistik des Jobcenters Regensburg nicht erfasst sein, auch wenn sie unter dem Existenzminimum leben. Ab Mitte 20 haben die meisten ihr Studium oder ihre Ausbildung abgeschlossen. Allerdings ist dann davon auszugehen, dass ein erheblicher Prozentsatz sich für Regensburg als längerfristigen Wohnsitz entschlossen hat, weil der Anteil der Bewohner mit Nebenwohnsitz in etwa gleich geblieben ist. Zudem wurde bereits eine erhebliche Anzahl von Wohnungen in kleinere Appartements umgewandelt bzw. größere an studentische Wohngemeinschaften vermietet.

Die Tatsache, dass fast zwei Drittel der Obermünster-Bevölkerung zwischen 21 und 39 Jahre alt ist, dazu noch der Anteil von 75 Prozent Ledigen, kann auch ein Hinweis auf eine schlechende Gentrifizierung sein: junge erfolgreiche Menschen leben gerne in diesem Viertel, während Senioren und Menschen mit Kindern den Stadtteil verlassen. Dass es sich bei den 25- bis 40-Jährigen überwiegend nicht um „Prekariat“ handelt (im Sinne der „Generation Praktikum“, die oftmals am Existenzminimum lebt), ergibt sich aus der deutlich unterdurchschnittlichen sozialen Belastung: nur 31 Personen (= 3,0 Prozent) beziehen ALG II und davon sind wiederum zehn berufstätig. Fast die Hälfte der Leistungsempfänger im Quartier liegt in der entsprechenden Altersgruppe zwischen 25 und 34 Jahren, was eher gegen eine Gentrifizierung spricht. Von Grundsicherung dagegen ist nur eine einzige Person abhängig, diese ist noch jünger als 65 Jahre, d.h. hier geht es vermutlich um eine größere gesundheitliche Belastung und nicht um Altersarmut.

Insgesamt dürfte somit die deutliche Steigerung der mittleren Altersstufen auf den Zuzug von Studenten und gut ausgebildeten Singles zurückzuführen und kein Anzeichen von ausgeprägter Gentrifizierung sein.

Soziale Belastungen des Quartiers

Als Indikatoren für ein sozial belastetes Viertel gelten:

- Armut (hoher Anteil an Menschen, die auf staatliche Transfereinkommen angewiesen sind)
- Armutsriski (Arbeitslosigkeit, Kinderreichtum, Altersarmut/ergänzende Grundsicherung zur Rente, unterdurchschnittliche Bildung)
- Viele Fälle von notwendigen Erziehungshilfen durch das Jugendamt
- Überfremdung
- Hohe Kriminalität, insbesondere Gewaltkriminalität
- Soziale Konflikte, insbesondere zwischen Deutschen und Zuwanderern bzw. zwischen unterschiedlichen Ethnien
- Häusliche Gewalt
- Vandalismus

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN | “OBERMÜNSTERVIERTEL“

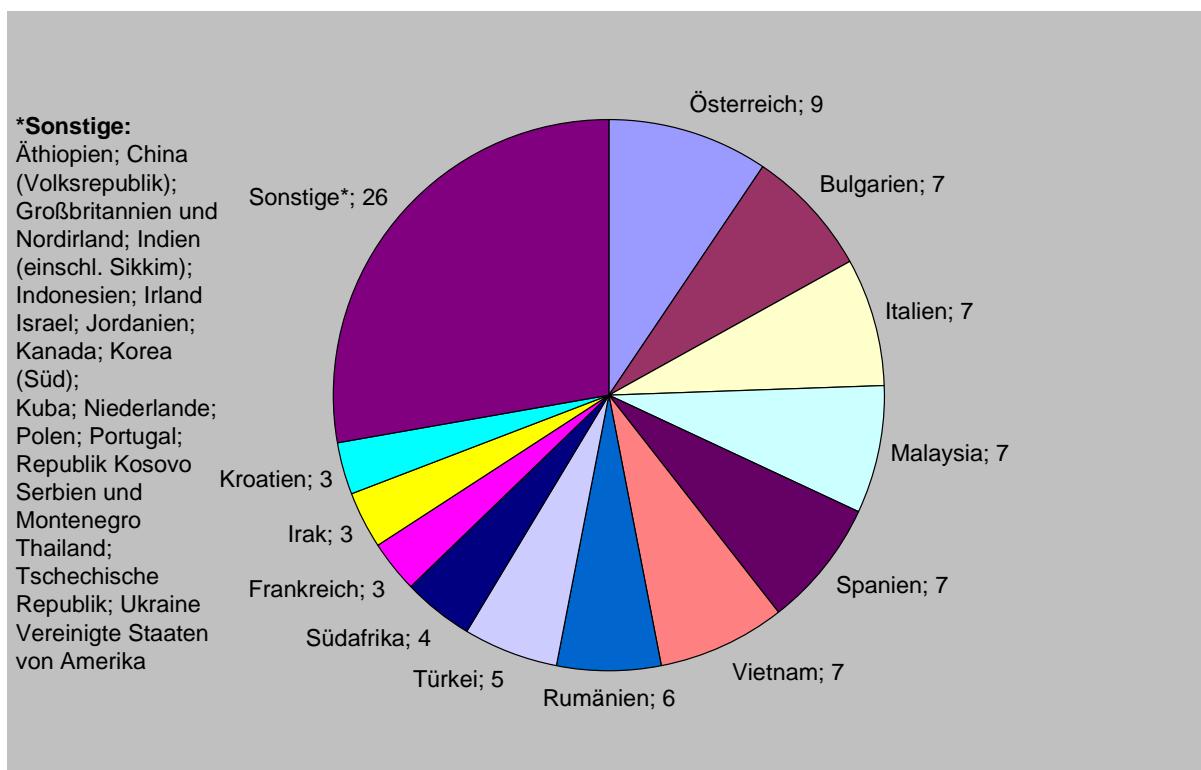
- (sichtbarer) Drogen- und Alkoholmissbrauch
- Wohnungsleerstände
- Negatives Image des Viertels
- Hoher Anteil von Bewohnern mit multiplen Problemlagen
- Veränderung der Bewohnerstruktur von gut/durchschnittlich nach unterprivilegiert

Die Polizei bezeichnet das „Obermünsterviertel“ bezüglich Bewohnerkriminalität als völlig unterdurchschnittlich, stellt jedoch eine massive Belastung durch alkoholisierte (und eventuell unter Drogen stehende) Kneipengänger mit Körperverletzungen, Beleidigungen, Vandalismus und Ruhestörung fest. Hier sei das „Obermünsterviertel“ noch stärker belastet als die übrige Altstadt. Dies beeinträchtigt auch das Image des Viertels sehr negativ.

Zahlen über Polizeieinsätze wegen häuslicher Gewalt waren nicht zu ermitteln.

Soziale Belastung durch erhöhten Bedarf an Jugendhilfen kann ausgeschlossen werden.

Stationäre Hilfen werden gewährt, wenn gravierende Probleme vorliegen, ambulante bei weniger dramatischen Problemlagen. Im „Obermünsterviertel“ wurde 2009 eine ambulante Jugendhilfe (intensive Erziehungsbeistandschaft) gewährt, die inzwischen bereits beendet ist, und im Jahr 2010 eine weitere ambulante Jugendhilfe (sozialpädagogische Familienhilfe), die noch läuft. Analog zu ganz Regensburg müssten es rein statistisch jedoch zwölf Jugendhilfen sein. Damit kann auch eine Häufung von Menschen mit multiplen Problemlagen ausgeschlossen werden, denn diese wären beim Jugendamt oder bei Amt für Soziales bekannt.



GRAPHIK 6: HERKUNFT DER NICHTDEUTSCHEN BEVÖLKERUNG IM „OBERMÜNSTERVIERTEL“ (N=94)
– STAND: 31.05.2010

Der Anteil der Nichtdeutschen mit 8,9 Prozent gegenüber 9,9 Prozent im Stadtgebiet ist unauffällig. Zwar leben hier 33 verschiedene Nationen, es ist aber keine Nation stärker vertreten, so dass hier keine Segregation und die Gefahr der Entwicklung von Parallelkulturen zu befürchten ist. Die Anzahl weiterer als fremd empfundener Menschen - Aussiedler und Eingebürgerte - ist nicht zu ermitteln. Erfahrungsgemäß sind jedoch Zuwanderer aus dem ehemaligen Ostblock nur selten an Altstadtwohnungen interessiert. Sie bemühen sich meist um Neubauwohnungen außerhalb der historischen Altstadt. Aktive Bewohner, Gewerbetreibende und Eigentümer vermitteln den Eindruck eines problemlosen, toleranten Neben- und Miteinanders der unterschiedlichen Ethnien.

Zur Analyse, ob Armut vorliegt, wurden die aktuellen Daten des Jobcenters Regensburg (Stand 31.12.2010) beigezogen. Hier zeigt sich nur ein halb so großer Anteil an Hilfeempfängern wie in der Gesamtstadt. Fast die Hälfte (10 von 23) aller Haushalte empfangen Leistungen aus ALG II nur ergänzend zur eigenen Erwerbstätigkeit.

Leistungsempfänger ALGII (Stand 31.12.2010)						
Haushalte	Personen	gesamt	deutsch	nicht deutsch	alleinerziehend	Einkommen aus Erwerbstätigkeit
Obermünsterviertel	23	31	26	5	3	10
Gesamtstadt	5 094	8 987	6 968	2 019	1 011	1 933
Obermünsterviertel in %		3,0%	83,9%	16,1%	9,6%	32,3%
Stadt in%		6,0%	77,5%	22,5%	11,2%	21,5%

TAB. 2: LEISTUNGSEMPFÄNGER ALGII

Bemerkenswert ist zudem, dass alle drei alleinerziehenden Hilfeempfänger auch selbst arbeiten. Zudem weist der geringe Anteil von nichtdeutschen Hilfeempfängern (16,1 Prozent gegenüber 22,5 Prozent in der Gesamtstadt) darauf hin, dass hier keine erhebliche Anzahl von benachteiligten, schlecht integrierten Ausländern mit unterdurchschnittlicher Bildung lebt, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind.

Bei allen Alterstufen ist der prozentuale Anteil der Leistungsempfänger an der Bevölkerung im „Obermünsterviertel“ nur halb so groß wie in der Gesamtstadt. Die einzige Ausnahme ist die Gruppe der 25- bis 34-Jährigen. Hier ist der Anteil doppelt so hoch. Es gibt maximal sechs Haushalte mit Kindern im ganzen „Obermünsterviertel“, die ALG II-Empfänger sind, d.h. bei etwa zehn Prozent der Kinder liegt Kinderarmut vor. Altersarmut ist völlig auszuschließen, da es keine Person im Rentenalter gibt, die Grundsicherung oder ALG II bezieht.

Weder Wohnungs- noch Geschäftsraumleerstände über einen längeren Zeitraum sind im „Obermünsterviertel“ bekannt. Das sehr schlechte Image ist ausschließlich auf die Diskotheken- und Kneipengänger zurückzuführen.

Resümee

Das „Obermünsterviertel“ ist ein Gebiet im Wandel: Sowohl die Geschäftsstruktur als auch die Bewohner haben sich in den letzten zehn Jahren deutlich verändert. Eine besondere soziale Belastung ist nicht erkennbar. Allerdings leidet das Image des Viertels unter der intensiven nächtlichen Nutzung aufgrund der hohen Dichte an Kneipen und Diskotheken.

Darüber hinaus gibt es noch nicht ausgeschöpfte Potenziale in der Entwicklung als Geschäftsviertel, in der Verbesserung des Images und im Zusammenleben der Bewohner. Um eine ausgewogenere Bevölkerungsstruktur zu erreichen, ist insbesondere der Zuzug von Familien und von älteren Menschen wünschenswert.

8. Werte und Entwicklungspotentiale

Impulse durch die städtebauliche Neugestaltung des Parkhauses St.-Peters-Weg

Der zu erwartende positive Impuls durch den Parkhausneubau mit bis zu 100 zusätzlichen Stellplätzen, wie eine zusätzliche gewerbliche Nutzung mit Nahversorger im Umfeld des Parkhauses, eine fußgängerfreundliche Durchgängigkeit dieses Areals sowie eine attraktive Verbindung vom Parkhaus zur Altstadt, wird auch die Entwicklung der nördlich angrenzenden Bereiche, wie Maler- und Pfarrergasse, günstig beeinflussen.

Durch die ausschließliche Zu- und Ausfahrtmöglichkeit des Parkhauses über den St.-Peters-Weg wird sowohl der Individualverkehr im gesamten Bereich des Obermünsterviertels vermindert als auch eine ansprechende Gestaltung des Jesuitenplatzes ermöglicht.

Dadurch werden auch Defizite, wie z.B. beim Einzelhandel und Dienstleistungen, sowie die städtebauliche Randlage zur Kernstadt Regensburgs mit fehlender attraktiver Anbindung gemildert. Das gesamte Gebiet wird mehr in das Blickfeld von möglichen Kunden gelangen.

Verbesserung der Verkehrssituation

Die Bereitstellung von Parkraum für Bewohner innerhalb der öffentlichen Freiräume des Quartiers wird sich verlagern, da ein großer Teil der wegfallenden Stellplätze im Neubau des St.-Peters-Weg-Parkhauses untergebracht werden kann. Diese Stellplatzverlagerung ist eine wesentliche Voraussetzung, damit eine effiziente gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume im Obermünsterviertel erfolgen kann. Spätestens mit der Neugestaltung der Straßen und Plätze ist zu prüfen, ob zumindest die Obermünsterstraße als Wohnverkehrsstraße ausgewiesen werden kann.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung ist die Anbindung des Gebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs zu prüfen. Bereits im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahre 1997 wird ergänzend ein „(...) ein Citybussystem vorgeschlagen, das sich mehr auf den südlichen Teil der Altstadt (Ägidienplatz - Emmeramsplatz – Obermünsterstraße) erstreckt“.

Neugestaltung von Straßen und Plätzen

Durch die Neugestaltung, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Reduzierung des Park- und Verkehrsaufkommens wird das gesamte Gebiet für die Anwohner und Besucher attraktiver. Dies soll auch dadurch erreicht werden, dass zum einen der Baumbestand deutlich erhöht und das Element Wasser, auch in Anlehnung an den früheren Verlauf des Vitusbachs, stärker in die Überlegungen einbezogen wird. Schließlich sollen auch Spielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Fußläufige Erschließung

Neben den bereits geplanten Fußwegeverbindungen im Rahmen des Neubaus der St.-Peters-Weg-Garage mit dem neu zu schaffenden historischen „Jesuitengässl“ (vom St.-Peters-Weg zur Obermünsterstraße) und eines neuen Gäßchens westlich des Beruflichen Schulzentrums Matthäus Runtiger ist auch eine Querung vom „Jesuitengässl“ zum Campanile eine anzustrebende Fußerschließung, um die Bereiche zugänglicher zu gestalten.

Campanile und Ruinen der ehemaligen Stiftskirchen Mittelmünster und Obermünster

Der Sicherung der römischen Legionsmauer und der vorhandenen Kellergewölbe unter der Parkgarage St.-Peters-Weg kommt eine entscheidende denkmalpflegerische Bedeutung zu. Somit kann kein Eingriff unterhalb des Gründungsniveaus des bestehenden Parkhauses St.-Peters-Weg 15 erfolgen.

Die Herausarbeitung und Darstellung der immensen Bedeutung der ehemaligen Stiftskirchen Mittelmünster und Obermünster (eventuell auch mit Lichtelementen) könnte durch ein museumisches Zentrum (Darstellung der Historie Regensburgs oder der Regensburger Altstadt sowie die Verluste durch die Bombardierung im 2. Weltkrieg) erfolgen. Der bestehende Campanile der einstigen Obermünsterkirche bietet hierbei einen bisher unscheinbaren Identifikationspunkt und könnte nach einer Restaurierung als Aussichtsturm bzw. als Bestandteil eines musealen Konzepts dienen.

Behebung der bestehenden Nutzungskonflikte

Um die bestehenden Nutzungskonflikte zu verringern, sind die rechtlichen Möglichkeiten im Zusammenhang mit einem Sanierungsgebiet stark eingeschränkt. Hier können nur sehr langfristig Ergebnisse erzielt werden. Ein erster Erfolg wird sich nach Fertigstellung des Parkhauses und der Neuordnung am Jesuitenplatz einstellen, da dann die Diskotheken und deren Eingänge nach Süden verlegt sein werden.

Im Oktober 2009 wurde das Aktionsbündnis „Fair feiern“ gegründet. Hier treffen sich Wirte, Altstadtbewohner und Studenten mit der Stadtverwaltung und Polizei, um durch verschiedene Aktionen bei den Feiernden Verständnis für die Problematik „Sicherheit und Ordnung in der Altstadt“ zu wecken. Die Vertreter der Gastronomie und der Diskotheken aus dem „Obermünsterviertel“ sind ebenfalls in diesem Bündnis vertreten und beteiligen sich engagiert an den Maßnahmen und Aktionen, die hier kreiert werden.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Für das Anwesen St.-Peters-Weg 17, derzeit genutzt als berufliches Schulzentrum für die städtische Berufsoberschule und die Berufsfachschule für Wirtschaft, kann in Zukunft möglicherweise zumindest teilweise eine andere Nutzung für den Gemeinbedarf in Betracht kommen. Das Gebäude bedarf, unabhängig davon, dringend einer umfassenden Sanierung.



ABB. 24: ST.-PETERS-WEG 17, NACH SÜDEN ►

9. Sanierungsgrundsätze und -ziele mit städtebaulichem Rahmenplan

Sanierungsgrundsätze

Im Jahre 1977 beschloss der Stadtrat von Regensburg sogenannte Sanierungsgrundsätze.

Damit sollten der Regensburger Altstadtsanierung für die Zukunft klare politische Vorgaben gemacht werden. Die Sanierungsgrundsätze sind bis heute Orientierung und Maßstab bei der Planung und Durchführung der Stadterneuerung geblieben und wurden als Grundlage zu den bestehenden Sanierungsgebieten in der Regensburger Altstadt angewandt.

Sie werden im Folgenden zusammenfassend aufgeführt:

- Der Erhalt der historischen Altstadt in ihrer groß- und kleinräumigen Gestaltung ist oberstes Ziel.
- Die Struktur der Flächennutzung in der Altstadt ist zu wahren. Sie entspricht dem historischen Vorbild.
- Bestehende Wohnnutzungen haben grundsätzlich Vorrang. Sie dürfen nicht von andern Nutzungen verdrängt werden.
- Die kleinräumige Eigentumsstruktur soll erhalten bleiben. Auf eine Bodenordnung wird verzichtet.
- Die Förderung privater Sanierungen auf freiwilliger Basis hat Priorität.
- Die Sanierung ist so durchzuführen, dass die Zahl der nachteilig Betroffenen möglichst klein gehalten wird.
- Sanierungsbetroffenen ist auf Wunsch ein Verbleib in ihrem Wohnquartier zu ermöglichen.
- Die Existenzfähigkeit von Läden sowie kleiner Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ist zu sichern. Sie sind für eine lebendige Altstadt unverzichtbar.

Allgemeine Sanierungsziele

Das Untersuchungsgebiet „Obermünsterviertel“ besitzt in vielen Bereichen große städtebauliche Qualitäten und Potentiale, die bisher nur wenig genutzt werden konnten, was vor allem durch die relative Randlage in der Altstadt von Regensburg und die strukturellen städtebaulichen Gegebenheiten bedingt ist. Dies hat bisher eine geringe Entwicklungsdynamik bewirkt und die Impulse und Entwicklungsschübe der Kern-Altstadt von Regensburg nicht mitnutzen können.

Auf der Grundlage der Bestandsuntersuchungen wurde zunächst ein Entwurf entwickelt, der nach Abstimmung mit den städtischen Dienststellen, den Trägern öffentlicher Belange und der Einbindung der Ideen und Anregungen der betroffenen Bürger während der verschiedenen Bürgerbeteiligungen, Workshops und Stadtbegehung in den Sanierungszielen zum Obermünsterviertel und in einen konkreten städtebaulichen Rahmenplan mündet.

Die Sanierungsziele zum „Obermünsterviertel“ sind hergeleitet aus dem § 136 ff Baugesetzbuch (BauGB) und den Sanierungsgrundsätzen aus dem Jahre 1977.

- Oberstes Ziel im „Obermünsterviertel“ ist es, die Balance zu finden zwischen der Bewahrung des einzigartigen Flairs dieses Gebietes mit seinem vielfältigen Charakter und einer behutsamen Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebietes in historischer, sozialer, wirtschaftlicher, kultureller und städtebaulicher Hinsicht.
- Die Durchführung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen verbleibt in der Verantwortlichkeit der Hauseigentümer und Investoren. Es ist im Gegensatz zu den Anfangszeiten der Altstadtsanierung möglich, durch die hohen Mietrenditen und Verkaufspreise Gebäudesanierungen ohne öffentliche Mittel durchzuführen.
- Der Einsatz öffentlicher Mittel bei den Gebäudesanierungen wird sich auf Anwesen beschränken, die aufgrund ihrer besonderen Struktur oder denkmalpflegerischer Wertigkeit einer Unterstützung bedürfen.
- Für die Sanierung und städtebauliche Erneuerung, vor allem im Bereich nördlich der Obermünsterstraße, ist eine behutsame Objektsanierung in enger Abstimmung mit denkmalpflegerischen Vorgaben nötig. Hierbei wird jedes einzelne Objekt/Gebäude in seinem Gesamtzusammenhang bewertet und somit der bestehende städtebauliche Rahmenplan objektspezifisch weiterentwickelt.
- Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belichtung, Besonung und Belüftung ist die Schaffung von begrünten, möglichst vernetzten Innenhöfen, die Errichtung von ausreichenden, adäquaten Abstellplätzen für Fahrräder und für die Müll- und Wertstoffbehälter außerhalb des Hofraums, z. B. in abgesonderten Räumen im Erdgeschoss der Gebäude, von besonderer Bedeutung.
- Einer generellen Wohnverdichtung (z.B. durch Dachanhebungen) ist im Hinblick auf eine angestrebte Verbesserung der Wohnverhältnisse entgegenzuwirken. Bevorzugt soll die Schaffung von Wohnraum für Familien, Senioren und Behinderte erfolgen. Dafür werden familienfreundliche und barrierefreie Wohnungen benötigt.
- Die im städtebaulichen Rahmenplan angegebenen Sanierungsziele müssen bei sich ändernden Rahmenbedingungen nach denkmalpflegerischen, historischen, städtebaulichen, funktionalen und sozialen Gesichtspunkten fortgeschrieben werden.

- Insbesondere in den Erdgeschosszonen soll sich eine vielfältige gewerbliche Nutzung mit einem eigenständigen Profil ausbilden, um die Einzigartigkeit dieses Viertels zu unterstreichen.

Städtebaulicher Rahmenplan (Plan 18)

Ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans und seiner Sanierungsziele ist der zweistufige Ablauf innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird dieses zunächst nur flächenbezogen bezeichnet. Die Sanierungssatzung schafft eine Rechtsgrundlage für die Anwendung der im Gesetz bezeichneten Handlungsinstrumente (z.B. § 144 ff BauGB). In einer zweiten Stufe kommt es dann zur konkreten Anwendung der Sanierungsinstrumente.

Dies wird auch beim Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ bei jedem einzelnen Anwesen und jeder öffentlichen Fläche in enger Kooperation mit den städtischen Dienststellen, mit dem Landesamt für Denkmalpflege und nicht zuletzt mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern erfolgen.

Im Einzelnen beinhaltet der städtebauliche Rahmenplan folgende Schwerpunkte:

STÄDTEBAULICHE NEUGESTALTUNG UM DAS PARKHAUS ST.-PETERS-WEG

Der Bereich St.-Peters-Weg-Garage, Obermünsterstraße 14 und Jesuitenplatz soll gemäß den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs neu gestaltet werden. Damit wird eine umfassende nutzungsspezifische und städtebauliche Neuordnung erfolgen, die zum einen dem Gebiet eine neue Eingangssituation verschafft und zum anderen positive Impulse auf das übrige Viertel ausstrahlt.

VERKEHR UND PARKIERUNG

Ergänzend zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums ist das Aufkommen des motorisierten Verkehrs durch geeignete Maßnahmen nach Möglichkeit zu reduzieren.

Durch die Neugestaltung der öffentlichen Plätze und Straßen, entsprechend den Festsetzungen des Rahmenplanes, werden rund 100 Stellplätze entfallen, die zu einem großen Teil in das neu zu errichtende Parkhaus St.-Peters-Weg verlegt werden.

Im Zusammenhang mit den Neugestaltungen und Änderungen der Erschließung wäre auch eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs in der Achse St.-Peters-Weg - Emmeramsplatz möglich.

SANIERUNGEN

Der Bereich nördlich der Obermünsterstraße ist durch kleingliedrige städtebauliche Strukturen geformt. Hier sind rund 35 % aller Gebäude in einem schlechten Bauzustand. In diesem Bereich kann größtenteils (bis auf einzelne Anwesen) bereits durch eine behutsame Objektsanierung der Häuser eine Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes erreicht werden.

Insbesondere die Freimachung verbauter Gärten und Höfe und deren mögliche Vernetzung bleibt ein Kernziel in diesem Sanierungsgebiet.

ELEMENT „WASSER“

Eine besondere Beachtung ist dem Element Wasser zu schenken. Wasser war in diesem Bereich durch den dort ehemals verlaufenden Seitenarm des Vitusbaches, aber auch durch die zahlreichen dokumentierten Brunnenanlagen in den beiden ehemaligen Stiftskirchen Obermünster und Mittelmünster, ein bestimmendes Element.

Ein offener Bachlauf (Vitusbach) im Bereich der Obermünsterstraße könnte neben einem hohen gestalterischen Element und einer großen Aufenthaltsqualität einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung und einen identitätsstiftenden gestalterischen Fixpunkt liefern. Außerdem könnte über einen Künstlerwettbewerb ein Gestaltungs-Konzept zum Thema Wasser für das Gebiet erarbeitet werden.

FUßWEGVERBINDUNGEN

Die historischen Wegebeziehungen zwischen dem St.-Peters-Weg und der Obermünsterstraße (z.B.: Jesuitengässl) sollen wiederbelebt werden. Aber auch eine neue fußläufige Er-schließung, ausgehend vom Jesuitenplatz zum möglichen zukünftigen „document Ober-münster“, kann eingerichtet werden.

GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN PLÄTZE UND STRÄßen

Die Plätze im „Obermünsterviertel“ sollten, ähnlich der Platzfolge Haidplatz-Rathausplatz-Kohlenmarkt, einheitlich gestaltet werden.

Die Aufenthaltsqualität soll erhöht werden; dies kann durch Grünbereiche, Brunnen, Spiel-punkte und ansprechende Möblierung des öffentlichen Raums erfolgen. Wichtig ist auch die Errichtung von ausreichenden Stellmöglichkeiten für Fahrräder in den öffentlichen Plätzen und Straßen.

INWERTSETZUNG DER POTENTIALE DES CAMPANILES UND DER RUINEN DER EHEMALIGEN STIFTSKIRCHEN MITTELMÜNSTER UND OBERMÜNSTER

Die Herausarbeitung und Darstellung der großen historischen Bedeutung der Stiftskirchen Mittelmünster und Obermünster durch ein museales Zentrum („document Obermünster“) mit Darstellung der Historie der Regensburger Altstadt im Zusammenhang der im 2. Weltkrieg entstandenen Verluste durch Bombardierungen, bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit, ei-nen eigenen attraktiven Anziehungspunkt zu schaffen. Hierbei könnte auch der Campanile als Aussichtsturm genutzt werden. Eine zukünftige Nutzung dieser „Brachflächen“ ist auf jeden Fall wünschenswert.

Die Sicherung der vorhandenen Kellergewölbe unter der Parkgarage ist ein wichtiges denkmalpflegerisches Ziel, das dazu führt, dass kein Eingriff unterhalb des Gründungsniveaus des bestehenden Parkhauses St.-Peters-Weg 15 erfolgen darf.

UNTERSTÜTZUNG VON DIENSTLEISTUNG UND EINZELHANDEL

Die bestehende Konzentration des Kunst- und Antiquitätenhandels als Fortführung der Oberen Bachgasse und der gastronomischen Einrichtungen gilt es, als Standortbesonderheit weiter zu entwickeln und gezielt zu vermarkten. Insbesondere die Profilierung und Vermarktung als internationaler Lebensmittelstandort ist zu unterstützen. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in der südlichen Altstadt und der angrenzenden Bereiche ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels am Jesuitenplatz anzustreben.

10. Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

Das zukünftige Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ soll in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen werden.

Das Ziel des Programms ist die Stärkung der Innenstädte und der zentralen Versorgungsbereiche, die oftmals durch einen Funktionsverlust - insbesondere durch gewerbliche Leerstände - gekennzeichnet sind. Im Mittelpunkt des Programms stehen somit die Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur, als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Das Besondere des Programms stellt das Aktivieren und Einbinden von privatem Engagement, aber auch privater Finanzressourcen für die Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche dar.

Im Einzelnen geht es um:

- beispielhafte Ideen zur Standortstärkung zu entwickeln und insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen (z.B. durch den Einsatz kooperativer Verfahren wie die Inanspruchnahme von unabhängiger Moderation)
- die Nutzungsvielfalt, Vitalität und Identifikation zu stärken
- dem Gebäudeleerstand entgegenzuwirken und vorhandene Leerstände zu beseitigen
- die Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern.

Der Bereich „Obermünsterviertel“ als südlicher Teil der Regensburger Altstadt eignet sich infolge der bereits festgestellten Defizite im Gebiet, aber auch des bereits vorliegenden Engagements für das Gebiet im Rahmen der „Interessengemeinschaft Obermünsterviertel“ in besonderer Weise für die Aufnahme in dieses Programm. Eine weitere Voraussetzung ist die formelle räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraums/ Fördergebiets, z.B. in Form eines Sanierungs-, städtebaulichen Entwicklungs- oder Erhaltungsgebiets.

Abgrenzung und formelle Festsetzung

Ein Sanierungsgebiet ist nach § 142 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Der Umgriff ist also so zu wählen, dass einerseits die Durchführung der Sanierung nicht durch eine zu enge Grenzziehung behindert wird, andererseits aber dennoch innerhalb eines absehbaren vorgegebenen Zeitraums abgeschlossen werden kann. Nach § 142 Satz 3 BauGB können einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, aus dem Gebiet ganz oder teilweise herausgenommen werden.

Als nicht betroffene Grundstücke gelten nur solche, auf denen keine städtebaulichen Missstände bestehen und die auch nicht aus Gründen der zweckmäßigen Durchführung der Sanierung in das Gebiet einbezogen werden müssen, etwa weil sie aufgrund des Gesamtzusammenhangs von der städtebaulichen Planung oder von anderen städtebaulichen Maßnahmen betroffen sind.

Die Gemeinde entscheidet nach ihrem Ermessen - nach sorgfältiger Abwägung - über die Herausnahme von nicht betroffenen Grundstücken bzw. von Teilen davon aus dem Umgriff eines Sanierungsgebietes. Maßgeblich ist für den Umgriff auch die Finanzierbarkeit der Sanierung durch Eigenmittel der privaten Bauherren und der Gemeinde, durch Mittel der öffentlichen Aufgabenträger sowie durch Städtebaufördermittel.

Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken der Betroffenen ergibt sich die Umgrenzung des Sanierungsgebietes „Obermünsterviertel“ wie folgt (**Plan 19**): Es wird im Norden durch den Neupfarrplatz, im Süden von der südlichen Straßengrenze des St.-Peters-Wegs, im Osten durch die Fröhlichen-Türken-Straße bzw. den St.-Kassians-Platz und die Viereimergasse, im Westen durch die Obere Bachgasse sowie durch die Anwesen Obermünsterplatz 7 und St.-Peters-Weg 11 umgrenzt. Dementsprechend wurde das Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ im Umgriff gegenüber dem ursprünglichen Untersuchungsgebiet auf eine Fläche von 6,27 ha vermindert.

Sanierungsverfahren

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchführen wird. Das Baugesetzbuch geht grundsätzlich davon aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist anzuwenden (§ 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB), wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Entsprechend den vorbereitenden Untersuchungen können die angestrebten Sanierungsziele im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erreicht und die denkbaren Maßnahmen durchgeführt werden. Im zukünftigen Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“

- sind die vorgesehenen Maßnahmen verstärkt im öffentlichen Bereich
- sind die städtebauliche Missstände innerhalb des Sanierungsgebietes verstreut
- sollen einzelne durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreiz-Förderungen erfolgen
- ist eine erhebliche Auswirkung bzw. Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten, da vor allem Bestandspflege (Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung) betrieben werden soll.

Daher wird das Untersuchungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB) festgelegt.

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 1 BauGB keine Anwendung. Demnach ist insbesondere für folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine Genehmigung durch die Stadt Regensburg erforderlich:

- alle Vorhaben gem. § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen).
- wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen

Empfehlungen zu den Grundsätzen des Sozialplans (BauGB §180 ff)

Die vom Stadtrat am 31.03.1977 beschlossenen „Grundsätze zum Sozialplan“ gelten auch für dieses Sanierungsgebiet. Darüber hinaus beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.10.2010 Richtlinien zum Sozialplanverfahren, die im Januar 2011 in Kraft traten.

Im Falle von sanierungsbedingten Umzügen sollte der Rückkehrwunsch der Bewohner berücksichtigt werden. Bestehende soziale Beziehungen dürfen durch Sanierungsmaßnahmen nicht gefährdet werden.

Im Falle von notwendig werdenden Umzügen ist auf eventuell bestehende Behinderungen oder körperliche Einschränkungen – z. B. bei älteren Personen – Rücksicht zu nehmen.

Aus den Erfahrungen zu bestehenden Sanierungsgebieten in Regensburg ist die Angst der Betroffenen vor sanierungsbedingten Mietpreisseigerungen bekannt. Das Ziel der Kommune sollte es daher sein, preiswerten Wohnraum in differenzierten Wohnungsgrößen zu schaffen bzw. zu fördern.

Sozialplanung

Für Mieter und Vermieter sollen Anreize geschaffen werden, dass wieder mehr ältere Menschen und mehr junge Familien, auch Alleinerziehende, die Altstadt, im Besonderen das Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“, als attraktives Wohnquartier annehmen.

Dazu müssen gegebenenfalls Förderungsmöglichkeiten erkundet oder geschaffen werden für:

- barrierefreies Wohnen,
- Mehrgenerationenprojekte
- Hilfsangebote für Senioren
- Schaffung von familiengerechtem Wohnraum
- Spielmöglichkeiten für Kinder.

Zu prüfen wäre auch, ob der Sanierungsträger hier tätig werden kann und soll, um solche Wohnangebote zu schaffen. Außerdem sollten den Vermietern dieses Mieterklientel besonders ans Herz gelegt werden.

Im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden einige der in den Workshop am 16. Februar 2011 eingebrachten Anregungen und Wünsche verwirklicht werden können, die auch für die Umsetzung der Sanierungsziele entscheidend sind.

Durch dieses Programm könnte, zusammen mit sozialen Initiativen, ein Netzwerk von Nachbarschaftshilfen und (halb-) professionellen Hilfen geschaffen werden.

11. Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Zeitplan

Kosten

Die Zusammenstellung der Kosten zur Sanierung des Gebietes „Obermünsterviertel“ basiert auf den heutigen Kostenansätzen für vergleichbare Maßnahmen. Im Hinblick auf die Größe des Gebietes und derzeit bestehender Unwägbarkeiten, die differenzierten neu zuordnenden Strukturen und die dadurch entstehende Dauer der Durchführung lassen sich zum Zeitpunkt der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen nur vorläufige Sanierungskosten ermitteln. Folgende Punkte werden im Hinblick auf die Kosten zu berücksichtigen sein:

- Vorbereitung der Sanierung (Planungen, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten)
- Gebäudesanierungen
- Ordnungsmaßnahmen
- Gestaltung von Straßen und Plätzen, Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Gemeinbedarf

Die Kosten für die Vorbereitung der Sanierung werden auf rund 400 000,-- Euro geschätzt.

Die dringend erforderliche Neugestaltung mit Aufwertung des öffentlichen Raumes soll im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen mit Städtebaufördermittel unterstützt werden. Die Kostenschätzung für den öffentlichen Raum ergibt folgendes Bild:

Straße/Platz	Fläche in m²	Kostenansatz € pro m²	Kostenschätzung in €
Obermünsterstraße	2 965	425,--	1 260 125,--
Malergasse	1 062	425,--	451 350,--
Straußgäßchen	368	425,--	156 400,--
Simadergasse	373	425,--	158 525,--
Obermünsterplatz (mit Zufahrten)	1 383	425,--	587 775,--
Augustinerplatz	665	425,--	282 625,--
Zukünftiges Jesuitengässl	789	425,--	335 325,--
Fröhliche-Türken-Straße	744	425,--	316 200,--
St.-Peters-Weg	2 598	425,--	1 104 150,--
		Zwischensumme	4 652 475,--
		Planungsleistungen/Spartenverlegungen Rundungsbetrag	300 000,-- 47 525,--
		Gesamtsumme	5.000.000,--

TAB. 3: KOSTENSCHÄTZUNG FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM

Eine wesentliche Aufgabe bleibt die Sozialplanung für die Stadt Regensburg. Auch wenn die Förderung des Sozialplanverfahrens bei Bauträgersanierungen ausgeschlossen ist, sind für den Zeitraum der Sanierung im Gebiet Kosten des Sozialplanverfahrens bei Sanierungen privater Investoren mit Schaffung von Mietwohnraum i.H.v. 200.000,-- € anzusetzen.

Nach dem Ergebnis der Untersuchungen zum „Obermünsterviertel“ sind ca. 35 % aller Gebäude (ca. 42 Anwesen) mehr oder weniger sanierungsbedürftig. Auch wenn nach den Erfahrungen der letzten Jahre aus den bereits bestehenden Sanierungsgebieten von privaten Investoren derzeit auf öffentliche Fördermittel größtenteils verzichtet wird, werden für Gebäudesanierungen einschließlich energetischer Erneuerungen voraussichtliche Kosten im Rahmen der Städtebauförderung i.H.v. 4,0 Mio. € veranschlagt.

Die Schule St.-Peters-Weg bedarf dringend einer umfassenden Sanierung. Zur Finanzierung der Maßnahme als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung sollen Städtebaufördermittel i.H.v. 3,0 Mio. € beantragt werden.

Demnach ergibt die Kostenübersicht folgendes Bild:

Vorbereitung der Sanierung	400 000.- €
Gebäudesanierungen	4 000 000.- €
Ordnungsmaßnahmen	5 000 000.- €
Gestaltung von Straßen und Plätzen	
Sozialplanverfahren	200 000.- €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	3 000 000.- €
Gesamtkosten	12 600 000.- €

TAB. 4: KOSTENÜBERSICHT FÜR SANIERUNGSMÄßNAHMEN INGESAMT

Die Sanierung des Gebietes „Obermünsterviertel“ wird somit für die gesamten Maßnahmengruppen Aufwendungen im Rahmen der Städtebauförderung von rund 12,6 Mio. Euro erfordern.

Für die Umsetzung der privaten Hochbaumaßnahmen stehen den Eigentümern und Bauherren Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung zur Verfügung. Darüber hinaus greift die Begünstigung nach dem § 7h EStG für die privaten Bauherren.

Zeitplan

Die Fristen für eine Sanierung sind im BauGB § 142 Abs. 3 geregelt: „Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.“

Wenn die Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele zügig und kontinuierlich umgesetzt werden, kann die Sanierung bis zum Jahre 2026 abgeschlossen sein.

QUELLEN UND LITERATURHINWEISE (AUSWAHL)

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.): Baualterspläne zur Stadtsanierung in Bayern, 10 Bde, Bd. III, Lit. E Wahlenwacht, Regensburg und München 1974 – 1990.
- Bischöfliche Zentralbibliothek Regensburg (Hrsg.): 1000 Jahre Stift St. Paul (Mittelmünster) in Regensburg. Jubiläumsausgabe 1983.
- Borgmeyer, Anke, Hubel, Achim, Tillmann, Andreas, Wellnhofer, Angelika: Denkmäler in Bayern, Stadt Regensburg, 2. Auflage, Regensburg 1997.
- Dallmeier, Lutz-Michael: Regensburger Baugruben, Wunden in der archäologischen Substanz aus der Nachkriegszeit. In: Denkmalpflege in Regensburg, 8. Bd., S. 39 - 50. Regensburg 2002.
- Die Kunstdenkmäler der Oberpfalz: Stadt Regensburg, Bd. XXII, München - Wien 1981.
- Eichinger, Wolfgang: Standortuntersuchung RKK, „Das Obermünsterviertel“, Oktober 2007.
- Egelhofer, Diana: Regensburger Obermünsterviertel - Historische Bauforschung und Bauuntersuchung zur Regensburger Stadtgeschichte, Diplomarbeit an der Fachhochschule Regensburg, Regensburg 2008.
- Krautzberger, Michael, Städtebauförderungsrecht, Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsrecht, Stadtumbau, Kommentar und Handbuch, München mit EL 43 März 2007.
- Gloßner, Helmut: Der Vitusbach in Regensburg, 2. Auflage, Regensburg 2007.
- Mai, Paul (Hrsg): Bischöfliches Zentralarchiv und Bischöfliche Zentralbibliothek Regensburg, Kataloge und Schriften, Bd. 24. Obermünster Regensburg, Von den Anfängen bis heute. Regensburg 2008.
- Morsbach, Peter: Das Obermünsterviertel in Regensburg, 2007/2008.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Arbeitsblätter Nr. 1, Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, München 1999.
- Schmidt, Peter (Hrsg): Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 2, S. 745 ff, Regensburg 2000.
- Sedlmeier, Anton und Vossen Joachim (Hrsg.) Maag Karl (Kartographie): Stadtatlas Regensburg, Regensburg 2006.
- Stadt Regensburg, Archiv des Bauordnungsamtes.
- Stadt Bamberg, Baureferat, Stadtplanungsamt, vorbereitende Untersuchungen & Entwicklungskonzept, Stadtsanierung „Sand“, Bamberg 21. Juni 2006.
- Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung, vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Westlich der Bachgasse“, Stand: 1994.
- Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung, vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ostengasse Nord“, Stand: 17. Februar 2004, Regensburg 2004.
- Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung, Holl Würzburg, vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Stadtamhof“, Stand: 01.06.2006.
- Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung, Pfab, Rothmeier Architekten Regensburg, vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Schäffnerquartier“, Stand: 18.07. 2007.

- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020. Regensburg 2009.
- Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat, Regensburg-Plan 2005, Leitziele zur Stadtentwicklung. Regensburg 2005.
- Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat: Regensburg - Bauen in einer 2000 Jahre alten Stadt, Altstadtsanierung Regensburg, Regensburg 2000.
- Stadt Regensburg, Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen, Februar bis März 2010.
- Stadt Regensburg, Statistisches Jahrbuch 2005, Planungs- und Baureferat, Amt für Vermessung und Statistik- Abteilung Statistik, Regensburg Oktober 2005.
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Regensburg im Fokus, 70 Jahre Stadtentwicklung aus der Vogelperspektive, Regensburg, 2. Aufl. 2010.
- Wanderwitz, Heinrich: Die Reichsstifte Nieder- und Obermünster bis ins 11. Jahrhundert, in: Aus Bayerns Geschichte. Forschungen als Festgabe zum 70. Geburtstag von Andreas Kraus. St.Ottilien 1992.

BILD- UND PLANNACHWEISE

BILDER

- Eichinger, Wolfgang: Standortuntersuchung RKK, Das Obermünsterviertel, Plan zur Lage der Baudenkmäler. Oktober 2007.
ABB. 7
- Identität & Image Fa.
ABB. 2, JULI 2010. ABB. 3, NOVEMBER 2010.
- Morsbach, Peter, Das Obermünsterquartier, Im Auftrag der Stadt Regensburg, Oktober 2007 bis Januar 2008.
ABB. 8, ABB. 16, ABB. 17, ABB. 18, ABB. 20, ABB. 21, ABB. 22, ABB. 23, ABB. 24.
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Herr Löw, Februar 2011.
ABB.4, ABB. 5, ABB. 15.
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Herr Scherbel, März 2011.
ABB.15, ABB. 19.
- Stadt Regensburg, Archiv des Historischen Museums, Datum teilweise unbekannt.
ABB. 9, ABB. 10, ABB. 12, ABB. 13.
- Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt, Herr Backhaus, Juli 2010.
ABB. 1.
- Stadt Regensburg, Städtische Lichtbildstelle Bildarchiv, Herr Ferstl.
ABB. 6, APRIL 2011. ABB. 11, ABB. 14, AUGUST 2007.
- Stolz, Herbert: Schrägaufnahme Titelblatt, @Stadt Regensburg, Aufnahme 2010, Urheber: Luftbild-Service Huber, Maisach, www.luftbild-service.com, info@luftbild-service.com

PLÄNE

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.): Baualterspläne zur Stadtsanierung in Bayern, 10 Bde, Bd. III, Lit. E Wahlenwacht, Regensburg und München 1974 - 1990.
PLAN 7.
- Morsbach, Peter, Sog. „Münchner Plan“ aus der Mitte 18. Jhd., (vor 1766) - Das Obermünsterquartier, Im Auftrag der Stadt Regensburg, Oktober 2007 bis Januar 2008.
PLAN 9.
- Stadt Regensburg, Amt für Archiv und Denkmalpflege.
PLAN 8.
- Stadt Regensburg, Amt für Öffentliche Ordnung und Straßenverkehr.
PLAN 17.
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Abtl. Vermessung und Kartographie.
PLAN 1, PLAN 2, PLAN 3, PLAN 6, PLAN, PLAN 11, PLAN 12, PLAN 13, PLAN 14, PLAN 15, PLAN 16,
PLAN 4: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION, MÄRZ 2010.
PLAN 10A: LUFTBILD 1958, LUFTBILD S. 90, 1958 OBERMÜNSTER AUS DEM BUCH "REGENSBURG IM FOKUS" 2. AUFL.2010, LUFTBILDVERLAG HANS BETRAM.
PLAN 10B: LUFTBILD 2007, LUFTBILD S. 91 2007 OBERMÜNSTER AUS DEM BUCH "REGENSBURG IM FOKUS" 2. AUFL.2010, LUFTBILD Hajo Dietz.
- Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vom 31.01.1983, mit Stand einschließlich der nachrichtlichen Änderungen vom 30.08.2010
PLAN 5.
- in Zusammenarbeit mit Stadtplanungsamt, April 2011.
PLAN 18.
- Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung.
PLAN 19.

PLÄNE

BESTANDSAUFNAHME ZUR BAUTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG

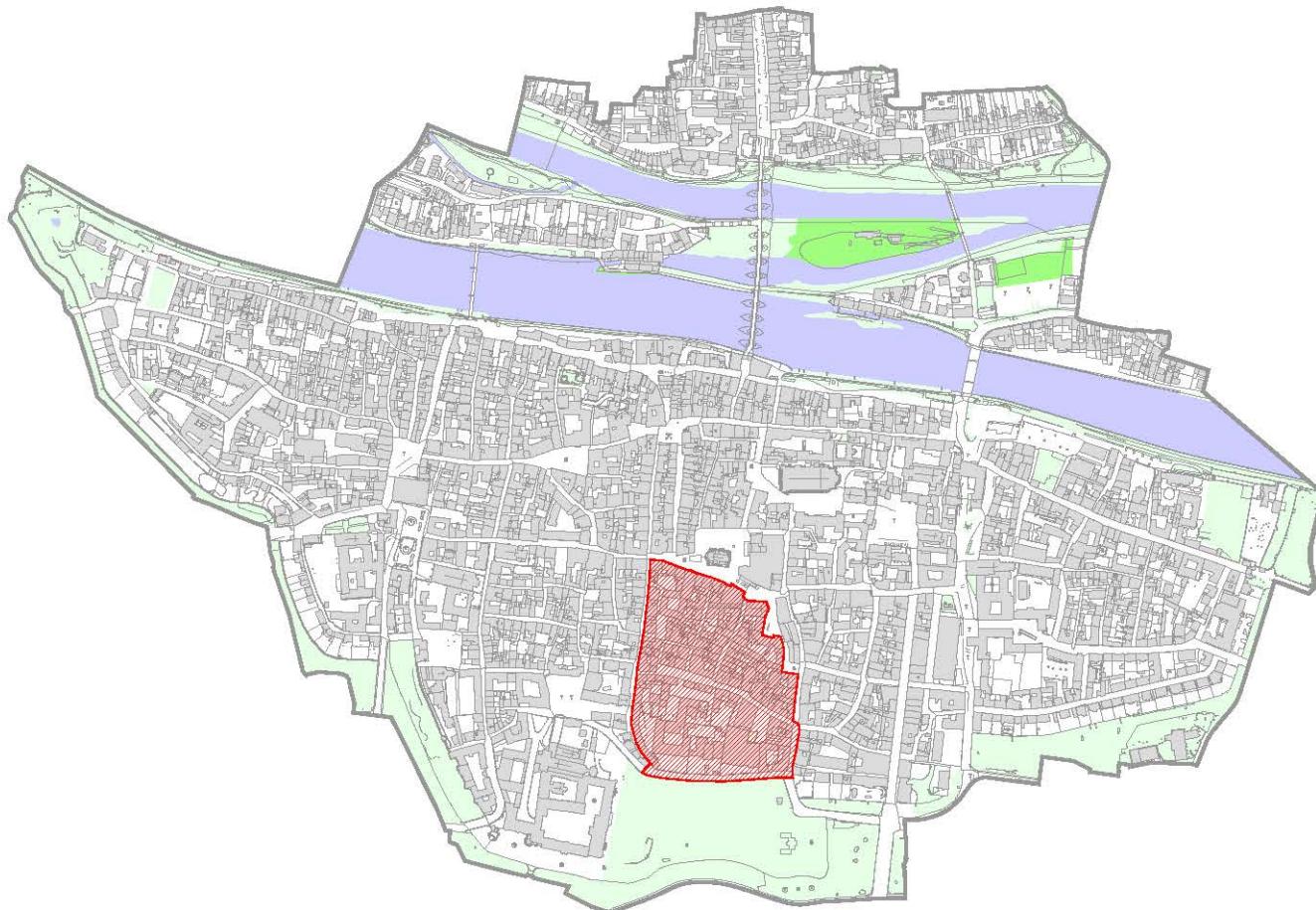
Plan 1	Lage im Welterbegebiet	M = 1: 12.000
Plan 2	Umgriff „Obermünsterviertel“	M = 1: 2.000
Plan 3	Schwarzplan	M = 1: 5.000
Plan 4	Orthofoto - 2010	M = 1: 3.000
Plan 5	Flächennutzungsplan (Ausschnitt)	M = 1: 2.000
Plan 6	Baudenkmäler	M = 1: 2.000
Plan 7	Baualtersplan (lt. Bd. III „Wahlenwacht“)	M = 1: 2.000
Plan 8	Plan von 1812, Zerstörungen der Mittelmünsterkirche durch Napoleon	unmaßstäblich
Plan 9	„Münchner Plan“	unmaßstäblich
Plan 10a	Luftbild 1958	unmaßstäblich
Plan 10b	Luftbild 2007	unmaßstäblich
Plan 11	Gebäudehöhe und Geschosszahl	M = 1: 2.000
Plan 12	Nutzung Erdgeschoss	M = 1: 2.000
Plan 13	Nutzung 1. Obergeschoss	M = 1: 2.000
Plan 14	Nutzung 2. und weitere Obergeschosse	M = 1: 2.000
Plan 15	Eigentumsverhältnisse	M = 1: 2.000
Plan 16	Stellplätze	M = 1: 2.000
Plan 17	Gebäudezustand	M = 1: 2.000
Plan 18	Städtebaulicher Rahmenplan mit Sanierungszielen Stand: 29.06.2011	M = 1: 1.500
Plan 19	Umgriff Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“	M = 1: 2.000

ANHANG ZUM SOZIALTEIL

Tabelle Einwohnerstrukturdaten - „Obermünsterviertel“ Stand: 31.12.2000

Tabelle Einwohnerstrukturdaten - „Obermünsterviertel“ Stand: 31.03.2011

ANHANG



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 1

Lage im Welterbegebiet

 **Umgriff "Obermünsterviertel"**



M = 1:12000

0 50 250m

**Stadt Regensburg
Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung**



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 2

Umgriff "Obermünsterviertel"

— Umgriff "Obermünsterviertel"
= ca. 7,37 ha

12 Hausnummer
1006 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze



M = 1:2000

0 50 100m



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

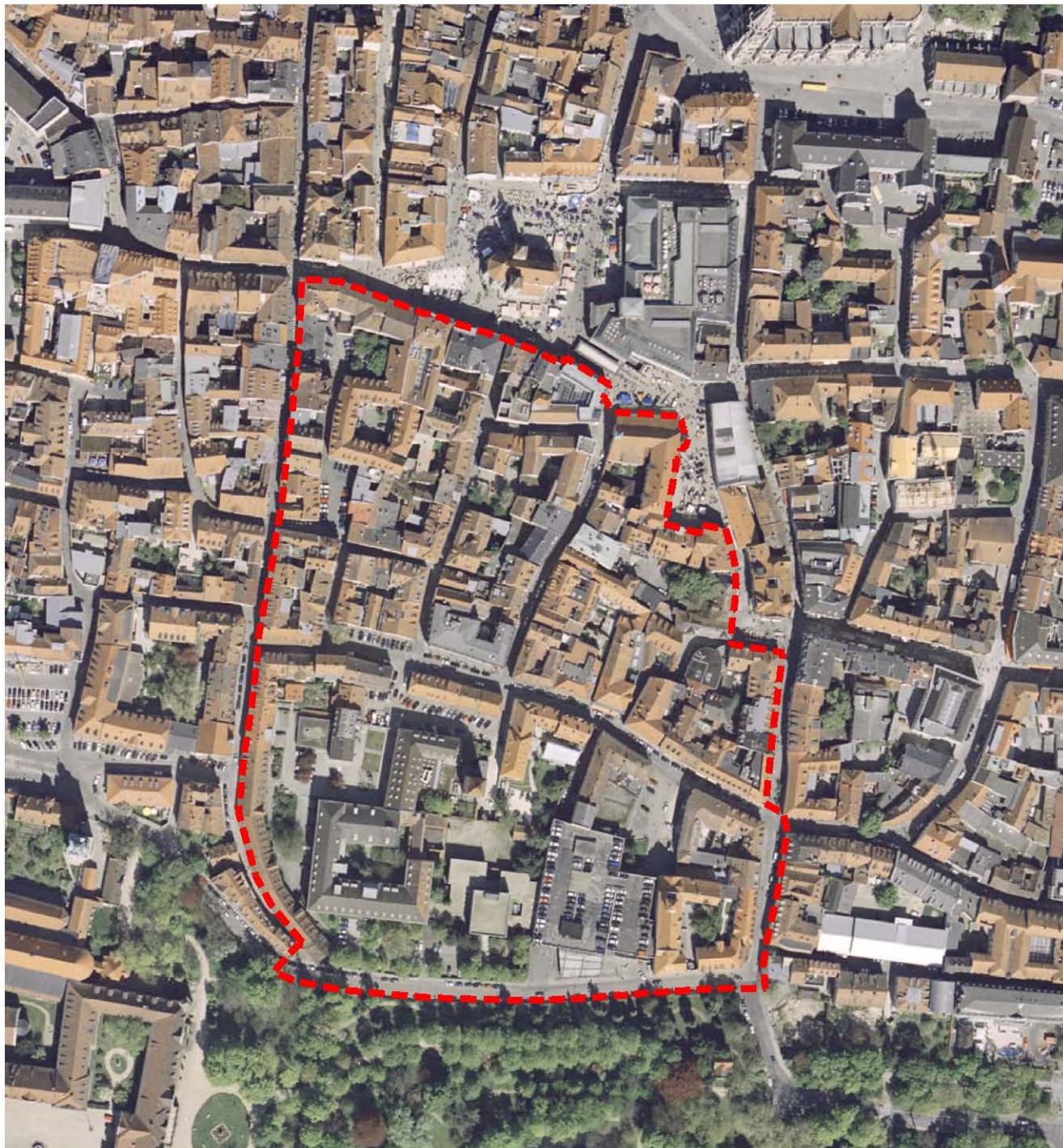
Plan 3

Schwarzplan

Umgriff "Obermünsterviertel"
Umgebung

N
M = 1:5000
0 50 100 200m

Stadt Regensburg
Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 4

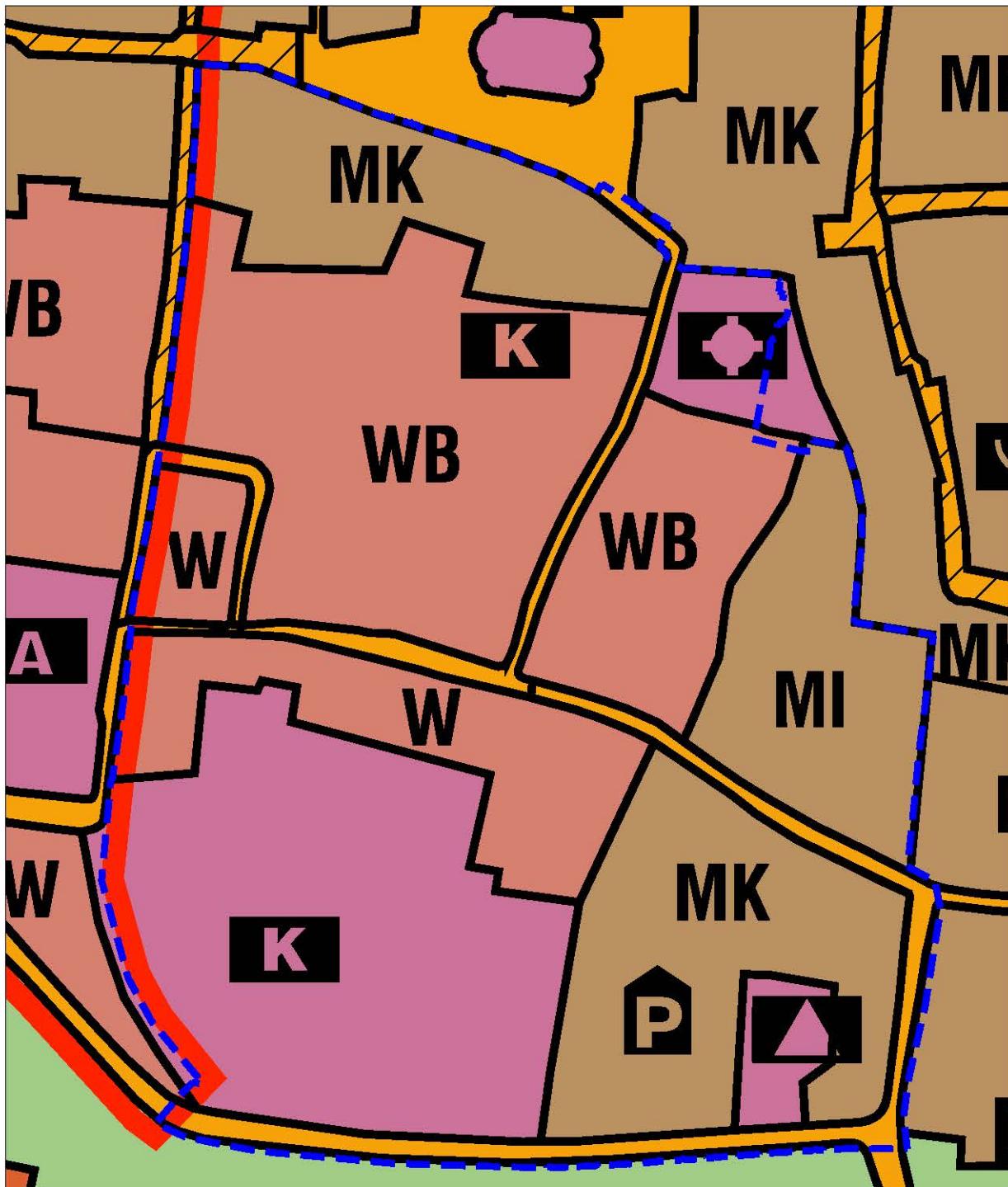
Orthofoto - 2010

Umgang "Obermünsterviertel"
= ca. 7,37 ha



M = 1:3000

0 50 100m



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 5

Flächennutzungsplan

BAUFLÄCHEN

Wohnbaufläche

W Wohngebiet

WB Besonderes Wohngebiet

Gemischte Baufläche

MK Kerngebiet

MI Mischgebiet

EINRICHTUNGEN, ANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Fläche für den Gemeinbedarf

▲ Schule

A Altenwohnheim

◆ Kirche

K Konfessionelle Einrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrasse bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fussgängerzone

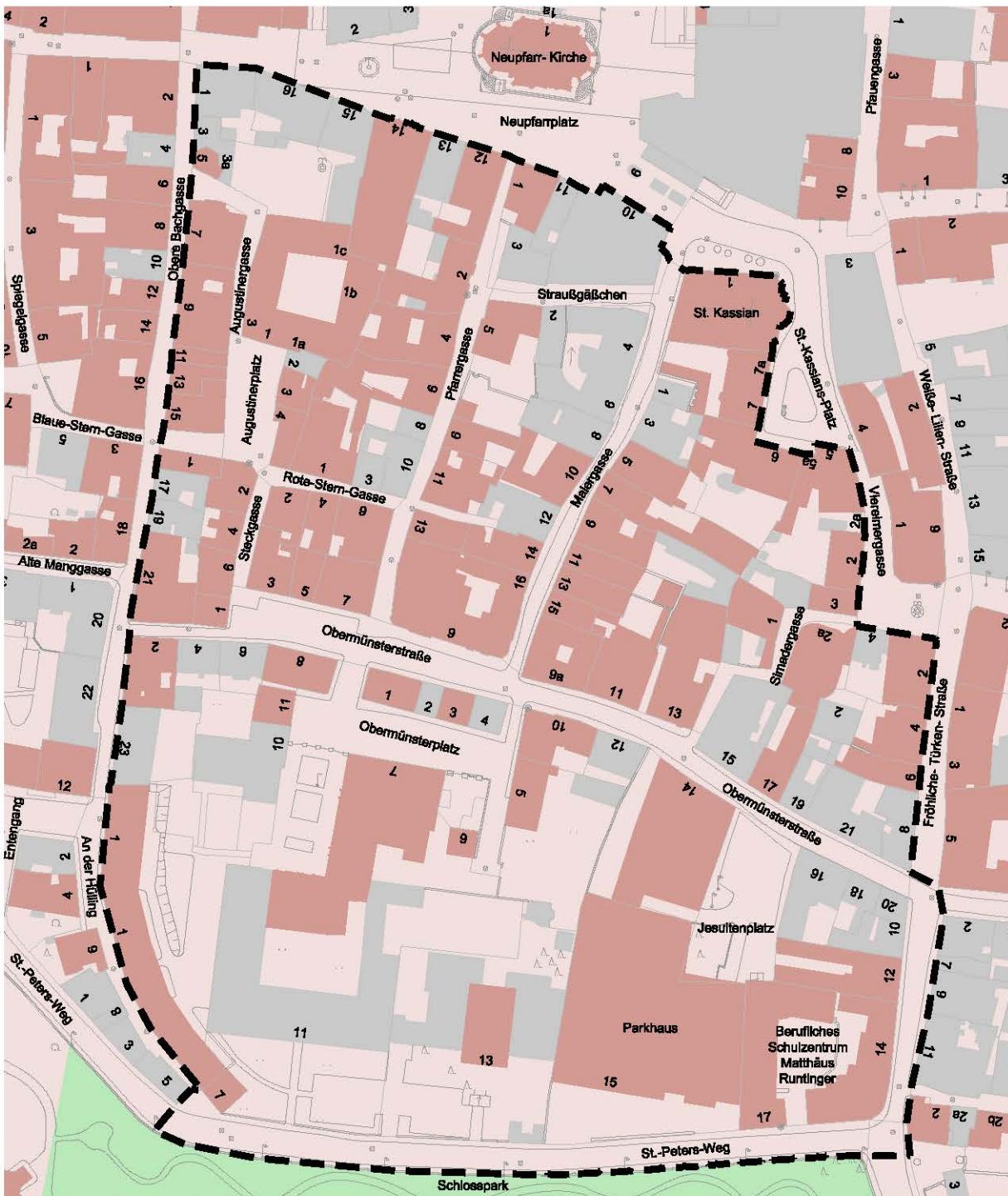
P Parkhaus / Tiefgarage

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

— Umgriff "Obermünsterviertel"





"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 6

Baudenkmäler

"Obermünstervierte"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 7

Baualtersplan (lt. Bd. III "Wahlenwacht")



"Obermünsterkirche"
Vorbereitende Untersuchung

Plan 8

Plan von 1812
Zerstörungen der
Mittelmünsterkirche
durch Napoleon

Bruch Mittelmünsterkirche



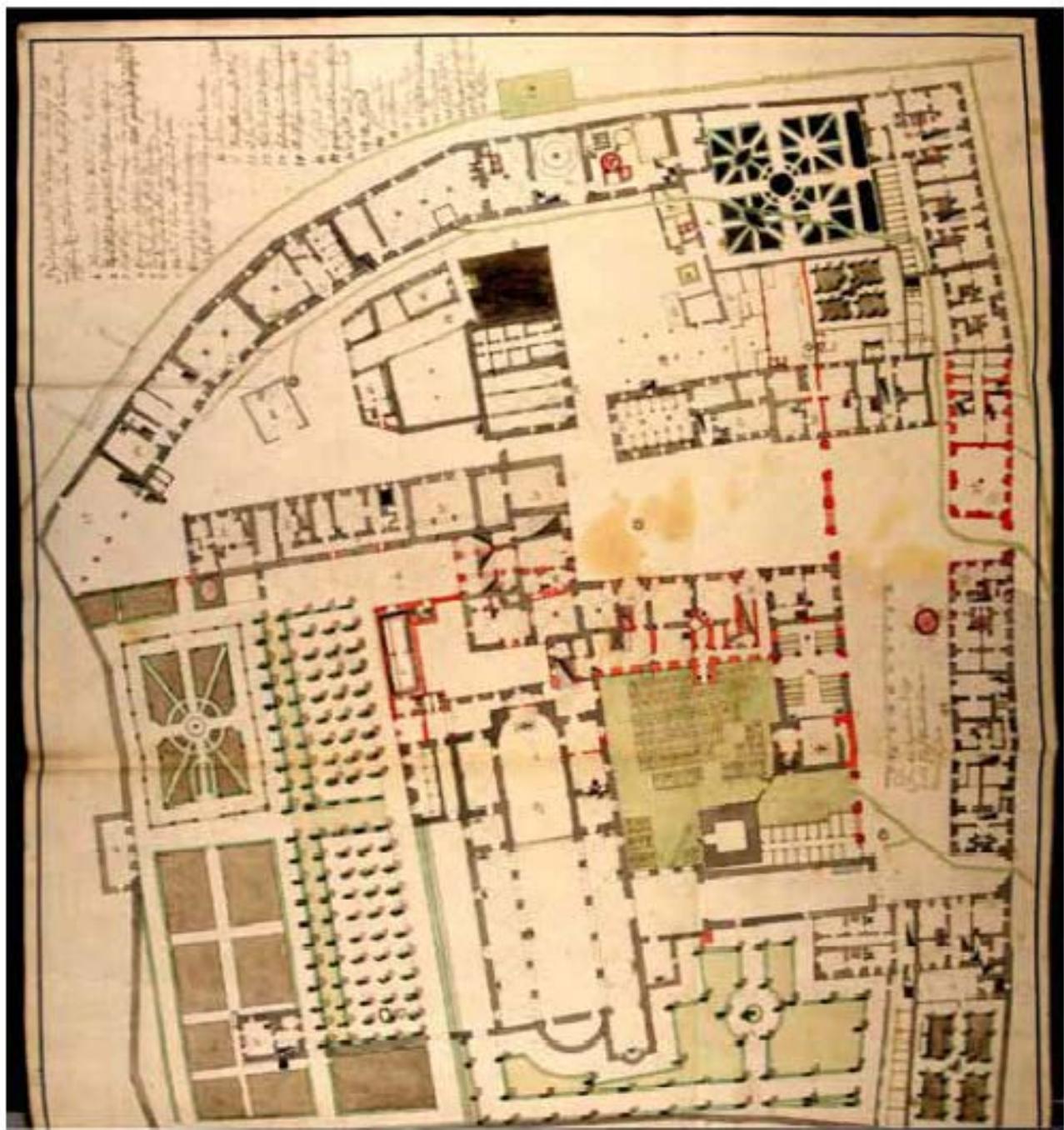
"Oberrünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 9

"Münchner Plan"
(Mitte 18. Jh. - vor 1766)

Stadtarchiv
München
Bestand
Nr. 100



„Obermünnsterviertel“

Vorbereitende Untersuchung

Plan 10a

Luftbild 1958



"Obermünsterviertel"

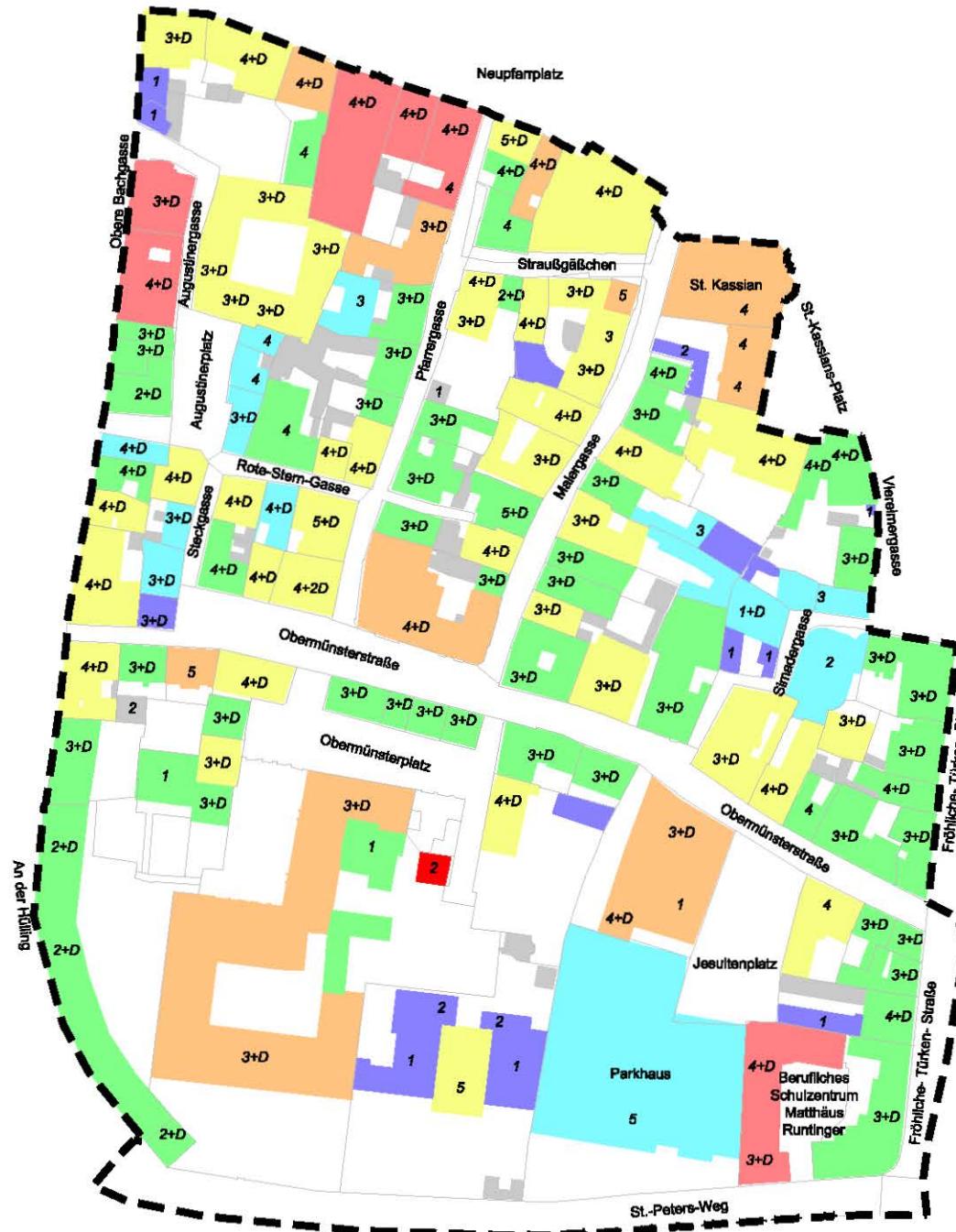
Vorbereitende Untersuchung

Plan 10b

Luftbild 2007

Stadt Regensburg
Planungs- und Bauaufbau
Amt für Stadtentwicklung





"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 11

Gebäudehöhe und Geschosszahl

Gebäudehöhe

- 6 m bis unter 10 m
- 10 m bis unter 13 m
- 13 m bis unter 16 m
- 16 m bis unter 19 m
- 19 m bis unter 22 m
- 22 m bis 25,80 m
- 43 m
- keine Angabe

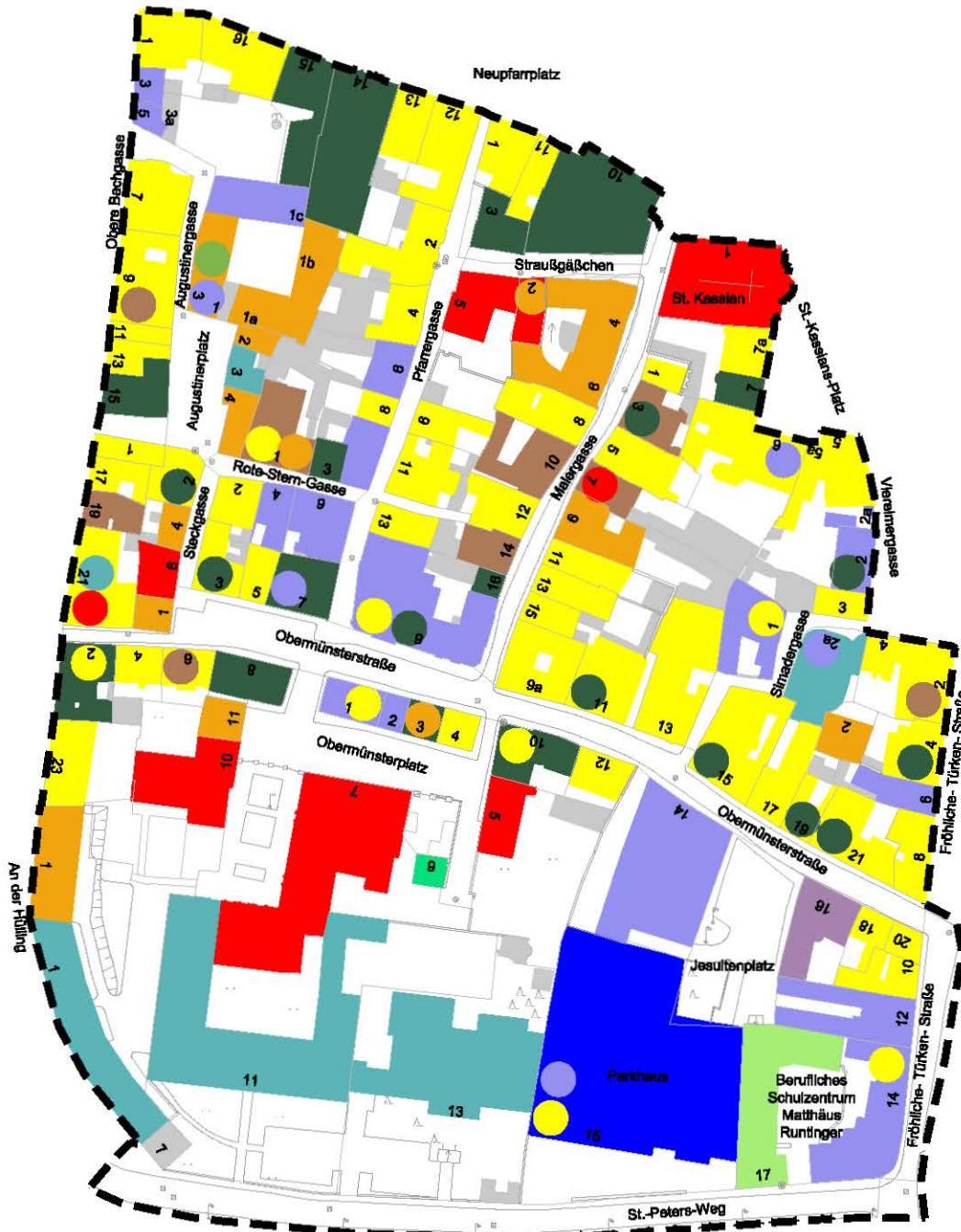
3+D Geschosszahl

— Umgriff "Obermünsterviertel"



M = 1:2000

0 50 100m



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 12

Nutzung Erdgeschoss

Haupt- weitere Nutzung

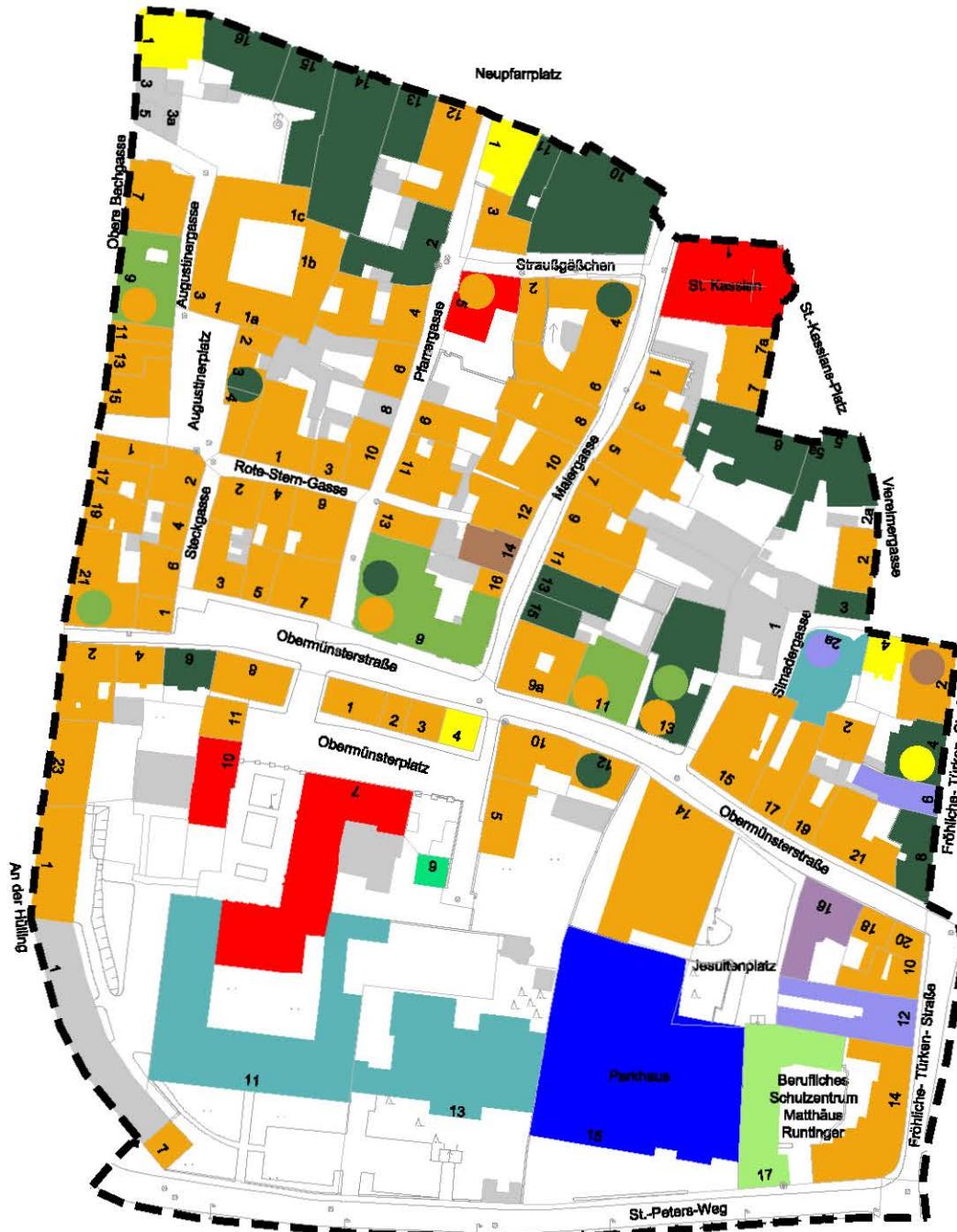
- kirchliche Einrichtungen
- Einzelhandel
- Wohnen
- kulturelle Einrichtungen
- Parkhaus
- Gastronomie / Hotel / Vergnügungsstätte
- staatliche Verwaltung
- Dienstleistungen
- Schule
- Reste Obermünster
- Leerstand / Abstellraum
- Medizinische Einrichtungen (Ärzte, med. Dienstl. etc.)
- Nebengebäude / keine Angabe

— Umgriff "Obermünsterviertel"



M = 1:2000

0 50 100m



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 13

Nutzung 1. Obergeschoss

Haupt- weitere Nutzung

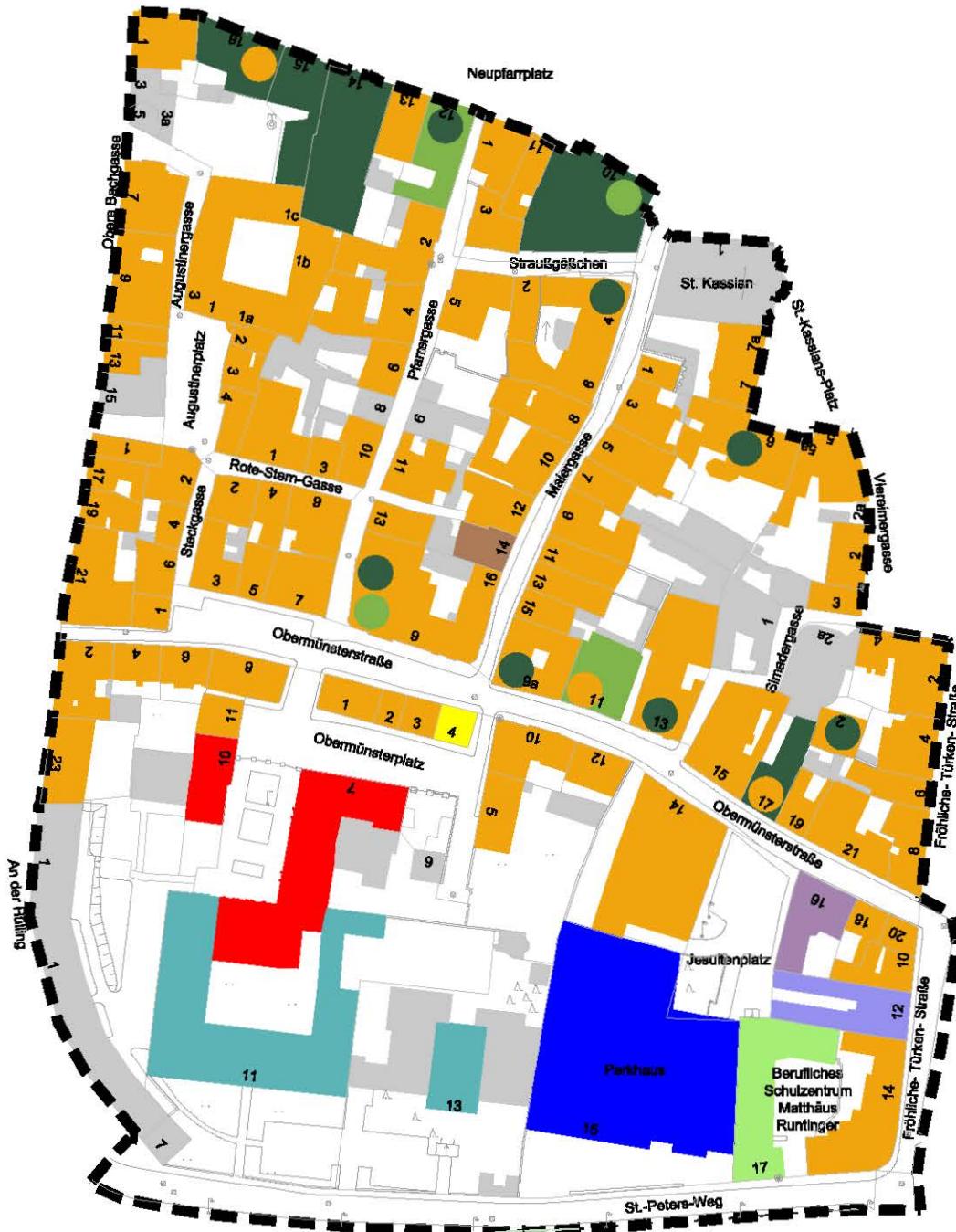
- kirchliche Einrichtungen
- Einzelhandel
- Wohnen
- kulturelle Einrichtungen
- Parkhaus
- Gastronomie / Hotel / Vergnügungsstätte
- staatliche Verwaltung
- Dienstleistungen
- Schule
- Reste Obermünster
- Leerstand / Abstellraum
- Medizinische Einrichtungen (Ärzte, med. Dienstl. el)
- Nebengebäude / keine Angabe

— Umgriff "Obermünsterviertel"



M = 1:2000

0 50 100m



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 14

Nutzung 2. und weitere Obergeschosse

Haupt- weitere Nutzung

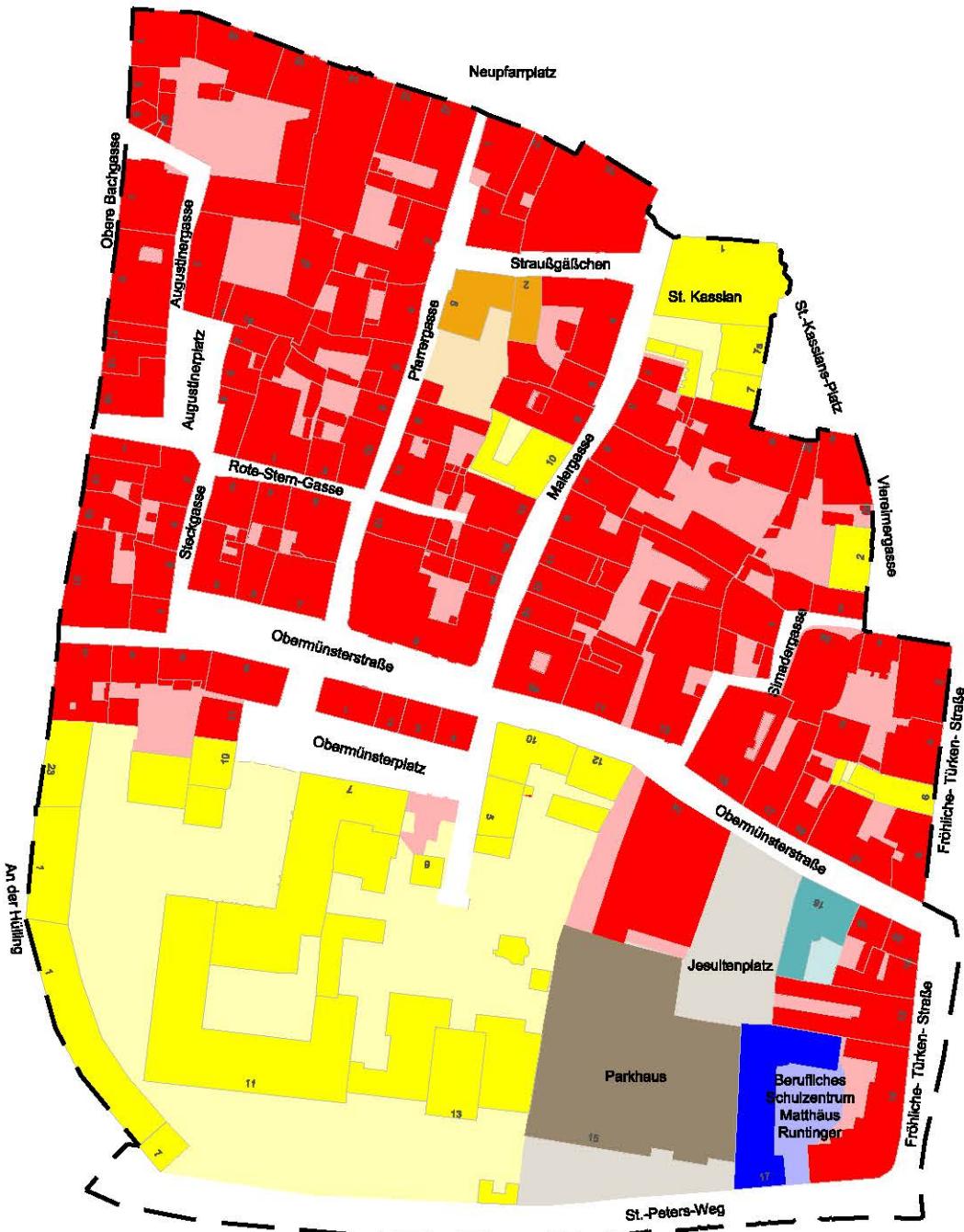
- kirchliche Einrichtungen
- Einzelhandel
- Wohnen
- kulturelle Einrichtungen
- Parkhaus
- Gastronomie / Hotel / Vergnügungsstätte
- staatliche Verwaltung
- Dienstleistungen
- Schule
- Reste Obermünster
- Leerstand / Abstellraum
- Medizinische Einrichtungen (Ärzte, med. Dienstl. etc.)
- Nebengebäude / keine Angabe

— Umgriff "Obermünsterviertel"



M = 1:2000

0 50 100m



"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchung

Plan 15

Eigentumsverhältnisse

Anwesen

- Privat
- kirchliche Einrichtung - kath.
- kirchliche Einrichtung - ev.
- staatliche Einrichtung
- Stadt Regensburg
- Stadtwerke Regensburg

Freiflächen

- Privat
- kirchliche Einrichtung - kath.
- kirchliche Einrichtung - ev.
- staatliche Einrichtung
- Stadt Regensburg
- Stadtwerke Regensburg

— Umgriff "Obermünsterviertel"



M = 1:2000

0 50 100m

"Obermünsterviertel"

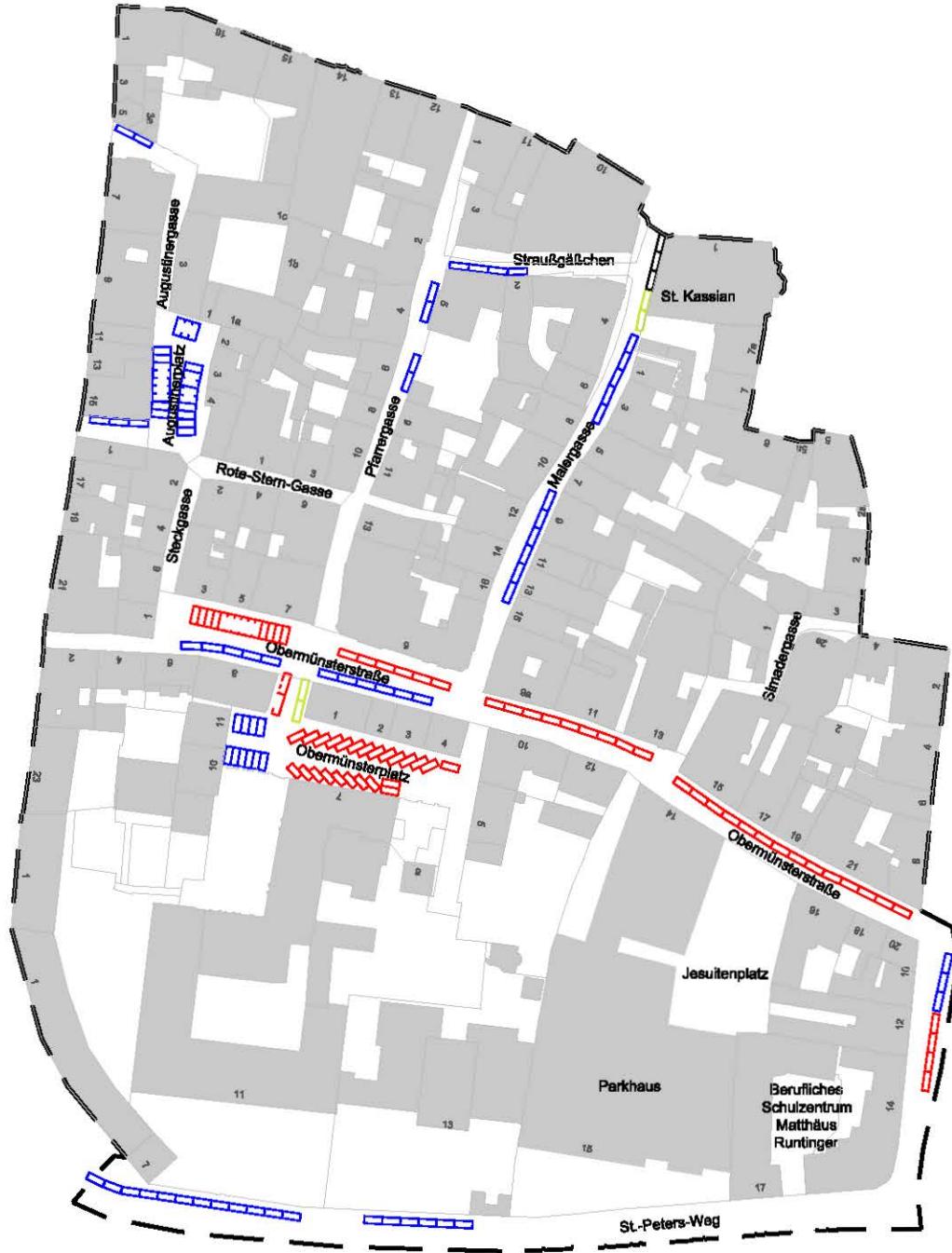
Vorbereitende Untersuchung

Plan 16

Stellplätze

Bewirtschaftete Parkplätze

- Bewohnerparkplatz
- Parkscheinautomat
- Behindertenparkplatz
- Taxistellplatz



— Umgriff "Obermünsterviertel"



M = 1:2000

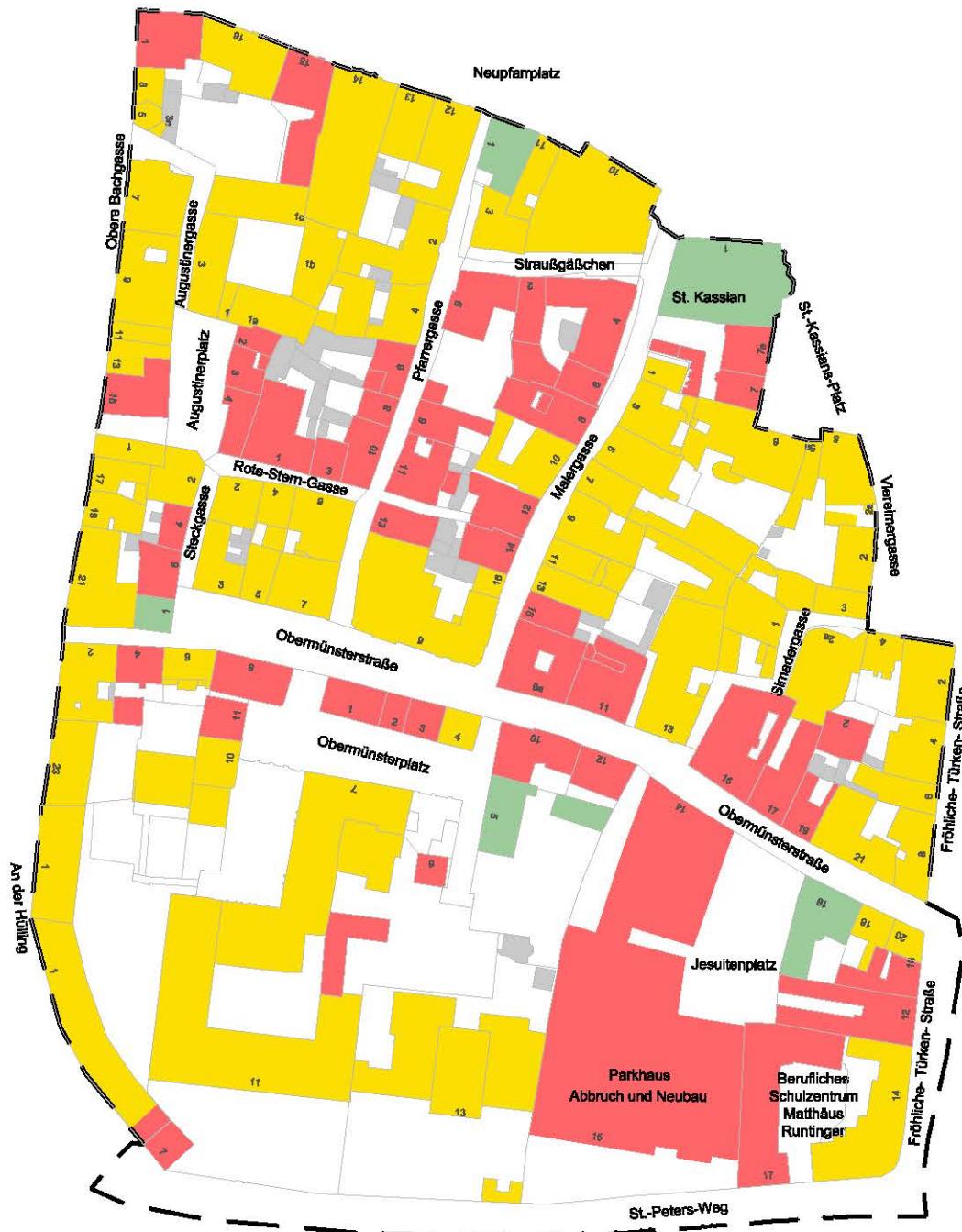
0 50 100m

"Obermünsterviertel"

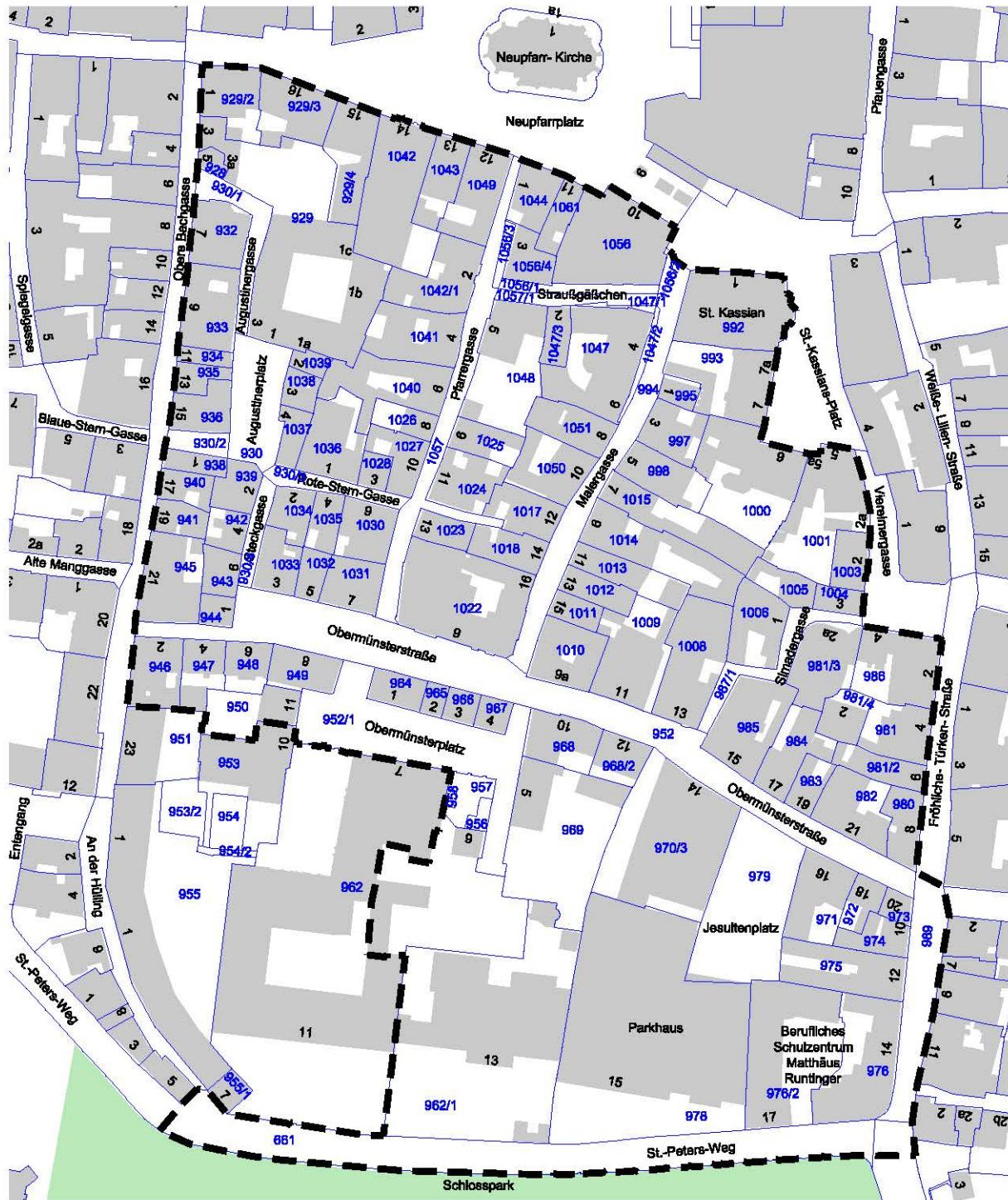
Vorbereitende Untersuchung

Plan 17

Gebäudezustand







"Obermünsterviertel"

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 19

Umgriff Sanierungsgebiet

- ■ ■ Umgriff Sanierungsgebiet "Obermünsterviertel" = ca. 6,27 ha

12 Hausnummer
1006 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

1

M = 1:2000

Stadt Regensburg
Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung

Einwohnerstrukturdaten - Obermünsterviertel

Stand: 31.12.2000

Stadtbezirk	Gesamtstadt	Obermünster- viertel	Gesamtstadt in %	Obermünster- viertel in %
Einwohner gesamt	142.718	886	100,0	100,0
Hauptwohnsitz	123.393	715	86,5	80,7
Nebenwohnsitz	19.325	171	13,5	19,3
männlich	68.922	443	48,3	50,0
weiblich	73.796	443	51,7	50,0
ledig	66.937	586	46,9	66,1
verheiratet	56.954	206	39,9	23,3
verwitwet	10.342	36	7,2	4,1
geschieden	8.485	58	5,9	6,5
römisch-katholisch	95.139	569	66,7	64,2
evangelisch	21.282	130	14,9	14,7
sonstige / ohne Bekenntnis	26.297	187	18,4	21,1
Deutsche	130.452	811	91,4	91,5
Ausländer	12.266	75	8,6	8,5
Einzug in den letzten zwei Jahren	37.877	362	26,5	40,9
0-2 J	3.370	20	2,4	2,3
3-5 J	3.177	19	2,2	2,1
6-9 J	4.247	18	3,0	2,0
10-14 J	5.782	10	4,1	1,1
15-17 J	3.375	14	2,4	1,6
18-20 J	5.337	36	3,7	4,1
21-24 J	12.111	127	8,5	14,3
25-29 J	14.269	168	10,0	19,0
30-39 J	26.196	206	18,4	23,3
40-49 J	18.464	93	12,9	10,5
50-59 J	15.140	80	10,6	9,0
60-64 J	8.116	28	5,7	3,2
65 J und älter	23.134	67	16,2	7,6

Einwohnerstrukturdaten - Obermünsterviertel

Stand: 31.03.2011

Stadtbezirk	Gesamtstadt	Obermünster- viertel	Gesamtstadt in %	Obermünster- viertel in %
Einwohner gesamt	149.946	1.032	100,0	100,0
Hauptwohnsitz	133.472	831	89,0	80,5
Nebenwohnsitz	16.474	201	11,0	19,5
männlich	72.351	523	48,3	50,7
weiblich	77.595	509	51,7	49,3
ledig	74.908	766	50,0	74,2
verheiratet	54.738	174	36,5	16,9
verwitwet	9.190	28	6,1	2,7
geschieden	10.977	63	7,3	6,1
römisch-katholisch	88.187	566	58,8	54,8
evangelisch	21.620	155	14,4	15,0
sonstige / ohne Bekenntnis	40.139	311	26,8	30,1
Deutsche	135.156	940	90,1	91,1
Ausländer	14.790	92	9,9	8,9
Einzug in den letzten zwei Jahren	37.838	423	25,2	41,0
0-2 J	3.666	18	2,4	1,7
3-5 J	3.367	12	2,2	1,2
6-9 J	4.107	14	2,7	1,4
10-14 J	5.568	15	3,7	1,5
15-17 J	3.422	7	2,3	0,7
18-20 J	5.682	40	3,8	3,9
21-24 J	13.921	230	9,3	22,3
25-29 J	16.032	225	10,7	21,8
30-39 J	22.155	202	14,8	19,6
40-49 J	22.061	119	14,7	11,5
50-59 J	17.282	67	11,5	6,5
60-64 J	7.159	26	4,8	2,5
65 J und älter	25.524	57	17,0	5,5



Planungs- und Baureferat

Amt für Stadtentwicklung