

# UNTERSUCHUNGSBERICHT SANIERUNGSGEBIET OSTENGASSE NORD

# REGENSBURG PLANT & BAUT

# Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Gebietsbeschreibung</b>	<b>1</b>
1.1.	Lage und Gebietsumgriff	1
1.2.	Geschichtliche Entwicklung	2
1.3.	Lage im Stadtgebiet	4
1.4.	Städtebauliche Struktur	5
1.5.	Verkehrerschließung	6
1.5.1.	Individualverkehr	6
1.5.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	6
1.5.3.	Ruhender Verkehr	6
1.6.	Infrastrukturelle Ausstattung	7
1.7.	Altlasten	8
1.8.	Planungsvorgaben	8
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
2.1.	Art der baulichen Nutzung	9
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3.	Wohnumfeld	11
2.4.	Besitzverhältnisse	11
2.5.	Baualter und Denkmalschutz	12
2.6.	Gebäudezustand	13
<b>3.</b>	<b>Neuordnung des geplanten Sanierungsgebietes</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Sanierungsverfahren</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Festlegung der Genehmigungspflichten</b>	<b>15</b>
	<b>Städtebaulicher Rahmenplan</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>

## **0. Vorbemerkungen**

Regensburg besitzt eine Altstadt internationalen Ranges.

Seit 1955 verfolgt die Stadt gezielt die Erneuerung und Revitalisierung dieses frühmittelalterlichen Stadt-denkmals.

Nach Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1975 hat der Stadtrat die gesamte Altstadt, einschließlich übergreifender Randzonen, mit einer Fläche von rund 350 ha als potentielles Sanierungsgebiet bestimmt. Innerhalb dieses Gesamtbereiches sind bisher fünf Sanierungsgebiete mit einer Fläche von 41 ha formell festgelegt worden, wovon zwei inzwischen wieder aufgehoben worden sind.

Nun soll der Bereich "Nördlich der Ostengasse" mit einer Fläche von 6,65 ha als sechstes Sanierungsgebiet folgen. Der Regensburger Stadtrat beschloss, hierfür die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Vorbereitende Untersuchungen sollen nach dem BauGB die Notwendigkeit der Sanierung eines Gebietes belegen. Der vorliegende Untersuchungsbericht beinhaltet daher neben der entsprechenden Gebietsbeschreibung insbesondere eine Bestandsaufnahme der vorhandenen städtebaulichen und baulichen Situation. Er stützt sich dabei auf vorhandene Planungsmaterialien sowie auf direkte Erhebungen im Quartier.

Die bisherige Praxis hat ergeben, dass der Betreuung Sanierungsbetroffener eine weitaus größere Bedeutung beigemessen werden muss, als einer im Vorfeld abgefaßten Datenerhebung von Bewohnern innerhalb eines geplanten Sanierungsgebietes. Bisher hat sich bei früheren Erhebungen zum Sozialplan gezeigt, dass Datenbestände sehr rasch veralten, sodass sich die Zusammensetzung der Einwohnerschaft bereits nach wenigen Jahren ganz anders als zu Beginn der Sanierung darstellt.

Aus den oben genannten Gründen wurden hier keine besonderen sozialplanerischen Untersuchungen erhoben. Vorhandene Untersuchungen in den bisherigen Sanierungsgebieten bieten hier ausreichende Erkenntnisse.

## **1. Gebietsbeschreibung**

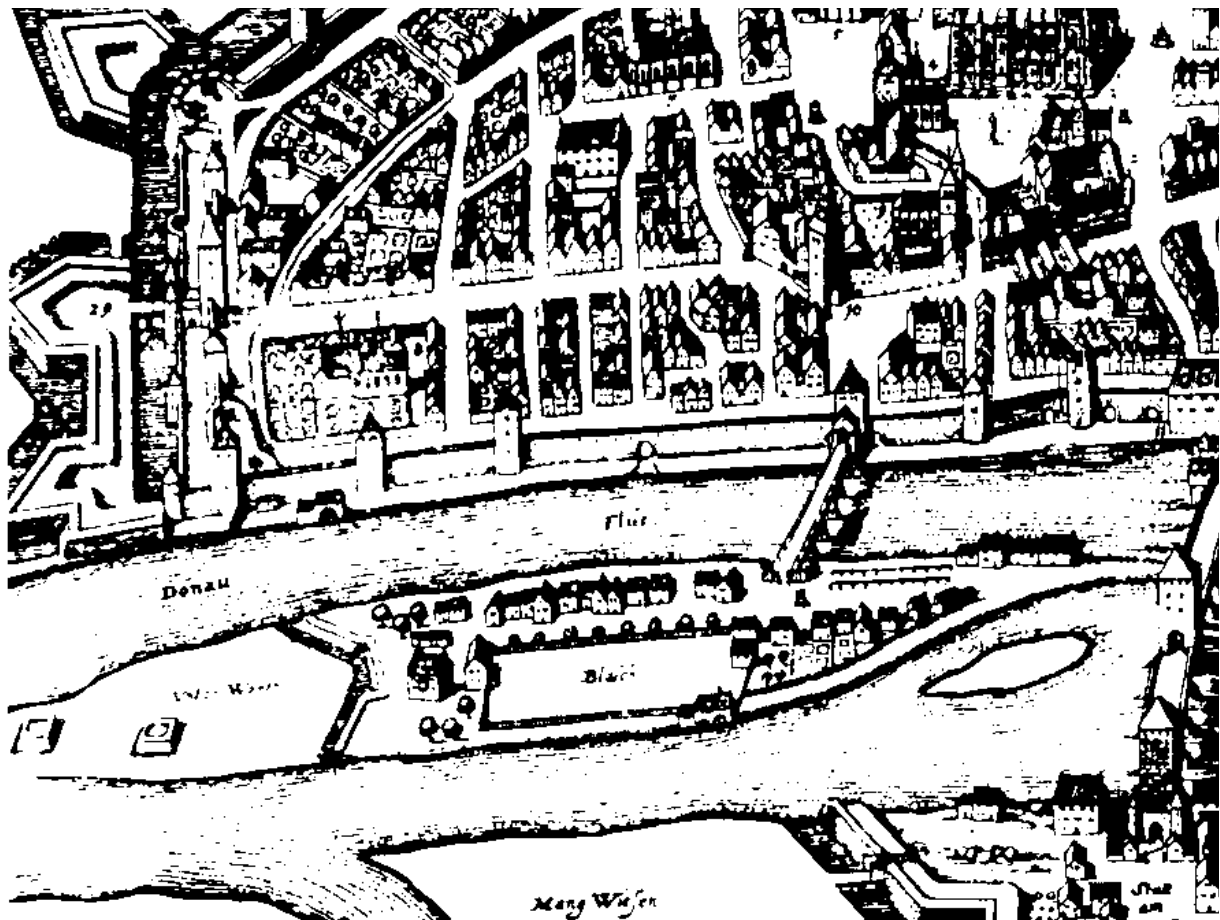
### **1.1. Lage und Gebietsumgriff**

Das Untersuchungsgebiet "Ostengasse Nord" liegt im Nordosten der Altstadt und ist Bestandteil der Ostnerwacht. Es wird im Norden von der Donau, im Westen vom St.-Georgen-Platz, im Süden von der Ostengasse und im Osten vom Anwesen der ehemals Königlichen Villa begrenzt. Der Gebietsumgriff umfasst insgesamt eine Fläche von 6,65 ha.

## 1.2. Geschichtliche Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil der Ostnerwacht. Dieser mittelalterliche Verwaltungsbezirk wurde zu Beginn des 14. Jahrhunderts in die Stadtbefestigung einbezogen.

Entlang der Ostengasse, die in der Fernstraße zu den flussabwärts gelegenen Donaustädten ihre Fortsetzung findet, bestand jedoch schon vor 1300 eine Bebauung. Dieser Epoche der Stadtentwicklung entstammt zum Beispiel auch das ehemalige Minoritenkloster am Dachauplatz.



Auszug aus dem "Bahre - Plan" von 1644

Der wirtschaftliche Niedergang der Stadt im Spätmittelalter bremste die zügige Bebauung des neuen Stadtteils. Zu den wenigen Bauaktivitäten gehörten der Getreidespeicher des sogenannten Leeren Beutels, das Kloster St. Klara sowie der ursprünglich als Bräuhaus errichtete östliche Salzstadel.

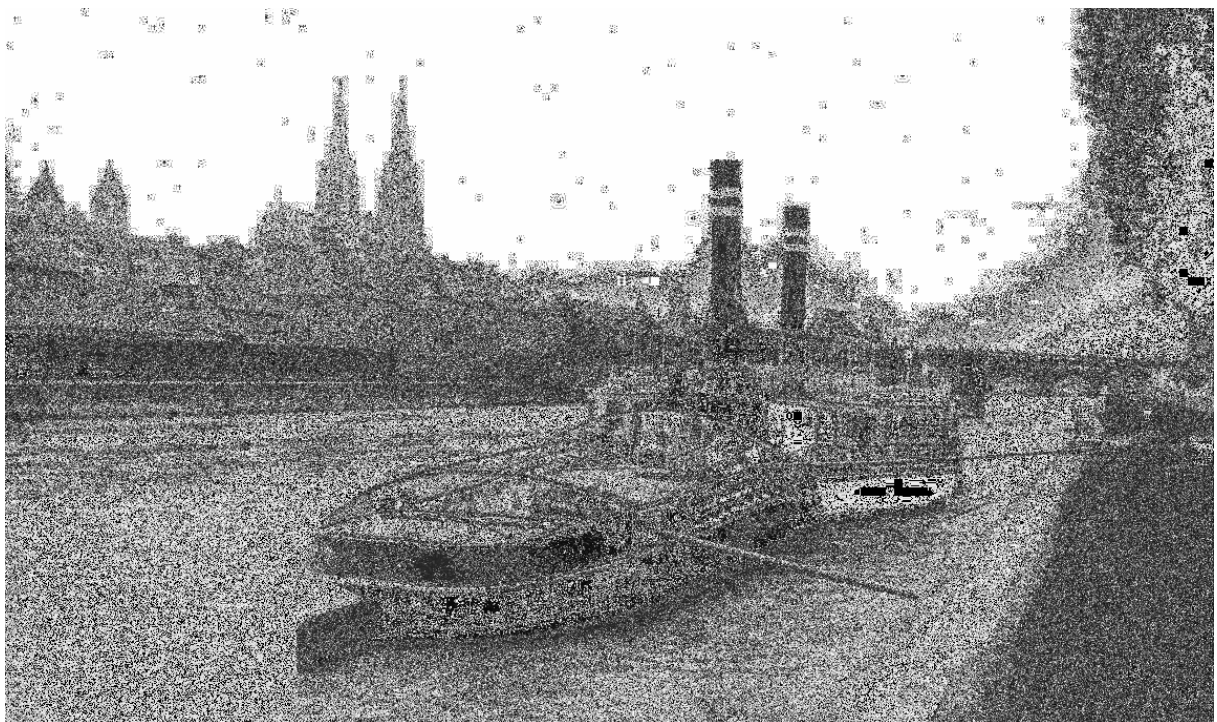
Aufgrund der Verlangsamung der Besiedelung prägten unbebaute und überwiegend gärtnerische, wie auch landwirtschaftlich genutzte Flächen bis weit ins 18. Jahrhundert hinein vor allem den Südteil der Ostnerwacht.

Erst im 19. Jahrhundert entstanden eine Reihe von Bauten, wie etwa die Königliche Villa, die Ostenschule, das Albrecht-Altdorfer-Gymnasium und die Von- der- Tann- Schule, welche bis heute das Erscheinungsbild der Ostnerwacht wesentlich bestimmen.

Zu diesen herausragenden Gebäuden gehörte auch das im Untersuchungsgebiet gelegene Neue Lagerhaus an der Donaulände, das 1890 von der Donaudampfschiffahrtsgesellschaft errichtet wurde.



*Neues Lagerhaus an der Donaulände 1904*



*Ansicht Donaumarkt 1937*



*Ansicht Donaumarkt 1950*

Der große Sichtziegelbau wurde 1944 durch Bomben zerstört und anschließend abgetragen. Auch die beiden westlich gelegenen Baublöcke (Eschergasse und Heldengässchen) wurden von Bomben beschädigt. Hier erfolgten Teilabbrüche im östlichen Bereich bereits in den fünfziger Jahren. Die westlichen Teile entlang des nach Norden verlaufenden Hunnenplatzes wurden in den frühen sechziger Jahren abgebrochen, als hier eine mächtige Brückenanlage entstehen sollte.

Die amorphe Fläche des Donaumarktes wurde dabei nach Westen erweitert. Die bereits vorhandene Wunde im Stadtgefüge vergrößert. Die Nachkriegsbauten des Möbelgeschäftes Bruchner, das Firmengebäude der Wurstwarenfabrik Ostermeier und der in neuester Zeit entstandene Neubau einer Turnhalle kennzeichnen die heutige bauliche Situation des Nordwestteils im Untersuchungsgebiet.

### **1.3. Lage im Stadtgebiet**

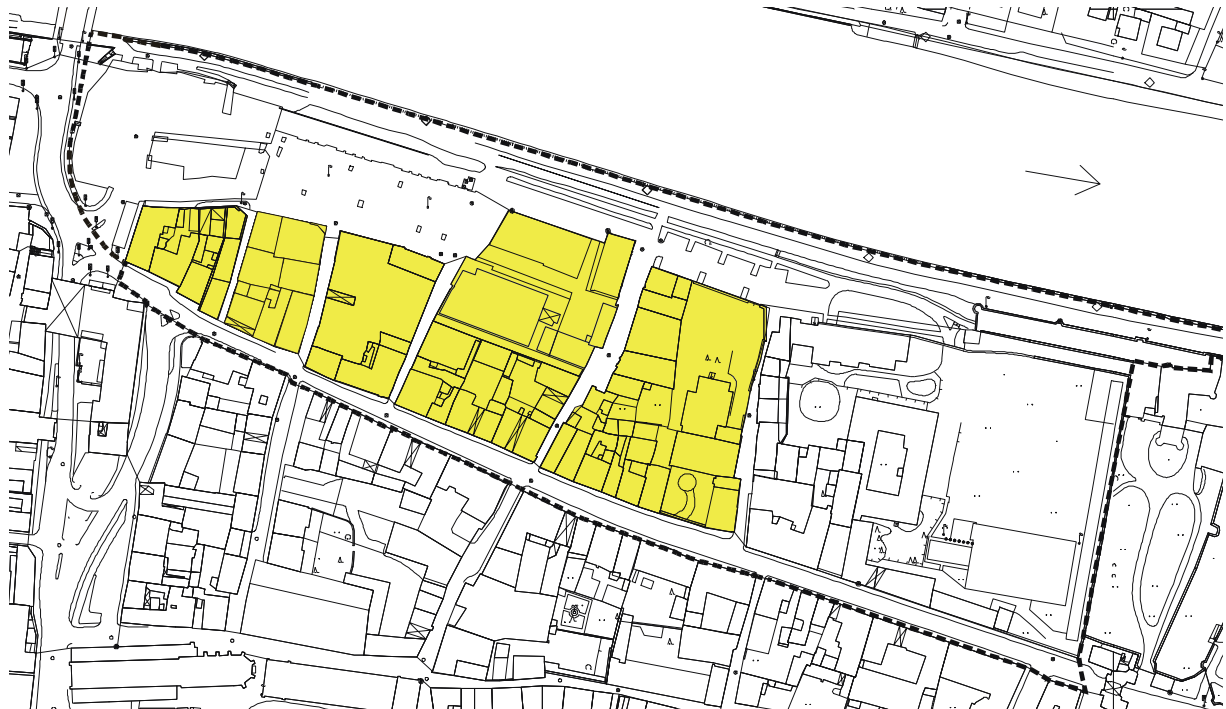
Die Ostnerwacht ist zwar substantieller Teilbereich des denkmalgeschützten Altstadt-Ensembles, von der Bevölkerung wird dieses historische Quartier jedoch vorwiegend als isolierter Stadtteil begriffen. Der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes, für den eine grundlegende städtebauliche Neuordnung ansteht, liegt am Schnittpunkt der beiden Entwicklungsbänder „Dienstleistung“ (sog. Dienstleistungsachse vom Gewerbepark bis zur Universität) und „Freizeit/ Sport“ (entlang der Donau). Deshalb kommt der Lage des Sanierungsgebietes im innerstädtischen Raum- und Nutzungsgefüge unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtentwicklung eine herausragende Bedeutung zu.



## 1.4. Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur des Untersuchungsgebietes wird im Osten durch die vorhandene heterogene Bebauung, im Norden durch den Ländebereich entlang der Donau und im Westen durch die unbebauten Flächen des Donaumarktes bestimmt.

Der östliche Abschnitt ist gekennzeichnet durch drei geschlossene, zu großen Teilen voll überbaute Bauquartiere. Die Bebauung mit Bürgerhäusern und Lagergebäuden ist weitgehend geschlossen, wobei der Freiraumanteil vor allem im Blockinneren deutlich nach Osten hin zunimmt.



 *Blockquartiere entlang der Ostengasse*

Eine Besonderheit in der Abfolge der Gassen stellt die Schattenhofergasse dar. Hier sind an der Ostseite, bei gleichzeitiger Aufweitung der Gasse, noch historische private Stadel vorhanden, welche in den letzten Jahren saniert und in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden.

Eine weitere Besonderheit in der städtebaulichen Struktur des Gebietes ist der am Ostrand des Untersuchungsgebietes gelegene Baukomplex der Katholischen Akademie für Pflegeberufe, ein mehrflügeliger, ehemaliger Krankenhausbau des 18. Jahrhunderts.

Eines der fünf Blockquartiere wird nahezu völlig von den ausgreifenden Gebäuden einer ehemaligen Fleischwarenfabrik überdeckt. Die historische Gebäudestruktur ist an dieser Stelle nur noch in Ansätzen ablesbar.

Gleiches gilt für ein weiteres Blockquartier, das in weiten Teilen- und parzellenübergreifend- von einem Möbelgeschäft beansprucht wird.

Die unbebauten Bereiche des Donaumarktes und Hunnenplatzes sind das Ergebnis von Kriegszerstörungen und Gebäudeabbrüchen.

Die so entstandene große Freifläche wird derzeit mit Ausnahme des samstäglichen Wochenmarktes als Parkplatz genutzt. Sie unterbricht äußerst störend die geschlossene Bebauung der Altstadt zur Donau hin.

Die Donaulände ist als Teil der historischen Situation zwischen Altstadt und Fluss unbebaut erhalten geblieben. Dieses Flächenstück hat einen hohen Naherholungswert und stellt den potentiellen Freiflächengestaltungsbereich im Untersuchungsgebiet dar. Dieser Fläche kommt eine hohe Bedeutung als wichtige innerstädtische Verbindung von der Altstadt zu den neuen Quartieren östlich der Nibelungenbrücke (IT- Speicher, Marina- Quartier) zu.

## **1.5 Verkehrserschließung**

### **1.5.1 Individualverkehr**

Die Ostengasse hat in erster Linie die Funktion der Sammelstraße für die Gebiete, die beidseitig von ihr liegen. Daneben wird sie noch durch gebietsfremden Kfz-Verkehr belastet, so dass die Kfz-Aufkommen bei etwa 6.000 Kfz/Tag liegt.

Mitte der 1980er Jahre wurden im Rahmen der wenige Jahre zuvor angelaufenen Planungen zur Verkehrsberuhigung in der Altstadt u.a. folgende Maßnahmen ergriffen, um Fremdverkehr auf Routen außerhalb der Altstadt zu verlagern: Der Zustrom von Osten wurde durch kurze Grünphase der Ampel vor dem Ostentor gedrosselt, die Ostengasse wurde gegenüber der Kalmünzergasse untergeordnet, und die direkte Fahrbeziehung von der Thundorferstraße in die Ostengasse wurde unterbunden. Diese Regelungen bestehen noch immer. In Übereinstimmung mit ihrer Sammelfunktion wurde die Straße im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 1997 folgerichtig als Erschließungsstraße in der Altstadt definiert, die keine Durchgangsfunktion haben soll.

Das Untersuchungsgebiet wird von der Ostengasse aus unmittelbar über fünf Gassen erschlossen, wobei es sich bei einer um eine Wohnverkehrsstraße handelt. Eine weitere Erschließung erfolgt von Westen her über den Hunnenplatz parallel zur Donaulände.

### **1.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

In der Ostengasse befindet sich eine Haltestelle für die Buslinie 10 in der Fahrtrichtung von Westen nach Osten, von Dechbetten über den Bustreff Albertstraße zum Stadtteil Hohes Kreuz. An dieser Haltestelle hält auch, mit wenigen Fahrten täglich, die Regionalbuslinie 36 nach Pfaffenfang, ebenfalls nur in Richtung Osten. Die Haltestelle für die Gegenrichtung befindet sich in beiden Fällen im Minoritenweg.

### **1.5.3. Ruhender Verkehr**

Auf dem Großparkplatz Donaumarkt stehen zeitlich begrenzte, kostenpflichtige Parkplätze zur Verfügung. Als Orientierungshilfe für auswärtige Besucher ist der Parkplatz an das Parkleitsystem der Stadt Regensburg angeschlossen.

Im Bereich Donaulände sind reservierte Parkplätze für die Mitarbeiter einer schulischen Einrichtung vorhanden, ansonsten gibt es nur vereinzelt private Stellplätze oder Garagen. Auf den Freiflächen des Anwesens der Katholischen Akademie für Pflegeberufe befinden sich mehrere gärtnerisch eingebundene Kfz-Stellflächen sowie einige Garagenplätze. Im Quartier stehen in ausreichendem Maße Anwohnerparkplät-



ze zur Verfügung. Im Zuge der städtebaulichen Aufwertung des Gebietes ist eine Zunahme des Bedarfs an Stellplätzen für die Bewohner zu erwarten. Diese sind im Zuge der Sanierung bei zusätzlichen Nutzungen nachzuweisen.



*Parkplatz am Donaumarkt*

Da am Jakobigelände zumindest noch mittelfristig Parkflächen zur Verfügung stehen, kann auf diese Flächen ausgewichen werden. Weitere Verlagerungseffekte sind aufgrund der zu großen Streckendistanzen nicht zu erwarten.

### **1.6. Infrastrukturelle Einrichtungen**

Neben der Katholischen Akademie für Pflegeberufe und dem Ostkirchlichen Institut befindet sich auch ein Kindergarten mit Kinderhort sowie eine Kirche und städtische Ämter im Untersuchungsgebiet. Schulen und Polizeidienststelle befinden sich in naher fußläufiger Entfernung. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind bis auf zwei Bäckereigeschäfte in den letzten Jahren aus dem Gebiet völlig verschwunden.

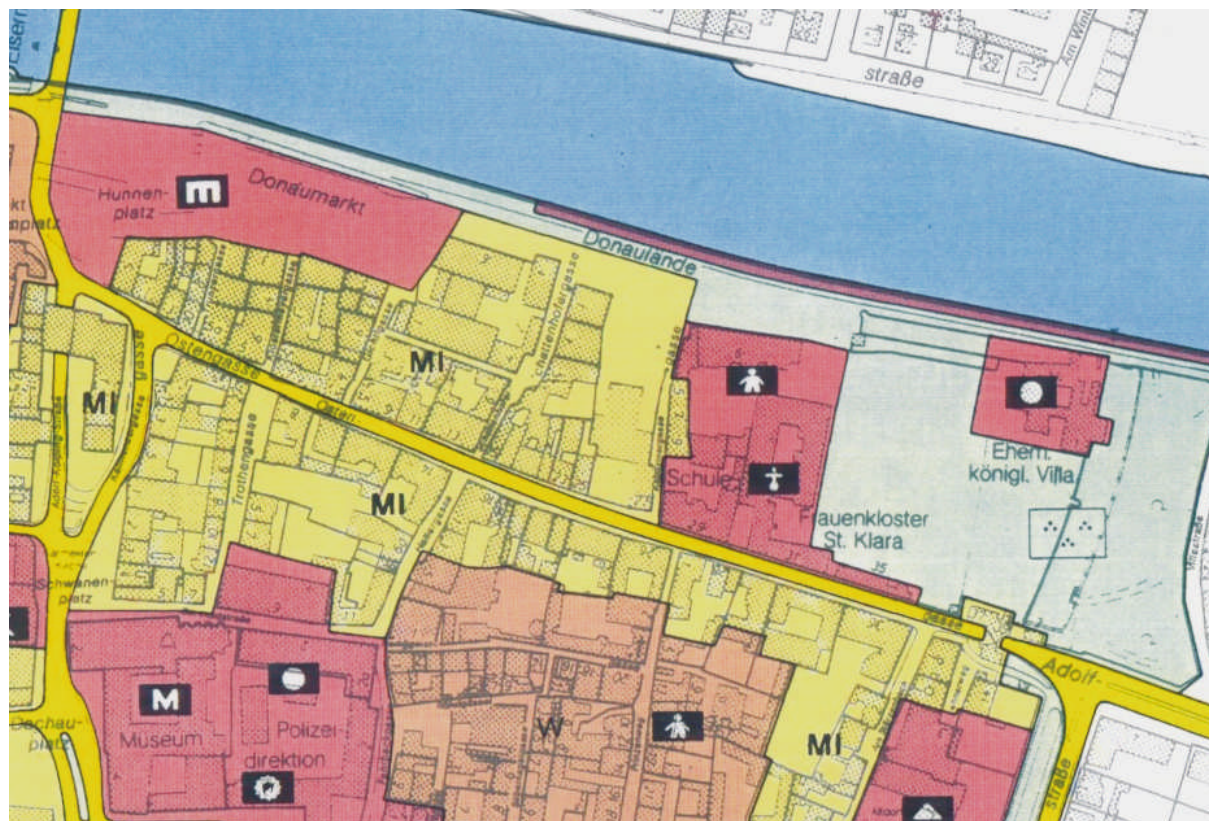
## 1.7. Altlasten

Im Gebiet wurde ehemals eine chemische Reinigung und eine Färberei betrieben. Des weiteren fand eine Hafennutzung mit Bahnbetrieb statt. Bei diesen Anwesen besteht Altlastenverdacht.

Im Falle einer Sanierung der oben genannten Objekte bzw. Neugestaltung der Donaulände ist deshalb das Amt für Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zu beteiligen.

## 1.8. Planungsvorgaben

Ziel der Altstadtsanierung ist eine gesamtheitliche Erhaltung der groß- und kleinräumigen Altstadtstruktur. Darüber hinaus soll die Wirtschaftskraft des Stadtdenkmals gestärkt werden. Im Untersuchungsgebiet ist die vorhandene Bebauung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Die unbebaute Fläche des Donaumarktes und Hunnenplatzes ist als Fläche für den Gemeinbedarf, die nördliche Randzone des Untersuchungsgebietes als Grünfläche ausgewiesen. Bebauungspläne für den fraglichen Bereich sind nicht vorhanden. Sie sollen nach Bedarf im Vollzug der Neuordnung des geplanten Sanierungsgebietes erarbeitet werden. Das Untersuchungsgebiet wird an der Donaulände im Bereich der Königlichen Villa vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Unterer Wöhrd tangiert. Das Ziel des Bebauungsplanes ist auch, eine Vernetzung der Donauinseln durch eine Fuß- und Radwegbrücke herzustellen. Eine wesentliche Planungsvorgabe für die Gestaltung des öffentlichen Raumes ergibt sich aus den Anforderungen des Hochwasserschutzes HW 100. Dies bleibt anderweitigen Planungsschritten vorbehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan






## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Untersuchungsgebiet herrscht vorwiegend Wohnnutzung vor. Ansonsten ergänzen, neben kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die Akademie für Pflegeberufe, das Kloster St. Klara, sowie ein Kindergarten mit Kinderhort im Osten des Gebiets die vorhandene Nutzungsstruktur.



#### Nutzungen

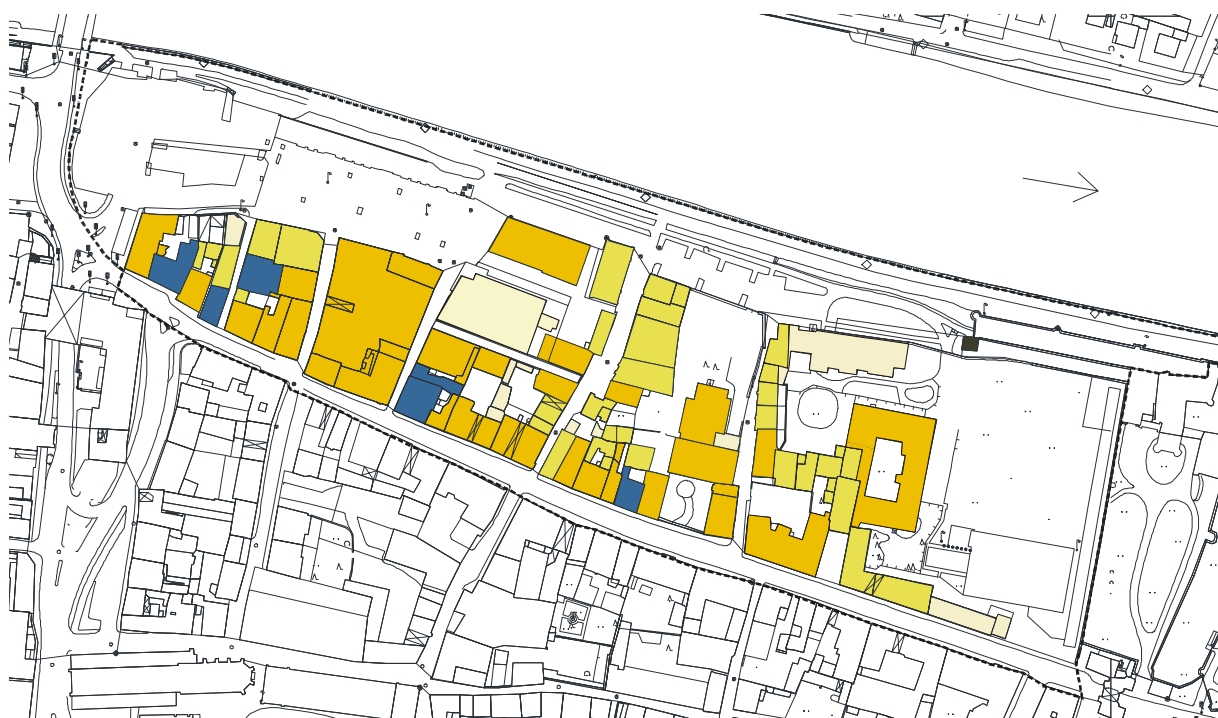
	Wohnen		Wohnen mit Gewerbe		Gemeinbedarf
	Gewerbe		Berufsausbildung		

Einen Sonderfall bilden allerdings auch hier die beiden Gewerbeblöcke der ehemaligen Fleischwarenfabrik Ostermeier bzw. des ehemaligen Möbelhauses Brüchner. Gleiches gilt grundsätzlich für den sogenannten östlichen Salzstadel.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die bebauten Grundstücke des Untersuchungsgebietes weisen überwiegend eine hohe Baudichte auf. Die meisten bebauten Grundstücke weisen eine Grundflächenzahl von über 0,85 auf oder sind teilweise sogar vollständig überbaut. Die durchschnittliche Geschosszahl liegt bei zwei bis vier Vollgeschossen.





### 2.3. Wohnumfeld

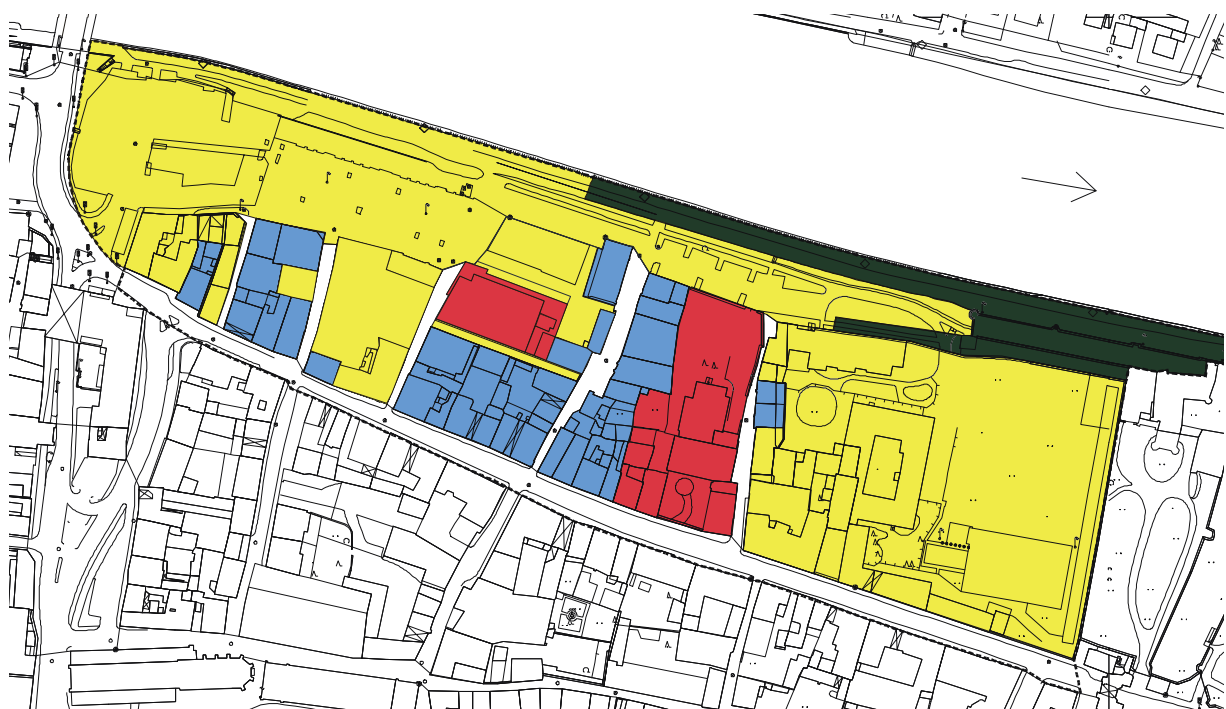
Signifikant für das Wohnumfeld des Untersuchungsgebietes ist die relativ hohe Baudichte sowie die freigeräumten und brachliegenden gewerblichen Flächen bzw. Anwesen.

Neben dem Durchgangsverkehr in der Ostengasse beeinträchtigt der An- und Abfahrtsverkehr des Großparkplatzes Donaumarkt die Wohnqualität nachhaltig. Hinzu kommt eine Störung der Wohnnutzung durch die zunehmende Personenschiffahrt (Lärm, Abgase, Bus- und Anlieferungsverkehr).

Die Defizite im Bereich des Wohnumfeldes werden auch durch die mangelnde Gestaltung des öffentlichen Raumes deutlich.

### 2.4. Besitzverhältnisse

Mit dem Donaumarkt, dem östlichen Salzstadel sowie dem dort angrenzenden Anwesen und dem östlich angrenzenden Anwesen gehören der Stadt Regensburg wesentliche Flächenanteile des Untersuchungsgebietes. Ansonsten sind die Besitzverhältnisse verteilt. Die bebauten Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem oder kirchlichem Besitz. Staatliches Eigentum beschränkt sich auf relativ schmale Bereiche der Donaulände im Ostteil des Gebietes.



#### Besitzverhältnisse

	Freistaat Bayern		Stadt Regensburg und Stadtbau GmbH
	Privat		Kirchliche Institution

## 2.5. Baualter und Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet ist wesentlicher Bestandteil des denkmalgeschützten Altstadtensembles.

Im Rahmen der denkmalpflegerischen Untersuchungen für die gesamte Altstadt sind sämtliche Einzelgebäude des Untersuchungsgebietes bereits bewertet und dokumentiert worden. Die Ergebnisse sind in dem Band VII der Baualterspläne zur Stadtsanierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege dargestellt. Fast die Hälfte der Gebäude sind als Einzelgebäude bestimmt. Aber auch das Straßenbild der Ostengasse ist in die Denkmalliste eingetragen.

Über die Hälfte aller Anwesen stammt aus der Zeit nach 1870.

Die vorhandenen Baudenkmäler sind im wesentlichen Bauten des Barock und Historismus. Gebäude des Früh- und Hochmittelalters sind kaum vorhanden.

Der Zustand und die Ausstattung der vorhandenen Wohnungen, aber auch der bestehenden Gewerbeeinheiten, entspricht in aller Regel dem Bauzustand der jeweiligen Anwesen.



*Gebäude der Denkmalliste - das Straßenbild der Ostengasse ist ebenfalls in der Denkmalliste eingetragen*



*Anwesen Donaumarkt 3 – Denkmalgeschütztes Einzelbauteil, Tafel mit dem Hinweis auf einen Scheitelstein aus dem Jahr 1773*

## 2.6. Gebäudezustand

Etwa 12 % der Gebäude befinden sich in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand und sind dringend sanierungsbedürftig.

Bei solchen Gebäuden ist die statische Sicherheit der Decken und Wände sowie anderer Konstruktionsteile oftmals nicht mehr im notwendigen Umfang gewährleistet.



Gebäudezustand



Rund 38 % der Gebäude weisen einen guten bis sehr guten Bauzustand auf. Erneuerungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei um Neubauten oder Gebäude, die von dem Eigentümer in der Vergangenheit bereits modernisiert bzw. grundlegend erneuert wurden.

Die restlichen 50 % der Gebäude zeigen einen mittleren Bauzustand mit grundsätzlich intakter Bausubstanz. Trotzdem besteht auch bei diesen Gebäuden zumindest teilweise ein deutlicher Modernisierungsbedarf.

## 3. Neuordnung des geplanten Sanierungsgebietes

Nach Maßgabe der Planungsvorgaben sowie dem Ergebnis der Untersuchungen und Bestandsaufnahmen weist das geplante Sanierungsgebiet "Ostengasse Nord" bauliche und vor allem aber städtebauliche Mängel auf.

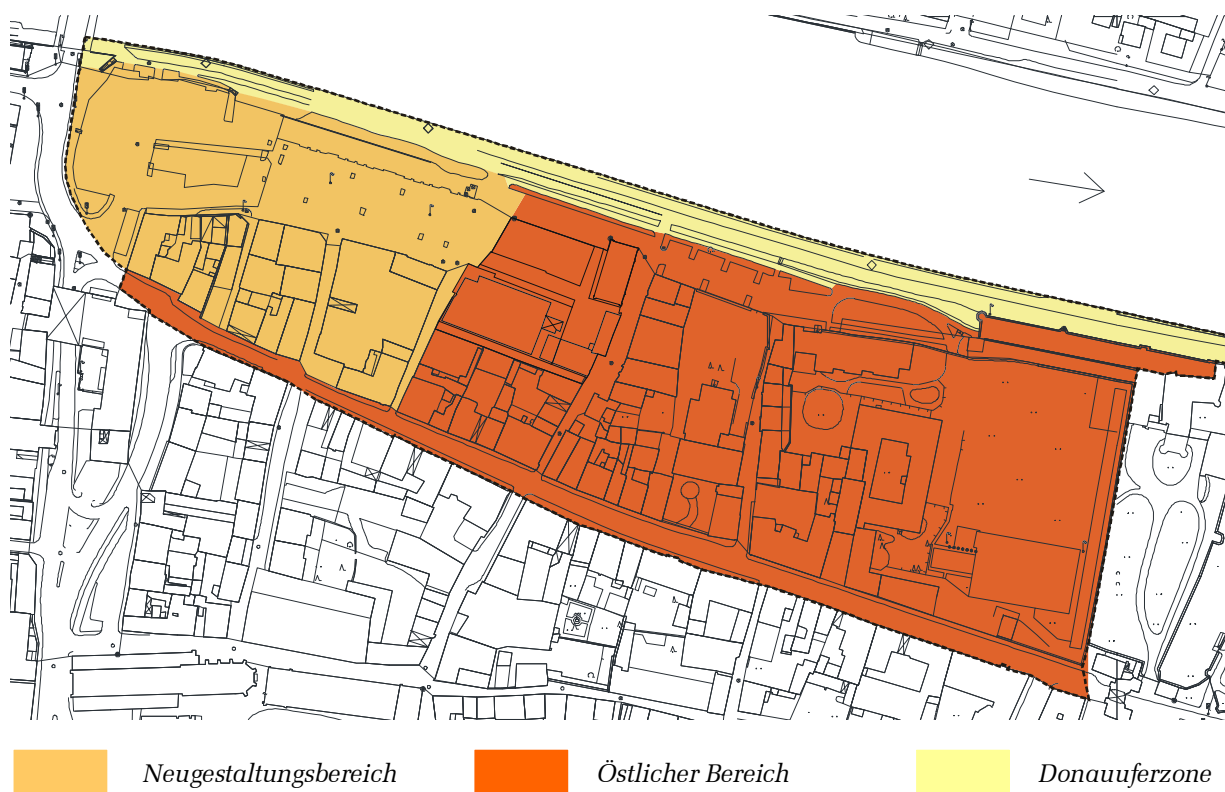
Im Gegensatz zu den bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Altstadt ist vor allem im Neugestaltungsbereich, dem westlichen Bereich des geplanten Sanierungsgebietes, eine umfassende nutzungsspezifische und städtebauliche Neuordnung erforderlich. An dieser Stelle muss auf zwei Kanal-



bauwerke hingewiesen werden: ein Verbindungsbauwerk am Hunnenplatz, den daran anschließenden Hauptsammler Süd und das Regenüberlaufbecken am nordöstlichen Ende des Donaumarktes. Eine eventuelle Verlegung der Bauwerke wäre mit hohen Kosten verbunden.

Vorschläge, an dieser Stelle des Untersuchungsgebietes ein Kultur- und Kongresszentrum zu errichten, wurden im Rahmen eines Ratsbegehrens 1999 von den Regensburgerinnen und Regensburgern abgelehnt, jedoch sprachen sich die Bürger mit einer Dreiviertelmehrheit generell für eine solche Einrichtung aus. Um den um dieses Thema entstandenen Konflikt zu beenden, wurde ein kooperatives Moderationsverfahren eingeleitet, mit dem Ziel, eine Lösung zu finden, die auf breite Zustimmung stößt. Die Ergebnisse dieses Gremiums haben dabei empfehlenden Charakter. Zum einen sollte das Gebäude eine mit der Örtlichkeit verträglich Architektur aufweisen, die Verkehrssituation an dieser Stelle sollte deutlich verbessert werden und der Wochenmarkt sollte an seiner gewohnte Stelle verblieben können oder auf einen benachbarten Ort mit Parkmöglichkeiten verlegt werden.

Unter den vorher genannten Aspekten könnte die im Laufe der Zeit dort entstandene Freifläche baulich wieder gefasst werden. Dabei soll eine konkrete bauliche Neuordnung der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbehalten bleiben. Hier können Aussagen über zulässige Nutzungen, Festlegung von Baumassen bzw. Strukturen sowie verkehrliche Belange verbindlich festgelegt werden.



Anders verhält es sich im östlichen Bereich. Hier kann bereits durch behutsame Sanierung von Einzelobjekten eine Verbesserung des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes erreicht werden.

Eine vorrangige Aufgabe wird es sein, eine Nachfolgenutzung für den Gebäudekomplex des ehem. Klosters St. Klara zu finden.

Desweiteren stellt die Ausgestaltung und Neuordnung des Donauufers ein wesentliches städtebauliches Ziel dar. Dabei sind die Rahmenbedingungen für den Hochwasserschutz und der Personenschiffahrt allen weiterführenden Gestaltungs- und Nutzungskonzepten zugrunde zu legen.

#### 4. Sanierungsverfahren

Das westlich im Sanierungsbereich befindliche Areal, hier bezeichnet als Teilbereich A, das seit Jahren brach liegt und seither als Parkplatz genutzt wird, stellt seit langem einen nicht unerheblichen städtebaulichen Missstand dar. Darüber hinaus ist auch die Verkehrssituation in diesem Bereich völlig unbefriedigend. Diese vorhandenen Mißstände können nur mit Hilfe großer öffentlicher Mittel beseitigt werden. Durch die geplante Neuordnung ist eine wesentliche Verbesserung der derzeitigen Wohnumfeld- und Straßensituation zu erwarten. Diese Verbesserungen werden sich in den Grundstückswerten niederschlagen, was zur Folge haben wird, dass in diesem Bereich allgemein eine dementsprechende Bodenwertsteigerung zu erwarten ist. Aus den zuvor genannten Gründen sollte in diesem Bereich das klassische Verfahren Anwendung finden. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Anwendungsbereich; Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung; Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Anrechnung an den Ausgleichsbetrag, Absehen; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung; Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme) finden Anwendung. Außerdem sollte der § 144 (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) uneingeschränkt zur Anwendung kommen.

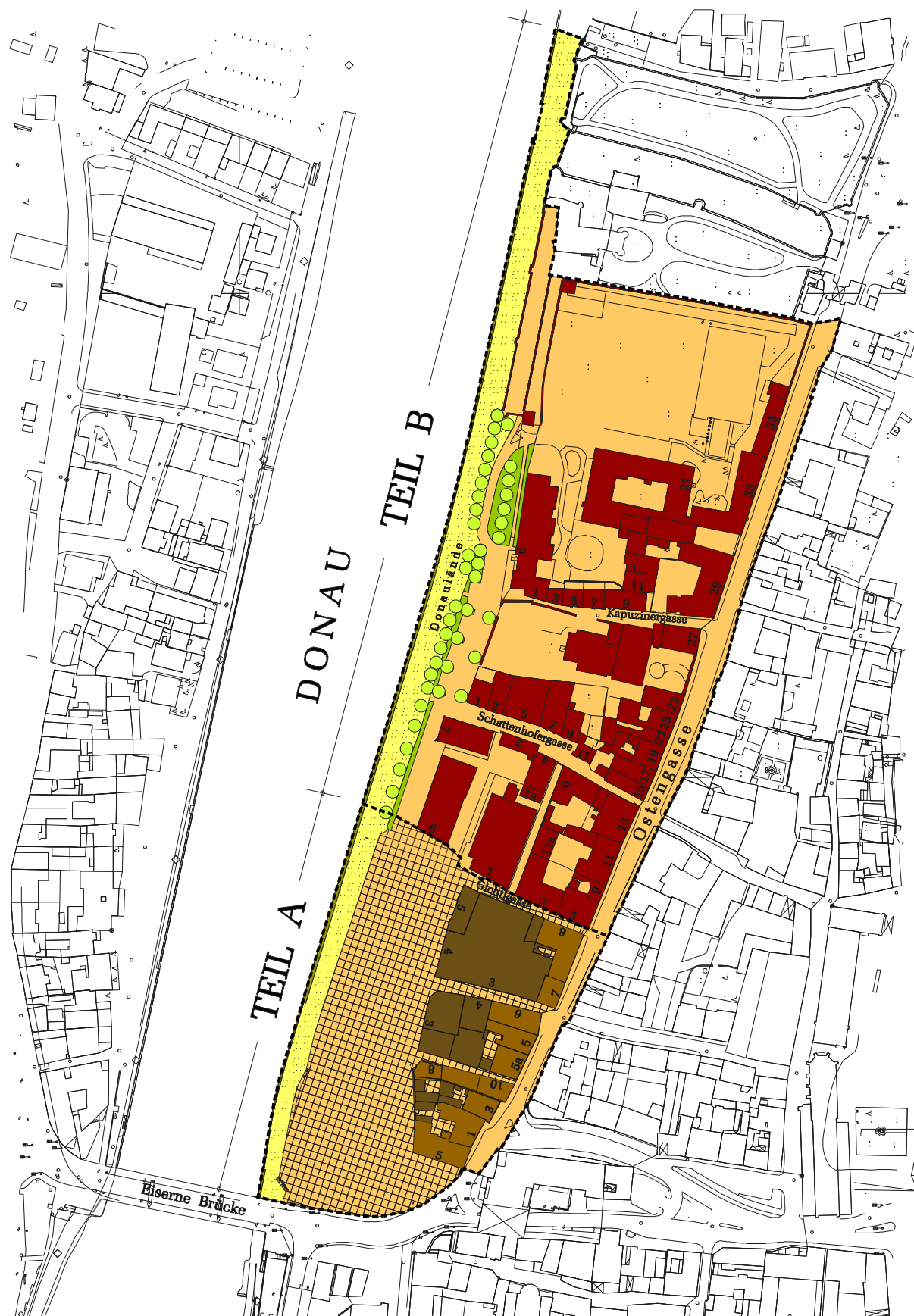
Im Gegensatz dazu sind im östlich angrenzende Bereich, hier Teilbereich B, keine wesentlichen wertsteigernden Maßnahmen zu erwarten. Das intakte Straßenbild und die nur im geringen Ausmaß zu erwartenden Wohnumfeldverbesserungen in den rückwärtigen Hofbereichen, werden lediglich eine geringe Bodenwertsteigerung bewirken. Diese steht in keiner Relation zu den Kosten für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen. Aus diesem Grund sollte im Bereich B vom klassischen Verfahren Abstand genommen werden und das sogenannte vereinfachte Verfahren Anwendung finden. Aus diesem Grund entfallen hier die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.











#### 5. Festlegung der Genehmigungspflichten

Für den Teilbereich A wird vorgeschlagen, die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben gem. §144 BauGB nicht einzuschränken, um ggf. Vorhaben verhindern zu können, die den Sanierungszielen widerstreben. Der Stadt Regensburg soll damit das gesamte Spektrum der Eingriffsmöglichkeiten offen stehen. Demnach ist insbesondere für folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine Genehmigung der Stadt Regensburg erforderlich:

- ⇒ Alle Vorhaben gem. § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen);
- ⇒ Wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen;
- ⇒ Kaufverträge;
- ⇒ Schuldrechtliche Belastung von Grundstücken;
- ⇒ Baulasten;
- ⇒ Grundstücksregelungen;

Für den Teilbereich B sollen die Vorschriften des § 144 BauGB mit Ausnahme des § 144 (1) BauGB keine Anwendung finden.



- |   |  |   |                                      |   |                       |
|---|--|---|--------------------------------------|---|-----------------------|
|  | Untersuchungsgebiet "Ostengasse Nord"            |  | Donauuferzone                        |  | Grünfläche            |
|  | Bestand im Modernisierungsbereich                |  | Biotopflächen - Mauerfugenvegetation |  | Neugestaltungsbereich |
|  | Bestand im Neugestaltungsbereich                 |  | Baum                                 |  | Gebietsabgrenzung     |
|  | Mögl. Ordnungsmaßnahmen im Neugestaltungsbereich |   |                                      |   |                       |

## 6. Kosten

Eine Zusammenstellung der Kosten der Sanierung des Gebietes "Ostengasse Nord" basiert auf den heutigen Kostenansätzen für vergleichbare Maßnahmen. Im Hinblick auf die Größe und die differenzierte Struktur des Gebietes und die daraus resultierende Dauer der Durchführung lassen sich endgültige Sanierungskosten zum heutigen Zeitpunkt kaum festschreiben.

Folgende Punkte werden im Hinblick auf die Kosten zu berücksichtigen sein :

- ⇒ Vorbereitung der Sanierung (Planungen)
- ⇒ Gebäudesanierungen
- ⇒ Ordnungsmaßnahmen
- ⇒ Gestaltung der Uferzone
- ⇒ Parkieranlagen

Im Vorfeld der Sanierung des Gebietes sind Planungskosten im Hinblick auf die Neugestaltung des Gesamtgebietes zu berücksichtigen.

Nach dem Ergebnis der bautechnischen Untersuchungen vor Ort zeigte sich, dass bei rund 60 % der Gebäude, wenn auch in unterschiedlichem Umfang, Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Nach den im Laufe der Jahre gewonnenen Erfahrungen auf dem Gebiet der Sanierung, ist daher von rund 10,0 Mio. Euro für die Baukosten auszugehen, die Summe der Städtebaufördermittel beläuft sich dabei auf eine Summe von ca. 3,0 Mio. Euro.

Im Gegensatz zu den Gebäudesanierungen wird der Komplex der Ordnungsmaßnahmen uneingeschränkt öffentliche Aufgabe bleiben. Im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen werden Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die die Neugestaltung der Donauuferzone sowie die Schaffung von Parkieranlagen beinhalten. Zudem erfordern Entkernungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes weitere Kostenansätze. Insgesamt werden für Planung und vorgesehene Ordnungsmaßnahmen Kostenansätze in Höhe von 7,0 Mio Euro veranschlagt.

Die Sanierung des Gebietes „Ostengasse Nord“ wird somit für die einzelnen Maßnahmengruppen Gesamtaufwendungen im Rahmen der Städtebauförderung in Höhe von 10,0 Mio Euro erfordern. Der Zeitaufwand für die Sanierung wird etwa 10 bis 15 Jahre betragen.