



**Vorbereitende Untersuchungen mit ISEK  
GRIES Regensburg**

**REGENSBURG PLANT UND BAUT**

Vorbereitende Untersuchungen mit ISEK für Regensburg „Gries“

08.2024

Die vorbereitende Untersuchungen mit ISEK der Stadt Regensburg „Gries“ wurden aus dem Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Regensburg berücksichtigt die 17 Sustainable Development Goals (SDGs) des Agenda 2030 – Plans für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN).

## AUFTRAGGEBER / KOORDINATION UND ORGANISATION

### STADT REGENSBURG

vertreten durch:

Amt für Stadtentwicklung

Abteilung Stadterneuerung und Wohnungswesen

D.-Martin-Luther-Str. 1, 93047 Regensburg

Telefon: 0941 . 507 5660

[www.regensburg.de](http://www.regensburg.de)

## BEARBEITUNG

### UMBAUSTADT PARTGMBB

Cranachstraße 12

99423 Weimar

[kontakt@umbaustadt.de](mailto:kontakt@umbaustadt.de)

[www.umbaustadt.de](http://www.umbaustadt.de)

Ulrich Wieler, Vera Lenger,

Koloman Köck, Odysseas Deutsch

Eva Gerards, Sophie Mélix

Stand 14.08.2024

Hinweis:

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt liegen, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.

# INHALT

## SEITE

<b>4</b>	<b>1. PROZESS</b>
4	1.1 Vorbereitende Untersuchung mit ISEK
6	1.2 Arbeitsschritte und Herausforderungen
7	1.3 Zeitplan
<b>8</b>	<b>2. UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>
8	2.1 Lage und Einbettung
11	2.2 Vorliegende stadtteilinterne Planungen und Konzepte
12	2.3 Vorliegende regionale und kommunale Planungen und Konzepte
<b>20</b>	<b>3. BESTANDSAUFNAHME</b>
22	3.1 Bevölkerung
24	3.2 Städtebau und Siedlungswesen
32	3.3 Städtisches Grün und Ökologie
40	3.4 Mobilität und Verkehr
44	3.5 Soziale Infrastruktur und Lebensumfeld
<b>48</b>	<b>4. STÄRKEN-UND-SCHWÄCHEN-ANALYSE</b>
48	4.1 Stärken- und Schwächen-Analyse
<b>54</b>	4.2 Städtebauliche Missstände
<b>56</b>	<b>5. ZIELE, LEITBILD UND HANDLUNGSFELDER</b>
<b>60</b>	<b>6. MASSNAHMEN UND PROJEKTE</b>
62	6.1 Rahmenplan
64	6.2 Maßnahmen und Projekte
80	6.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht
<b>86</b>	<b>7. SANIERUNGSGEBIET</b>
<b>92</b>	<b>8. BETEILIGUNG</b>
94	8.1 Digitale Beteiligung
96	8.2 Bewohnerinnen und Bewohner-Befragung
104	8.3 Eigentümerinnen und Bewohner-Befragung
112	8.4 Quartiersrundgang
118	8.5 Meinungsbild Ziele und Projekte
122	8.6 Bürgerinformation
124	ABBILDUNGSVERZEICHNIS
125	PLANVERZEICHNIS

# 1. PROZESS

**Von der Donau umflossen ist das Gebiet Gries Teil der Altstadt und dennoch ein Ort für sich. Im Stadtbezirk Stadtamhof ist er als östlicher Bereich einer Insel ein eigenes Quartier, das in einer vorbereitenden Untersuchung mit ISEK als historisch gewachsenes Lebensumfeld auf seine Zukunftsfähigkeit hin betrachtet werden soll.**

## 1.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT ISEK

Die erarbeiteten vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit ISEK sind ein wichtiges Instrument für die langfristige Entwicklung des Quartiers „Gries“. Sie sind Grundlage und Leitfaden für künftige Aufwertungsmaßnahmen, die - unterstützt durch (Städtebau-)Förderungen – erfolgen können. Bei der Erstellung ist es zudem erforderlich, bestehende Zielsetzungen und Aufgabenbereiche mit aufzunehmen und zu koordinieren.

Die Aufgabenstellung zu den vorbereitenden Untersuchungen „Gries“ knüpft an das unmittelbar westlich gelegene Sanierungsgebiet „Stadtamhof“ an. Dort wurde ebenfalls in Vorbereitenden Untersuchungen 2003 die bauliche Situation um die Straße „Stadtamhof“ erfasst. Die Leistungsbeschreibung zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Gries“ erläutert:

*„Das Sanierungsgebiet Stadtamhof wurde am 01.07.2003 förmlich festgelegt. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung in Stadtamhof liegt auf der Aufwertung der öffentlichen Räume. Darüber hinaus wurden bereits verschiedene private Anwesen saniert. (...)“*

*Im Zuge der Sanierung und Umnutzung des Andreasstadels in Stadtamhof erfolgte 2001 auch eine Untersuchung des städtebaulichen Umfelds des Stadels. Allerdings wurden diese Untersuchungen nicht in der Qualität vorbereitender Untersuchungen durchgeführt. Außerdem erfolgte keine Beteiligung der Öffentlichkeit. Dementsprechend wurde der Bereich Am Gries nicht Teil des Sanierungsgebiets Stadtamhof. Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Stadtamhof hat sich im Umfeld des Bereichs Stadtamhof / Am Gries über die in der damaligen städtebaulichen Untersuchung dargestellten Defizite hinaus weiterer Handlungsbedarf ergeben. (...) Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) soll untersucht werden, ob eine Erweiterung des förmlich*



*festgelegten Sanierungsgebiets Stadtamhof um den beschriebenen Bereich „Am Gries“ erfolgen kann und ob die Finanzierbarkeit und damit die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gesichert erscheinen.*

*Einen hohen Stellenwert im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nimmt die Beteiligung der Betroffenen ein. Sie sollen frühzeitig und umfassend in den Prozess eingebunden werden. Auf einen besonderen Sozialteil kann nach Auffassung der Auftraggeberin verzichtet werden. Die bestehenden Beschlüsse des Stadtrates zu den Grundsätzen der Sozialplanung bei einer Sanierung setzen allgemein gültige und bewährte Maßstäbe.*

## 1.2 ARBEITSSCHRITTE UND HERAUSFORDERUNGEN

Im Zuge der Bearbeitung wurde die vorliegende Situation analysiert und ausgewertet. Die Datenlage und der Ist-Zustand wurden beschrieben und auf Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen überprüft. Städtebauliche Leitlinien weisen den Weg in die nähere Zukunft, in der durch strategische und konkrete Projekte städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen und den Bürgerinnen und Bürgern im Quartier ein Mehrwert durch aufgewertete städtisch und landschaftlich geprägte Räume ermöglicht wird.

Die vorbereitenden Untersuchungen mit ISEK wollen eine Balance schaffen: Es gilt, nachhaltige, langfristige Leitlinien für die Stadtentwicklung mit Visionen zu entwickeln und konkrete, umsetzungsfähige Handlungsansätze und Maßnahmen zu identifizieren, von denen wichtige Pilotprojekte auch kurzfristig realisiert werden können bzw. bestehende Projekte weiterzuführen. Die Ideen- und Planwerke der vorbereitenden Untersuchungen stützen sich auf einen anregenden und vielschichtigen Beteiligungs- und Abstimmungsprozess unter Einbeziehung der bekannten oder noch zu findenden Akteursstrukturen und Netzwerke (Eigentümerschaft, Nutzerinnen und Nutzer, Kinder und Jugendliche, etc.). Die Aktivierung des bestehenden gemeinschaftlichen und privaten Potenzials für die Stadtentwicklung ist dabei zentrales Anliegen.

Die vorbereitenden Untersuchungen mit ISEK werden in folgenden Arbeitsschritten erarbeitet:

- Sichtung und Auswertung vorhandener Planungen und Konzepte (Welterbe- Managementplan, Grün- und Freiraumentwicklungskonzept, Spielleitplanung, etc.)
- Bestandsaufnahme (Begehungen, Fotodokumentation, evtl. Befragungen)
- Bestandsanalyse / Bewertung
- Darstellung von Stärken, Schwächen / Potenzialen, Risiken
- Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft/ Fragebogen, adressgenau zugestellt
- Ableitung von Handlungsfeldern, Handlungsräumen und Entwicklungszielen
- Entwicklung von Maßnahmen für die einzelnen Handlungsfelder
- Konzeption des integrierten Maßnahmen-Katalogs mit Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungsübersicht (Maßnahmen-Steckbriefe, Kostenansätzen, Priorisierung)
- Erstellung des Rahmenplans
- Abgrenzungsvorschlag eines Satzungsbereichs (vorbereitenden Untersuchungen) / Erweiterung des Satzungsbereichs Stadtamhof
- Formulierung einer Sanierungssatzung

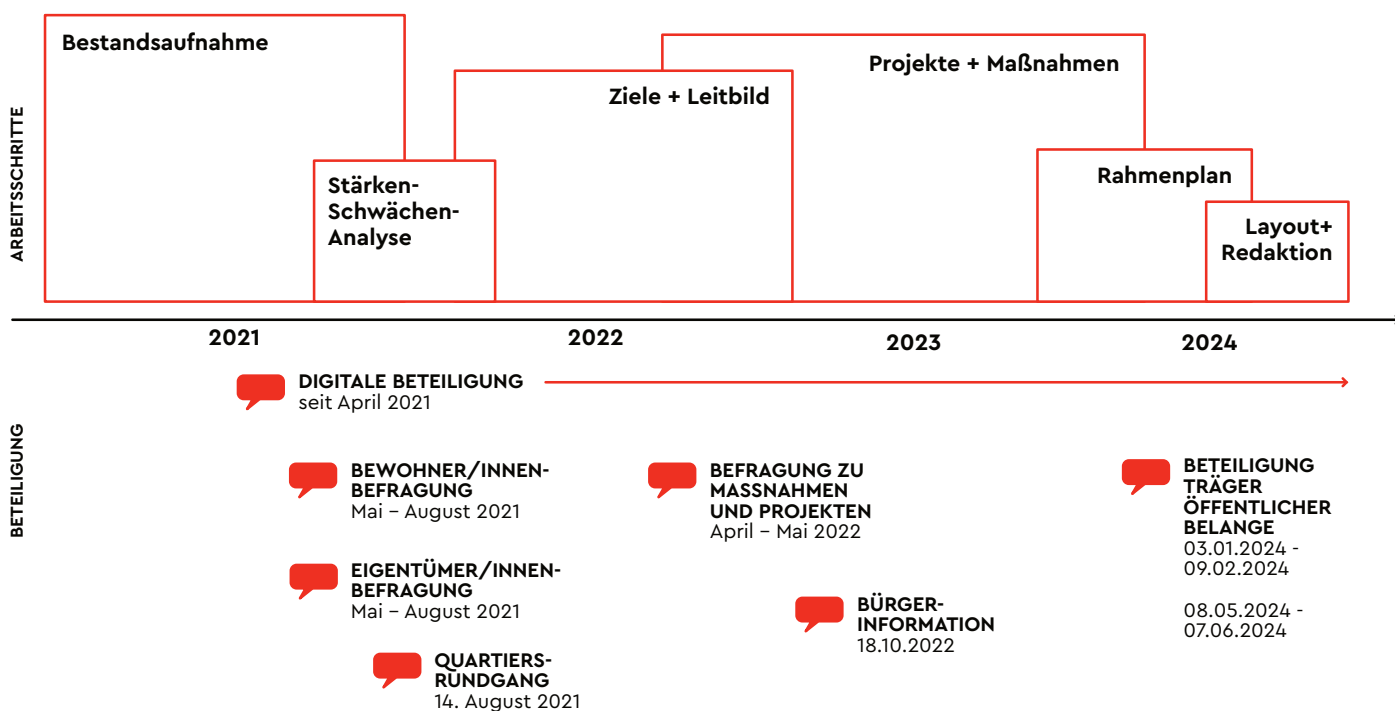
Die vollzogenen Arbeitsschritte münden in einem zentralen Rahmenplan, der die abgestimmten Konzeptvorschläge, Handlungsansätze und Pilotprojekte mit einer klar ablesbaren räumlichen Priorisierung in Schwerpunkträume anschaulich zusammenfasst. Der Rahmenplan bildet das wichtigste Vermittlungs- und Kommunikationsmedium der Ergebnisse der Entwicklungskonzepte.

Die Arbeit an den vorbereitenden Untersuchungen begann mit der Beauftragung des Büros UmbauStadt und dem ersten Abstimmungstermin im Januar 2020. Die Ergebnisse wurden am XX. MONAT JAHR im Ausschuss/Stadtrat vorgestellt und beschlossen.

### 1.3 ZEITPLAN

Der Zeitplan verdeutlicht, wie im Aufbau von der Bestandsaufnahme, einem Konzept und einer Handlungsstrategie vorbereitenden Untersuchungen mit ISEK zum anwendbaren Instrument der Stadtentwicklung wird. Dass sich Arbeitsphasen überlappen, lässt sich nicht vermeiden und sollte sogar ein Vorteil im Verfahren sein. So ist etwa die Analyse des Ist-Zustandes bis zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen auf eine möglichst vollständige und aktuelle Quellenlage abzustimmen. Ebenso kann aus der Bürgerbeteiligung immer wieder ein Impuls für die Untersuchungen entstehen und etwa das Spektrum der Maßnahmen angepasst werden. Dennoch werden vorbereitenden Untersuchungen mit einem Redaktionsschluss abgeschlossen – wenngleich immer nur vorläufig. Regelmäßiges Monitoring wird nach der Fertigstellung die Sinnhaftigkeit von Maßnahmenvorschlägen prüfen bzw. die Dringlichkeit ihrer Umsetzung unterstreichen.

Abb. 2 / Zeit- und Ablaufplan



# 2. UNTERSUCHUNGS- GEBIET

## 2.1 LAGE UND EINBETTUNG

Das Untersuchungsgebiet „Gries“ befindet sich in zentrumsnaher Lage. Im Stadtbezirk 02 „Stadtamhof“ gelegen, ist das Quartier Gries zudem Teil des UNESCO-Welterbegebietes „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“. Die heutige Einbettung des Untersuchungsgebiets Gries in diesem urbanen Kontext kann nur mit einem kurzen Blick auf die Stadtgeschichte verstanden werden. Die ehemalige Selbstständigkeit Stadtamhofs und die Rivalität zum jenseits der Donau gelegenen Regensburg ist über die Jahre einer engen baulich-räumliche, funktionalen wie sozialen Vernetzung innerhalb der heutigen Gesamtstadt gewichen. Gleichzeitig haben sich der Stadtbezirk Stadtamhof und das Quartier Gries dennoch ihre charakteristischen Eigenheiten hinsichtlich Struktur und Erscheinungsbild bewahrt. Die Donau war traditionell die Grenze zwischen Stadtamhof und dem historischen Regensburg, heute bildet sie eine Lebensader inmitten der zusammengewachsenen Stadt.

## UNTERSUCHUNGSGEBIET

Stadtbezirk /

**02 Stadtamhof**

Fläche Untersuchungsgebiet /

**ca. 12,4 ha**

Einwohner (HWS+NWS) /

**623** (31. Dez. 2018)

Bevölkerungsdichte /

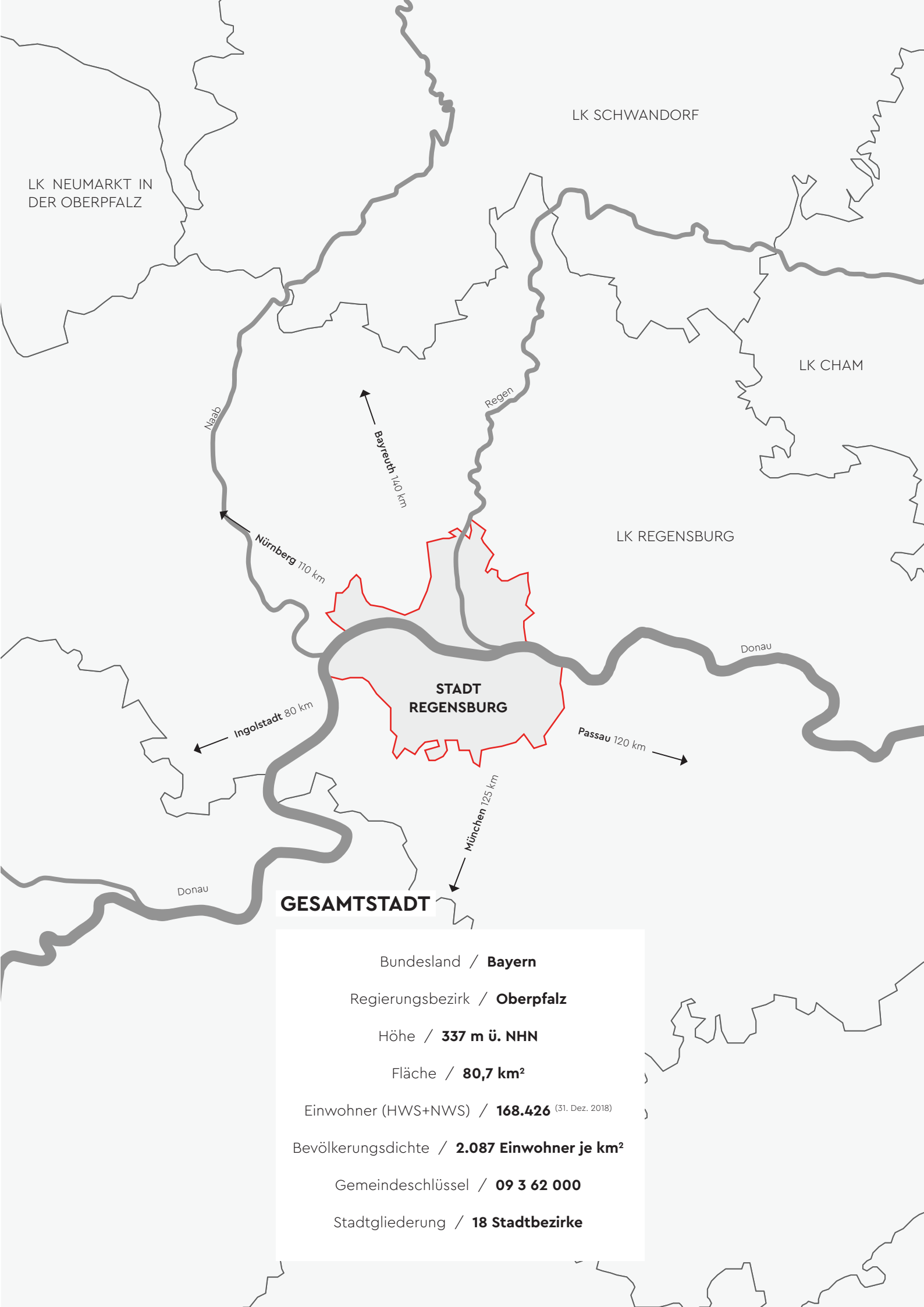
**5.024 Einwohner je km²**

**Abb. 3 / Lageplan Untersuchungsgebiet** Grafik UmbauStadt, 2020

**Abb. 4 / Lageplan Gesamtstadt**  
Grafik: UmbauStadt, 2020

Grundlage: TUBS – Creative Commons





LK NEUMARKT IN  
DER OBERPFALZ

LK SCHWANDORF

LK CHAM

LK REGENSBURG

STADT  
REGENSBURG

GESAMTSTADT

Bundesland / **Bayern**

Regierungsbezirk / **Oberpfalz**

Höhe / **337 m ü. NHN**

Fläche / **80,7 km<sup>2</sup>**

Einwohner (HWS+NWS) / **168.426** (31. Dez. 2018)

Bevölkerungsdichte / **2.087 Einwohner je km<sup>2</sup>**

Gemeindeschlüssel / **09 3 62 000**

Stadtgliederung / **18 Stadtbezirke**

Abb. 5 / Untersuchungsgebiet Gries,  
Seifensiedergasse



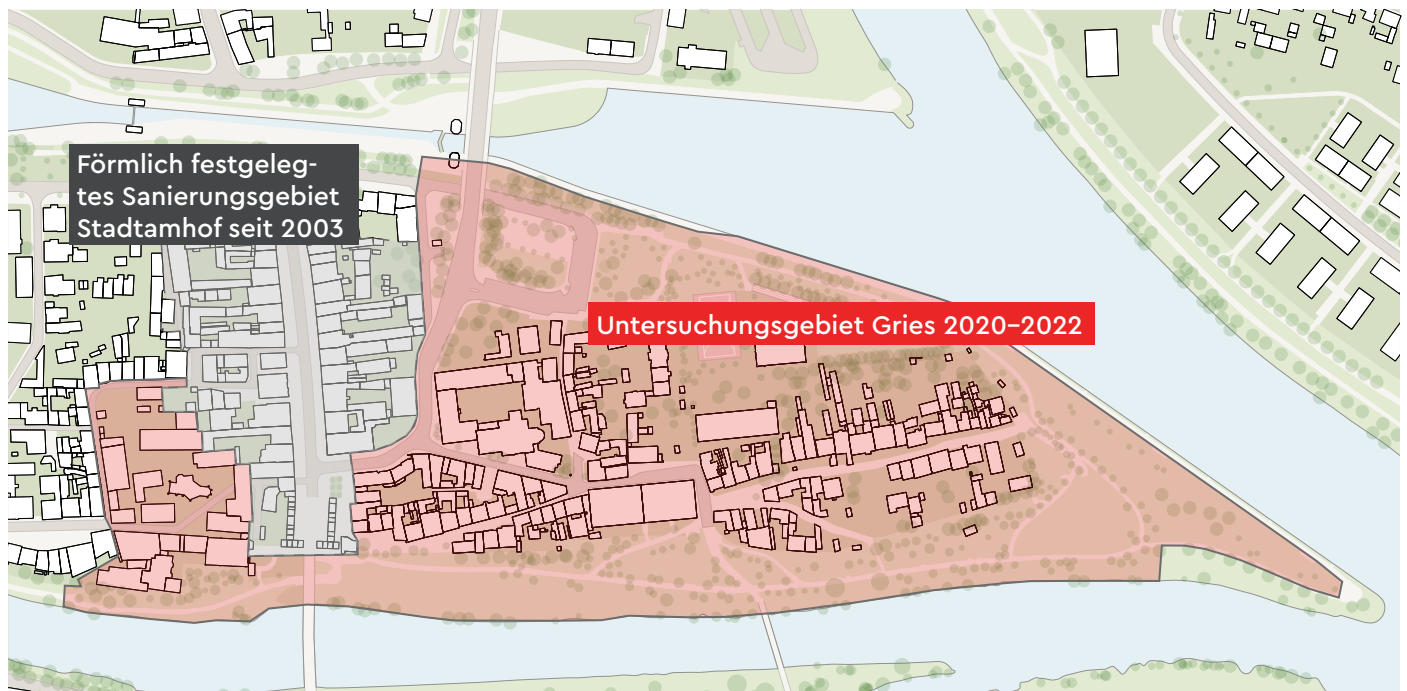
Abb. 6 / Untersuchungsgebiet Gries,  
Uferzone an der Donau



Abb. 7 / Untersuchungsgebiet Gries,  
Straßenzug Am Gries



## PLAN GEBIETSKULISSEN



UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

## 2.2 VORLIEGENDE STADTTEILINTERNE PLANUNGEN UND KONZEPTE

Für die Bestandsanalyse im gegenständlichen Untersuchungsgebiet „Gries“ bilden in der Vergangenheit bereits erarbeitete Planungen und Konzepte eine wichtige Grundlage. Unmittelbar auf lokaler Stadtebene wurden in diesem Zusammenhang vor einigen Jahren einerseits Planungen zur Umnutzung des Andreasstadels sowie andererseits vorbereitende Untersuchungen im Zentrum Stadtamhofs durchgeführt.

### Gutachten Andreasstadel mit städtebaulichem Umfeld (1998–2001)

Anlässlich der geplanten Umnutzung des Andreasstadels wurde zwischen 1998 und 2001 ein Gutachten erstellt, das die städtebauliche Situation des gesamten Quartiers Gries im Osten Stadtamhofs mit einbezog und erste Handlungsansätze entwarf. Demzufolge soll die Wohnnutzung am Gries unter Vervollständigung der Siedlungsränder und der Aufwertung des öffentlichen Raumes weiterentwickelt werden. Zudem wurde bereits damals der Bau einer Quartiersgarage vorgeschlagen, um dem Stellplatzmangel zu begegnen. Für die Studie wurde keine BürgerInnenbeteiligung und keine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt. Für den Andreasstadel selbst wurde ein dem historischen Gebäudebestand entsprechendes Umbaukonzept sowie ein umfassendes multifunktionales Nutzungskonzept aufgestellt. Dieses wurde anschließend in den Jahren ab 2003 umgesetzt, sodass der Andreasstadel heute multifunktionales Künstlerhaus in seinem östlichen, sowie ein Hotel in seinem wesentlichen Teil ist.

### Vorbereitende Untersuchungen Stadtamhof (2000–2003)

Das Zentrum Stadtamhofs war von 2000 bis 2003 Gegenstand vorbereitender Untersuchungen. Der damals gewählte Umfang des Untersuchungsgebietes ist im **Plan Gebietskulissen** (S. 11) ersichtlich. Dem Grundsatz des in weiterer Folge aufgestellten Rahmenkonzeptes nach sollte Stadtamhof vor allem seine Eigenheit und Identität erhalten und ausbauen. Durch die

forcierten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollte die funktionale Vielfalt im Untersuchungsgebiet stabilisiert und die Bedeutung der Hauptstraße als Stadtteilzentrum Stadtamhofs erhalten werden.

Aus heutiger Sicht ist es für die gegenständlichen vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Gries wesentlich, auch das unmittelbar zum Gries benachbarte Zentrum Stadtamhofs mitzudenken und vor allem in die Bestandsanalyse – wo sinnvoll und notwendig – einzubinden. Dies ergibt sich nicht zuletzt durch den Umstand, dass viele Funktionen, beispielsweise die Nahversorgung des Stadtteilzentrums auch auf den östlich davon gelegenen Gries direkte Auswirkungen haben. Es bestehen somit unmittelbare Wechselwirkungen und die vorbereitenden Untersuchungen aus den Jahren 2000–2003 sind demnach eine wichtige Planungsgrundlage.

### **Spielleitplanung – Gesamtstadt + Innenstadt (2013)**

Die Spielleitplanung beschreibt die Ziele und Herausforderungen zu attraktiven Spiel- und Bewegungsräumen in Regensburg. Die verfügbaren Flächen und Möglichkeiten haben sich in den vergangenen Jahren aufgrund der fortschreitenden Bebauung und Dominanz des Verkehrs verringert. Das Konzept richtet den Blick auf das Wohnumfeld und definiert wichtige Leitlinien und Qualitätsziele, die ein attraktives, sicheres, kindergerechtes und familienfreundliches Lebensumfeld schaffen. Darunter zählen ein/e bzw. die

- familienfreundliche Stadtplanung,
- kinder- und jugendgerechtes Wohnen/Wohnumfeld,
- eigenständige und sichere Mobilität von Kindern und Jugendlichen,
- Schaffung, Aufwertung und Sicherung von infrastrukture gebundenen Freiräumen für Kinder und Jugendliche,
- Grünbetonte Freiräume als Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsbereiche,
- Urbane Freiräume,
- Motivation zu Sport und Bewegung,
- Beteiligung von Kindern und Jugendlichen,
- Beteiligung von Familien und
- Verankerung einer kinder- und jugendfreundlichen Stadtentwicklung

Für den Regensburger Gries konnten anhand der fachlichen Bestandsaufnahmen und mit Hilfe von Streifzügen, an denen Kinder und Jugendliche aus unterschiedlichen Horden und Schulen teilnahmen, die wichtigen Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsorte sowie Freizeitwege und Problemorte erhoben werden. Ferner liefert die Spielleitplanung Maßnahmenvorschläge für bestimmte Orte und Themenbereiche. Der Gries nimmt als zentrales Erholungsgebiet für alle Generationen eine wichtige Rolle ein, so sind der Grieser Spitz sowie die Uferzonen wichtige und beliebte Orte der Freizeitgestaltung (Spielplatz, Bolzplatz, freie Spiel- und Liegeflächen).

## **2.3 VORLIEGENDE REGIONALE UND KOMMUNALE PLANUNGEN UND KONZEPTE**

Neben den stadtteilinternen Planungen liegen für die Stadt Regensburg einige regionale und kommunale Pläne und Konzepte vor, die den übergeordneten Rahmen für mögliche Entwicklungen im Untersuchungsgebiet „Gries“ vorgeben. Sie sind im Folgenden – entsprechend dem Zeitpunkt ihrer Erstellung – in chronologischer Reihenfolge vom ältesten bis zum jüngsten Dokument aufgelistet.

### **Regensburgplan (2005)**

Der Regensburgplan 2005 baut auf den Regensburgplan 1977 auf. Im Vergleich ist er stärker umsetzungsorientiert und passt sich an veränderte Rah-

menbedingungen in den Bereichen Demographie, Nachhaltigkeit und Wirtschaft an. Als Grundlage dient die Strukturanalyse, welche aufzeigt, dass sich eine Dienstleistungsachse von Norden nach Süden durch die Altstadt zieht, eine Freizeit- und Erholungsschneise entlang der Donau führt, im Osten der „Gewerbe-Rand“ angrenzt und sich zwischen den Achsen jeweils die Hauptwohngebiete erstrecken. Aufbauend auf den Analysen werden für die Schwerpunkte Raumstruktur und Städtebau, Natur und Umwelt, Wirtschaft und Arbeit, Wohnen, Mobilität und Verkehr, Soziales und Sport sowie Kultur und Bildung Leitprojekte abgeleitet. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die jeweils charakteristischen Merkmale der verschiedenen Stadtbereiche gelegt. In der Innenstadt steht dabei die Weiterentwicklung der Freizeit- und Erholungsachse sowie die Verbindung der Altstadt mit dem Hauptbahnhof im Fokus. Außerdem soll der mobilisierte Individualverkehr langfristig reduziert und die Innenentwicklung besonders im Bereich des Einzelhandels forciert werden. Der Regensburg-Plan 2040 wurde am 27. Juli 2022 vom Stadtrat beschlossen.

### **Altstadtschutzsatzung (2007)**

In der Stadt Regensburg gibt es seit 1975 eine Satzung (über örtliche Bauvorschriften) zum Schutze der Altstadt von Regensburg. Im Jahr 2007 wurde die Satzung durch das Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, das städtische Amt für Archiv- und Denkmalpflege und das Bauordnungsamt Regensburg überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen durch neue Nutzeransprüche und technische Fortschritte angepasst. Anlass für die Satzungsanpassung war auch die Eintragung in die Liste der UNESCO-Welterbestätten im Jahr 2006, die konkrete Instrumente zum Schutz und zur Pflege des Denkmalbestands forderte. Konkret geht es darum, abzusichern, dass Neubaumaßnahmen besonders sensibel und qualitätsvoll entwickelt werden und sich in die bestehende Altstadt mit ihrem hohen gestalterischen Wert nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe einfinden. Die Satzung trifft Aussagen über Zulässigkeiten bezüglich der Gestaltung von Außenwänden, Dächern, Fenstern und Balkonen, technischer An- und Aufbauten, Einfriedungen, Garten- und Freiflächen sowie Werbeanlagen. Die jüngste Anpassung erfolgte mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.2022. § 8 Abs. 3 zur Unzulässigkeit von Solarzellen, Sonnenkollektoren und vergleichbaren technischen Anlagen wurde aufgehoben.

### **Fachprogramm Wohnen II (2007)**

2007 veröffentlichte die Stadt Regensburg das Fachprogramm Wohnen II als Fortschreibung des Programms von 1993, in dem sie sich zu dem Ziel bekennt, eine angemessene Wohnraumversorgung zu erschwinglichen Preisen für alle Bevölkerungsschichten abzusichern. Dabei steht insbesondere im Fokus, Anreize für potenzielle Investoren zu schaffen, die Weichen für ein zielgruppenorientiertes, vielfältiges Wohnungsangebot zu stellen und innovative Wohnformen sowie Eigentumsbildung auf städtischen Flächen zu unterstützen.

### **Stadtlichtplan (2008)**

Seit 2008 gibt es den Stadtlichtplan Regensburg. Er liefert ein schlüssiges Gesamtkonzept als Grundlage für künftige Beleuchtungsprojekte. Im Vordergrund stehen dabei Sicherheit und Ordnung sowie der wirtschaftliche und energiesparende Einsatz von Licht. Weiterhin soll gestalterischen Ansprüchen Rechnung getragen werden und Orientierungsorte sollen hervorgehoben werden.

### **Radverkehrsplan (2009/2012)**

Der Radverkehrsplan der Stadt Regensburg wurde 2009 aufgestellt und 2012 im Stadtrat beschlossen. Ziel des Planes ist die Steigerung des Radverkehrsaufkommens in der Stadt, durch eine ansprechende Angebotsplanung.

Dabei werden verschiedene Zielgruppen, wie Pendlerinnen und Pendler oder der Schülerverkehr, berücksichtigt. Schwerpunkt ist dabei stets der Alltagsverkehr. Im Ergebnis beinhaltet der Radverkehrsplan ein Zielnetz aus Haupt- und Nebenverbindungen mit Hinweisen dazu, welche Form der Führung des Rades auf den jeweiligen Achsen geeignet ist bzw. welche Umbaumaßnahmen dementsprechend erforderlich sind. Für die Umsetzung des Zielnetzes wurden zudem Handlungsschwerpunkte definiert und Prioritäten festgelegt. Wichtige Verbindungen des Zielnetzes liegen im Untersuchungsgebiet bzw. in seinem direkten Umfeld.

### **Gestaltungshandbuch Altstadt (2009)**

Auf Grundlage der Altstadtschutzsatzung von 2007 wurde 2009 das Gestaltungshandbuch Altstadt als Hilfestellung entwickelt. Es enthält Beispiele und Erläuterungen zu den in der Satzung festgesetzten Vorschriften. Außerdem gibt es genaue Angaben zu Maßen und Materialien. Auch Ausnahmen und Sonderfälle, wie die traditionellen Schlussverkäufe sind in diesem Dokument klar geregelt. Wer seine Waren außerhalb seines Geschäftes im öffentlichen Straßenraum präsentieren möchte, stellt dafür einen Antrag und ist an gewisse Material- und Größenvorgaben gebunden. Für die Außenmöblierung von Gastronomiebetrieben gibt es Beispiele, damit das Ziel einer hochwertigen Gestaltung mit zeitgemäßer Möblierung in der historischen Stadtstruktur erreicht werden kann. Lebenswerte Stadträume erfordern weiterhin eine Grüngestaltung, die dem Charakter der eher sparsam begrünten mittelalterlichen Stadt entspricht. Die Konzentration des Grüns liegt daher in den privaten Innenhöfen, während im Stadtraum eine punktuelle Begrünung mit Einzelbäumen oder in Form von Pflanzgefäßen im Sinne des Gestaltungshandbuchs eingesetzt werden kann. Das Gestaltungshandbuch zielt in der Praxis im Wesentlichen auf den Altstadtbereich südlich der Donau ab, es ist aber auch für Stadthof relevant.

### **Flussraumkonzept (2010)**

Die Hauptaufgabe des Flussraumkonzeptes war es, die vielfältigen Rechtspositionen, verschiedenen Zielsetzungen und Planungen aus den unterschiedlichen Planungsebenen zu erkennen, analysieren und darauf aufbauend Empfehlungen zu weiteren Entwicklungen im Auenraum des Regen und der Donau im Stadtgebiet von Regensburg zu definieren. Im Untersuchungsabschnitt „Mitte“ sind die Erkenntnisse zum Gries angeführt. Dabei wird auf die aktuellen Nutzungen sowie mögliche Konflikte und Restriktionen hingewiesen. Die Maßnahmen sind räumlich geordnet und deuten am Donaunordarm auf mögliche kleinere Absenkungen hin. Auch weitere Flussuferzugänge sind möglich. Der Rahmenplan zeigt die Maßnahmen im Detail. Als Zusatz wird außerdem der Holzgartensteg zwischen Grieser Spitz und Reinhausen zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung erwähnt.

### **Regionalplan (2011)**

Der Regionalplan von 2011 strebt für die Stadt Regensburg und ihr Umland eine nachhaltige Entwicklung an, die sowohl das kulturelle Erbe als auch die natürlichen Lebensgrundlagen sichert. In erster Linie gilt es dabei, den Lebensraum für die wohnende und arbeitende Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Mit der Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe soll die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Regensburg und der umliegenden Gemeinden noch weiter gesteigert werden.

Die Stadt Regensburg ist innerhalb ihrer Region das einzige ausgewiesene Regionalzentrum, wobei die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz als potenzielles Oberzentrum dargestellt wird. Von Regensburg gehen in gleichmäßigen Abständen sechs Achsen aus, die zentrale Orte verbinden und dabei Umland und Oberzentrum miteinander vernetzen. Zukünftige Siedlungsschwerpunkte schließen entlang dieser Achsen an die Stadt an und bilden den Verdichtungsraum Regensburg.

Zur Verbesserung von Wettbewerbsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und dem effizienteren Erreichen regionaler Ziele kommt interkommunalen Kooperationen eine immer wichtigere Bedeutung zu. Die interkommunale Zusammenarbeit ist dabei vor allem zwischen der Kernstadt Regensburg und den Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs in den Bereichen Siedlungswesen, öffentlicher Personennahverkehr, überörtliche Infrastruktur, Wirtschaft, Freizeit und Umweltschutz zu intensivieren. Auch den Austausch und die gemeinsame Planung mit anderen Oberzentren gilt es in den Bereichen Kultur, Bildung, Wirtschaft und Verkehr zu stärken.

Im Rahmen des Schutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Umweltqualität im Verdichtungsraum Regensburg als Gebiet mit städtisch-industrieller Nutzung insbesondere zu verbessern. Dazu sind auch innerörtliche Grün- und Freiflächen zu erweitern.

Der Themenbereich Verkehr sieht vor allem vor, dass der innerstädtische Verkehr vom Regional- und Fernverkehr entlastet und der motorisierte Individualverkehr zurückgedrängt wird. Eine akute Problemstellung stellt dabei die ständige Überlastung der A93 im Bereich Regensburg – Pfaffenstein dar, für die eine konkrete Lösung gefunden werden muss. Außerdem wird ein Regio-Stadtbahn-System aufgebaut und auch die nationale und internationale Schienenanbindung verbessert werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist der Standort Regensburg und sein Umland vor allem für Betriebe interessant, die hohe Anforderung an die Infrastruktur und sogenannte „weiche Faktoren“, wie kulturelle Angebote und Wohnqualität, stellen und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit besitzen. Diese gilt es für die Region zu gewinnen, beziehungsweise in der Region zu halten, und somit das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen zu erweitern.

Bildungspolitisch sollen weitere außeruniversitäre Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und Technologiestandorte angesiedelt werden, um die Stadt Regensburg überregional als Wissenschafts- und Bildungsstandort zu sichern und zu profilieren. Das Bildungsangebot soll im allgemeinen durch den Aufbau einer internationalen Schule, einer Seniorenuniversität und eines beruflichen Kompetenzzentrums ausdifferenziert werden.

Für die Regensburger Innenstadt sieht der Regionalplan vor, dass ihre Funktion als Zentrum für Handel, Dienstleistungen und Kultur unter Berücksichtigung der Maßstäbe der historischen Altstadt gesichert und ausgebaut wird. Dabei gilt es vor allem, den innerstädtischen Erlebniswert zu steigern und gleichzeitig akzeptable Einkaufs- und Dienstleistungsbedingungen zu bieten. Außerdem soll der öffentliche Personennahverkehr weiterentwickelt und entsprechend der Rahmenbedingungen verbessert werden.

### **Management-Plan UNESCO Welterbe (2012)**

Die Eintragung als UNESCO- Weltkulturerbe verpflichtete die Stadt Regensburg dazu, ein Konzept darüber vorzulegen, wie der Wert des Welterbes langfristig gepflegt und erhalten werden soll. Im Jahr 2012 wurde daher ein integriertes und handlungsorientiertes Planungs- und Handlungskonzept für die Altstadt Regensburg und den Stadtteil Stadtamhof erarbeitet. Die Stadt soll so entwickelt werden, dass die wirtschaftlichen Interessen und der Schutz des Welterbes im Einklang stehen. Dabei gilt es, die Substanz zu erhalten und für Bewohnerinnen und Bewohner und Besucherinnen und Besucher erlebbar zu machen. Gleichzeitig ist die Altstadt in ihrer Multifunktionalität und Lebendigkeit für alle Nutzerinnen und Nutzer zu bewahren und weiterzuentwickeln. Im Rahmen des Managementplans konnten bereits die Steinerne Brücke saniert und ein Welterbe-Besucherzentrum eröffnet werden.

### **Energienutzungsplan (2014)**

Der Energienutzungsplan analysiert als informelles Instrument die aktuelle Lage zur Energienutzung, definiert Potenziale und koordiniert Einzelmaßnahmen und deren Umsetzung auf gesamtstädtischer Ebene. In fünf Handlungsfeldern wurden Konzepte und Ideen vorgeschlagen:

- Strategie und Koordination (z.B. Energieforum als Steuerungsrunde)
- Energienutzungsplan Wärme und Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Potenzialgebiete für Wärmernetze)
- Energienutzungsplan Strom (z.B. mögliche Standorte für Stromerzeugungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien)
- Vernetzung und Beteiligung (z.B. Initial-Energieberatung durch die Energieagentur Regensburg)
- Detailstudien und Quartierskonzepte

### **Integriertes räumliches Entwicklungskonzept Innovative Energieregion Regensburg (2017)**

Die Stadt Regensburg ist Teil des Kooperationsraums Innovative Energieregion Regensburg. Die interkommunale Kooperation erstreckt sich über zwei zentrale Entwicklungsachsen entlang der Donau in Richtung Osten und in Richtung Süden im Regensburger Land.

Wesentliche Entwicklungsperspektiven sind die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, die Profilierung des Regensburger Lands als Kompetenzstandort für regenerative Energien, das Herausstellen des attraktiven Kultur- und Naturerbes, die Schaffung und Optimierung grüner Infrastruktur und die Weiterentwicklung der Wirtschaftsstruktur.

Mit der lokalen Energiewende soll ein signifikanter Beitrag zur CO<sub>2</sub> - Einsparung in der Region geleistet werden. Dabei spielt neben einer nachhaltigen Wärmeversorgung auch die Etablierung einer ausgeprägten Nachhaltigkeitskultur eine zentrale Rolle.

### **Leitbild Klima und Energie (2017)**

Auf Empfehlung des Energienutzungsplans wurde 2017 das Leitbild Energie und Klima erarbeitet. Es kristallisieren sich folgende vier Bereiche mit Blick auf klima- und energieschonende Leitprojekte heraus:

- Im Handlungsfeld Stadtentwicklung soll unter anderem ein Grünflächenkonzept entwickelt und ein Smart-City-Quartier realisiert werden. Weiterhin soll es ein Energie- und Ressourcen-Monitoring geben.
- Der Schwerpunkt Mobilität sieht vor allem die Einführung eines höherwertigen ÖPNV-Systems und flächendeckende Car-Sharing Angebote vor.
- Im Bereich Energieerzeugung wird bezugnehmend auf die Innovative Energieregion Regensburg die Errichtung eines Energiebildungszentrums, der Bau von Photovoltaikanlagen und die Entwicklung des Themenparks Pharma, Umwelt und Energie vorgeschlagen.
- Im Rahmen des Energieverbrauchs sollen Energieeffizienznetzwerke (REEN) eröffnet und begleitet werden. Außerdem soll das Förderprogramm „Regensburg Effizient“ aufgebaut und verstetigt werden.

### **Möblierungskonzept Altstadt (2017)**

Im Jahr 2017 wurde durch das Stadtplanungsamt und das Gartenamt das Möblierungskonzept Altstadt entwickelt. Mit dem Ziel einer einheitlichen Stadtmöblierung wird ein Standardkatalog als Grundlage für die Auswahl von Sitzgelegenheiten, Fahrradbügel, Mülleimern, Baumarten und Spielgeräten vorgegeben. In einem Strategieplan werden für eine erste Umsetzungsphase potenzielle Ruheräume und stark frequentierte Bereiche abgegrenzt. Auch in den weniger frequentierten Bereichen der Innenstadt soll in einer zweiten Phase der Bedarf an Möblierung ermittelt werden. Der Bereich

des Gries ist hierbei im Strategieplan Phase 2 zugeordnet. Hier soll der Bedarf an Möblierung im Zuge von Straßenerneuerungsmaßnahmen und den damit verbundenen Neugestaltungen der Straßen ermittelt werden.

### **Strategiekonzept Parken in der Innenstadt (2017)**

Das „Strategiekonzept Parken in der Innenstadt“ hat als Ziel, zukünftig einerseits die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Pkw zu gewährleisten, andererseits soll das Stellplatzangebot auf ein angemessenes Maß reduziert werden, um zugleich die Attraktivität bzw. die Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu stärken. Im Zuge der Erarbeitung des Konzepts wurde sowohl der Bedarf an Parkierungsangeboten u. a. aus Befragungen der Haushalte (2011), der Altstadtpassanten (2012) und der Umlandbevölkerung (2014) abgeleitet, als auch der tatsächliche Bestand an Parkmöglichkeiten, differenziert nach Parkierungsart, erhoben. Unter dem Leitbild „Die Altstadt ist offen für alle Verkehrsteilnehmer“ wurden im Strategiekonzept folgende sechs Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Parkraumbewirtschaftung beibehalten
- Stellplatzanzahl in der Summe konstant halten
- Dauerparkplätze aus dem Innenstadtbereich verlagern
- Parktarife anpassen und zugleich Anreize zur Förderung von Rad- und öffentlichem Verkehr setzen
- Bewohnerparken ausbauen, z. B. im öffentlichen Straßenraum oder in Quartiersgaragen
- Ruhenden Kfz-Verkehr nicht isoliert betrachten, sondern verkehrsmittelübergreifende Überlegungen anstellen

Auf Grundlage der Handlungsempfehlungen wurden anschließend Maßnahmen entwickelt, die z. T. das Untersuchungsgebiet „Gries“ betreffen. So ist hier etwa eine neue Quartiersgarage im Bereich der Gräßlschleife bereits Thema. Hierzu folgten anschließend detailliertere, projektbezogene Planungen und Entwürfe, welche auch aktuell (2020) noch Gegenstand der zukünftigen Quartiersentwicklung sind.

### **Zukunftsorientiertes Tourismuskonzept für die Stadt Regensburg (2018)**

Regensburg hat als Welterbe-Stadt täglich viele Besucherinnen und Besucher. In den letzten 10 Jahren haben die Übernachtungszahlen um fast 50% zugenommen. 2018 wurde deshalb von verschiedenen tourismusrelevanten Akteuren ein zukunftsorientiertes Tourismuskonzept erarbeitet. Das Ziel ist dabei nicht unbedingt die weitere Steigerung der Gästezahlen, sondern vielmehr die Verlängerung der Aufenthaltsdauer der Stadttouristen. Wichtig sind vor allem Maßnahmen zur Besucherlenkung, die Stärkung Regensburgs als Standort für Tagungstourismus und das Wahren der positiven Einstellung der Regensburgerinnen und Regensburger gegenüber den Besucherinnen und Besuchern.

### **Flächennutzungsplan 1983 (67. Änderung, 2019)**

Der Flächennutzungsplan für Regensburg in der aktuellen Fassung stellt für das Untersuchungsgebiet im Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen Schule und Kirche, Altenwohnen und Kirche, ein Mischgebiet und Parkanlagen sowie Spiel- und Bolzplatz und Überschwemmungsgebiete dar.

### **Zweckentfremdungssatzung (2019)**

Wie viele touristische Städte sieht sich auch die Stadt Regensburg mit der Gefahr konfrontiert, dass durch die zunehmende zweckfremde Nutzung von Wohnungen die bestehende Wohnraummangellage zusätzlich verschärft wird. 2019 wurden ca. 2,4% der Altstadtwohnungen dauerhaft an Feriengäste vermietet. Auf Grund der kontinuierlichen Steigerung der Gesamtzahl an Ferienwohnungen, Arbeitnehmerunterkünften und anderen zweckfrem-

den Nutzungen auf dem ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt hat die Stadt im Juli 2019 eine Zweckentfremdungssatzung für die kommenden fünf Jahre erlassen. Den rechtlichen Rahmen dafür liefert das vom Freistaat Bayern erlassene Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen, kurz Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG). Eine solche Entfremdung liegt unter anderem vor, wenn mehr als 50% der Gesamtfläche des Wohnraums über zusammengerechnet mehr als acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres zur Fremdenbeherbergung genutzt werden oder die Wohnung länger als drei Monate leer steht.

### **Freiraumentwicklungskonzept (2020)**

Aktuell liegt ein neues Freiraumentwicklungskonzept für die Stadt Regensburg vor, welches 2020 beschlossen wurde. In erster Linie zielt das Konzept darauf ab, Freiräume weiterzuentwickeln und eine gerechte Verteilung zu gewährleisten. Für die Handlungsfelder Lebenswelten, Wohnen, Arbeit, Natur, Gesundheit und Vernetzung wurden jeweils Leitziele formuliert. Dabei stehen insbesondere die Erreichbarkeit von Grünräumen, flächensparendes Bauen, der Schutz der Biodiversität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Vordergrund.

### **Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2020)**

Die Fortschreibung des Entwicklungskonzepts für Gewerbliche Bauflächen der Stadt Regensburg benennt gesamtstädtische Entwicklungsempfehlungen. Für den Gries sind zwar keine konkreten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte definiert worden, dennoch gilt es die Handlungsempfehlungen auch auf Quartiersebene zu berücksichtigen und umzusetzen. Das Leitbild benennt folgende Ziele:

- Entwicklungsfähigkeit ermöglichen und stärken
- Entwicklung und Strukturwandel durch neue, bedarfsgerechte Zukunftsstandorte begleiten und fördern
- Differenzierte und nachhaltige Flächenvorsorge treffen
- Sparsamer Umgang mit Flächen durch Sicherung, Qualifizierung und Aktivierung vorhandener Flächen
- Flächenkonkurrenzen minimieren: Flächentausch statt Flächenreduktion
- Innerstädtische Standorte durch Verdichten und Umstrukturieren stärken
- Gewerbe und Wohnen integriert denken – urbane Nutzungsmischung wo möglich und notwendig ermöglichen
- Clusterpolitik weiterführen und fortschreiben
- Entwicklungsbegleitender Infrastrukturausbau auf regionaler Ebene erforderlich
- Entwicklung räumlich integriert betrachten und stadtreional begleiten

### **Planungen Holzgartensteg (2018–2020)**

Die Planungen zum Holzgartensteg haben in unterschiedlichen Prozessabschnitten die Möglichkeiten, Vor- und Nachteile einer Brückenverbindung zwischen dem Gries und Reinhausen aufgezeigt. Eine vertiefende Untersuchung mit sechs Varianten wurde im Juli 2019 vom Stadtrat beauftragt. Darauf folgend wurde der Auftrag zur Auslobung eines Planungswettbewerbs mit Einbindung der Öffentlichkeit erteilt. Die Entwürfe der drei Preisträger wurden öffentlich intensiv diskutiert. Neben ungeklärten Debatten wird die Brückenlösung auch aus Kostengründen von der Stadtpolitik aktuell nicht weiter verfolgt.

### **Aktionspläne „Kinderfreundliche Kommune“ Regensburg (2014/2019) + Standards zur Beibehaltung des Siegels „Kinderfreundliche Kommune“ für die Stadt Regensburg (2022)**

Die Stadt Regensburg führt das Siegel „Kinderfreundliche Kommune“ und zeichnet sich durch ihr starkes Engagement Kinder und Jugendliche in unterschiedlichen Lebensbereichen zu unterstützen und zu fördern aus. Der Aktionsplan aus 2014 rückt die Rechte der Kinder und das Kindeswohl in Regensburg in den Vordergrund und beschreibt wichtige Qualitätsansprüche, Rahmenbedingungen und Aufgabenbereiche für eine kinderfreundliche Stadt(-entwicklung). Der zweite Aktionsplan setzt das Programm fort und definiert erneut ein umfassendes und weiterführendes Maßnahmenkonzept zur Verbesserung der Bedingungen für Kinder in Regensburg. Dies reicht von Projekten zur sozialen Infrastruktur, über Teilhabe und Inklusion bis hin zur kinderfreundlichen Stadtentwicklung. Die Standards zur Beibehaltung des Siegels halten die Anforderungen, Aufgaben und Schwerpunkte für die weitere kinderfreundliche Entwicklung und Umsetzung fest.

### **Haupttradroutennetz (2022)**

Das Haupttradroutennetz umfasst 18 Haupttradrouten durch die Stadt Regensburg und soll die Erschließung aller Stadtteile mit wichtigen Zielen im Stadtgebiet durch sichere und zügig befahrbare Routen verbessern. Fahrradstraßen bilden einen bedeutenden Bestandteil in der Umsetzung und verschaffen Radfahrenden erweiterte Rechte (z.B. Vorrang). Die Andreasstraße am Gries wurde im Winter 2022 als Fahrradstraße ausgewiesen.

### **Planungen Grieser Steg (2022)**

Der Grieser Steg muss aufgrund des hohen Alters und vielen Korrosionsschäden erneuert werden. Eine Sanierung ist nicht mehr möglich. Mit dem Ziel, den heutigen Ansprüchen und Anforderungen (z.B. Verbreiterung basierend auf dem Verkehrsaufkommen Fuß- und Radverkehr bzw. Befahrung Einsatzfahrzeuge, Hochwasser) gerecht zu werden, wurde ein Planungswettbewerb für einen Neubau ausgerufen. Der Auftrag zur Weiterbearbeitung wurde an die Planungsgemeinschaft Mayr Ludescher Partner Beraten- de Ingenieure, München, mit DKFS Architects, London vergeben.

### **Deine Altstadt Regensburg – Verkehrsberuhigung Altstadt (2023)**

Der Planungsprozess zur Regensburger Altstadt hat die städtebauliche Entwicklung im Zusammenspiel mit Mobilität, Verkehr und Erreichbarkeit untersucht. Ein intensiver Beteiligungsprozess hat die Entwicklungsplanung begleitet. Der Gries war als Teil der Altstadt auch Teil des Diskurs. Wichtige Themen waren unter anderem die Wegenetze des Fuß- und Radverkehrs, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Parkraumorganisation. Das Konzept wird im Februar 2023 dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

Abb. 8 / Nördliches Ufer zur Donau



### **FAZIT**

- Das Quartier Gries wird in vielen Planungen für die Altstadt von Regensburg (z.B. Flussraumkonzept, Freiraumentwicklungskonzept, Planungen Holzgarten- und Grieser Steg, Verkehrsberuhigung Altstadt) selbstverständlich mitgeführt. Das unterstreicht seine Rolle als Teil und nördlicher Abschluss der Altstadt.
- Der Gries ist integriert zu sehen für Themen des Verkehrs, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie für die Pflege des Welterbestatus und der Kinder-, Jugend- und Familienfreundlichkeit.
- Es gilt, aus den vorausgegangenen Konzepten eine eigenständige Position in Bezug auf mögliche Maßnahmen zu beziehen.

# 3. BESTANDSAUFNAHME

Eine vorbereitende Untersuchung stützt ihre Aussagen wesentlich auf eine umfassende Bestandsaufnahme. Hier wird ermittelt, wo die Bedarfslagen des Quartiers sind und wie diese Bedarfslagen eingeschätzt werden. Darum schließt jedes der Teilkapitel der Bestandsaufnahme mit einem Fazit ab, das Schlüsse ziehen lässt und eine Verbindung zur SWOT-Analyse (Stärken/Schwächen/Chancen/Risiken- Analyse) schafft.

Eine Bestandsaufnahme geschieht mittels mehrerer oft gleichzeitiger Schritte:

- Begehung des Gebiets samt Fotodokumentation,
- Gespräche mit Experten der Verwaltung und des Quartiers,
- Beteiligungsprozesse (analog und online) mit der Bürgerschaft
- Sichten und Auswerten von Karten und Luftbildern
- Sichten und Auswerten von statistischen Daten
- Auswerten von Literatur insbesondere stadtchronistischen Werken.

Auch für das Quartier Gries wurden in der Vergangenheit mehrere und verschiedenartige Themen und Leitgedanken formuliert. In übergeordneten Studien und Analysen oder in Studien, die das Gebiet streifen, sind Aussagen getroffen, die in den vorbereitenden Untersuchungen mit ISEK mit bedacht werden müssen. Die vorliegende Arbeit kennt diese Vorarbeiten, wertet sie aus und führt ihre Ideen zusammen (s. voraus gegangenes Kapitel, S. 12–18).



## 3.1 BEVÖLKERUNG

### THEMEN

Bevölkerungsentwicklung und  
demographische Kennwerte

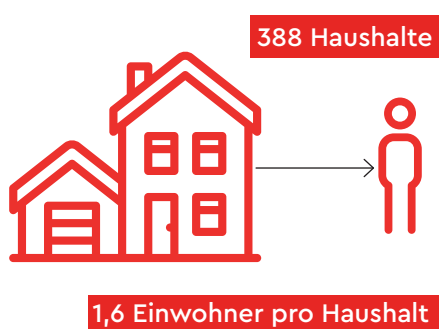
**Eine auf das Quartier abgestimmte Entwicklung erfolgt immer in Hinblick auf die demographischen Gegebenheiten und Trends vor Ort. Der Gries präsentiert sich als attraktiver, innerstädtischer Wohnort mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und demographischen Kennwerten, welche dem gesamtstädtischen Durchschnitt entsprechen. Die Bewohnerinnen und Bewohner, Kinder und Jugendlichen werden wichtige Partnerinnen und Partner bei künftigen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sein.**

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND DEMOGRAPHISCHE KENNWERTE

Das Untersuchungsgebiet „Gries“ in seinem vorgenommenem Umgriff umfasst einen Bereich, in dem mit Stand Ende 2018 insgesamt 623 Personen wohnten. Hierbei wurden gemeldete Haupt- und Nebenwohnsitze zusammengefasst. Dauerhaft im Quartier wohnten 548 Personen. Im Umkehrschluss ergibt dies einen Anteil an Nebenwohnsitzen von rund 12% – ein Wert, welcher im Wesentlichen dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht. Die Bewohnerinnen und Bewohner verteilten sich im Jahr 2017 auf 388 Haushalte. Dies ergibt im Durchschnitt rund 1,6 Einwohner pro Haushalt, womit der gesamtstädtische Durchschnittswert von 1,8 leicht unterschritten wird.

### HAUSHALTE 2018

UNTERSUCHUNGSGEBIET



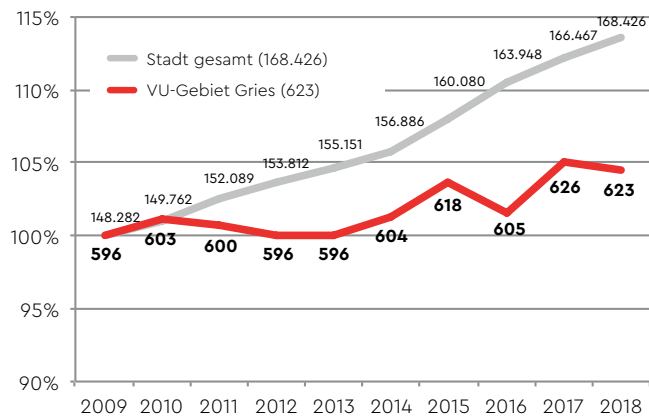
**Abb. 10 / Haushalte 2018**  
Grafik: UmbauStadt  
Datengrundlage: Stadt Regensburg

Auf Basis wichtiger Standortqualitäten wie der zentrumsnahen Lage, qualitativ hochwertiger Grün- und Freiräume oder der überwiegenden Verkehrsberuhigung im Quartier kann der Gries als attraktiver Wohnort beschrieben werden. Daraus ergibt sich aus demographischer Sicht ein besonderes Interesse an dem detaillierten Blick auf die Bevölkerungszusammensetzung. Hinsichtlich der Altersverteilung unter den lokalen Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern ergibt sich kein markanter Unterschied zum gesamtstädtischen Durchschnitt. Es besteht eine relativ ausgewogene Verteilung der Altersgruppen zwischen 18 und 64 Jahren. Den höchsten prozentualen Anteil weist hier die Gruppe der 25- bis 34-Jährigen mit rund 22% auf, dicht gefolgt von der Gruppe der 45- bis 54-Jährigen mit rund 18%.

Bei einer Analyse der Zusammensetzung auf Basis der Nationalitäten ergibt sich für das Untersuchungsgebiet ein Wert von rund 8,5% an ausländischen Staatsbürgern. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Regensburger Gesamtwert von 16,5%. Hinsichtlich des Familienstandes dominiert die Kategorie „ledig“ mit rund 60% in der quartiersinternen Statistik. Insgesamt ergibt sich damit auf Basis der leicht unterdurchschnittlichen Belegungszahl der Haushalte im Quartier von 1,6, der Gruppe der 25- bis 34-Jährigen als größte Bevölkerungsgruppe und dieses Wertes von 60% ledigen Bewohnern das Bild eines tendenziell jungen Stadtteiles. Da der Gesamtwert der 0-bis 34-Jährigen zudem bei rund 44%, also fast der Hälfte liegt, ergibt sich das Bild eines tendenziell familienfreundlichen Wohnquartiers mit vielen Kindern und jungen Erwachsenen.

**RELATIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2009-2018**

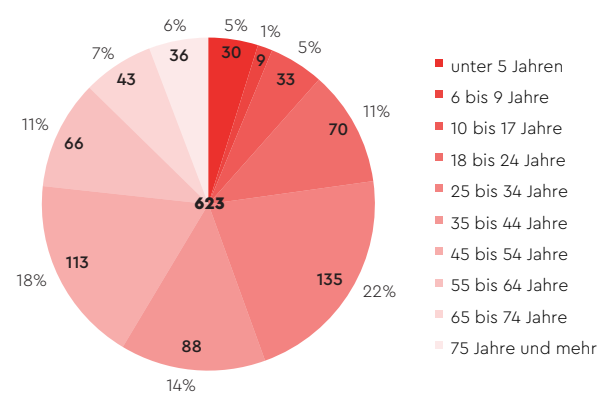
UNTERSUCHUNGSGEBIET &amp; REGENSBURG GESAMT

**Abb. 11 / Bevölkerungsentwicklung relativ**

Grafik: UmbauStadt, Datengrundlage: Stadt Regensburg

**EINWOHNER NACH ALTERSGRUPPEN 2018**

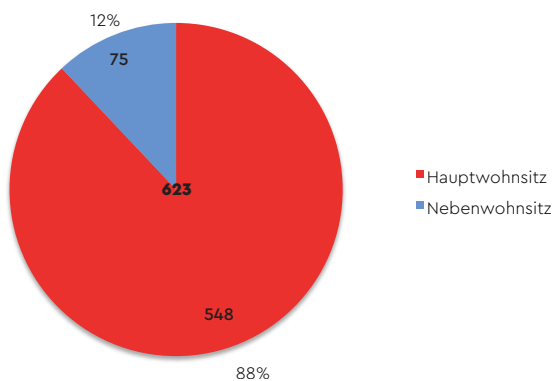
UNTERSUCHUNGSGEBIET

**Abb. 12 / Einwohner nach Altersgruppen**

Grafik: UmbauStadt, Datengrundlage: Stadt Regensburg

**ANTEIL DER HAUPT- UND NEBENWOHNSITZE 2018**

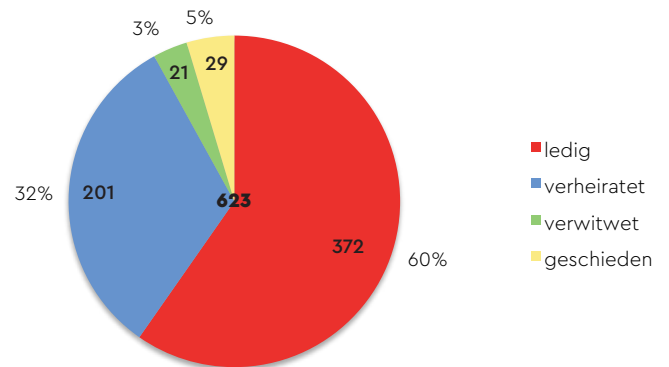
UNTERSUCHUNGSGEBIET

**Abb. 13 / Anteil Haupt- und Nebenwohnsitze**

Grafik: UmbauStadt, Datengrundlage: Stadt Regensburg

**FAMILIENSTAND 2018**

UNTERSUCHUNGSGEBIET

**Abb. 14 / Familienstand**

Grafik: UmbauStadt, Datengrundlage: Stadt Regensburg

**FAZIT**

- Das Quartier Gries ist ein Stadtteil mit vergleichsweise junger Bevölkerung. Das bedeutet auch, dass die Aspekte einer kinder-, jugend- und familienfreundlichen Quartiersentwicklung eine wesentliche Rolle einnehmen.
- In den vergangenen 10 Jahren ist die Anzahl der Bewohner im Wesentlichen gleich geblieben bzw. leicht gestiegen.
- Die Zusammensetzung der Bevölkerung gestaltet sich relativ homogen, es besteht beispielsweise ein im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlicher Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund.

## 3.2. STÄDTEBAU + SIEDLUNGSWESEN

### THEMEN

Räumlicher Kontext und  
Siedlungsgeschichte

Siedlungsentwicklung

Raumstruktur, bauliche  
Dominanten und  
Baudenkmäler

Gebäudesubstanz und  
Bauzustand

**Stadtamhof war über Jahrhunderte hinweg eine bedeutende Zoll- und Handelsstadt an der Donau und ist heute ein zentrumsnaher Regensburger Stadtbezirk mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Der historische Gebäudebestand gibt dem Stadtbezirk ein charakteristisches Aussehen. Das Quartier Gries als Teil Stadtamhofs wirkt dabei mit seinen niedrigen Gebäuden und seinen grünen Gärten wie ein „Dorf in der Stadt“. Der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung sind zentrale Zukunftsaufgaben.**

### RÄUMLICHER KONTEXT UND SIEDLUNGSGESCHICHTE

Das Untersuchungsgebiet Gries befindet sich im Regensburger Stadtbezirk Stadtamhof. Es umfasst in seinem gegenständlichen Umgriff etwa die Hälfte des bebauten Bereiches des Stadtteils und reicht vom Grieser Spitz bis zur Gerhardingerstraße. Im gesamtstädtischen räumlichen Kontext der Stadt Regensburg kann das Untersuchungsgebiet als unmittelbar zentrumsnahes Wohngebiet mit kleinteiliger, dörflich anmutender Bebauungsstruktur beschrieben werden. Der Bereich Gries wie der gesamte Stadtbezirk Stadtamhof liegt im denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“ Teil des UNESCO-Welterbegebietes.

Die Siedlung im Bereich des heutigen Stadtbezirkes ist etwa seit dem Jahr 1500 unter dem Namen „Stadtamhof“ bekannt. Nach der Fertigstellung der Steinernen Brücke als Donauübergang zur Stadt Regensburg im Jahr 1146 erfolgt die eigentliche Siedlungsentwicklung in ihrer heutigen Form. Mitte des 16. Jahrhunderts gewinnt Stadtamhof Bedeutung als bayerische Zollstation für den Warenverkehr nach Regensburg. Mit dem Bau des kurbayerischen Salzstadels Ende des 16. Jahrhunderts entsteht hier zudem der Hauptumschlagplatz für den Salzhandel nach Franken und in die Oberpfalz. Im Dreißigjährigen Krieg wird Stadtamhof fast vollständig zerstört. Es folgt ein langsamer Wiederaufbau im 17. und 18. Jahrhundert. Speziell die Klöster in Stadtamhof bilden zu dieser Zeit wichtige Entwicklungsimpulse sowie städtebauliche Anker. Zur Zeit der napoleonischen Kriege am Beginn des 19. Jahrhunderts wird Stadtamhof durch einen Brand abermals großflächig zerstört. Mit der Gründung des Königreiches Bayern verliert die Stadt ihre Bedeutung als Zollstation. Im Jahr 1924 wird Stadtamhof als eigener Stadtbezirk nach Regensburg eingemeindet. Ein großer Meilenstein für den gesamten Stadtbezirk Stadtamhof erfolgt schließlich 2006 durch die Miteinbeziehung ins neu eingerichtete UNESCO-Welterbegebiet im Regensburger Zentrum nördlich und südlich der Donau.

Vorbereitende Untersuchungen Stadtamhof,  
Stadt Regensburg & Büro für Städtebau Dr.-  
Ing. H. Holl, 2003

## SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Der vorgenommene Umgriff des Untersuchungsgebietes schließt die Straßenzüge Am Gries, Salzgasse, Andreasstraße, Wassergasse, Seifensiedergasse, Gräßlstraße sowie Gerhardingerstraße mit ein. Die historische Siedlungsentwicklung erfolgte ausgehend von der im Zentrum Stadtamhofs in Nord-Süd-Richtung querenden Hauptstraße, welche die direkte Fortsetzung der Steinernen Brücke bildet. Für die Siedlungsentwicklung Stadtamhofs bestanden von Anfang an durch die Lage zwischen der Donau im Süden und der versumpften Niederung einer Flutrinne der Naab im Norden enge natürliche Grenzen. Das Siedlungsgebiet wurde daher im Laufe der Zeit vielmehr nach Westen und Osten erweitert.

Ganz im Osten Stadtamhofs an der Mündung des Regen in die Donau ist seit dem 16. Jahrhundert das „Quartier auf dem Gries“ als Fischersiedlung nachweisbar. Im Kern dieses Ur-Quartiers finden sich entlang des Straßenzuges Am Gries hauptsächlich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in Straßenrandbebauung. Den einladenden, historischen Fassaden der Gebäude sind hier vielfach Gärten vorgelagert. Durch die niedrige Bebauungsweise und den Grünanteil des Straßenzuges entsteht das charakteristische Bild des „Dorfes in der Stadt“ für das heutige Quartier des Gries. Bis heute sind im Quartier die ursprüngliche Struktur und große Teile die Bausubstanz erhalten.



Abb. 15 / Andreasstadel



Abb. 16 / Bebauung am Gries



Abb. 17 / Kirchenkomplex St. Mang



Abb. 18 / Bebauung in der Wassergasse

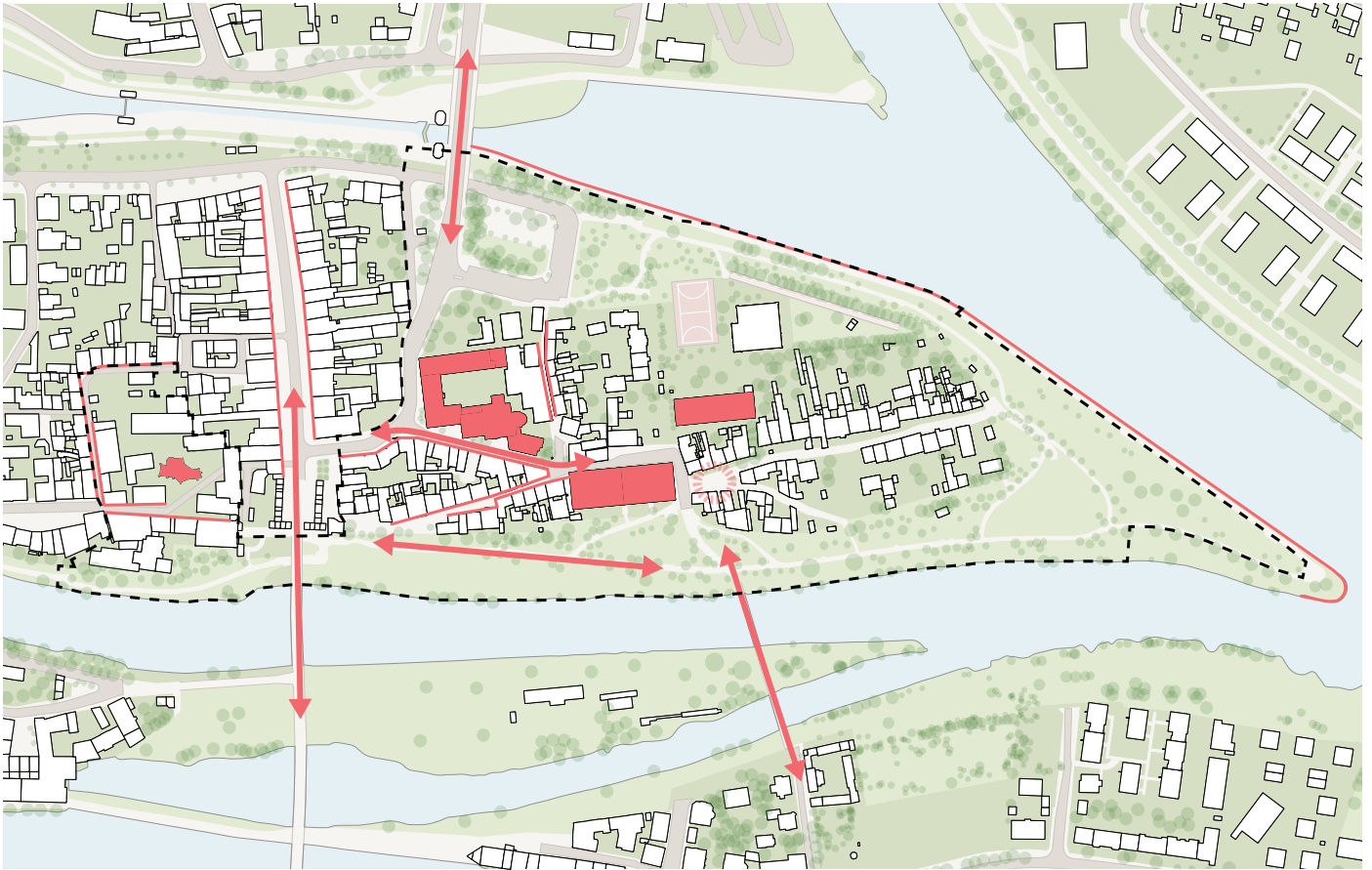
## RAUMSTRUKTUR, BAULICHE DOMINANTEN UND BAUDENKMÄLER

Zieht man die Grenzen des heutigen Quartiers Gries etwas großzügiger als jene des Ur-Quartiers – entsprechend dem Umgriff des Untersuchungsgebietes – so gelangt man in östlicher Richtung zu den für Stadtamhof aus historischer wie aktueller Sicht bedeutenden baulichen Dominanten Andreasstadel und der Kloster- und Kirchenkomplex St. Mang.

Der Andreasstadel wurde ursprünglich im Jahr 1597 als kurbayerischer Salzstadel eröffnet. Er wurde bis ins 19. Jahrhundert hinein als Salzlager genutzt. Anschließend wurde das Gebäude räumlich aufgeteilt und verschiedenen Funktionen und Nutzungen zugeführt. Ab 2002 wurde der östliche Teil des Andreasstadels zu einem multifunktionalen Künstlerhaus entwickelt – die Städtebauförderung stellte hierbei einen Teil der Finanzmittel bereit. Im westlichen Teil hingegen entstanden Wohnungen sowie ein Hotel.

Gutachten Andreasstadel mit städtebaulichem Umfeld, Stadt Regensburg & Prof. Matthias Reichenbach-Klinke / Hans Schraner Dipl. Ing. Architekten, 2001

## PLAN RAUMSTRUKTUR

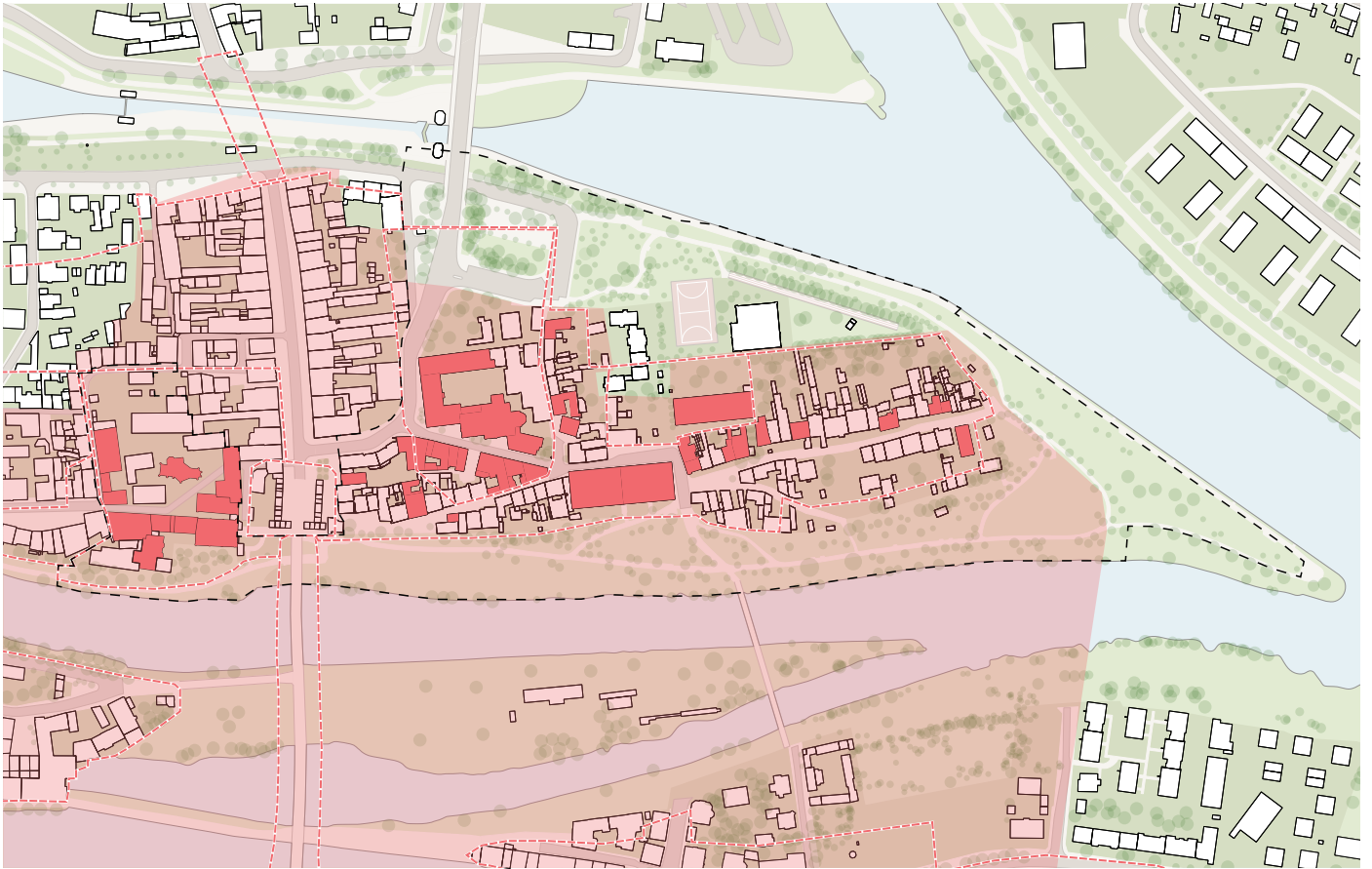


UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

- bauliche Dominanten
- Orientierungs-, Verbindungs- und Sichtachsen
- Raumkanten, definierte Straßenräume
- potenzielle Treffpunkte (Aufwertungspotenzial)

Heute präsentiert sich der Andreasstadel als umfassend sanierter und in Szene gesetzter historischer Gebäudekomplex. Betritt man das Quartier des Gries von der Regensburger Innenstadt über den Grieser Steg kommend, so stellt der Andreasstadel am Eingang ins Quartier ein bedeutendes ikonisches Bauwerk dar, welches sofort ins Blickfeld der Passanten gelangt und identitätsstiftend für das umliegende Stadtviertel wirkt. Alle Straßen in der unmittelbaren Umgebung (Andreasstraße, Am Gries, Salzgasse, Wasergasse und Seifensiedergasse) verlaufen sternförmig ausgehend vom Stadel. Auch die wesentlichen Sichtachsen im Quartier Gries sind auf den Stadel ausgerichtet. Eine Sicht- und Verbindungsachse ergibt sich dadurch zwischen Stadel und Stadtamhof Zentrum, eine weitere etwa zwischen Stadel und unterem Wöhrd (Grieser Steg). Die sich daraus sowie aus weiteren räumlichen Bestandteilen wie markanten Raumkanten ableitende Raumstruktur im Untersuchungsgebiet ist im **Plan Raumstruktur** (S. 26) dargestellt.

## PLAN BODEN- UND BAUDENKMÄLER



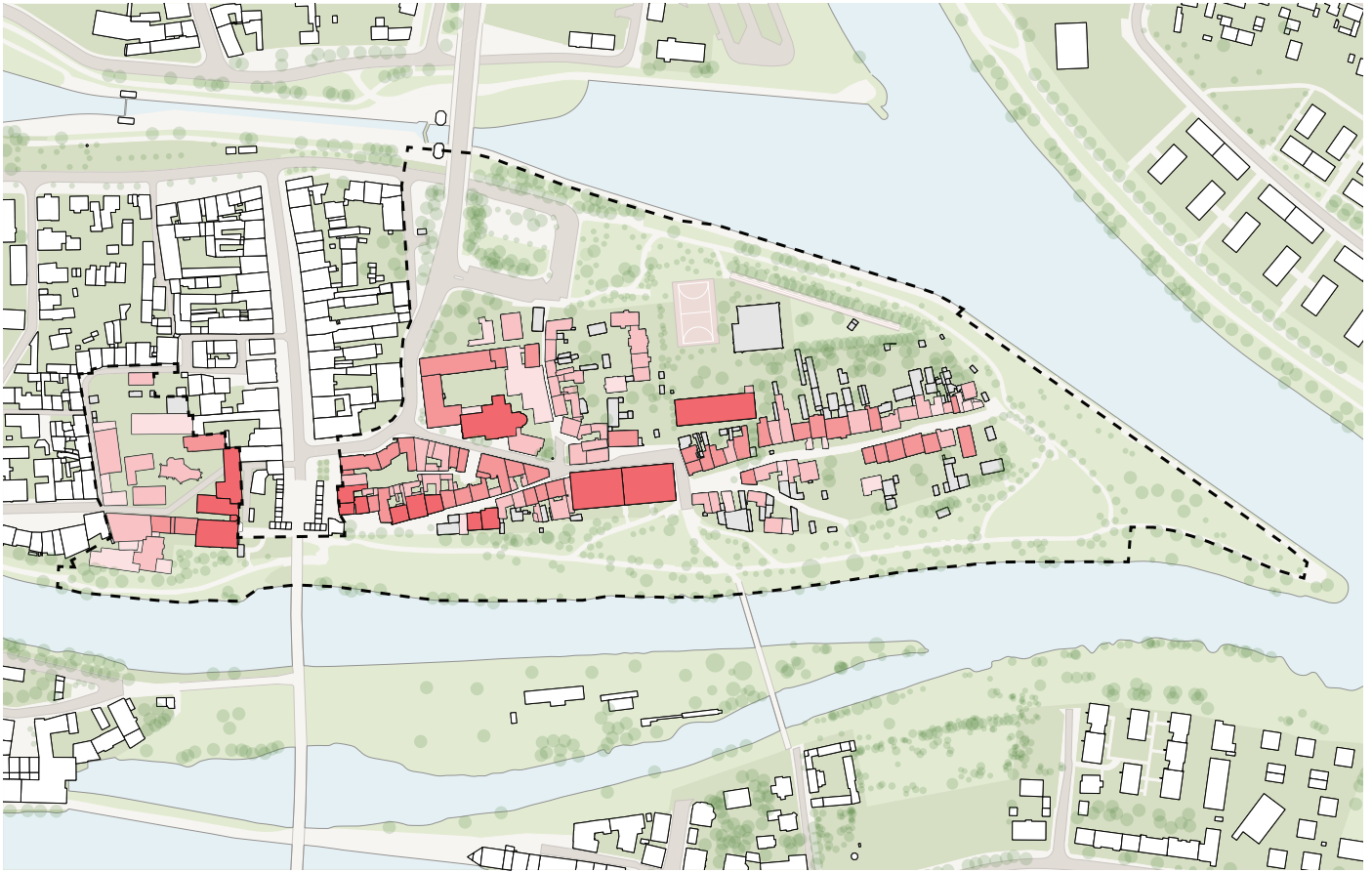
UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

- als Baudenkmal ausgewiesenes Gebäude
- Gebiet mit Ensemble-Widmung
- Bodendenkmal

Der Kirchenkomplex der Pfarrei St. Mang im Zentrum Stadthofs fungiert ebenfalls als bedeutende bauliche Dominante für den gesamten Stadtbezirk. Schon für das Jahr 1501 ist eine Wegekappelle am Platz der heutigen Kirche belegt. Es folgten mehrere bauliche Erweiterungen sowie Neu- und Umbauten über die Jahrhunderte. Heute nimmt der Kirchenkomplex eine Fläche von über 5.000 m<sup>2</sup> ein.

Der Andreasstadel und St. Mang sind nur zwei von etlichen Baudenkmalern im Untersuchungsgebiet. Die Gerhardinger-Grundschule sowie mehrere Wohngebäude stellen entlang der Straßenzüge Am Gries, Andreasstraße, Wassergasse und Seifensiedergasse ebenfalls Baudenkmalen dar. Zudem befinden sich am Gries einige Bodendenkmäler. Alle Boden- und Baudenkmalen im Untersuchungsgebiet sind im **Plan Baudenkmalen** (S. 27) erfasst.

## PLAN GESCHOSSANZAHL DER GEBÄUDE



UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkred;"></span>	5 oder mehr Geschosse / ca. 15m und höher	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpink;"></span>	2 Geschosse / ca. 6m
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:mediumred;"></span>	4 Geschosse / ca. 12m	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey;"></span>	Nebengebäude / ca. 1-3m
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral;"></span>	3 Geschosse / ca. 9m		

### GEBÄUDESUBSTANZ UND BAUZUSTAND

Wie in den vorangegangenen Ausführungen zu den Themen Städtebau und Siedlungswesen beschrieben, weist das Untersuchungsgebiet überwiegend eine historische Gebäudesubstanz auf, welche sich teilweise unter Denkmalschutz befindet. Ein Blick auf die Geschosshöhe der einzelnen Gebäude gibt zusätzliche Informationen über das Raumprofil im Quartier wieder. Hierbei stehen die als baulichen Dominanten beschriebenen Gebäudekomplexe Andreasstadel und St. Mang sowie die Gerhardinger-Schule deutlich hervor.

Am Gries selbst befinden sich Wohnhäuser mit zwei bis vier Geschossen. Ihnen sind an den einzelnen Grundstücken meist mehrere Nebengebäude in niedriger Bauweise (etwa Garagen oder Gartenhäuschen) nachgelagert. Hier lässt sich durch die aufgelockerte Bebauung mit den Vorgärten das beschriebene „Dorf in der Stadt“ erkennen. Im Bereich Wassergasse hingegen weisen die Gebäude überwiegend drei bis fünf Geschosse auf. Durch die Bebauung direkt an den Straßenrand entsteht hier ein stärkerer Eindruck von städtischer Dichte und die Straßenräume präsentieren sich durch klare Raumkanten deutlich definiert.

Der Bauzustand und Sanierungsgrad kann ein Gradmesser sein für die Akzeptanz eines Quartiers bei seinen Bewohnerinnen und Eigentümerinnen, aber auch für deren wirtschaftliche Handlungsfähigkeit. Am Gries besteht eine fast durchgängige Bausubstanz, die 100 und mehr Jahre alt ist. Dementsprechend hat die Substanz schon Veränderungen erfahren. Der folgende **Plan Bauzustand der Gebäude** (S. 30–31) zeigt eine gleichmäßige Verteilung von Gebäuden in gutem bis sehr gutem Bauzustand – bewertet anhand der Gebäudehülle (Dach, Fassade). Der Bauzustand im Quartier wurde anhand von mehreren Begehungen mit Fotodokumentation straßenseitig (ohne innere Begutachtung) erfasst. Die Einschätzung wird in drei Kategorien getroffen:

**Sehr guter Bauzustand / kein Sanierungsbedarf** Diese Kategorie umfasst Neubauten der vergangenen 10 Jahre oder im selben Zeitraum rundum sanierte Gebäude (Dach, Fassade, Fenster, Türen), gemäß den neuesten energetischen Standards (Anteil ca. 2%)

**Guter Bauzustand / langfristiger Sanierungsbedarf** Gebäude dieser Kategorie befinden sich in einem nutzbaren und für das Stadtbild nicht schädlichen Zustand. Sie weisen auf den ersten Blick keine Altersspuren auf, legen jedoch eine langfristige Sanierung an Fenstern, Türen oder Dach auf. Auch finden sich hier Gebäude, für die anstelle einer Pinselsanierung eine energetische Ertüchtigung notwendig werden könnte. (Anteil ca. 60%)

**Mittelfristiger Sanierungsbedarf** Diese Kategorie umfasst den weitaus größten Anteil an Gebäuden am Gries. Dies sind Gebäude, deren letzte Sanierung mind. 30 Jahre zurückliegt, die den heutigen Energiestandards nicht mehr entsprechen und die vereinzelt Alterungsspuren zeigen. Es ist zu erwarten, dass in den kommenden 10 Jahren Bauteile (z.B. Fassade, Fenster, Dachdeckung) einer grundlegenden Sanierung bedürfen. (Anteil ca. 35%)

**Sichtbarer und kurzfristiger Sanierungsbedarf** Diese Kategorie umfasst Gebäude, die einen sichtbaren Sanierungsstau zeigen, die als Störung im Stadtbild wahrgenommen werden und die ggf. auch funktionslos geworden sind (Leerstand, Teilleerstand). Hier herrscht akuter Handlungsbedarf an allen Bauteilen (Fassade, Fenster, Dachdeckung) um ein nutzbares, vermietbares Gebäude zu sichern. (Anteil ca 4%)

Die Gebäude am Gries sind größtenteils in Privatbesitz und werden in einem hohen Anteil von den Eigentümern bewohnt. Dies sichert dem Quartier eine gewisse Sorgfalt beim Umgang mit der Bausubstanz.

## FAZIT

- Das Quartier Gries ist fester Bestandteil des Regensburger Altstadtensembles
- Der Umgang mit dem Bestand ist eine Hauptaufgabe sowohl in Bezug auf den Sanierungsgrad und die Nutzbarkeit, als auch in Bezug auf das Zur-Verfügung-Stellen von Wohnraum.
- Die Bausubstanz und Siedlungsstruktur spiegelt den Charakter des Quartiers seit Jahrhunderten unverändert wider.
- Der Bauzustand ist durchschnittlich bis gut, wobei ein langfristiger Sanierungsbedarf in großen Teilen ablesbar ist.

# PLAN BAUZUSTAND DER GEBÄUDE





UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

### 3.3. STÄDTISCHES GRÜN + ÖKOLOGIE

#### THEMEN

Öffentliche Grün- und  
Freiflächen, Freizeitgestaltung  
im Grünen

Halböffentliche und private  
Grünflächen

Klima, Energie und Umwelt

Bodenversiegelung

**Als „Dorf in der Stadt“ weist das Quartier einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen auf. Die grünen Uferbereiche bilden einen Halbring um das Quartier und stellen eine wesentliche Qualität für die Naherholung und die Freizeitgestaltung der Bewohnerinnen und Bewohner dar. Der Grün- und Freiraum bietet Platz für etliche lokale Treffpunkte. Aus ökologischen Gesichtspunkten sorgt die nahegelegene Donau für Abkühlung und Frischluftzufuhr am Gries. Dennoch sind im Quartier wichtige Aufgaben hinsichtlich der energetischen Sanierung und des Klimawandels zu erledigen.**

#### ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, FREIZEITGESTALTUNG IM GRÜNEN

Das Quartier Gries weist im Vergleich zur nahegelegenen Regensburger Altstadt einen ausgesprochen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen auf. Generell lässt sich das gesamte Untersuchungsgebiet als begrünt und locker bebaut beschreiben. Wesentlich zu diesem Umstand tragen die mit hohem und wertvollem Baum- und Gehölzbestand begrünter Uferzonen an den Donauarmen nördlich und südlich des Quartiers Gries bei. Am Zusammenfluss der beiden Donauarme befindet sich mit dem „Grieser Spitz“ eine Art kleine Parkanlage mit befestigten Wegen, Sitzmöglichkeiten sowie Bolz- und Spielplatz. In jüngster Vergangenheit stand dieser Bereich vermehrt aufgrund eines Rad- und Fußgängerbrücken-Projektes über die Donau bzw. den Regen, welches den Bereich Grieser Spitz tangieren würde, im Fokus. Der Grieser Spitz stellt das unmittelbarste Naherholungsgebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner der Straßenzüge Am Gries und Salzgasse dar. Seine Fortsetzung in westliche Richtung findet er im Naherholungsgebiet um die Steinerne Brücke. Auch hier bildet eine begrünzte Uferzone Raum für Erholung und Freizeitgestaltung. Der Grieser Spitz ist ein besonders wichtiger Spielraum für Kinder und Jugendliche aus dem Quartier (Aufenthalt, Sport und Spiel z.B. Slacklines), da private Gärten, wenn überhaupt vorhanden, eher klein und in solch zentrumsnahen Lagen kaum ausgedehnte große Spielflächen vorhanden sind. Der kleine Spielplatz ist vor allem für Kleinkinder und Kinder im Grundschulalter attraktiv.






Das „Nachtschicht“-Projekt der Stadt Regensburg vermittelt erfolgreich seit mehreren Jahren als Begleitmaßnahme für ein funktionierendes Miteinander zwischen Feiernden und der Bewohnerschaft im Regensburger Zentrum, so auch auf der Jahninsel. Mit unterschiedlichen Aktionen (z.B. Gespräche, Befragungen, Schildern und Piktogrammen) wird laufend Bewusstsein geschaffen.

Als „grüne Oase“ sowie als Ort für Erholung und Freizeitgestaltung lässt sich die unmittelbar südlich des Untersuchungsgebietes gelegene Jahninsel beschreiben. Hier gibt es unter anderem einen Grillplatz und Liegewiesen. Besonders bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen sind die offen zugänglichen und konsumfreien Grünräume wichtige zentrumsnahe Treffpunkte. Durch ihre idyllische und gleichzeitig zentrale Lage zog die Jahninsel zuletzt immer mehr Besucherinnen und Besucher in den Sommermonaten

## PLAN NAHERHOLUNG + FREIZEIT IM GRÜNEN



UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

-  Grünräume und Naherholungsgebiete
-  Grünraumverbindung (Fuß- und Radwegbrücke)
-  Treffpunkte Bestand
-  zeitlich eingeschränkt nutzbarer Treffpunkt
-  unterschiedliche Freizeitangebote

an, sodass ein gewisses Konfliktpotenzial zwischen den Besucherinnen und Besuchern und den umliegenden Bewohnerinnen und Bewohnern aufgrund spätabendlichen Lärms sowie zunehmenden Müll entstanden ist. Neben der Belastung durch eine zunehmende Besucherinnen und Besucher-Anzahl ist die Insel zudem laufend durch sogenannte „Auflandungen“, also Ablagerungen von Schlamm, Sand und Holz durch regelmäßige Donauhochwasser betroffen. Auch die zuletzt durchgeführten Sanierungsarbeiten an der Steinernen Brücke, welche über den Inselbereich führt, haben speziell der Inselwiese zugesetzt. Die künftige Pflege und die gleichzeitige geordnete Nutzung für Freizeit Zwecke sind folglich zwei wesentliche Herausforderungen für den Bereich Jahninsel. Durch die unmittelbare Nähe zum Gries-Quartier ist dieser Umstand auch am Rande für die gegenständlichen Untersuchungen relevant.

Eine ähnliche Beschreibung wie für die Jahninsel ist auch für das lokale Naherholungsgebiet im Bereich Donaustrand/ Unterer Wöhrd zulässig. Auch hier bietet der Grünraum Platz für Erholung und Freizeitgestaltung. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Untersuchungsgebietes können diesen Bereich in wenigen Minuten zu Fuß oder per Fahrrad auf direktem Weg über der Grieser Steg erreichen. Eine Besonderheit ist hier der Zugang direkt an das Donauwasser, es gibt hier keine steile Uferkante.

Für Spiel und Sport stehen direkt im Untersuchungsgebiet die frei zugänglichen naturnahen Wiesen- und Uferflächen im Fokus. Diese werden von allen Generationen vielseitig genutzt (z.B. auch fürs Schwimmen in der Donau, Schlittenfahren im Winter). Der kleine Bolzplatz und der Spielplatz am Grieser Spitz sowie die Außenflächen der Gerhardinger-Schule ergänzen die Aufenthaltsmöglichkeiten. Letztere sind für Kinder unter 12 Jahren außerhalb der Schulzeiten zugänglich. Dadurch wird das Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen im Bereich Sport- und Freizeitgestaltungsangebot direkt im Untersuchungsgebiet für diese Bevölkerungsgruppe wesentlich erweitert. Außerhalb des Untersuchungsgebietes sind in dieser Hinsicht zudem als weiteres Angebot die nahegelegenen Sport- und Freizeitanlagen im Bereich Oberer Wöhrd zu erwähnen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine nennenswerten, größeren Plätze im unmittelbaren Kontext des Straßenraums. Einzig der Bereich östlich des Andreasstadels zwischen den Straßenzügen Andreasstraße, Am Gries sowie Salzgasse weist eine gewisse Platzähnlichkeit auf. Das aktuelle Freiraumentwicklungskonzept der Stadt Regensburg aus dem Jahr 2020 beinhaltet für den Bereich Gries einige grundlegende Aussagen zur zukünftigen Entwicklung. Im dazugehörigen Freiraumentwicklungsplan ist etwa eine neu zu schaffende bzw. zu optimierende Grünraumverbindung im Bereich Grieser Spitz eingezeichnet. Diese Planungsaussage steht eng in Beziehung mit dem möglichen neuen Steg für den Fuß- und Radverkehr in diesem Bereich. Im Bestand verbindet in diesem Zusammenhang aktuell der Grieser Steg die Grünräume am nördlichen und südlichen Donauufer.

Freiraumentwicklungskonzept,  
mahl-gebhard-konzepte, landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner, partnerschaftsgesellschaft mbB, 2020

**Abb. 19 / Freiraumentwicklungsplan für die Stadt Regensburg**  
mahl-gebhard-konzepte, landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner, partnerschaftsgesellschaft mbB, 2020

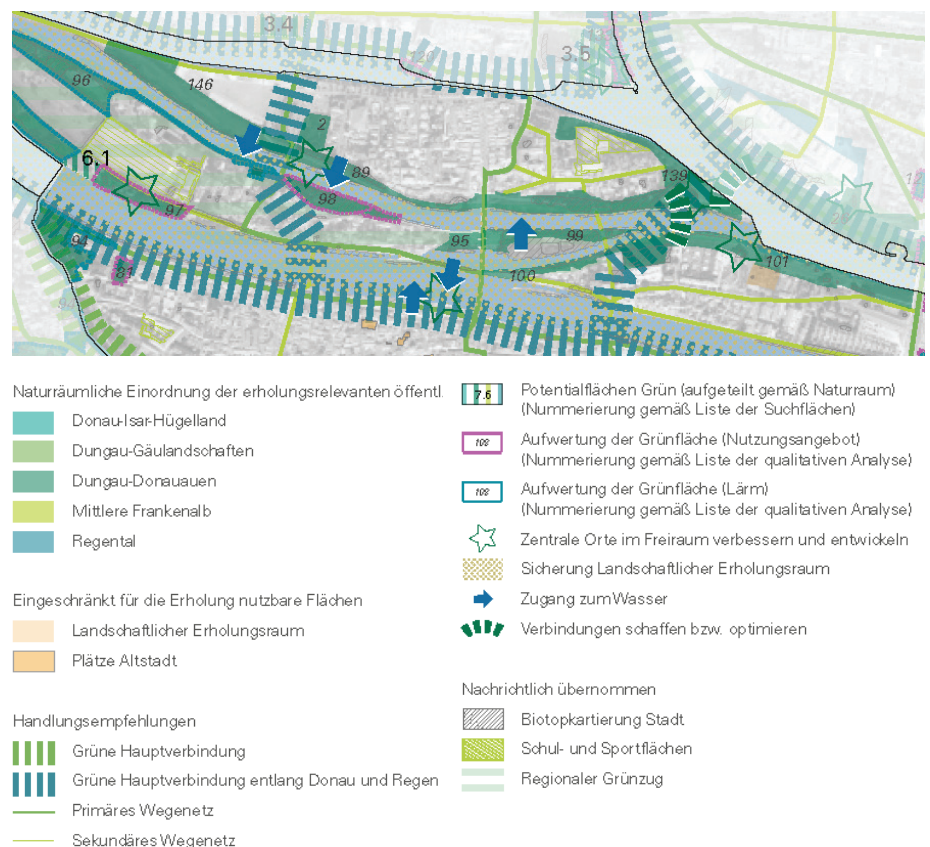




Abb. 20 / Grieser Spitz



Abb. 21 / Grüne Uferzone



Abb. 22 / Gemeinschaftsgarten



Abb. 23 / Grüne Vorgärten

### HALBÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zusätzlich zu den öffentlichen Grün- und Freiflächen können halböffentliche Flächen eine sinnvolle und wertvolle Ergänzung im Angebot an Treffpunkten sein. Im Untersuchungsgebiet ist dies, wie im vorangegangenen Abschnitt zum Thema Freizeitgestaltung im Grünen erwähnt, aktuell bei den Sportflächen der Gerhardinger-Schule der Fall. Sie stehen zeitlich eingeschränkt für Kinder, Jugendliche und schulexterne Personen zur Nutzung zur Verfügung und weisen damit – obwohl in öffentlichem Besitz – einen halböffentlichen Nutzungscharakter auf.

Speziell vor dem Hintergrund des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in Stadtamhof ist darüber hinaus der Gemeinschaftsgarten an der Gerhardinger-Schule bzw. der Gräßlschleife hervorzuheben. Auch hier kann von halb-öffentlichem Freiraum gesprochen werden. An diesem Ort können interessierte Regensburger „gärtnern“ und ihr eigenes Obst und Gemüse anbauen. Zudem soll er als zusätzliche „grüne Oase“ für die umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner dienen.

Ein weiterer potenziell halböffentlich nutzbarer Freiraum befindet sich im Hof der katholischen Musikhochschule im Untersuchungsgebiet. Hier ist Potenzial für einen lokalen Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers gegeben.

## PLAN NUTZUNGSARTEN DES FREIRAUMES



UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

- öffentlicher Freiraum
- halböffentlicher Freiraum
- privater Freiraum

Auch private Grün- und Freiflächen prägen den Gries in besonderem Maße. An die Wohnhäuser der Straße „Am Gries“ schließen zum überwiegenden Teil private Gärten an. Es ist eine (historisch bedingte) Parzellierung der Grundstücke zu erkennen, welche in der Breite schmal und in der Länge vergleichsweise großzügig ausfällt. Hierdurch ergibt sich Platz für Gärten sowie Nebengebäude hinter den Wohnhäusern. Auch an der Frontseite gibt es vielfach kleine Vorgärten. Insgesamt führen die Privatgärten gemeinsam mit den zuvor beschriebenen öffentlichen Grünflächen zum charakteristischen Gesamtbild eines begrünten Dorfes mitten in der Stadt.

Leitbild Energie und Klima der Stadt Regensburg, Stadt Regensburg, 2017

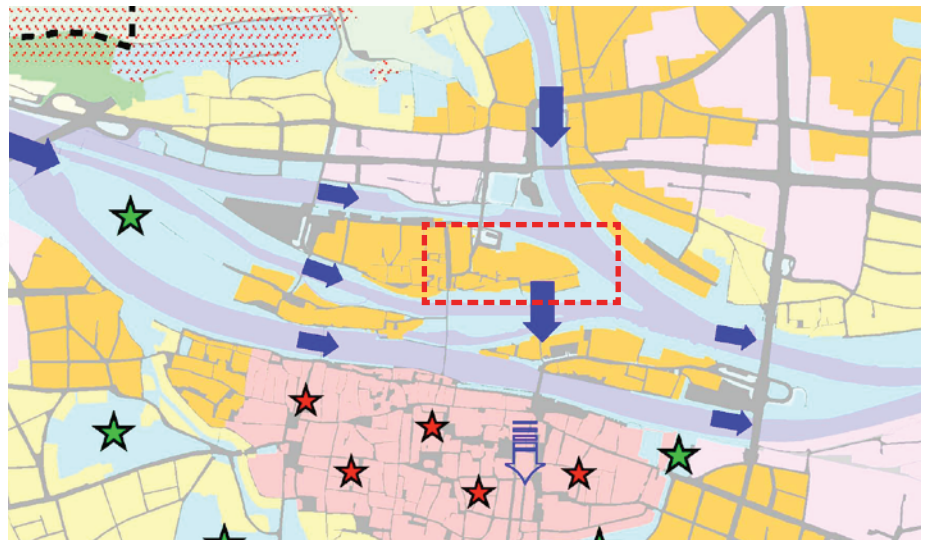
## KLIMA, ENERGIE UND UMWELT

Für die zukünftige Entwicklung des Quartiers Gries in den Bereichen Klima und Energie sind vor allem bestehende gesamtstädtische Konzepte und Grundlagen hierzu richtungsweisend. Gemäß dem „Leitbild Energie und Klima“ der Stadt Regensburg aus dem Jahr 2017 sollen etwa künftig energetische Quartierskonzepte den Vorrang gegenüber punktueller, wenig koordinierter Einzelmaßnahmen auf einzelnen Gebäuden erhalten. Dadurch soll stärker die energieeffiziente Quartierssanierung forciert werden. Als Teil des UNESCO-Welterbegebietes „Altstadt Regensburg mit Stadtamhof“ sind für das Untersuchungsgebiet besonders jene Ziele des Leitbildes relevant, die den Welterbe- und Altstadtbereich betreffen.

Neben dem „Leitbild Energie und Klima“ sollen zudem in einem bis 2020 geplanten Grünflächenkonzept für die Stadt wichtige klimaschutzrelevante Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, zur Integration von Wasserflächen, zur Grünflächenvernetzung sowie zur Erhöhung der Grünflächenanteile definiert werden. Hinsichtlich der grünen und blauen Infrastruktur – also Grün- und Wasserflächen – sind dabei für das Quartier Gries speziell die Pflege und der Erhalt der grünen Uferzonen an der Donau sowie der Ausbau des Hochwasserschutzes relevante Themen für die Zukunft.

Klimabestandskarte,  
Stadt Regensburg, 2014

Eine Beschreibung des Ist-Zustandes der klimatischen Bedingungen im Untersuchungsgebiet ist über die Klimabestandskarte aus dem Jahr 2014 gegeben. Das Quartier Gries (in rot umrandet) ist dabei als Stadtklimatop mit mäßig hoher bis hoher thermischer Belastung (zweithöchste Belastungsstufe, orange) definiert. Im Vergleich zum nahegelegenen Altstadtbereich stellt sich die mikroklimatische Situation im Quartier somit einerseits entspannter, aber dennoch als auf hohem Niveau belastet dar. Wesentliche Ausgleichsleistungen werden demnach von den grünen Uferzonen rund um das Quartier sowie von der Donau als Kaltluftleitbahn übernommen.



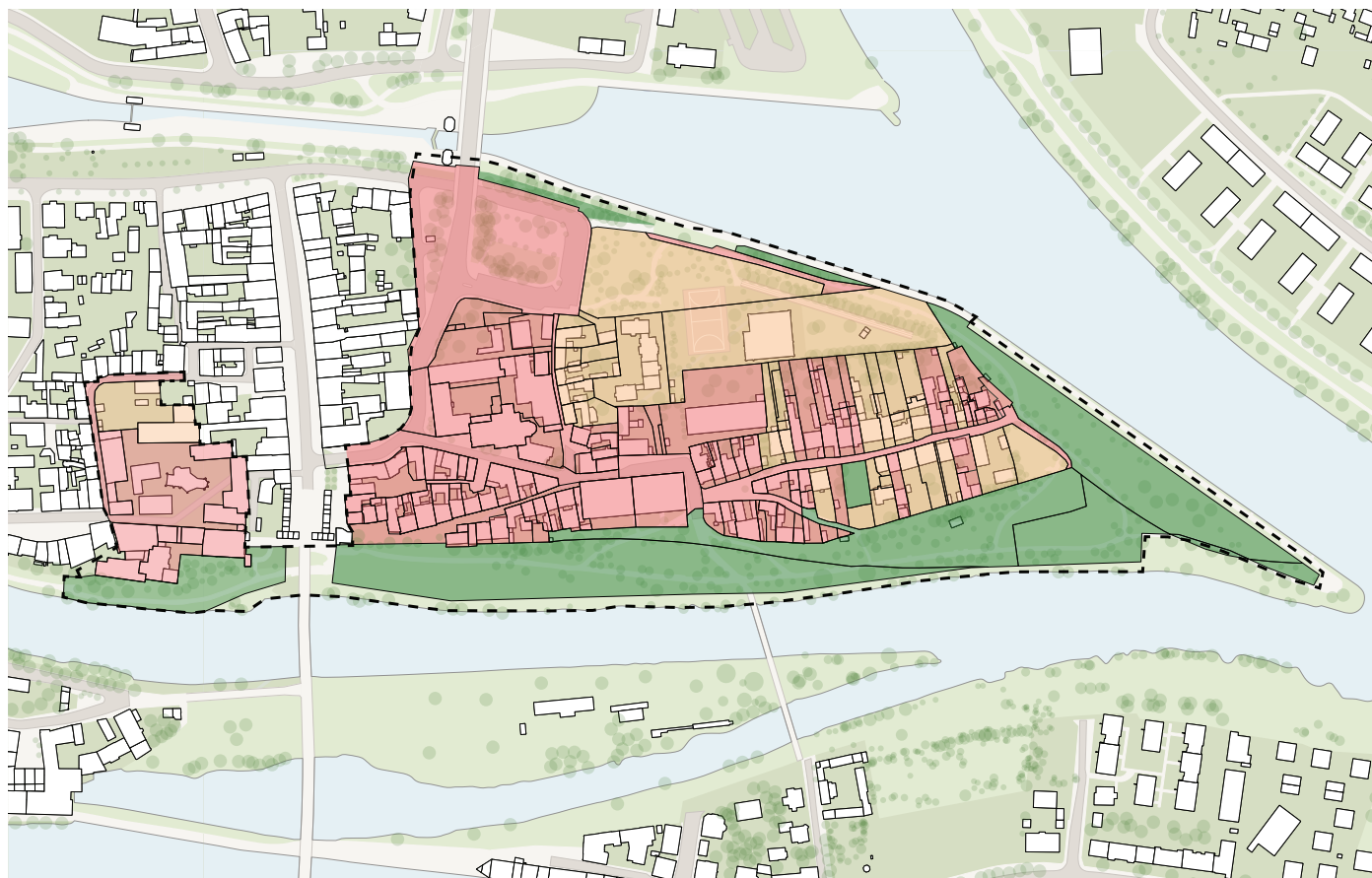
## BODENVERSIEGELUNG

Im Bereich Gries kommt dem Thema Bodenversiegelung gesonderte Relevanz zu. Im **Plan Bodenversiegelung** (S. 38) wurden die Flurstücke des Untersuchungsgebietes anhand der visuellen Analyse vor Ort in die Kategorien „hohe“, „mittlere“ und „niedrige Bodenversiegelung“ unterteilt. Flurstücke eines zusammenhängenden Grundstückes wurden gemeinsam beurteilt. Hierbei ergibt sich folgendes Bild: Im Bereich Andreasstraße – Gerhardingerstraße – Wassergasse herrscht urbane Dichte mit einem hohen Maß an

Abb. 24 / Klimabestandskarte  
Stadt Regensburg, 2014

## PLAN

### BODENVERSIEGELUNGSGRAD



UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung



versiegelten Flächen (primär bebaute Flächen, Straßen und Parkplätze) vor. Die Bereiche um die Gerhardinger-Schule sowie zwischen Andreasstadel und Grieser Spitz hingegen weisen eine aufgelockerte, niedrigere Bebauung mit angrenzenden Privatgärten auf. Als beeinträchtigend für die Bodenversiegelung und das Erscheinungsbild des Gries wurde die hohe Anzahl an Nebengebäuden auf den Grundstücken („Verhüttelung“) identifiziert. Diese werden etwa für Wohnzwecke, als Garagen, Abstellflächen, Werkstätten oder Gartenhäuschen genutzt. Hinzu kommen Bauwerke wie Carports, welche ebenfalls auf das Erscheinungsbild der Grundstücke sowie bei befestigtem Untergrund gegebenenfalls auch auf die Flächenversiegelung Auswirkungen haben. Als Zukunftsaufgabe in der Quartiersentwicklung liegt es für das Untersuchungsgebiet daher nahe, Potenziale für punktuelle Entsiegelungsmaßnahmen zu identifizieren und hierbei gleichzeitig verstärkt auf das Erscheinungsbild von privaten wie auch öffentlichen Freiflächen zu achten.

## FAZIT

- Am Gries bietet sich ein umfassender Zusammenhang von Grün- im Kontext zu Wasserflächen. Insbesondere die unbebauten Uferränder der Fließgewässer rahmen das Quartier ein.
- Das Quartier hat viel verborgenes, privates, nicht-öffentliches Grün und auch versiegelte Flächen in Gärten und Höfen, das man ggf. besser nutzbar machen kann.
- Mit einem steigenden Sanierungsgrad kann das Quartier modellhaft für die energetische Ertüchtigung im historischen Baubestand werden.



Abb. 25 / Beispiel „Verhüttelung“, Erscheinungsbild



Abb. 26 / Beispiel Bodenversiegelung



Abb. 27 / Beispiel Erscheinungsbild



Abb. 28 / Beispiel Bodenversiegelung



Abb. 29 / Beispiel „Verhüttelung“, Erscheinungsbild



Abb. 30 / Beispiel Bodenversiegelung

### 3.4 MOBILITÄT + VERKEHR

#### THEMEN

Einbindung ins städtische  
Verkehrsnetz

Mobilität im Quartier

Ruhender Verkehr

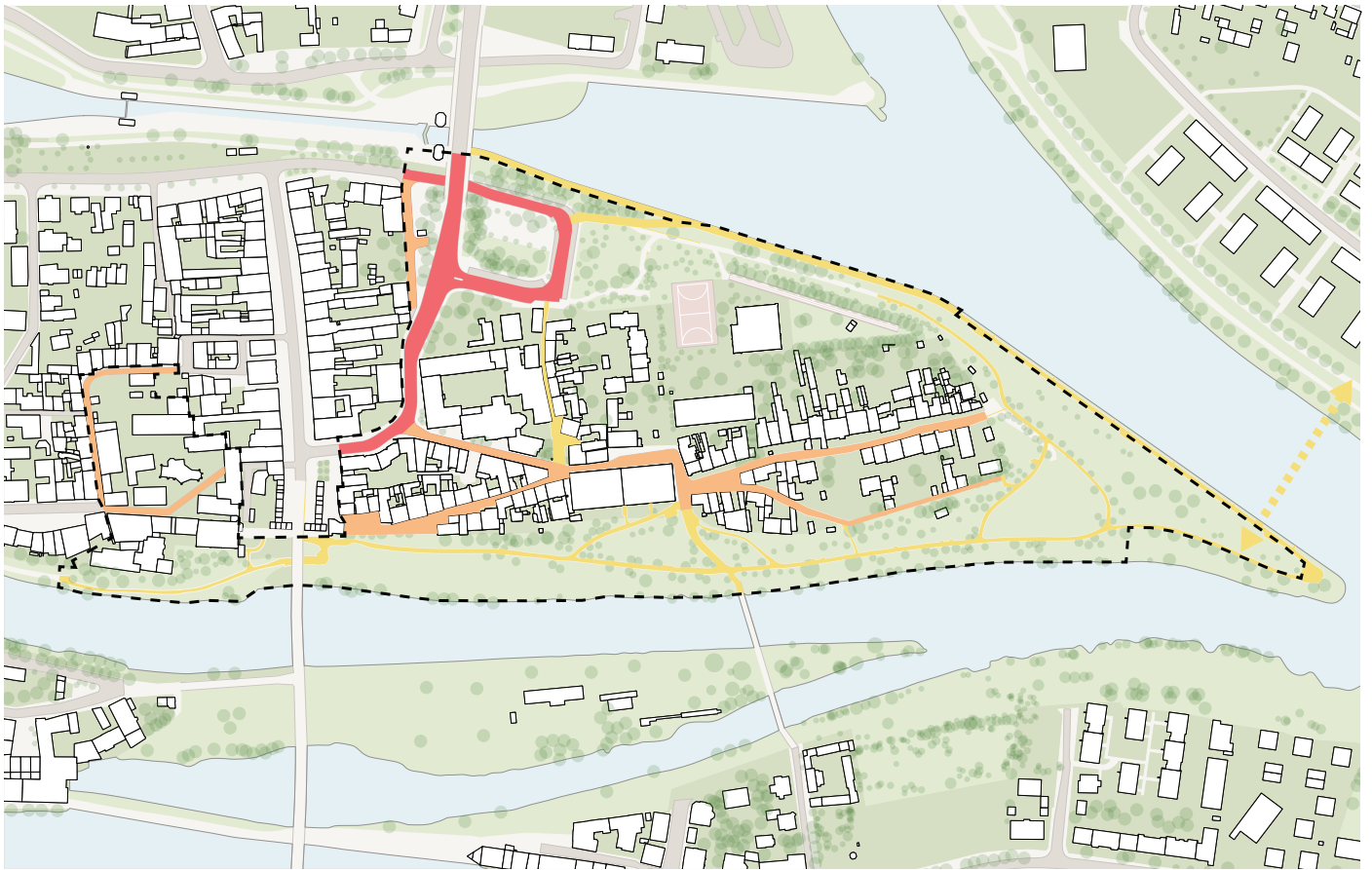
**Der Gries präsentiert sich als ruhiges Stadtquartier mit einem im gesamtstädtischen Vergleich relativ niedrigen motorisierten Verkehrsaufkommen. Viele Wege können gut zu Fuß oder per Fahrrad erledigt werden - auch ins Regensburger Stadtzentrum, das auf direktem Weg nur unmotorisiert erreichbar ist. Spezifische Herausforderungen für die Quartiersentwicklung liegen im Verkehrsbereich etwa in der Neuordnung der Parkierungssituation oder im Umgang mit dem Schüler-Bring- und -Holverkehr.**

#### EINBINDUNG INS STÄDTISCHE VERKEHRSNETZ

Das Quartier Gries sowie Stadtamhof insgesamt lässt sich als vergleichsweise verkehrsberuhigter Stadtteil beschreiben. Es besteht keine Durchgangsstraße mit mehrstreifigem Straßenquerschnitt im Gebiet. Die Achse Stadtamhof – Steinerne Brücke – Altstadt diene zwar im historischen Kontext dem Durchgangs- und Verbindungsverkehr, allerdings wurde die Steinerne Brücke im Zuge eines Bürgerentscheides ab 1997 für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt. 2008 erfolgte – als vorbereitende Maßnahme für die anschließende Brückensanierung – auch die Sperrung für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in Form der städtischen Liniensebusse. Nach den Sanierungsarbeiten in den vergangenen Jahren wurde keine neue Buslinie mehr über die Brücke eingerichtet. Stadtamhof kann heute ausschließlich von nördlicher Seite über die Oberpfalzbrücke sowie die Protzenweiherbrücke mit dem MIV und ÖPNV erreicht werden. In südlicher Richtung bestehen mit dem Pfaffensteiner Steg, der Steinernen Brücke sowie dem Grieser Steg drei Donauüberquerungen für Fußgänger und Radfahrer von Stadtamhof auf den Oberen und Unteren Wöhrd sowie in Richtung Regensburger Innenstadt. Im ÖPNV ist eine tangentielle Anbindung des Untersuchungsgebietes über die Buslinien 17 bzw. 117 gegeben. Sie berühren den Bereich Gries an der Haltestelle „Stadtamhof“, welche am westlichen Ende der Andreasstraße liegt. Es zeigt sich außerdem, dass die Haltestellen des ÖPNV in der Wöhrdstraße verstärkt genutzt werden um vom oder zum Gries gelangen zu können.

Das Quartier Gries ist bezüglich seiner Einbindung ins städtische Verkehrsnetz somit durch ein funktionierendes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr geprägt, welches vor allem direkte und kurze Wege in die Regensburger Innenstadt bietet. Der MIV und ÖPNV müssen deutliche Umwege für dieselbe Relation in Kauf nehmen. Für den Fuß- und Radverkehr ist vor diesem Hintergrund das Projekt einer neuen Brückenverbindung zwischen Grieser Spitz und dem Neubaugebiet an der Paarstraße am nördlichen Re-

## PLAN STRASSEN- UND WEGENETZHIERARCHIE



UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

- Sammelstraßen, Hauptstraßen
- Erschließungsstraßen
- Wege für den Fuß- sowie teilweise für den Radverkehr

gen-Ufer ein vieldiskutiertes, kontroverses Thema, das die lokale Bevölkerung am Gries stark beschäftigt. Die neue Brücke, die ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr dienen soll, würde neue Wegerelationen ermöglichen und einige Strecken deutlich verkürzen, aber gleichzeitig auch einen bedeutenden Eingriff in das Naherholungsgebiet Grieser Spitz bedeuten.

### MOBILITÄT IM QUARTIER

Der Fuß- und Radverkehr ist auch innerhalb des Untersuchungsgebietes für die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner und Besucherinnen und Besucher des Quartiers essenziell. Die Distanzen ins Zentrum von Stadthof können in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten zurückgelegt werden. Ein wichtiges Thema im Bereich MIV ist für das Quartier der Hol- und Bringverkehr durch Elternteile an der Gerhardinger-Grundschule. In den Spitzenzeiten ergeben sich hier oftmals Verkehrsbehinderungen und Lärmbelästigungen.

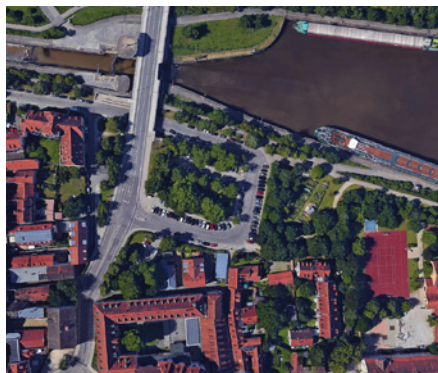


Abb. 31 / Luftbild des heutigen Zustandes an der Gräßlschleife, Quelle: Stadt Regensburg



Abb. 32 / Radschutzstreifen als Teil der Fahrstraße



Abb. 33 / Parkierungssituation im Bereich Gräßlschleife

## RUHENDER VERKEHR

Die Parkierungssituation im Bereich Gries ist herausfordernd. Ihre Neuordnung ist eine der wesentlichsten Aufgaben in der zukünftigen räumlichen Entwicklung des Quartiers Gries. Vor diesem Hintergrund rückt vor allem das Projekt einer neuen Parkierungsanlage im Bereich der Gräßlschleife im Untersuchungsgebiet in den Fokus der gegenständlichen Betrachtung.

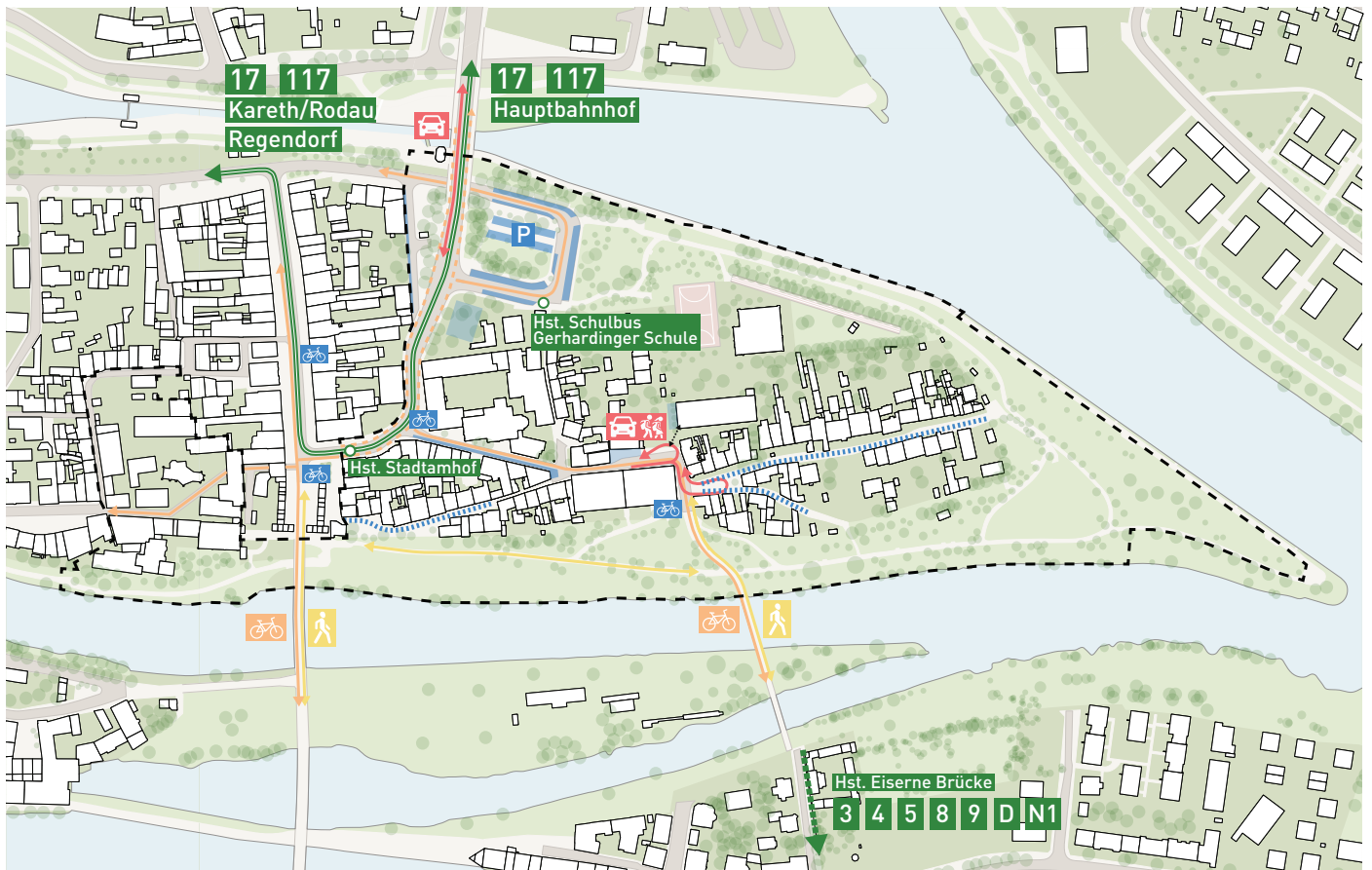
In einer Vorstudie (2020) wurden vier verschiedene Ausführungsvarianten einer Großgarage einbezogen. Variante 1 sieht ein Parkhaus mit zwei Ebenen vor, das sich ins Erdreich einfügt und dessen Dach mit Bäumen bepflanzt ist. Hierdurch könnte eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung des Raumbildes gewährleistet werden. Durch die Anpassung an das Gelände entsteht eine weiche Raumkante. Variante 2 würde als „Parkhaushybrid“ einerseits im konventionellen Sinne zwei Ebenen für Stellplätze bieten, aber darüber hinaus auch gleichzeitig neue multifunktionale Flächen für den öffentlichen Bedarf (Kinderkrippe, eventuelle Nachverdichtung von Bildungseinrichtungen, Raum für Veranstaltungen) in der neu zu errichtenden Anlage vorsehen. Diese multifunktionalen Flächen würden sich oberirdisch in einem neuen Gebäudeteil über der eigentlichen Parkgarage befinden. Sowohl bei Variante 1 als auch bei Variante 2 müsste die Gräßlschleife umgelegt werden. Variante 3 sieht hingegen ohne Straßenumlegung eine Parkgarage mit drei Ebenen vor. Bei dieser Variante würde die Parkgarage überwiegend oberirdisch liegen. Über den Stellplätzen ist wie bei Variante 2 ein multifunktionales Gebäude vorgesehen – im Vergleich zu Variante 2 jedoch in größerer Dimension. Variante 4 kommt ebenfalls ohne Verlegung der Gräßlschleife aus, hier ist ein mehrstöckiges konventionelles Parkhaus im Schleifenbereich sowie zusätzlich ein unterirdisches automatisiertes Parkierungssystem an der Protzenweiherbrücke geplant.

Der weitere Verlauf der Planungen rund um die Parkierungsanlage an der Gräßlschleife stellt sich zum Zeitpunkt der vorliegenden Untersuchungen für den Bereich Gries als noch ungewiss dar. Schwerpunktmäßig sollen Stellplätze für die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner bereitgestellt werden. Die Parkplatzsituation im Quartier könnte somit entschärft werden. Je nachdem, in welcher Form das Projekt potenziell umgesetzt wird, ergeben sich unterschiedliche städtebauliche bzw. freiräumliche Auswirkungen auf den Nahbereich an der Gräßlschleife. Betroffen sind zudem die Straßenlage, die bestehende Baumbepflanzung in der Schleife sowie das Raumbild und möglicher veränderte Wegeverbindungen (z.B. Schulweg). Bei einem finalen Beschluss für oder gegen eine Umsetzung des Projektes sollte jedenfalls auch auf vergleichbare Projekte für Parkierungsanlagen im umliegenden Stadtgebiet und ihre Auswirkungen Bezug genommen werden.

## FAZIT

- Der Gries ist mit seiner mittelalterlichen Siedlungsstruktur dem heutigen Autoverkehr und Parkplatzdruck immer weniger gewachsen. Dafür sind Angebote – auch im gesamten Stadtteil Stadtamhof – zu machen.
- Die Verknüpfung des Quartiers mit der Gesamtstadt ist in Bezug auf Fußgänger- und Fahrradverkehr seit jeher gut und könnte nach Nordosten verbessert werden.
- Der öffentliche Personennahverkehr erreicht die Bewohnerinnen und Bewohner des Gries nur über Umwege. Hier können innovative Mobilitätsangebote die Verbindung zur Innenstadt verbessern und den *modal split* positiv verändern.
- Die Schulweg-Situation rund um die Gerhardinger Grundschule ist hinsichtlich Erreichbarkeit, Verkehrssicherheit und Gestaltung neu zu bewerten.

## PLAN MOBILITÄT IM STADTEIL



UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

↔ städtische Buslinie

○ Bushaltestelle

17 Busliniennummer

Hauptbahnhof Fahrtziel

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

↕ MIV-Haupterschließungsachse nach Stadthof

↪ Problembereich Schüler-Bring- und Holverkehr an der Gerhardinger-Schule

P Parkplätze

||||| unreglementiertes Anliegerparken am Straßenrand

### Fahrradverkehr

↕ Fahrrad-Verbindungsachsen Stadthof-Zentrum

↔ Fahrrad-Route über ruhige Nebenstraßen (gemäß offiziellem städt. Radwegenetz)

--- Radfahrstreifen (gemäß offiziellem städt. Radwegenetz)

🚲 Fahrrad-Abstellplätze

### Fußgängerverkehr

↕ Fußgänger-Verbindungsachsen Stadthof-Zentrum

### 3.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR + LEBENSUMFELD

#### THEMEN

Bildung

Kunst und Kultur

Treffpunkte für Jung und Alt

Gries als Wohn- und  
Lebensort

**Das Quartier Gries präsentiert sich als hochwertiger, grüner Wohnort in zentrumsnaher Lage. Ein funktionierendes Zusammenleben der Bewohnerinnen und Bewohner ist dabei ein wesentlicher Schlüssel für die zukünftige Entwicklung des Quartiers. Vor diesem Hintergrund erscheint die Sicherung bestehender sozialer Infrastrukturen sowie die Etablierung ergänzender Angebote - etwa neuer, generationenübergreifender Treffpunkte - wichtig.**

#### BILDUNG

Kita-Bedarfsplan 2020–2025, Stadt Regensburg

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Untersuchungsgebietes Gries als Standort für Wohnen ist die zentrale Lage der Gerhardinger-Grundschule Stadtamhof/Steinweg im Gebiet. Das Gebäude bietet Platz für einen Kinderhort und die Grundschule. Die kurzen Wege für die umliegende Bewohnerschaft machen das Quartier für Jungfamilien attraktiv. Mit der Grundschule befindet sich zwar ein zentraler Baustein der städtischen sozialen Infrastruktur mitten im Quartier, dennoch sind besonders in der Kinderkrippen- bzw. Kinderhortbetreuung Engpässe und Defizite bei Betreuungsplätzen zu verzeichnen, so dass eine Erweiterung des Angebots im Umfeld der Gerhardinger Schule geplant ist. Der Bedarfsplan beschreibt, dass aufgrund der zentralen Lage die Einrichtungen im Zentrum die Versorgungsfunktion für umliegende Stadtbezirke übernehmen. Eine Aufgabe für die Zukunft ist unter anderem auch die Optimierung der Bring- und Hol-Situation an der Schule – Stichwort „Eltern-Taxi“ – welche im Nahbereich der Schule zu punktuellen Verkehrsproblemen führt.

akademieregensburg.de

Alle weiterführenden Schulen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Ein besonderes Bildungsangebot in Form einer einjährigen Vorbereitung für ein Studium im Bereich Kunst und Gestaltung bietet die Akademie für Gestaltung im Andreasstadel an. Darüber hinausgehend lassen sich sonstige Weiterbildungsangebote für Erwachsene sowie bildungsbezogene Infrastrukturen außerhalb des Untersuchungsgebietes in anderen Teilen Regensburgs finden. So gibt es Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Mehrgenerationenhaus in der Ostengasse und auch im Zentrum für junge Kultur W1 in der Weingasse. Ziel einer integrierten städtebaulichen Planung muss es sein, verkehrssichere Wege für Kinder und Jugendliche zu diesen Orten zu etablieren.

## MEDIZINISCHE VERSORGUNG UND SOZIALER ZUSAMMENHALT

Medizinische Versorgungseinrichtungen, Ärztinnen und Ärzte oder ähnliche Gesundheitseinrichtungen gibt es neben dem St. Katharinen-Spital Seniorenheim und einer Praxis für Verkehrspsychologie im Untersuchungsgebiet keine. In Stadtamhof sind wenige andere medizinischen Fachbereiche (z.B. Psychotherapie, Logopädie) vertreten. Die nächsten Einrichtungen (hausärztliche Versorgung, Gynäkologie, Zahnmedizin und Orthopädie) sind nördlich von Stadtamhof an der Frankenstraße oder südlich in der Regensburger Altstadt zu finden. Ein weiteres Defizit ist in der Versorgung durch Apotheken gegeben. Dabei muss die Bewohnerschaft auf Angebote und Standorte in der zentralen Altstadt oder in Reinhausen wählen. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist nur zur zentralen Altstadt gegeben.

Das Seniorenheim im St.-Katharinen-Spital ist eine zentrale Anlaufstelle für Pflege und Sozialdienst in Stadtamhof und darüber hinaus. Neben der stationären Pflegebetreuung bietet der Sozialdienst eine Mischung aus Veranstaltungsprogramm und Interaktion mit anderen gesellschaftlichen Akteursgruppen (Ehrenamtliche, Kindergarten, Kirchmusikhochschule, Seniorenclub St. Magn). Die Kirchengemeinde St. Magn ergänzt als Ansprechpartnerin für Seelsorge und als Gemeinschaft das gesellschaftliche Leben am Gries. Zu den Angeboten gehören unter anderem eine Eltern-Kind-Gruppe, Familienkreise, ein Seniorentreff, Chöre, ein Tanzkreis und ein Kirchencafé.

Abb. 34 / St. Katharinen-Spital in Stadtamhof

Abb. 35 / Seniorenheim im St. Katharinen-Spital



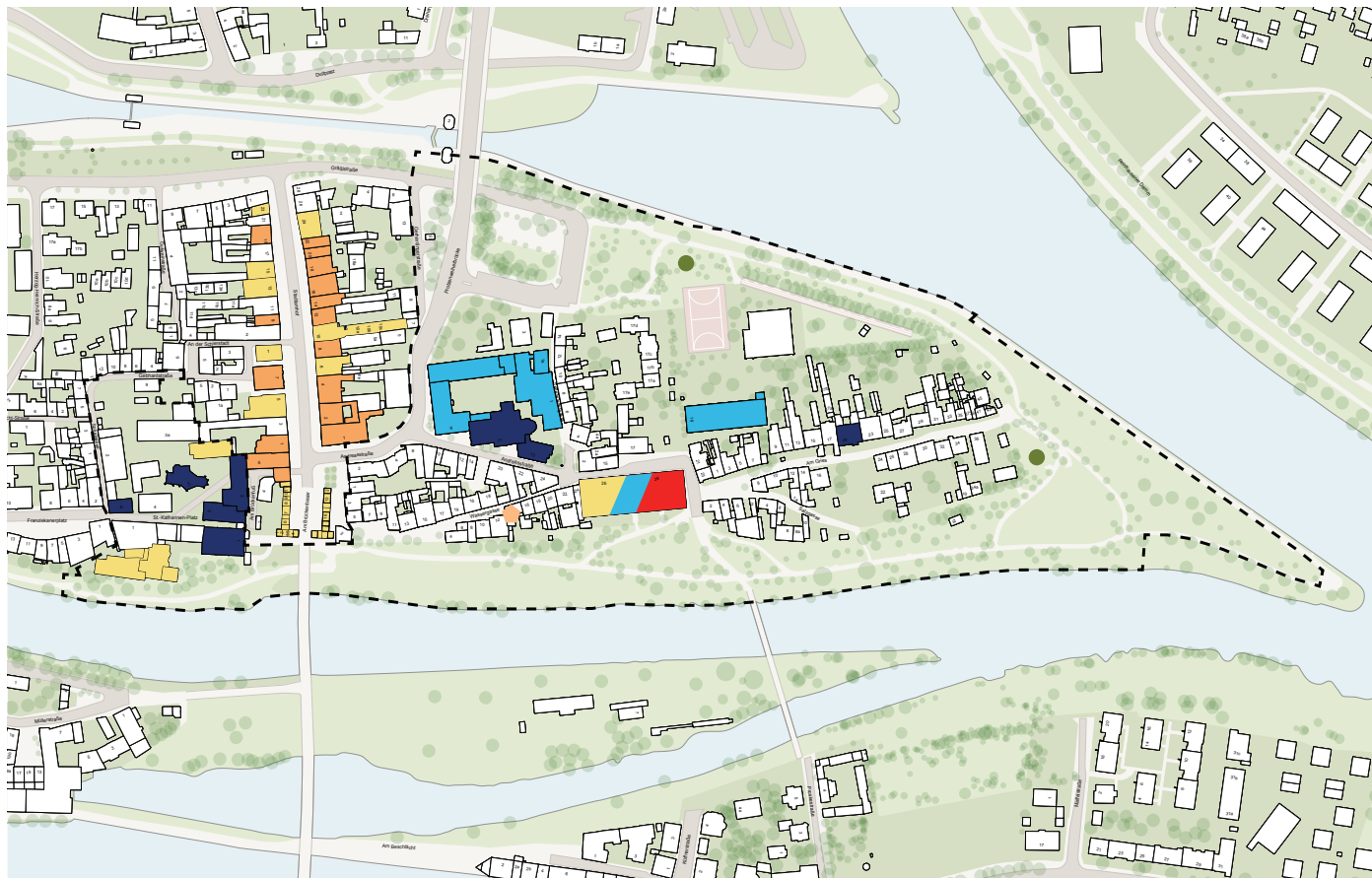
## KUNST UND KULTUR

Der Andreasstadel liegt sowohl in räumlicher als auch im gewissen Sinne in funktioneller Hinsicht im Zentrum des Quartiers Gries. Als Ort für Kunst und Kultur legt er indirekt eine Schwerpunktsetzung in diese Richtung für das Quartier und den Regensburger Norden fest. Das Angebot im Gebäudekomplex des Andreasstadels reicht von Künstlerateliers und der zuvor beschriebenen Ausbildung an der Akademie für Gestaltung über zwei Programmkino-Säle und einem Theater bis hin zu einem Café-Restaurant. Für die Zukunft liegt eine verstärkte Etablierung des Andreasstadels als Kunst- und Kulturort für die lokale Bevölkerung nahe. Das sanierte Spitalschreiberhaus wird primär für öffentliche Gemeinschafts- und Nachbarschaftszwecke genutzt werden und bildet somit als Ergänzung zum Andreasstadel einen wichtigen Anlaufpunkt für die Bewohnerschaft von Stadtamhof und Gries.

## TREFFPUNKTE FÜR JUNG UND ALT

Eine besondere Herausforderung bei der künftigen Entwicklung des Quartiers Gries liegt im Gegensatz zwischen der Bewahrung großzügiger privater Rückzugsmöglichkeiten – etwa der Privatgärten – und der Schaffung neuer öffentlicher Gemeinschaftsorte. Bestehende Orte, welche die Förde-

## PLAN SOZIALE INFRASTRUKTUR



UmbauStadt PartGmbH, 2021 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

### Einzelhandel & Dienstleistungen

- Einzelhandel (z.B. Biomarkt, Apotheke, Geschäft)
- Dienstleistungen (z.B. Bank, Frisör, Optiker)

### Gastronomie & Hotellerie

- Gastronomie
- Hotellerie

### Bildung

- Gerhardinger Kinderhort
- Gerhardinger Grundschule
- Hochschule für Kath. Kirchenmusik
- Kunstakademie

### Kunst & Kultur im Andreasstadel

- Kino
- Theater
- Kunstateliers, Ausstellungen & Galerien
- Mehrzweck-Veranstaltungssaal

### Medizinische Infrastruktur und Sozialer Zusammenhalt

- St. Katharinenhospital und Seniorenheim
- Pfarrei St. Mang
- Kloster der Armen Schulschwestern
- Schreiberhaus – Haus der Vereine

### Sport & Spiel

- Spiel- und Bolzplatz (öffentlich und Schule)

rung des Zusammenlebens im Quartier zum Ziel haben, sind die Angebote der Pfarrei St. Mang oder der Gemeinschaftsgarten an der Gräßlschleife. Als klassischer kleinräumiger Park- und Spielbereich dient aktuell auch der Grieser Spitz als wichtiger quartiersinterner Treffpunkt. Zusätzliche Chancen und Potenziale für die Förderung der Gemeinschaft und des Zusammenlebens aller Generationen und Bevölkerungsgruppen am Gries kann auch über die verstärkte Einbindung des Spitalschreiberhaus als Quartierszentrum geschehen.

### GRIES ALS WOHN- UND LEBENSORT

Das Quartier Gries präsentiert sich nicht zuletzt durch seine zentrumsnahe Lage als hochwertiger Wohn- und Lebensort. Die Regensburger Altstadt ist auf direktem Weg in wenigen Gehminuten über den Grieser Steg erreichbar. Auch das Zentrum des Stadtbezirkes Stadtamhof liegt wenige Minuten entfernt und bietet ein breites Angebot an Geschäften und Gastronomiebetrieben. Das grüne Netz aus öffentlichen Grünflächen und Privatgärten, welches sich durch das Quartier zieht, ist gleichzeitig Freizeitangebot, Kleinbiotop und formt charakteristische Stadträume.

### FAZIT

- Die Lebensqualität des Gries begründet sich u.a. in der ruhigen Wohnlage trotz Zentralität, der größtenteils guten Versorgung im unmittelbaren Umfeld und einer vorstädtischen Siedlungsstruktur.
- Das Quartier übernimmt für den gesamten Stadtteil Stadtamhof bzw. für die Gesamtstadt zentrale Funktionen, wie z.B. den Andreasstadel oder die Grundschule. Das kommt dem Quartier zugute, bedeutet jedoch auch mehr Verkehr und Aktivität.
- Mit Stadtamhof und mit der Innenstadt in der Nähe ist der Gries ein Wohn- und Lebensort in einem vielfach vernetzten und zentralen Zusammenhang.

Abb. 36 / Hauptstraße Stadtamhof – Stadtteil- und Nahversorgungszentrum



# 4. STÄRKEN- UND SCHWÄCHEN

## 4.1 STÄRKEN- UND SCHWÄCHEN-ANALYSE

	+ STÄRKEN	- SCHWÄCHEN
<b>BEVÖLKERUNG</b>	<p>Gries als relativ junges Stadtquartier</p> <p>Gries als familienfreundlicher Wohnort</p> <p>lokales Bewusstsein der Anwohnerschaft ausgeprägt</p>	
<b>STÄDTEBAU + SIEDLUNGSWESEN</b>	<p>Gries als hochwertiger, zentrumsnaher Wohnort</p> <p>überwiegend gepflegter historischer Gebäudebestand als wertvolles Identifikationselement für das Quartier</p> <p>UNESCO-Welterbetitel</p> <p>multifunktionales Nutzungskonzept des Andreasstadels</p>	<p>historischer Gebäudebestand benötigt z.T. Sanierungsmaßnahmen</p> <p>energetische Ertüchtigung der Gebäude ist angesichts der kommunalen Klimaziele notwendig</p> <p>funktionale und gestalterische Mängel des Straßenraums (z.B. Durchfahrt Andreasstraße für Rettungsfahrzeuge oder Radfahrer, Salzgasse „wildes Parken“, Zufahrt aus Richtung Protzenweiher, Gräßlschleife)</p> <p>fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen (Straßen-) Raum (z.B. Bushaltestellen, schmale Breiten bei vorhandenen Gehwegen, fehlende Bordsteinabsenkungen, fehlende Sicht beim Queren von Straßen)</p> <p>Verbauung durch Nebengebäude</p>

# EN-ANALYSE

## ° CHANCEN

Bewohnerinnen und Bewohner als wichtige Partner bei künftigen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Quartier

projektierte Parkieranlage im Bereich Gräßlschleife als Chance für ein zukunftsweisendes, städtebaulich bzw. architektonisch hochwertiges Projekt (Erschließung, Parkraum, Verkehrssicherheit-Schulweg)

mögliche maßvolle Ergänzung im Bereich Gries/ Salzgasse (Südseite der Grundstücke) können – bei vorhandenem Bedarf – als Chance aufgefasst werden

## ! RISKEN

mögliche Verdrängungseffekte durch künftige Preissteigerungen am Wohnungsmarkt

Hemmnisse bei punktuellen zeitgenössischen baulichen Weiterentwicklungen im Quartier

projektierte Parkieranlage im Bereich Gräßlschleife als Risiko einer Beeinträchtigung des Raumbildes bei konventioneller Projektumsetzung (herkömmliche Parkgarage)

**+ STÄRKEN****- SCHWÄCHEN****STÄDTISCHES GRÜN +  
ÖKOLOGIE**

mehrere hochwertige Naherholungsgebiete in unmittelbarer räumlicher Nähe (Gehdistanz)

„grüner Halbring“ entlang der Donau rund um das Quartier

breites Angebot an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in den einzelnen Grünräumen und Naherholungsgebieten

naturnaher Spielraum für Kinder und Jugendliche von hoher Bedeutung

attraktiver Treffpunkt für Jugendliche und junge Erwachsene

neue Initiativen wie der bestehende Gemeinschaftsgarten an der Gräßlschleife bringen zusätzliche Qualität und Angebotsvielfalt in den Grün- und Freiraum

Donau als Kaltluftleitbahn und Frischluftlieferant ins Untersuchungsgebiet

Donau als identitätsstiftendes naturräumliches Element von historischer wie aktueller und zukünftiger Relevanz

„Verhüttelung“ der Gärten und Hinterhöfe im Bereich Gries/Salzgasse beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Quartiers und führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung

energetische Ertüchtigung der Gebäude ist angesichts der kommunalen Klimaziele notwendig

Erhöhtes Konfliktpotenzial durch Freizeitnutzung der Jahninsel und des Grieser Spitzes in den späten Abendstunden

Fehlende oder verbesserungswürdige Infrastrukturen im öffentlichen Raum (z.B. Toilettenanlagen, Mülleimer)

**° CHANCEN**

Begrenzte Schaffung neuer kleinflächiger und kinderfreundlicher Treffpunkte für die Anwohnerschaft an ausgewählten Freiflächen mit dafür vorhandenem Potenzial (z.B. am Andreasstadel-Vorplatz oder im Innenhof der Musikhochschule)

halböffentliche Freiräume und Grünflächen (Sportflächen der Gerhardinger-Schule sowie Innenhof der Musikhochschule) könnten verstärkt für die lokale Bevölkerung nutzbar gemacht werden – unter Einbeziehung der relevanter Alters- und Bevölkerungsgruppen (Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene)

**! RISKEN**

Übermaß an halböffentlichen, umzäuntem Grün könnte den öffentlichen Raum zunehmend reduzieren

starke Nachverdichtung im Bereich Gries/Salzgasse können sich zu Lasten des Grünraums auswirken

**+ STÄRKEN****- SCHWÄCHEN****MOBILITÄT + VERKEHR**

durch die zentrumsnahe, innerstädtische Lage kann die Regensburger Altstadt vom Gries aus in wenigen Minuten zu Fuß und per Rad erreicht werden

weite Teile des Untersuchungsgebietes weisen eine geringe Belastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf, das Quartier präsentiert sich weitgehend als verkehrsberuhigt

es findet kein MIV-Durchzugsverkehr in Nord-Süd-Richtung statt

Bring- und Holverkehr zur Gerhardinger-Schule erzeugt punktuelle Verkehrsprobleme im Nahbereich der Schule

städtische ÖV-Verbindung (Bus) in die Innenstadt und Richtung Hauptbahnhof erfolgt über den Umweg Frankenstraße – Nibelungenbrücke

baulicher und funktionaler Zustand Grieser Steg

Rad- und Fußweganbindung an den nördlichen Stadtbereich

**SOZIALE INFRASTRUKTUR + LEBENSUMFELD**

das Zentrum von Stadtamhof bietet eine Grundnahversorgung in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen

vielfältige Gastronomieszene im Zentrum von Stadtamhof

Sanierung des Spitalschreibershaus zum „Haus der Vereine“ als neues Quartierszentrum für Stadtamhof

Andreasstadel als „kultureller Cluster“ mitten im Quartier, der verschiedene kulturelle Angebote anbietet

Grundschule und Kinderhort befinden sich im Quartier

lokales Angebot an Freizeitinfrastruktur (Spielplatz, Bolzplatz, Sportflächen, etc.) ist vorhanden

unzureichende Versorgung von Lebensmitteln im preisgünstigen Segment (Discount)

keine quartiersinterne ärztliche Versorgung, alle Ärzte befinden sich außerhalb von Stadtamhof

weiterführende Schulen liegen überwiegend weit außerhalb des Untersuchungsgebietes

die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen (Kita und Kinderhort) ist hoch und kann nicht vollständig abgedeckt werden.

## ° CHANCEN

## ! RISKEN

die mögliche neue Brücke zum Gries als ergänzende Verbindungen im Rad- und Fußwegenetz

Neuregelung bzw. Beschränkung und Eindämmung des Bring- und Holverkehrs zur Gerhardinger-Schule

die projektierte Parkierungsanlage im Bereich Gräßlschleife könnte die Parkierungssituation im Quartier entspannen und neu ordnen

Neubau Grieser Steg (Rettungsdienste, Transport HW-Schutz etc.)

Holzgartensteg als neue Verbindung in den Stadtnorden, u.U. als architektonisches Merkzeichen

die Parkierungssituation im Quartier präsentiert sich zunehmend angespannt bzw. ungeordnet (Anwohnerparken am Straßenrand)

durch die Verbesserung der Radinfrastruktur/ Zunahme Radverkehr Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion/-qualität

Initiativen wie der Gemeinschaftsgarten an der Gräßlschleife können das Zusammenleben im Quartier positiv beeinflussen und das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken

neue kleinflächige, lokale und kinderfreundliche Treffpunkte können den zwischenmenschlichen Austausch fördern und zusätzlichen Raum für Alltagskontakte schaffen

der Andreasstadel kann verstärkt als öffentliches Veranstaltungszentrum für das Quartier fungieren

sinkendes Gemeinschaftsgefühl durch zunehmende Abgrenzung und Privatisierung der Bewohner untereinander sowie fehlende Gemeinschaftsinitiativen und -projekte

fortlaufendes fehlende Angebote zur Kinderbetreuung lassen das Quartier unattraktiv für Familien werden

## 4.2 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

### HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN GRIES

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Stärken-Schwächen-Analyse können dem Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände zugeordnet werden, die das Lebensumfeld und die vorhandenen Funktionen im Quartier negativ beeinflussen.

Dabei sind deutliche Schwachstellen im verkehrstechnischen Bereich ersichtlich, die sowohl für Anwohnerinnen und Anwohner aber auch für Besucherinnen und Besucher herausfordernd sind. Die Verkehrsflächen mit historisch bedingt schmalen Straßenquerschnitten, die unterschiedliche Verkehrsträger und Funktionen übernehmen müssen (MIV, Rad- und Fußverkehr, Parkraum, Aufenthalt), zeigen sich zu Stoßzeiten überlastet und lassen ein flüssiges und sicheres Vorankommens kaum zu. Dadurch werden auch die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum gemindert. Im Umfeld der Gerhardinger Schule ist dies am stärksten zu spüren (Verkehrssicherheit Schulweg).

Mit der hohen Dichte an Baudenkmalern und als Teil des Denkmal-Ensembles der Regensburger Altstadt bestehen in Stadtamhof und am Gries bauliche, stadtplanerische und denkmalpflegerische Grundsätze und gestalterische Ansprüche, denen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde und den planenden Stellen nachgekommen werden muss. Mit punktuell und aktuell sichtbaren sowie mittelfristig erwartbaren Sanierungsnotwendigkeiten wird die bauliche Entwicklung auch am Gries in den Fokus gerückt werden.

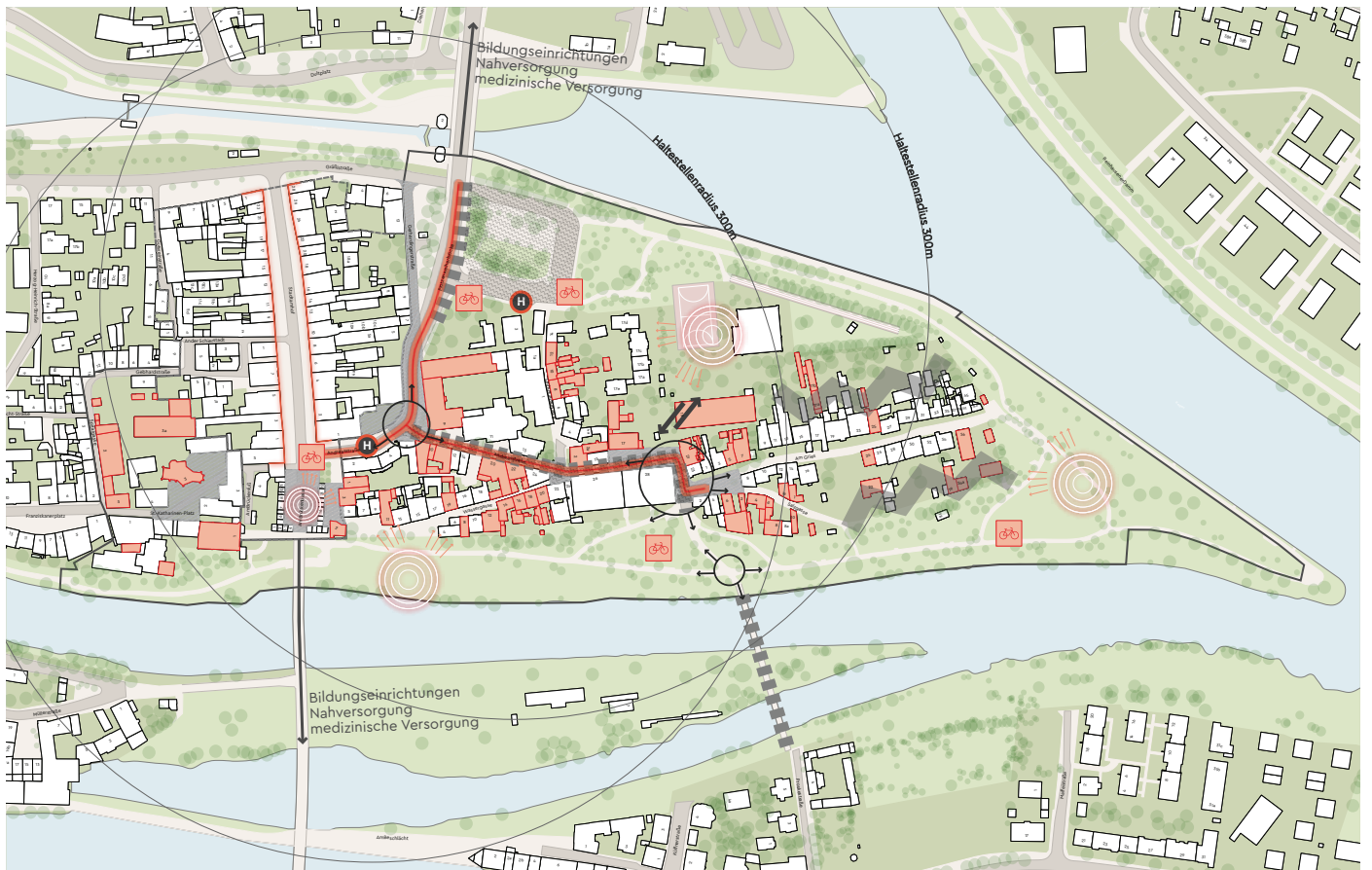
Die Qualitäten der Freiräume am Gries sind stadtbekannt. Im öffentlichen Raum überschneiden sich aber auch Interessenslagen, die besonders bei hoher Frequenz zu Spannungen und Konflikten zwischen den Nutzerinnen und Nutzern führen können. Dies betrifft die Freiflächen und Uferzonen des Grieser Spitz aber auch den Schulhof der Gerhardinger Schule sowie den Brückenbasar am Quartierseingang.

Zusammenfassend können folgende Aspekte als städtebauliche Missstände genannt werden:

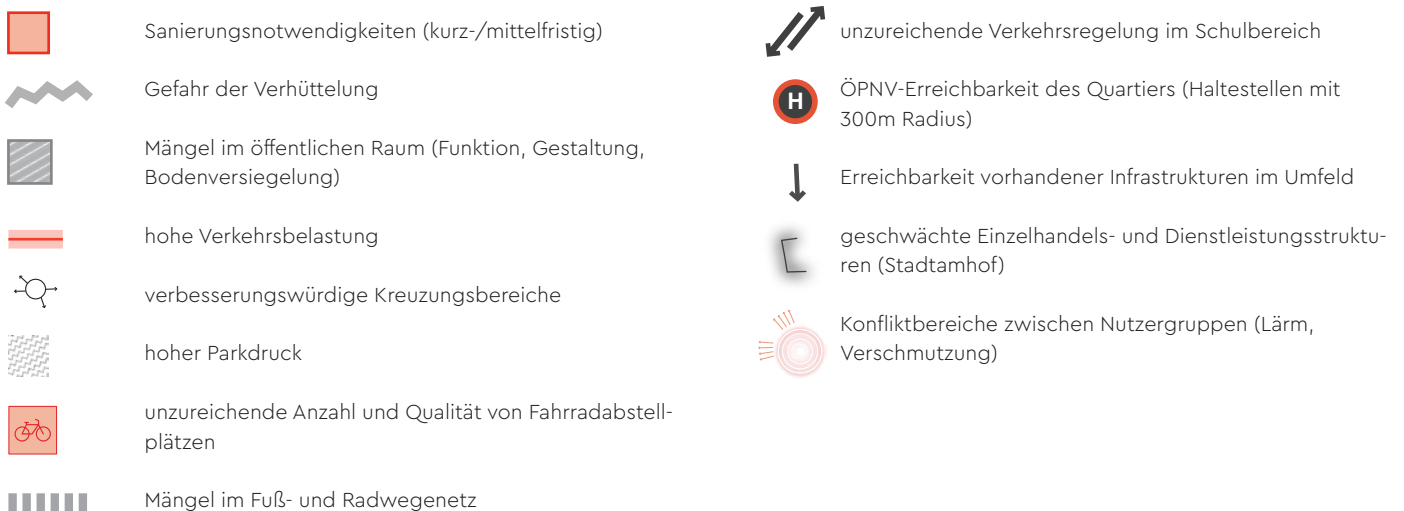
- sichtbare und absehbare Sanierungsnotwendigkeiten inkl. energetischer Ertüchtigung an Gebäuden
- Verhüttelung und beeinträchtigtes Stadtbild (v.a. durch Nebengebäude)
- gestalterische Mängel, fehlende Aufenthaltsqualitäten und punktuell funktionales Ungleichgewicht im öffentlichen Raum mit hoher Bodenversiegelung
- stellenweise hohe Verkehrsbelastung
- verbesserungswürdige Kreuzungsbereiche mit erhöhtem Gefahrenpotenzial
- hoher Parkdruck
- unzureichende Anzahl und Qualität von Fahrradabstellanlagen

- funktionale und bauliche Mängel im Fuß- und Radwegenetz (z.B. Grieser Steg, Protzenweiherbrücke, Andreasstraße)
- unzureichende Verkehrsregelung im Schulumfeld
- Erreichbarkeit und Anbindung des Quartiers an den ÖPNV
- Versorgungslücken bei sozialen Infrastrukturen (Bildung, medizinische Versorgung) und Erreichbarkeit vorhandener Infrastrukturen im Umfeld
- geschwächte Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen mit eingeschränktem Lebensmittelangebot (Stadtamhof)
- Konfliktbereiche zwischen Nutzergruppen (Lärm, Verschmutzung)

## PLAN STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



UmbauStadt PartGmbH, 2023 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung



# 5. ZIELE, LEITBILD UND HANDLUNGSFELDER

## NEUE ZIELE FÜR DEN GRIES

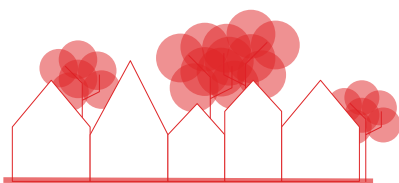
Das Quartier Gries ist in Regensburg als idyllischer Teil von Stadtamhof und der Altstadt bekannt. Es wird geliebt von seiner Bewohnerschaft und auch von Menschen, die Stadtamhof und das Quartier besuchen. Das Lebensumfeld wird aufgrund der kleinteiligen Gebäude- und Straßenstruktur als privat und durchgrünt wahrgenommen. Dieser Grundcharakter soll bewahrt bleiben. Als Teil von Stadtamhof profitiert der Gries von einem Stadtzusammenhang, der dem Quartier Nahversorgung, Bildung, Freizeit und Mobilität bietet.

Das direkt angrenzende und nun bis 2036 verlängerte Sanierungsgebiet Stadtamhof hat gezeigt, dass die Behebung städtebaulicher Mängel und damit einhergehenden Sanierungen im gebauten Raum und im Stadtraum zu einem qualitätvollen Lebensumfeld für die Anwohnerschaft und die Besucherinnen und Besucher in Stadtamhof geführt haben. Dieser Prämisse soll ein Leitbild für den Gries auch künftig folgen. In diesem Sinn sind die folgenden Ziele formuliert.

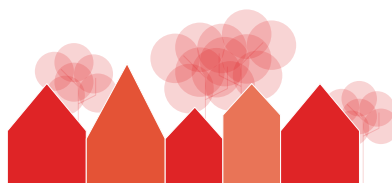
## EIN LEITBILD FÜR DEN GRIES

Der Rahmen für eine Vorschlagsliste von Maßnahmen wird in den drei Begriffen Lebens.Quartier, Gebäude.Juwel und Gemeinschafts.Ort zusammengefasst. Hier werden die Hintergründe dargelegt, die zu konkreten Projektideen und möglichen Förderanlässen führen sollen.

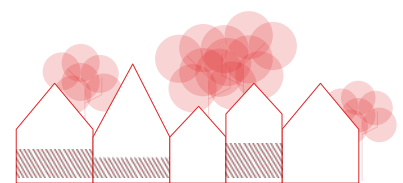
### LEBENS. QUARTIER



### GEBÄUDE. JUWELE



### GEMEINSCHAFTS. ORT



## ZIELE FÜR DAS LEBENS.QUARTIER

- Städtische Freiräume  
nutzerfreundlich und attraktiv  
gestalten
- Klimatischen Aspekten der  
Stadt- und Freiraumplanung  
nachkommen
- Natur- und Landschaftsräume  
sichern
- Biodiversität und Lebensräume  
von Flora und Fauna schützen
- Angebot und Qualität von  
Aufenthaltssorten verbessern
- Nachhaltige Mobilitätsformen  
etablieren und verankern
- Erreichbarkeiten verbessern
- Gefahrenstellen an Verkehrswegen  
beseitigen
- Lebendige Nachbarschaft sichern  
und entwickeln

## DER GRIES IST EIN LEBENSWERTER STADTRAUM. LEBENS.QUARTIER

Städtisches Leben spielt sich zu einem wesentlichen Teil im öffentlichen Raum ab. Straßen und Plätze in der Stadt begleiten die Menschen praktisch jeden Tag. Umso wichtiger ist es, diesen Bestandteil des persönlichen Wohnumfeldes und Lebensraumes attraktiv und familienfreundlich zu gestalten. Am Gries gibt es wertvolle öffentliche Räume mit Potenzial.

Die Stadt Regensburg verfolgt das Prinzip einer nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung. Die Mobilität im und durch den Gries spielt dabei eine Schlüsselrolle. Für den Gries bedeutet dies z.B. eine Neuordnung der quartiersinternen Parkierungssituation, eine veränderte Schulwegmobilität zur Gerhardinger Schule oder auch eine Unterstützung und Lenkung des Fuß- und Radverkehrs für kurze Wege.

Der öffentliche Raum des Gries soll begrenzt durch zusätzliche lokale Treffpunkte sowie attraktivere vorhandene Treffpunkte aufgewertet werden. Die vorhandenen Grünflächen an der Donau und am Grieser Spitz sind von großem Wert für das Quartier. Am Gries kann an vielen Stellen öffentlicher Raum als lebendiger und attraktiver Ort zum Treffen, Spielen, Kennenlernen, Fortbewegen und Austauschen gestärkt werden.

## HANDLUNGSFELDER

### Öffentlicher Raum

Die Gestaltung von Plätzen, Straßenzügen und Grünräumen soll durch eine hohe Nutzerfreundlichkeit, Aufenthaltsqualität, Kinder- und Familienfreundlichkeit sowie Flexibilität überzeugen. Der Aspekt der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist im Sinn einer besseren Nutzbarkeit für Alle umzusetzen.

### Mobilität + Verkehr

Es sollen verkehrstechnische Maßnahmen gesetzt werden, die derzeitige Konflikt- und Gefahrenstellen im Straßenverkehr beseitigen. Dazu gehört besonders die Neuordnung und Verbesserung des ruhenden Verkehrs und der Ausbau und die Lückenschließung im Fuß- und Radwegenetz.

### Städtisches Grün + Ökologie

Als Aufenthalts-, Spiel- und Freizeitraum geschätzt, ist der Gries ferner wichtiger Lebensraum für Flora und Fauna. Die Qualitäten der lokalen Natur- und Grünräume müssen daher erhalten bleiben und die bestehende Biotopvernetzung bewahrt werden.

### Freizeit, Kultur + Spiel

Aktivitäten und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen, z.B. für Kinder und Jugendliche, können bedarfs- und nachfrageorientiert gestaltet und erhalten werden. Wichtig bleiben konsumfreie Räume, die zum gemeinsamen und rücksichtsvollen Verweilen einladen.

s. Bayernatlas, Layer Biotope (Stadt), BLfU  
2023

## ZIELE FÜR DIE GEBÄUDEJUWELE

- Nachhaltige und verträgliche Stadtentwicklung verankern
- Attraktiver Wohnstandort bleiben
- Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand vorantreiben
- Energetische Ertüchtigungen durchführen
- Städtisches Erscheinungsbild verbessern
- Quartiersidentität sichern und fördern

## DER GRIES BESITZT EINE SOLIDE GEBÄUDESUBSTANZ.

### GEBÄUDEJUWELE

Der Gries präsentiert sich heute als einladender Wohnstandort mit überwiegend gut erhaltener historischer Gebäudesubstanz. Die zentrale Zukunftsaufgabe bei der Entwicklung dieses baulichen Bestandes liegt in der sukzessiven Instandsetzung und Nutzbarmachung (wie am Beispiel der erfolgten bzw. geplanten Sanierungen von Spitalmeisterhaus, Spitalschreiberhaus und des Ökonomiegebäudes). Sanierungsmaßnahmen sollen mit speziellem Fokus auf der energetischen Ertüchtigung und Gestaltung erfolgen. Die Möglichkeiten und Risiken eventueller Ausbauten und Verdichtungen im Bestand sollen im Sinne der bestehenden Gebäudesubstanz im engen Austausch mit allen beteiligten Akteuren (vor allem der Stadt Regensburg sowie der Eigentümer- und Bewohnerschaft) offen diskutiert werden und in ein konkretes Konzept münden.

Ebenso wie die eigentliche Gebäudesubstanz sind auch Vorgärten und Nebengebäude auf den Grundstücken für das Gesamterscheinungsbild des Quartiers wichtig. Auf der Basis des Freiraumentwicklungskonzeptes verbunden mit einem individuellen Beratungsangebot soll daher auch dieser Bereich Gegenstand von Aufwertungsmaßnahmen werden. Dadurch kann der in der Bestandsanalyse festgestellten „Verhüttelung“ an einigen Stellen des Quartiers und der zunehmenden Versiegelung entgegengewirkt werden.

## HANDLUNGSFELDER

### Städtebau, Siedlungswesen + Stadtentwicklung

Über Planungsinstrumente und -verfahren kann eine langfristig wirksame und verträgliche Stadtentwicklung gesteuert und gewährleistet werden. Wichtig ist dabei eine funktionierende Bauleitplanung, welche die allgemeinen Entwicklungen im Stadtraum berücksichtigt und gleichzeitig ordnet. Mit einem aktiven Herantreten an private Eigentümer und unterschiedlichen Anreizen können die Herausforderungen im gebauten Bestand in Angriff genommen werden. Wesentlich ist dabei, eine Stadtentwicklung voran zu bringen, die die Eigentümerschaft, Nutzerinnen und Nutzer sowie Planungsstellen dauerhaft in einen Dialog mit einbezieht.

### Stadtbild, Gestaltung und Denkmalschutz

Das historische Stadtbild und die identitätsstiftende Baustruktur sind als wertvolle Qualitäten zu schützen und im Sinne einer angemessenen Quartiersentwicklung weiter zu entwickeln. Die Gegebenheiten und örtlichen Aspekte aus Denkmalschutz und Baukultur geben den notwendigen Rahmen, auch um Neues mit dem Vorhandenen in einen angepassten Zusammenhang zu stellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalbehörde wird die Möglichkeiten baulicher Entwicklungen (Neubau, Sanierung, etc.) zeigen.

### Klimaschutz / -anpassung

Notwendige Entwicklungen im Bestand (energetische Sanierung, Modernisierung) werden in der weiteren Entwicklung des Gries wesentlicher Gegenstand sein. Die Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung sind dabei zu berücksichtigen und sind eng mit der gesamtheitlichen nachhaltigen Entwicklung des Quartiers auch mit Blick auf Aspekte der Denkmalpflege verbunden.

## ZIELE FÜR DEN GEMEINSCHAFTS.ORT

- Nahversorgung sichern und Versorgungslücken schließen
- Einzelhandelsstrukturen modernisieren und aufwerten
- Bildungsstandort erhalten und stärken
- Begegnungsorte erhalten und etablieren
- Gesellschaftlichen Zusammenhalt und Nachbarschaften stärken

## DER GRIES IST VERSORGT UND VERNETZT.

### GEMEINSCHAFTS.ORT

Für eine hohe Lebensqualität am Wohnort ist eine gute Nahversorgung besonders wichtig. Nahversorgung bedeutet hierbei die Möglichkeit, Güter des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen in möglichst fußläufiger Distanz zur Verfügung zu haben. Der Gries ist vor diesem Hintergrund über die Hauptstraße im Zentrum Stadtamhofs versorgt, an der sich etliche Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe befinden und auch ein Wochenmarkt stattfindet. Die Regensburger Altstadt mit einem breitem Angebotsspektrum ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar, ebenso einzelne Nahversorgungseinrichtungen im Norden. Lücken im Versorgungsnetz können jedoch immer wieder punktuell auftreten, speziell fußläufige Nahversorger/Discounter, bzw. kann sich die Versorgungssituation aufgrund übergeordneter Entwicklungen (z.B. Strukturwandel im Einzelhandel) verändern.

Um gemeinsam Lösungen für konkrete Fragestellungen vor Ort zu finden, hat im Sinne einer nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung ein frühzeitiger und enger Austausch mit der Bewohnerschaft zu erfolgen.

Angebote für Bildung und Freizeit sind in der näheren Umgebung grundsätzlich vorhanden, teilweise jedoch ergänzungsbedürftig. Insbesondere der Ausbau der örtlichen Kinderbetreuungsmöglichkeiten ist dabei ein wichtiger Baustein. Über dieses Versorgungsnetz hinausgehend soll auch das soziale Netz für den Gries weiterentwickelt werden. Gemeinschaftliche Aktivitäten der Quartiersbewohner sollen verstärkt gefördert und ausgebaut werden. Im Quartier gelegene Treffpunkte sind hierfür eine wichtige Voraussetzung zum Erfolg. Die Sanierung des Spitalschreiberhauses zum neuen Treffpunkt („Haus der Vereine“) legt dazu den Grundstein. Generell soll im Quartier ein ausgewogenes Zusammenspiel zwischen Aktivitäten im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum stattfinden.

## HANDLUNGSFELDER

### Nahversorgung und Einzelhandel

Der Erhalt und die Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im direkten Umfeld müssen auch in Zukunft angestrebt werden, um das Quartier ausreichend mit Alltagsgütern versorgen zu können.

### Soziale Infrastruktur

Die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung ist mitunter der wichtigste Faktor eines funktionierenden und attraktiven Wohnstandortes. Wesentliche und auf unterschiedliche Generationen ausgerichtete Anlaufstellen des täglichen Bedarfs in den Bereichen Gesundheit und Soziales und Bildung müssen für die Bürgerschaft zur Verfügung stehen.

### Lebensumfeld

Die Wohnzufriedenheit im Quartier wird durch das unmittelbare Wohnumfeld, seine Freiflächen, seine Angebote und seine Treffpunkte positiv beeinflusst. Der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Identitätsbildung wird durch starke Nachbarschaften gefördert. Das kann sich räumlich über angepasste oder neue Begegnungsorte und gesellschaftlich in Initiativen, Vereins- und Kirchenaktivitäten oder Interessensgemeinschaften äußern.

# 6. MASSNAHMEN UND PROJEKTE

Ein Zwischenfazit im Planungsprozess setzt sich aus Bestandsaufnahme und Analyse, aus Experten- und Verwaltungsgesprächen sowie aus den Beteiligungsformaten zusammen. Aus all dem sind Schlüsse zu ziehen, die in umsetzbare Maßnahmen münden. Diese Maßnahmen beschreiben eine maximal wünschenswerte Bandbreite an Veränderungen, die am Gries in den nächsten 10 – 15 Jahren wirksam werden könnten. Dabei sind Kostenannahmen und Akteurskonstellationen ebenso wichtig, wie eine Priorisierung. Die Priorisierung mag eine Momentaufnahme sein, zumal immer wieder andere und neue Optionen (Förderprogramm, Investoren, Initiativen etc.) möglich sind, die eine Umsetzung wahrscheinlicher werden lassen. Dennoch kann das Maßnahmenpaket und seine Gewichtung eine Aussage über ein gemeinsam angestrebtes Entwicklungsziel für das Quartier machen.

Der Rahmenplan schafft dazu einen räumlichen Überblick. Die Zuordnung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu den drei Qualitäten des Leitbilds **Lebens.Quartier**, **Gebäude.Juwel** und **Gemeinschafts.Ort** stellt die Projekte in einen thematischen und inhaltlichen Kontext.

Abb. 37 / Straßenzug Am Gries



## LEBENS.QUARTIER

- LQ1. Quartiersplatz am Andreasstadel
- LQ2. Ersatzneubau Grieser Steg
- LQ3. Freiräumliche Neugestaltung im Zusammenhang mit Grieser Steg und Hochwasserschutz
- LQ4. Angebote der Hochschule für katholische Kirchenmusik & Musikpädagogik (HfKM)
- LQ5. Zugang Grundschule, Sport- und Spielanlagen
- LQ6. Rückseite Brückenbasar
- LQ7. Entwicklung Gräßlschleife
- LQ8. Stadteingang Nord / Protzenweiherbrücke
- LQ9. Car-Sharing-Angebote
- LQ10. Lieferverkehr im Quartier
- LQ11. Parkierungskonzept
- LQ12. Verkehrsberuhigung
- LQ13. Schul-Bring- und Holverkehr
- LQ14. Ausbau des Fuß- und Radverkehrs
- LQ15. Barrierefreiheit des Wegenetzes
- LQ16. Holzgartensteg
- LQ17. Stadtentwässerung

## GEBÄUDE.JUWELE

- GJ1. Sanierungsberatung
- GJ2. Wohnungsanpassung Barrierefreiheit
- GJ3. Vermittlung Baupraxis und Gestaltung
- GJ4. Nachverdichtungs- und Umbaupotenzial

## GEMEINSCHAFTS.ORT

- GO1. Quartierszentrum
- GO2. Lokale Infrastruktur
- GO3. Kinderbetreuung
- GO4. Spielen am Gries
- GO5. Plattform für Aktivitäten
- GO6. Stadtteilkümmerein oder -kümmerer

## 6.1

## RAHMENPLAN

## ÜBERBLICK ZU MASSNAHMEN UND POTENZIALBEREICHEN



UmbauStadt PartGmbH, 2022 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung



## 6.2 MASSNAHMEN UND PROJEKTE

### LQ1. QUARTIERSPLATZ AM ANDREASSTADEL

#### PROJEKT + ORT

Quartiersplatz  
Andreasstraße

#### FORTSCHRITT/ VORARBEIT

#### AKTEURE

Stadt Regensburg

#### ZEITHORIZONT

mittelfristig

#### KOSTEN

projektabhängig

Richtwert Quar-  
tiersplatz ca. 141  
EUR/m²

#### FÖRDERMITTEL

Städtebauförde-  
rung

#### PRIORITÄT

++

Der Verkehrs- und Platzbereich an der Kreuzung Andreasstraße/ Am Gries/ Salzgasse und Grieser Steg soll mit punktuellen Aufwertungsmaßnahmen und einer veränderten Verkehrsregelung neu gedacht, gestaltet und verkehrssicherer gemacht werden. Dabei ist zu überlegen, wie das gestalterische Erscheinungsbild aufgewertet, die reine Nutzung als Verkehrsfläche in den Hintergrund rücken kann (z.B. durch Bepflanzung) und Entsiegelungsmaßnahmen im Sinne des Starkregenmanagements voran getrieben werden können.

Die Andreasstraße ist seit Herbst 2022 Fahrradstraße. Die bauliche Umgestaltung der Andreasstraße wird vom Stadtplanungsamt bereits geplant und soll nach dem Neubau Grieser Steg erfolgen. Dies unterstützt auch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen und lässt ein sicheres Vorankommen für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer zu.

#### LEBENS.QUARTIER



Abb. 38 / Platz vor dem Andreasstadel



Abb. 39 / Öffentlicher Raum vor dem Andreasstadel

### LQ2. ERSATZNEUBAU 'GRIESER STEG'

#### PROJEKT + ORT

Ersatzbau Grieser  
Steg

#### FORTSCHRITT/ VORARBEIT

laufendes Pla-  
nungsverfahren

#### AKTEURE

Stadt Regensburg,  
Planer

#### ZEITHORIZONT

kurzfristig

#### KOSTEN

ca. 9,0 Mio EUR Er-  
satzneubau Grieser  
Steg (Std. 2022)

#### FÖRDERMITTEL

#### PRIORITÄT

+++

Der Grieser Steg verbindet als Fuß- und Radweg den Unteren Wöhrd mit Stadtamhof. Er ist aufgrund seines Alters und der vorhandenen Schäden Teil einer Gesamtmaßnahme des gestadtweit aufzuwertenden Wegenetzes. Die Rahmenbedingungen und Anforderungen zum Ersatzbau ergeben sich aus unterschiedlichen Hintergründen und Zusammenhängen, wie z.B. dem Hochwasserschutz oder der Verkehrsplanung. Der neue Steg muss breiter (6,50m) gebaut werden und aus Gründen des Hochwasserschutzes höher liegen als im Bestand (über HW100 + Freibord). Neben dem Fuß- und Radverkehr wird die Zu- und Überfahrt für Einsatzfahrzeuge im Hochwasserfall möglich sein. Die Brückenköpfe und Anbindungen an die bestehenden Wegeverbindungen müssen hinsichtlich der Höhenunterschiede angepasst und entschärft werden. Die Machbarkeitsuntersuchung (2018) hat mehrere Vorschläge zur Position des Stegs, der Konstruktionsart der Brücke, der Wegführung und der beiden Brückenköpfe geliefert. 2021/2022 wurde das Vergabeverfahren durchgeführt, derzeit wird die Objektplanung bearbeitet. Der Baubeginn ist für 2025 vorgesehen. Mit dem Neubau gelingt eine qualitative Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr, was auch Konflikten zwischen diesen Nutzergruppen entgegenwirken soll.

#### LEBENS.QUARTIER



Abb. 40 / Grieser Steg



Abb. 41 / Wegführung entlang des Grieser Ufers und Brückenkopf des Grieser Stegs

### LQ3. FREIRÄUMLICHE NEUGESTALTUNG IM ZUSAMMENHANG MIT GRIESER STEG UND HOCHWASSERSCHUTZ

#### PROJEKT + ORT

Gestaltungskonzept  
Hochwasserschutz  
Gries Südufer

#### FORTSCHRITT/ VORARBEIT

Planungen Grieser  
Steg, Planungen  
Hochwasserschutz

#### AKTEURE

Stadt Regensburg,  
Wasserwirtschaftsamt  
Regensburg

#### ZEITHORIZONT

mittelfristig

#### KOSTEN

Richtwert Neugestaltung inkl. Möblierung  
82 EUR/m<sup>2</sup>

ohne Kosten Hochwasserschutz, projektabhängig

#### FÖRDERMITTEL

Stb.Fö.,

#### PRIORITÄT

+++

Eine freiräumliche Neugestaltung des Uferbereichs im Zusammenhang mit dem neuen Grieser Steg und dem erforderlichen Hochwasserschutz muss mitgedacht werden.

Nach Abschluss eines zwischen Stadt Regensburg und Freistaat Bayern im Jahre 2003/2004 für das gesamte Stadtgebiet europaweit ausgelobten Wettbewerbes „Hochwasserschutz Regensburg“ wurde mit den beiden Preisträgern 2005/2006 im Rahmen einer Optimierungsphase ein intensiver weiterer Planungsprozess durchgeführt, um vor allem für die sehr sensiblen Bereiche der Inselgruppe (Unterer und Oberer Wöhrd und Stadtamhof) erste Ansätze für eine technisch, städtebaulich und landschaftsplanerisch ausgewogene und umsetzbare Lösung zu finden (u.a. Sichtbeziehungen, Aufenthaltsqualität, naturnahe Spielqualität). Nachdem zu diesem Zeitpunkt die Umsetzung des staatlichen Hochwasservollschutzes HW100 in weiter Zukunft lag, wurde 2006 in Stadtamhof im Bereich der Wassergasse und des Franziskanerplatzes in Erinnerung an die beiden zwanzigjährigen Hochwässer 1988 und 2002 ein städtischer Grundschutz HW20 mit einem verankerbaren mobilen Dammbalkensystem umgesetzt. Stadtamhof konnte dadurch im Jahre 2013 weitgehend vor der Überschwemmung eines HW30 geschützt werden, während der Untere und Obere Wöhrd bei diesem Ereignis massiv überflutet wurden. Im Nachgang zu diesem Ereignis wurden deshalb die Planungen des staatlichen Vollschutzes HW100 für den Unteren und den Oberen Wöhrd vorgezogen und befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium. Der Stadtteil Stadtamhof kann daher planerisch in den nächsten Jahren als nächster Abschnitt begonnen werden und die Planungen des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Gries“ begleiten.

Die Neugestaltung setzt auf eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und kann mit Hilfe von gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen und verbesserter Stadtmöblierung erzielt werden. Dazu zählen die laufende Instandhaltung der viel benutzten Wege, eine klare Wegeführung zur Vermeidung von Konfliktpunkten (zwischen Fuß- und Radverkehr), das Etablieren weiterer Schattenzonen, die Wartung



Abb. 42 / Donauufer am Gries

und Schaffung von Sitzmöglichkeiten, ggf. die Schaffung adäquater WC-Anlagen, die Bereitstellung neuer, sicherer Radabstellanlagen, einen Trinkwasserbrunnen, eine effiziente Beleuchtung entlang der Wege oder auch die Bereitstellung geeigneter Mülleimer und Entsorgungsbehälter (z.B. geschlossen, für Pfandflaschen, Pizzaschachteln). Ein verbesserter Zugang zum Ufer über wenige und dezente Treppen, die ein sicheres Überwinden des Höhenunterschieds zwischen Wasser und Weg gewährleisten, kann die Nutzbarkeit des Ufers besonders für beeinträchtigte Personengruppen (z.B. Seniorinnen und Senioren) unterstützen.

Die Ergänzungen in der Gestaltung müssen den Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen (z.B. familienfreundlich, für Kinder und Jugendliche oder bewegungseingeschränkte Personen, etc.) gerecht werden, dementsprechend gilt es die Ansprüche laufend zu erheben und in die Planungen zu implementieren. Hinsichtlich der hohen Bedeutung der naturnahen Spielräume für Kinder ist im weiteren Schritt bei der Planung des Hochwasserschutzes eine umfangreiche Abstimmung vorzunehmen.

Maßnahmen zum dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser anstelle einer Ableitung über das Kanalnetz sowie Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen bei oberflächlich abfließendem Regenwasser im Fall von Starkregen müssen in die Überlegungen einbezogen werden.

## LEBENS.QUARTIER

## LQ4. ANGEBOTE DER HOCHSCHULE FÜR KATHOLISCHE KIRCHENMUSIK & MUSIKPÄDAGOGIK (HfKM)

**PROJEKT + ORT**  
Kommunikationsarbeit

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg,  
Hochschule für  
kath. Kirchenmusik  
und Musikpädagogik,  
Bewohnerschaft

**ZEITHORIZONT**  
kurzfristig

**KOSTEN**  
Kampagne  
5.000 EUR

**FÖRDERMITTEL**

**PRIORITÄT**  
+

Neben dem Andreasstadel fungiert die Musikhochschule gelegentlich als Veranstaltungs- und Kulturort im Quartier. Der Hochschulbetrieb trägt zur Lebendigkeit des Umfelds bei, dennoch sind die Begegnungsmöglichkeiten zwischen Öffentlichkeit und Hochschule auf Veranstaltungen beschränkt. Ein freiwilliger und kontinuierlicher Austausch oder ein regelmäßiges Zusammenfinden kann die Gemeinschaft im Quartier festigen. Dabei soll die Rolle der Hochschule als Teil des Gries stärker ins Bild gerückt werden. Gemeinsam gestaltete Formate (bspw. Singgruppen, gemeinsames Feiern von Festtagen) können die Gelegenheit geben, das Umfeld mit der Bewohnerschaft zu beleben und ein Miteinander zu stärken. Eine freiwillige, anlassbezogene und gestattete Öffnung des Innenhofs der Musikhochschule (ggf. auch des Parkplatzes, je nach Parkplatzeratz gem. LQ\_7) als halböffentliche Begegnungsmöglichkeit kann die Interaktion zwischen Bewohnerschaft und Hochschule zusätzlich unterstützen. Ziel sollte dabei sein, die Initiative von Studierenden und der Bewohnerschaft mit einzubinden, um die Potenziale der benannten Freiräume zu nutzen.



Abb. 44 / Hochschule für katholische Kirchenmusik und Musikpädagogik



Abb. 45 / Pfarrei St. Mang

## LQ5. ZUGANG GRUNDSCHULE, SPORT- UND SPIELANLAGEN

**PROJEKT + ORT**  
Zugang Grundschule, Sport- und Spielflächen

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg,  
Gerhardinger  
Grundschule

**ZEITHORIZONT**  
kurzfristig

**KOSTEN**  
Verwaltungsaufwand,  
ggf. Aufsicht  
30.000 EUR

**FÖRDERMITTEL**

**PRIORITÄT**  
+

Die Angebotslage an Spiel- und Freizeitflächen am Gries ist zufriedenstellend, zumal die freien und weitläufigen Wiesenflächen am Grieser Spitz öffentlich nutzbar sind. Neben dem öffentlichen Angebot betten sich die Sport- und Spielanlagen der Gerhardinger-Grundschule zentral ins Quartier ein (Hartplatz, Laufbahn, Spielgeräte).

Die Öffnung, tages- und jahreszeitenzeitenabhängig, wird entsprechend dem Interesse, den rechtlichen Rahmenbedingungen und verfügbaren Mitteln zeitlich und für weitere Nutzergruppen vorgeschlagen. Gemäß bereits gemachter Erfahrungen mit Vandalismus im Spielhof, ist diese Möglichkeit sehr sorgfältig abzustimmen und kann nur auf Widerruf geschehen. Der Erhalt bzw. die Verstärkung des Schließdiensts soll den Zugang auch weiterhin erlauben, denn so ist auch ein geregeltes Kommen und Gehen sichergestellt.

## LEBENS.QUARTIER



Abb. 43 / Blick auf die Sportanlage der Gerhardinger-Grundschule und heutige Regelung

## LQ6. RÜCKSEITE BRÜCKENBASAR

LEBENS.QUARTIER

### PROJEKT + ORT

Gestaltung öffentlicher Raum

### FORTSCHRITT/ VORARBEIT

Sanierungsgebiet  
Stadtamhof

### AKTEURE

Stadt Regensburg

### ZEITHORIZONT

kurzfristig

### KOSTEN

projektabhängig

Richtwert Aufwertung ca. 230 EUR/m<sup>2</sup>

### FÖRDERMITTEL

Städtebauförderung

### PRIORITÄT

++

Der Brückenkopf der Steinernen Brücke ist aufgrund der attraktiven Lage und der gastronomischen Angebote häufig angesteuertes Ziel und Aufenthaltsort einer Vielzahl an Menschen. Die Rückseite des Brückenbasars in der Wassergasse zeigt hingegen deutliche gestalterische Defizite auf. Der Stadtraum wird aktuell rein als Verkehrsfläche und Parkraum genutzt.

Aufwertungsmaßnahmen zur Herstellung einer verbesserten städtebaulichen Qualität, die auch zum Aufenthalt einlädt, können die Verlagerung oder Verringerung der Stellplätze (s. Maßnahme LQ7), eine klarere Zonierung der Hinterhofsituation, z.B. durch einige Bäume sein. Durch die verkehrsberuhigte Situation ergibt sich hier auch ein geschützter Raum für Kinder. So könnten hier auch einzelne Spielpunkte bzw. kinderfreundliche Sitz- und Bewegungsmöglichkeiten gesetzt sein.

Die Bereitstellung adäquater Mülleimer und Entsorgungsbehälter ist zusätzlich empfehlenswert, da durch die hohe Frequenz an Besucher- und Nutzergruppen am Brückenbasar eine Abfallproblematik festzustellen ist.



Abb. 46 / Luftbild Rückseite des Brückenbasars in der Wassergasse (Quelle: Stadt Regensburg) und Infrastrukturboxen (Paket, Strom, Müll) Am Gries (Quelle: Stadt Regensburg, Dehne)

## LQ7. ENTWICKLUNG GRÄßLSCHLEIFE

LEBENS.QUARTIER

### PROJEKT + ORT

Planungsverfahren (z.B. Wettbewerb)

### FORTSCHRITT/ VORARBEIT

Vorstudie Gräßlschleife 2019

### AKTEURE

Stadt Regensburg,  
Planer

### ZEITHORIZONT

kurz-/mittelfristig

### KOSTEN

projektabhängig,  
je nach Planungsumfang

Richtwert für ca. 200 STPL. 4,5 Mio EUR

### FÖRDERMITTEL

Städtebauförderung

### PRIORITÄT

+++

Die mangelhaften Parkbedingungen im engen Straßenraum sowie die angespannte Parksituation an der Gräßlschleife haben den Denkprozess zu einer Anwohnerparkgarage an der Gräßlschleife angestoßen. Eine Anwohnerparkgarage soll ausschließlich Stellflächen für die Bewohner- und Anliegerschaft bereitstellen. Erste Vorstudien hinsichtlich Machbarkeit und Varianten wurden durchgeführt. Dabei zeigt sich, dass eine neue Baustruktur neben der Aufgabe als Anwohnerparkgarage auch andere Nutzungen aufnehmen kann, bis hin zu Anlagen einer dezentralen energetischen Quartiersversorgung/Nahwärmenetz. Je nach Variante sind die Möglichkeiten für eine zusätzliche soziale Infrastruktur (z.B. Kindergarten/Kinderhort) gegeben. Ein weiterführendes Planungsverfahren (z.B. Architektur-/Freiraumwettbewerb) kann Möglichkeiten aufzeigen.

Dabei sind neben der funktionalen und städtebaulichen Einbettung die Optionen zu multimodalen Angeboten (Fahrradleihsystem, Sharing-Fahrzeuge, etc.), die Bündelung von Versorgungsleistungen, die Ansiedelung eines logistischen Knotenpunktes (Microdepot und Stellplätze für Lieferverkehr), die Abwicklung des ÖPNV und des Hol- und Bringverkehrs zur Gerhardschule im direkten Umfeld, die Gestaltung des öffentlichen Raums und der Grünflächen, besonders hinsichtlich ihrer kinderfreundlichen Nutzung (z.B. Ergänzung Spielpunkte, etc.) sowie die Herausforderungen bezüglich Niederschlagswasser (z.B. Regenrückhaltebecken) zu berücksichtigen.



Abb. 47 / Heutige Situation an der Gräßlschleife

## LQ8 **STADTEINGANG NORD / PROTZENWEIHERBRÜCKE**

### PROJEKT + ORT

Umfeldgestaltung  
Stadteingang und  
Gräßlschleife ge-  
mäß Planungsver-  
fahren MN LQ7

### FORTSCHRITT/ VORARBEIT

Vorstudie Gräßl-  
schleife

### AKTEURE

Stadt Regensburg

### ZEITHORIZONT

mittelfristig

### KOSTEN

s. MN LQ7

entkoppelt Stra-  
ßenraumgestal-  
tung Richtwert 100  
EUR/m<sup>2</sup>

### FÖRDERMITTEL

Stb.Fö.

### PRIORITÄT

+++

Von der Protzenweiherbrücke kommend wir die trennende Wirkung der breiten Straße erkennbar. Die gestalterische Aufwertung der Einmündungsbereiche zur Gräßlschleife und zur Andreasstraße in Verbindung mit der Einbindung der Mälzerei und ihrer Vorflächen kann hier einen angemessenen Übergang schaffen und den motorisierten Verkehr zum Langsamfahren einladen. Gemeinsam mit den Überlegungen zur Lösung der Parkierungsaufgaben an der Gräßlschleife soll der Stadteingang von Norden kommend über die Protzenweiherbrücke in die Umfeldgestaltung aufgenommen werden. Neue bauliche Entwicklungen an der Gräßlschleife sollen den straßenbegleitenden Baumbestand respektieren bzw. bei eventuellem Wegfall durch Bauarbeiten anschließend wieder herstellen.

Die Verkehrsregelung ist angesichts der neuen Anwohnerparkgarage so zu lösen, dass möglichst wenig Verkehr in das Quartier strömt, auch um Parksuchverkehre zu vermeiden. Die Änderung der Zufahrtsregelung über die Andreasstraße wird die Situation am Gries zusätzlich entspannen. Auch die Stadtamhofer Hauptstraße wird davon profitieren können. Ein umfassender Blick im Sinne eines Verkehrskonzepts mit spezifischen Erhebungen kann zusätzliche Aussagen für das gesamte Quartier liefern.

## LQ9. **CAR-SHARING-ANGEBOTE**

### PROJEKT + ORT

Mobilitätsstation  
Anwohnerparkgarage  
Gräßlschleife

### VORARBEIT

bestehendes Car-  
Sharing

### AKTEURE

Stadt Regensburg,  
Mobilitätsunter-  
nehmen / Sharing-  
Anbieter

### ZEITHORIZONT

mittelfristig

### KOSTEN

projektabhängig  
Richtwert 8.000  
EUR/Stellplatz

### FÖRDERMITTEL

Förderrichtlinien  
Kommunaler Klima-  
schutz – KommKli-  
maFÖR; LIS: Lade-  
infrastruktur für  
Elektrofahrzeuge in  
Bayern

### PRIORITÄT

+++

Neben den bestehenden Fahrzeug-Standorten der unterschiedlichen Sharing-Anbieter in Regensburg, soll das Angebot um den Standort Gries/Stadtamhof erweitert werden. Die Gräßlschleife mit der neu zu entwickelten Anwohnerparkgarage stellt dafür den optimalen Ort dar. Die Sharing-Anlagen können direkt in die neue Garage integriert werden.

Das Angebot kann auch durch weitere Sharing-Optionen (Lastenrad- und Bike-Sharing, E-Scooter-Sharing) ergänzt werden. Mit dem Ausbau dieser nachhaltigen Mobilitätsoptionen, gemeinsam mit einem attraktiven ÖPNV-Angebot, kann der Fahrzeugbestand im Quartier reduziert werden, da der Verzicht auf den eigenen Pkw deutlich erleichtert wird.

## LEBENS.QUARTIER



Abb. 48 / Blick zur Protzenweiherbrücke  
Abb. 49 / Blick Andreasstraße zur  
Protzenweiherbrücke  
Abb. 50 / Blick von der Brücke ins Quartier  
kommend

## LEBENS.QUARTIER



Abb. 51 / Gräßlschleife mit parkenden PKW



Abb. 52 / das Stadtwerk-Carsharing: Earl  
E-Carsharing

## LQ10. LIEFERVERKEHR IM QUARTIER

LEBENS.QUARTIER

**PROJEKT + ORT**  
Microdepot Anwohnerparkgarage  
Gräßlschleife

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg

**ZEITHORIZONT**  
mittelfristig

**KOSTEN**  
s. MN LQ7  
projekt- und produktabhängig je nach Umfang, Ausführung und Anbieter

**FÖRDERMITTEL**

**PRIORITÄT**  
++

Zur Stärkung einer klimaneutralen und altstadtverträglichen Logistik wird empfohlen, Lieferverkehre innerhalb des Quartiers möglichst gering zu halten und nach Möglichkeit zentral zu bündeln.

Ein Verteilerort in Form eines Microdepots kann von den Fahrzeugen der KEP-Dienstleistungsunternehmen (Kurier-, Express- und Paketdienst) beliefert werden und auch Pakete vor Ort sammeln. Die Feinverteilung von dort aus erfolgt beispielsweise per Lastenrad, mit einem anderen umweltfreundlichen Transportmittel oder per Abholung durch den Empfänger oder Endkunden. Die Gräßlschleife mit dem neu zu entwickelnden Anwohnerparkgarage bietet sich als Standort an, da dieser zentral für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen ist, ohne ein hohes Verkehrsaufkommen innerhalb des Gries entstehen zu lassen.



Abb. 54 / Die Gräßlschleife als Standort eines Microdepots für KEP-Dienstleistungen  
Abb. 55 / Die engen Straßenräume sollen von Paketzulieferern frei gehalten werden.

## LQ11. PARKIERUNG IM QUARTIER

LEBENS.QUARTIER

**PROJEKT + ORT**  
Wassergasse, Andreasstraße, Am Gries

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
Studie Gräßlschleifen-Garage, Parkraumkonzept Altstadt

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg

**ZEITHORIZONT**  
kurzfristig

**KOSTEN**  
Studie Gries  
20.000 EUR, s. LQ7

**FÖRDERMITTEL**  
Stb.Fö.

**PRIORITÄT**  
+++

Am Gries zeigt sich auch heute noch eine mittelalterliche Struktur von Straßen, Plätzen, Höfen und Gärten. Öffentlicher Raum ist knapp und wird von parkenden PKWs und vermehrt auch von Fahrrädern beansprucht. Die bestehenden Regelungen des Bewohnerparkens können den Parkdruck nicht gänzlich beenden.

Mit der Option der Anwohnerparkgarage an der Gräßlschleife, die für die Bewohner- und Anliegerschaft Parkraum schafft, ist mittelfristig eine Entlastung möglich. Dennoch ist akut für die Straßen und Plätze am Gries ein Konzept gefragt, das die verbleibenden Stellplätze im Straßenraum klar definiert.

Vor allem das Abstellen von Fahrrädern mit Anschließbügel sollte geordneter, sicherer und bedarfsgerecht an zentralen Orten und Punkten geschehen können (z.B. in Nähe von Gastronomie- und Nahversorgungsbetrieben, Kultur- und Freizeiteinrichtungen).

Mit Blick auf eine Anwohnerparkgarage kann eine mögliche Reduzierung von Parkraum definiert und straßengenau geklärt werden.



Abb. 53 / Parkende PKW und Fahrräder in der Wassergasse

LQ12. **VERKEHRSBERUHINGUNG**

**PROJEKT + ORT**  
Wassergasse, Andreasstraße, Am Griesß, Salzgasse

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
Radverkehrsplan

**AKTEURE**  
Anwohnerinnen und Anwohner, Stadt Regensburg

**ZEITHORIZONT**  
mittelfristig

**KOSTEN**  
im Zuge der Umgestaltung Andreasstraße (400.000 EUR)

**FÖRDERMITTEL**  
Stb.Fö.

**PRIORITÄT**  
++

Die Andreasstraße weist in ihrem jetzigen Zustand massive städtebauliche und konstruktive Mängel in der Straßenraumgestaltung sowie der Straßenoberfläche auf. Eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs ist erforderlich.

Eine Neugestaltung soll dem Gestaltungskonzept der Altstadt folgen, d.h. eine niveaugleiche, barrierefreie Oberfläche von Hauskante zu Hauskante, warmtonige Pflasterung aus Naturstein und eine offene Entwässerungsrinne („Hirschlinger Rinne“). Um besondere städtebauliche Situationen und Anforderungen gerecht zu werden sollen konkrete Gestaltungsmöglichkeiten zur Akzentuierung, z.B. im Bereich der Kirche St. Andreas oder im Einmündungsbereich der Wassergasse zum Einsatz kommen. Durch die Neupflanzung von Bäumen und die Schaffung von familienfreundlichen, spielerischen Sitzgelegenheiten soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erreicht werden.



Abb. 56 / Andreasstraße auf der Höhe des Andreasstadels



Abb. 57 / Einmündung und Kurvensituation für Radfahrer um den Andreasstadel, Quelle: Stadt Regensburg

LQ13. **SCHUL-BRING-UND HOLVERKEHR**

**PROJEKT + ORT**  
Gerhardinger-Grundschule

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
zurückliegende Kampagnen

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg, Gerhardinger-Grundschule

**ZEITHORIZONT**  
mittelfristig

**KOSTEN**  
10.000 EUR, Kampagne, Flyer.  
15.000 EUR Beschilderung

**FÖRDERMITTEL**  
Förderprogramm „Stadt und Land“, Stb.Fö.

**PRIORITÄT**  
+++

Die Gerhardinger-Grundschule ist ein großer Pluspunkt für das Quartier Gries. Ihr Einzugsbereich bringt mit sich, dass viele Schülerinnen und Schüler von außerhalb des Quartiers kommen und entsprechende Wege bis zur Schule zurücklegen. Der Bringverkehr in die Andreasstraße und zurück belastet das Quartier, gefährdet jene Kinder, die den Schulweg zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen und soll dort durch eine Zufahrtsregelung unterbunden werden. Darüber hinaus soll das Modell einer Schulstraße diskutiert und hinsichtlich ihrer Machbarkeit geprüft werden.

Wichtig ist darum die Nutzung von bestehenden Fußwegen zur Schule, wie dem Zugang von Norden über das Sportgelände. Auch ist der Zugang von der Gräßlstraße im Norden durch Seifensiedergasse und Andreasstraße zur Schule als Schulweg und auch als Fußweg ins Quartier zu sichern und als „kiss and ride“-Zone zu gestalten (Beschilderung, Beleuchtung, Oberflächen barrierefrei). Ferner ist eine wiederholte Kampagne sinnvoll, die auf die Zuwegung hinweist und für ein Bewusstsein wirbt, dass der Schulweg zur Gerhardinger-Grundschule ohne zusätzlichen PKW-Verkehr möglich ist.



Abb. 58 / Haupteingang der Gerhardinger-Grundschule

LEBENS.QUARTIER

## LQ14. AUSBAU DES FUSS- UND RADVERKEHRS

LEBENS.QUARTIER

**PROJEKT + ORT**  
Andreasstraße,  
Grieser Steg, Grieser Spitz

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
Radverkehrsplan

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg

**ZEITHORIZONT**  
mittelfristig

**KOSTEN**  
100.000 EUR, Ergänzungen bei Beschilderung, Beleuchtung, Bodenmarkierungen, siehe LQ12 und LQ1

**FÖRDERMITTEL**  
Förderprogramm „Stadt und Land“, Stb.Fö.

**PRIORITÄT**  
++

Das Quartier Gries profitiert von seiner zentralen und dennoch ruhigen Lage. Ein Vorteil ist die Anbindung des Quartiers an andere Stadtteile in fußläufigen und fahrradtauglichen Distanzen. Diese Eigenschaft als Unabhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr auszubauen, kann gelingen.

Empfohlen werden daher:

- der Ausbau des Fuß- und Radverkehrs, z.B. durch eine aufgewertete, verkehrsgeregelte Radstraße/Radroute in der Andreasstraße (Umsetzung ab Herbst 2022 erfolgt) und den neuen Grieser Steg in die Altstadt,
- markierte, beschilderte, ggf. mit Spiegel versehene und ausreichend beleuchtete Wegeführungen zur optimalen Sichtbarkeit,
- sowie Regelungen, die Konflikte zwischen den Quartiersansprüchen und quartiersübergreifenden Ansprüchen im Radverkehr vermeiden (s. Maßnahme LQ12).



Abb. 60 / Radweg am Grieser Spitz

## LQ15. BARRIEREFREIHEIT DES WEGENETZES

LEBENS.QUARTIER

**PROJEKT + ORT**  
Straßen, Wege, Plätze

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
Fokus-Aktionsplan Inklusion

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg  
Inklusionsbeauftragter

**ZEITHORIZONT**  
mittelfristig

**KOSTEN**  
20.000 EUR Detailuntersuchung

**FÖRDERMITTEL**  
Freistaat Bayern, Bund

**PRIORITÄT**  
++

Die Einbindung des Quartiers Gries in den Regensburger Stadtzusammenhang ist über Fuß- und Radwege gegeben. Dieses Netz der Wege als barrierefreies Angebot auszubauen und zu pflegen, steigert die Attraktivität des Quartiers und stärkt seine niederschwellige Anbindung an die benachbarten Quartiere und Stadtteile. Die Stadt will mit dem Fokus-Aktionsplan Inklusion eine Grundlage für ein zusammenhängend barrierefreies Regensburg schaffen. Der Gries könnte als überschaubares Modellquartier im Altstadtbereich in diese Richtung entwickelt werden. Ein „Aktionsplan Barrierefreiheit“ kann für den Gries eine Detailmaßnahme umsetzen. Im Fokus stehen dabei Nutzergruppen wie beeinträchtigte und gehbehinderte Personen (Rollator, andere Gehhilfen), Familien (Kinderwagen), Kinder und auch Gäste der Stadt Regensburg.

Dafür sollte untersucht werden, inwieweit Wege, Aufenthaltsorte und Gebäudezugänge barrierefrei gestaltet sind. Daraus könnten Maßnahmen und Kostenansätze sowie die erforderlichen Schritte zur Verbesserung der Situation abgeleitet werden.



Abb. 59 / Der Pflasterplan Altstadt sollte auf Stadthof erweitert werden (Quelle: Barrierefrei durch Regensburg Broschüre der Stadt Regensburg 2019)

LQ16. **HOLZGARTENSTEG****LEBENS.QUARTIER****PROJEKT + ORT**  
Grieser Spitz**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
Regensburg 2040,  
Machbarkeitsstu-  
dien**AKTEURE**  
Stadt Regensburg,  
Planerinnen und  
Planer**ZEITHORIZONT**  
langfristig**KOSTEN****FÖRDERMITTEL**  
Stb.Fö.**PRIORITÄT**  
+

Aufgrund der Insellage fehlt für den Stadtteil Stadtamhof und den Gries eine Verbindung über die Regenmündung nach Nordosten. Ein Brückenschlag würde Fußwege und Fahrten mit dem Rad nicht nur verkürzen, sondern auch die (Verkehrs-)Sicherheit erhöhen. Die bestehenden Verbindungen über die Protzenweiher- und Frankenbrücke sowie Nibelungenbrücke und den Unteren Wöhrd sind umwegig, unattraktiv und unfallträchtig. Mit dem Steg könnten zudem wichtige Naherholungsräume vernetzt werden.

Der Holzgartensteg hat aber darüber hinaus eine gesamtstädtische Bedeutung. Der Radverkehr hat als nachhaltige, kostengünstige und schnelle Mobilitätsform ständig an Wertschätzung und Bedeutung gewonnen. Die Stadt Regensburg verfolgt das Ziel, den Radverkehrsanteil weiter von derzeit schon guten 24% auf 30% und mehr zu steigern. Damit das gelingen kann, muss das Netz verbessert und engmaschiger werden. Aus diesem Grund ist der Holzgartensteg Bestandteil des vom Stadtrat beschlossenen Hauptradroutennetzes sowie des Stadtentwicklungskonzepts RegensburgPlan 2040.

Ende 2020 hat der Stadtrat das Projekt aus finanziellen Gründen zurückgestellt. Das seinerzeit bereits eingeleitete Vergabeverfahren wurde aufgehoben. Dass das Projekt in der Bevölkerung umstritten ist, ist bekannt. Doch es bietet gerade auch für Stadtamhof Chancen, weil die Bewohnerinnen und Bewohner nordöstlich des Regens die Ziele in Stadtamhof schneller und sicherer erreichen könnten. Andersherum würden die Ziele im Nordosten – DEZ, Gewerbepark, Schulen (Werner-von-Siemens-Gymnasium, Albert-Schweitzer-Realschule) – näher an Stadtamhof heranrücken.

In Summe überwiegen die Vorteile. Es gilt jedoch, die berechtigten Belange der Menschen am Gries – v. a. Erhalt der Naherholungsqualität – bei der Umsetzung zu beachten.



**Abb. 61 / Grieser Spitz mit Blick nach Reinhausen**



**Abb. 62 / Rad- und Fußweg am Grieser Spitz**

LQ17. **STADTENTWÄSSERUNG**

## LEBENS.QUARTIER

**PROJEKT + ORT**

Fachgutachten  
Stadtentwässerung  
Gries

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**

Überflutungsanaly-  
se und Starkregen-  
gefahrenkarte

**AKTEURE**

Stadt Regensburg,  
Wasserwirtschaft-  
samt Regensburg

**ZEITHORIZONT**

kurzfristig

**KOSTEN**

Fachgutachten  
40.000

**FÖRDERMITTEL****PRIORITÄT**

++

Im untersuchten Entwicklungsgebiet besteht zur Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser eine in etwa seit den 1950er Jahren gewachsene Mischwasserkanalisation.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen und als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel ist für Niederschlagswasser eine langfristige Transformation vom bisher gewohnten „Ableitungsprinzip“ hin zu einem „Rückhalte- bzw. Retentionsprinzip“ anzustreben, was auch oft mit dem Stichwort „Schwammstadt“ beschrieben wird.

Ein Fachgutachten zur Stadtentwässerung soll die aktuelle Lage bzw. die Potenziale und Möglichkeiten der Abwasserentsorgung am Gries benennen und als Grundlage für weitere Planungen (Nachverdichtung, Oberflächengestaltung, Freiraumplanung) gelten. Wichtig wird eine aktuelle Erfassung der privaten und öffentlichen Abwasserentsorgung sowie die Prüfung von Varianten für zukünftige, örtliche Möglichkeiten zur Abtrennung von Niederschlagswasser von der öffentlichen Mischwasserkanalisation sein. Die Analysen sind auch mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes in Einklang zu bringen und abzustimmen. Eine fachliche Grundlage bietet die Überflutungsanalyse mit Überlaufverhalten und Fließwegen, die 2024 im Rahmen der neuen Stadtklimaanalyse (Federführung Klimaresilienzmanagement) erstellt wird.



Abb. 63 / Straße Am Gries

## GJ1. SANIERUNGSBERATUNG

### GEBÄUDEJUWELE

**PROJEKT + ORT**  
gesamtes Quartier

**VORARBEIT**  
Sanierungsbera-  
tung in der Verwal-  
tung

**AKTEURE**  
Priv. Eigentüm-  
mer, Abt. Stadt-  
erneuerung und  
Wohnungswesen  
(Sanierungsstelle),  
Stabsstelle Klima-  
schutz

**ZEITHORIZONT**  
kurzfristig

**KOSTEN**  
bestehendes An-  
gebot

**FÖRDERMITTEL**  
Städtebauförde-  
rung, Förderpro-  
gramm „Regens-  
burg effizient“

**PRIORITÄT**  
+++

Die Betreuung von sanierungswilligen Eigentü-  
merinnen und Eigentümern (ggf. Mieterinnen  
und Mietern, Pächterinnen und Pächtern) in Sa-  
nierungsgebieten ist für die Stadt Regensburg  
Alltagspraxis und ist auf das neue Sanierungsge-  
biet nach Beschluss auszuweiten.

Dies schließt eine Beratung zur energetischen  
und klimatischen Ertüchtigung von Fassaden,  
Dach, Keller und Gestaltung des Umfelds (Vor-  
gärten, Garagen, Carports, Nebengebäude),  
ebenso wie zu „Enthüttelung“ und Entsiegelung  
von Hinterhöfen oder auch zur barrierefreien  
Umrüstung ein. Diese Beratung ist als nieder-  
schwelliges, unverbindliches und kostenloses  
Angebot zu leisten.

Eine Beratung zu den Schritten bis zur Förderung  
ist ebenso wichtig, wie eine Erstinformation auf  
der Netzseite [www.regensburg.de](http://www.regensburg.de).



Abb. 64 / Dachlandschaft am Gries

## GJ2. WOHNUNGSANPASSUNG BARRIEREFREIHEIT

### GEBÄUDEJUWELE

**PROJEKT + ORT**  
gesamtes Quartier

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
Bestehende Bera-  
tungsangebote

**AKTEURE**  
Treffpunkt Seni-  
orenbüro (TPS),  
Wohnberatung, Se-  
niorenamt

**ZEITHORIZONT**  
kurzfristig

**KOSTEN**  
Workshopreihe à  
5.000 EUR

**FÖRDERMITTEL**  
Städtebauförde-  
rung, Pflegekassen,  
KfW, Programm  
„Bayern barriere-  
frei“, im Bay. Woh-  
nungsbauprogramm

**PRIORITÄT**  
++

Die demografische Entwicklung der Bewohner-  
schaft am Gries und eine teilweise jahrhundert-  
alten Bausubstanz führen häufig zu dem Wunsch  
in der Generation 60+, an der gewohnten Adres-  
se alt werden zu können. Die Stadt Regensburg  
bietet bereits Beratungen zur Wohnungsanpas-  
sung von Bestandsgebäuden an.

Für den Gries, am besten im Verbund mit dem  
Sanierungsgebiet Stadtamhof, wird eine aufsu-  
chende Beratung vor Ort vorgeschlagen, d.h.  
Workshops mit entsprechender Öffentlichkeits-  
arbeit sollen dafür sorgen, dass sich Interessierte  
im Quartier angesprochen fühlen. Ziel sollte sein,  
Wohnlösungen in Altbauten beispielhaft umzu-  
setzen – auch mit dem Blick auf eine Generati-  
onenmischung im Quartier.

Verschiedene Förderprogramm sind vorhanden  
und müssen verstärkt beworben und vermittelt  
werden.



Abb. 65 / Eingangssituation und Vorbereich

### GJ3. VERMITTLUNG BAUPRAXIS UND GESTALTUNG

GEBÄUDEJUWELE

**PROJEKT + ORT**  
ganzes Quartier

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
Gestaltungshand-  
buch und -satzung

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg,  
Abteilung Stadt-  
erneuerung und  
Wohnungswesen  
(Sanierungsstelle),  
private Eigentüme-  
rinnen und Eigen-  
tümer

**ZEITHORIZONT**  
kurzfristig

**KOSTEN**  
Workshops  
à 5.000 EUR

**FÖRDERMITTEL**  
Städtebauförde-  
rung „Lebendige  
Zentren“

**PRIORITÄT**  
++

Sanieren und Umbauen am Gries bewegen sich im Geltungsbereich der Altstadtschutzsatzung „Altstadt Regensburg mit Stadtamthof“. Diese wird erläutert und illustriert durch das 75-seitige Gestaltungshandbuch, welches die architektonische Rücksichtnahme auf den Baubestand an guten Beispielen erläutert.

Den Bezug zu den Themen der Gestaltung, insbesondere, wenn es um Abwägungen mit Klimaschutzziele geht, sollte auch am Gries dauerhaft hergestellt werden. Es wird empfohlen, eine Kampagne und eine Folge von Workshops zu diesem Thema durchzuführen. Einerseits sollte ein gestalterisches Sensorium geweckt werden andererseits sollten bei Bedarf aktuelle Fragen beantwortet werden, z.B. zur energetischen Ertüchtigung zum kontextverträglichen Bauen, zur Gesetzeslage im Bauen oder zu Nachbarschaftsrechten. Ziel sollte sein, die Gestaltungsvorgaben als Einladung zum Mitdenken über das Stadtbild zu vermitteln.



Abb. 66 / Illustrationen aus dem „Gestaltungshandbuch Altstadt“ zum Thema Dachgauben, Quelle: Stadt Regensburg, 2009)

### GJ4. NACHVERDICHTUNGS- UND UMBAUPOTENZIAL

GEBÄUDEJUWELE

**PROJEKT + ORT**  
rückwärtige Grund-  
stücksbereiche,  
Baulücken

**VORARBEIT**

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg,  
Anrainerinnen und  
Anrainer, externe  
Planerinnen und  
Planer

**ZEITHORIZONT**  
langfristig

**KOSTEN**  
20.000 EUR Nach-  
verdichtungskon-  
zept

**FÖRDERMITTEL**  
Städtebauförde-  
rung, Denkmal-  
schutz

**PRIORITÄT**  
+

Innenentwicklung ist eine städtebauliche Maxime, um Landverbrauch durch Bauen zu reduzieren (s. z.B. Regensburg-Plan 2040, 2020). In zentralen Lagen wie am Gries sind nur wenige ungenutzte Baulücken oder Grundstücke vorhanden. Dennoch zeigt das Quartier, z.B. auf der Südseite der Grundstücke Am Gries /Salzgasse oder nördlich von Am Gries vereinzelt Bebauung mit Nebengebäuden.

Um mögliche Bauabsichten zu kanalisieren und an einen städtebaulichen Rahmen im Denkmalensemble zu koppeln sowie um Grünflächen zu sichern, ist ein Nachverdichtungskonzept zu erstellen, das als städtebaulicher Entwurf einen möglichen Entwicklungsrahmen zeigt und eine Bauleitplanung vorbereiten könnte. Wichtig ist dabei, den Charakter der Bebauung hinter den mittelalterlichen Straßen zu erhalten sowie mögliche zusätzliche Belastungen (z.B. Abwassermehrbelastung) steuern und vorbereiten zu können.



Abb. 67 / Eine der wenigen Baulücken am Gries

GO1. **QUARTIERSZENTRUM**

GEMEINSCHAFTS.ORT

**PROJEKT + ORT**

Veranstaltungsorte

**VORARBEIT**

Sanierung Spitalschreiberhaus, Vereinsaktivitäten, Initiativen

**AKTEURE**

lokale Vereine und Initiativen, Katharinenspitalstiftung, Stadt Regensburg

**ZEITHORIZONT**

mittelfristig

**KOSTEN**

Sanierung 1.9 Mio EUR

**FÖRDERMITTEL**

Vereinsförderung, Städtebauförderung, Kulturfonds

**PRIORITÄT**

+

Das Quartier des Gries als Teil von Stadtamhof kann als kleinstädtischer und überschaubarer Rahmen für seine Bewohnergemeinschaft bezeichnet werden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde die Idee eines Quartierszentrums bereits weitergedacht.

Mit dem Spitalschreiberhaus, das ein „Haus der Vereine“ am St.-Katharinen-Platz werden wird, soll eine Einrichtung geschaffen werden, die Aktivitäten und Angebote im Quartier bündelt, als Treffpunkt unterschiedlicher Akteursgruppen und der Bewohnerschaft dient und die Gemeinschaft im gesamten Stadtteil Stadtamhof stärkt. Als erstes städtisches Begegnungszentrum in Stadtamhof geplant, funktioniert es so für lokale Vereine. Ein Nutzungskonzept wurde gemeinsam mit den ortsansässigen Vereinen und Verbänden in einem Partizipationsverfahren erarbeitet und wird nach Sanierung des Gebäudes umgesetzt.



Abb. 68 / Das Schreiberhaus am Katharinenspital

GO2. **LOKALE INFRASTRUKTUR**

GEMEINSCHAFTS.ORT

**PROJEKT + ORT**

aktive Ansiedlungspolitik, s. MN GO6 Stadtteilkümmerner/-in

**FORTSCHRITT/VORARBEIT****AKTEURE**

Stadt Regensburg, Stadtteilkümmerner/-in

**ZEITHORIZONT**

langfristig

**KOSTEN**

Beratungsleistung z.B. Workshop à 5.000 EUR, s. MN GO6

**FÖRDERMITTEL**

Stb.Fö.

**PRIORITÄT**

+

Der demografische Wandel wirkt sich grundlegend auf die Erfordernisse im Rahmen der Daseinsvorsorge aus. Ihn aktiv und vorausschauend zu gestalten, bedeutet, das Handeln sowohl auf die Bedürfnisse der Kinder und jungen Familien, als auch auf die der älteren Menschen auszurichten. Die Anpassung der lokalen Infrastruktur an sich ändernde Rahmenbedingungen ist deshalb eine wesentliche Zukunftsaufgabe.

Dabei soll die Verbesserung der lokalen Infrastruktur im Quartier und aktive Ansiedlungspolitik dazu dienen, das bestehende Infrastrukturangebot zu ergänzen. Eine optimierte fußläufige Erschließung der Infrastrukturen, die für den Alltag von zentraler Bedeutung sind, soll auch zukünftig gegeben sein. Besonders die Neuschaffung von Ansiedlungsoptionen für Arztpraxen und einer Apotheke, aber auch für den Lebensmittelhandel, sind hierbei in den Blick zu nehmen.



Abb. 69 / Nahversorgung in Stadtamhof

## GO3. KINDERBETREUUNG

GEMEINSCHAFTS.ORT

**PROJEKT + ORT**  
gesamtes Sanierungsgebiet

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
Vorplanung Gräßlschleife

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg,  
Stadtteilkümmerer/-in, Familien,  
Kinder, Jugendliche, Vereine

**ZEITHORIZONT**  
langfristig

**KOSTEN**  
Planungsverfahren und Umsetzung projektabhängig, zw. 4,4 - 5 Mio EUR

**FÖRDERMITTEL**  
Stb.Fö.

**PRIORITÄT**  
+

Eine neue Kinderbetreuungseinrichtung am Gries würde das Angebot im unmittelbaren Umfeld des Kinderhorts in der Gerhardinger Grundschule verbessern. Es liegen Planungsüberlegungen für eine bauliche Integration an der Gräßlschleife (Anwohnerparkhaus) sowie am Grundstück der Gerhardinger Schule vor.

Für eine beeinträchtigungsfreie und verbesserte Arbeit mit Kindern und jungen Menschen, müssen sich nicht nur Kinder, sondern auch das pädagogische Personal wohlfühlen. Ein Raumerfordernisprogramm, das die Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Betreuung für diesen Standort darstellt, kann in einem ersten Schritt durch Expertinnen und Experten, einem Pädagoginnen und Pädagogen-Team und die hier ansässigen Kinder geleistet werden. Darauf sollte ein gesamtheitlicher Ansatz verfolgt werden, der Betreuungsangebote für Kinder, Schülerinnen und Schüler berücksichtigt und einen Mehrwert für das ganze Quartier bringt. Neben der klassischen Betreuung soll überlegt werden, welche weiteren Schnittstellen und Aktivitätsräume für Kinder und Jugendliche entstehen können – auch mit anderen Generationen. Ein Mehrgenerationenangebot würde im Quartier die demografische Situation aufgreifen und mit Aktivitäten beantworten. Kinder, Vereine, Gruppen und Familien sind bei der Gestaltung eines kinderfreundlichen Umfelds einzubeziehen.



Abb. 70 / Gräßlschleife als Ort für das erweiterte Kinderbetreuungsangebot

## GO4. SPIELEN AM GRIES

GEMEINSCHAFTS.ORT

**PROJEKT + ORT**  
Grieser Spitz

**FORTSCHRITT/  
VORARBEIT**  
laufende Überprüfungen

**AKTEURE**  
Stadt Regensburg,  
Familien, Kinder und Jugendliche,  
Kinder- und Jugendbeiräte

**ZEITHORIZONT**  
kurzfristig

**KOSTEN**  
laufende Beteiligung

**FÖRDERMITTEL**  
Stb.Fö.

**PRIORITÄT**  
++

Mit den Zielen und Ambitionen einer kinder- und familienfreundlichen Stadt hat Regensburg bereits wichtige Schritte in der Umfeldgestaltung gesetzt. Die Spielleitplanung und die Standards zur kinderfreundlichen Kommune bilden den Rahmen für aktuelle und zukünftige Projekte der Stadtentwicklung und Umfeldgestaltung. Der Gries als zentraler Freizeit- und Erholungsraum für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene und Familien ist im Sinne dieser Bevölkerungs- und Altersgruppen weiterzudenken. So sind gemäß der Spielleitplanung bzw. der (laufenden) Ergebnisse aus dem Nachschicht-Projekt die wesentlichen Interessensgruppen (z.B. Kinderbeirat, Jugendbeirat) bei Entwicklungsschritten und Planungen immer zu beteiligen und deren Anliegen ernst zu nehmen.

Allen voran ist die Sicherung der bestehenden Spielangebote bzw. Spiel- und Freizeitflächen essenziell. Ergänzend sind bei Veränderungen im öffentlichen Raum immer kinderfreundliche Aspekte zu berücksichtigen und zu implementieren (z.B. kinderfreundliche Stadtmöblierung).



Abb. 71 / Spielplatz am Grieser Spitz, Quelle: Stadt Regensburg / Gartenamt

## GO5. PLATTFORM FÜR AKTIVITÄTEN

### PROJEKT + ORT

Plattform, gesamtes Sanierungsgebiet, ggf. Stadthof gesamt

### FORTSCHRITT/ VORARBEIT

laufende Vereins- und Öffentlichkeitsarbeit

### AKTEURE

Stadt Regensburg, Vereine, Gruppen

### ZEITHORIZONT

mittelfristig

### KOSTEN

digitale Umsetzung 20.000 EUR, laufende Betreuungskosten

### FÖRDERMITTEL

### PRIORITÄT

+

Das Quartier besitzt bereits heute ein Angebot für Gesellschaft und Freizeit, welches einen Fokus auf die Menschen vor Ort hat. Die Angebote sind meist kleinteilig und wenig stark im Bewusstsein der Bevölkerung. Um die Sichtbarkeit der Möglichkeiten der Vernetzung und Zusammenkunft zu verbessern, sollen die einzelnen Angebote gleichberechtigt dargestellt und durch eine gemeinsame Gesprächsplattform ein gemeinsamer Auftritt geschaffen werden.

Solch eine Plattform soll barrierefrei, einladend und übersichtlich darstellen, welche Quartiersfeste, Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten oder sonstigen Aktionen im öffentlichen Raum stattfinden. Dazu können vorhandene Initiativen und Vereine integriert werden aber konkret auch Kinder, Jugendliche und Familien angesprochen werden. So können weitere Interessen und Aktivitäten ihren Platz im gesellschaftlichen Zusammensein finden. Das Schreiberhaus im Katharinenspital wird als Haus der Vereine dieser Plattformarbeit einen angemessenen Ort geben.

## GO6. STADTTEILKÜMMERIN ODER -KÜMMERER

### PROJEKT + ORT

gesamtes Sanierungsgebiet, ggf. Stadthof gesamt

### FORTSCHRITT/ VORARBEIT

### AKTEURE

Stadt Regensburg, Stadtteilkümmerein / -kümmerer

### ZEITHORIZONT

kurzfristig

### KOSTEN

Personalkosten 35.000 p.a.

### FÖRDERMITTEL

Stb. Fö.

### PRIORITÄT

+++

Ein Beratungsangebot soll zu einer zielführenden Stadtteilentwicklung und einer langfristigen Aufwertung und dem Erhalt des Stadtbildes des Gries beitragen.

In der Vergangenheit hat ein Seniorenbetreuer die Funktion einer „Kümmerein“ oder eines „Kümmerers“ übernommen. Dieses Aufgabenfeld soll nun wieder aufgegriffen werden. Der enge Austausch zwischen der „Kümmerein“ oder des „Kümmerers“, der Stadtverwaltung und der lokalen Bevölkerung ist von zentraler Bedeutung, da Kompetenzen, Aufgabenbereiche und Zuständigkeiten abgestimmt werden können. Ehrenamtliche Stadtteilarbeit soll in diesem Zusammenhang ebenso Platz finden.

Die Arbeit einer Stadtteilkümmerein oder eines Stadtteilkümmerers (mit entsprechender Fachausbildung) umfasst auch die unterstützende und begleitende Umsetzung der Maßnahmen zum Sanierungsgebiet und kann – neben dem bisherigen Senioren-Schwerpunkt – zukünftig ein breiteres Aufgabenfeld bedienen.



Abb. 72 / Den Stadtteil Stadthof als Ganzes denken und betreuen



Abb. 73 / Blick auf das Quartier von der Steiner-  
nen Brücke

## 6.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gibt eine vorläufige Übersicht zu Kostenkennwerten sowie einen möglichen zeitlichen Finanzierungsrahmen. Die angeführten und geschätzten Werte sind entnommen aus vorliegenden (Planungs-) Grundlagen sowie dem Baukostenindex (2022). Aufgrund der dynamischen Preis- und Kostenentwicklung in den vergangenen Jahren können Werte jederzeit variieren. Dabei sind auch Veränderungen in der Maßnahmenumsetzung nicht auszuschließen. Auch im Zusammenhang mit räumlich angrenzenden Maßnahmen der Stadtentwicklung außerhalb des Sanierungsgebiets sind die Kennwerte laufend zu prüfen und ggf. anzupassen.

VORLÄUFIGE ÜBERSICHT (STAND MAI 2024)      alle Angaben in T EUR

Nr.	Maßnahme	Geschätzte zuwendungsfähige Gesamtkosten	Kosten im Programmjahr 2024	Weitere Kosten im Folgeprogramm- jahr 2025
1	Durchführung VU extern	68,71	8,13	0,00
<b>I</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>68,71</b>	<b>8,13</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Weitere Vorbereitung der Erneuerung</b>	<b>n.n</b>	<b>n.n</b>	<b>n.n</b>
<b>III.</b>	<b>Grunderwerb</b>	<b>n.n</b>	<b>n.n</b>	<b>n.n</b>
2	Ordnungsmaßnahme Neuregelung Zugang Grundschule, Sport- und Spielanlagen (LQ5)	30,00	10,00	10,00
3	Ordnungsmaßnahme Schaffung Parkraum für Car-Sharing Angebote (LQ9)	40,00	0,00	40,00
4	Ordnungsmaßnahme Schaffung eines Microdepots (Raum) für Lieferverkehr im Quartier (LQ10)	n.n.	n.n	n.n
5	Planungsleistung, Gutachten zum Parkierungsbedarf im Quartier (LQ11)	40,00	20,00	20,00
6	Ordnungsmaßnahme Regelung zum Schul-Bring- und Holverkehr (LQ13), Kampagne	25,00	17,50	2,50
<b>IV.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>135,00</b>	<b>47,50</b>	<b>72,50</b>
7	Planung und Umsetzung Baumaßnahme Gräßlschleife (LQ7)	4.500,00	0,00	0,00

				alle Angaben in T EUR	
Weitere Kosten im Folgeprogramm-jahr 2026	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen	Geschätzte anfallende Gesamtkosten	Mögliche Finanzhilfen (60% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)	Kostenanteil für Stadt (Geamtkosten abzgl. Finanzhilfe)
0,00	0,00		68,71	41,23	27,48
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>68,71</b>	<b>41,23</b>	<b>27,48</b>
<b>n.n</b>	<b>n.n</b>		<b>n.n</b>	<b>n.n</b>	<b>n.n</b>
<b>n.n</b>	<b>n.n</b>		<b>n.n</b>	<b>n.n</b>	<b>n.n</b>
10,00	0,00	Verwaltungsaufwand, ggf. Kosten für Aufsicht	30,00	18,00	12,00
0,00	0,00	projektabhängig, Umsetzung unabhängig zu LQ7 realisierbar (Bodemarkierung, Beschilderung, etc.) Richtwert pro Stellplatz 8.000€	40,00	24,00	16,00
n.n	n.n	Microdepot im Anwohnerparkhaus Gräßlschleife, im Planungsumfang zu LQ7 vorgesehen, projekt- und produktabhängig je nach Umfang, Ausführung und Anbieter (s. Leitfaden Mittelstand 4.0 Kompetenzzentrum Handel GmbH, Köln)	n.n.	n.n.	n.n
0,00	0,00	projektabhängig, s. LQ7; Studie	40,00	24,00	16,00
2,50	2,50	Kampagne, Beschilderung	25,00	15,00	10,00
<b>12,50</b>	<b>2,50</b>		<b>135,00</b>	<b>81,00</b>	<b>54,00</b>
0,00	4.500,00	Planungsverfahren (z.B. Wettbewerb) inkl. Umsetzung, projektabhängig je nach Planungsumfang, Richtwert 200 Stpl. (Stadt Regensburg, Verkehrsplanung) s.a. Maßnahme LQ8 und GO3	4.500,00	2.700,00	1.800,00

## VORLÄUFIGE ÜBERSICHT (STAND MAI 2024)      alle Angaben in T EUR

Nr.	Maßnahme	Geschätzte zuwendungsfähige Gesamtkosten	Kosten im Programmjahr 2024	Weitere Kosten im Folgeprogramm- jahr 2025
8	Baumaßnahme Kinderhort Kinderbetreuung (GO3)	5.000,00	0,00	0,00
9	Baumaßnahme Umgestaltung Quartiersplatz am Andreasstadel (LQ1)	70,50	0,00	0,00
10	Baumaßnahme Gestaltung Hochwasserschutz Gries Südufer (LQ3)	738,00	0,00	0,00
11	Baumaßnahme Umgestaltung Rückseite Brückenbasar (LQ6)	57,75	0,00	17,75
12	Baumaßnahme Umfeldgestaltung Stadteingang Nord / Protzenweiherbrücke (LQ8)	480,00	0,00	0,00
13	Ordnungs-, Baumaßnahme Verkehrsberuhigung Andreasstr. (LQ12)	400,00	0,00	0,00
14	Ordnungs-, Baumaßnahme Ausbau des Fuß- und Radverkehrs (LQ14)	100,00	20,00	20,00
15	Baumaßnahme: Mod./Inst Quartierszentrum, Spitalschreiberhaus (GO1)	1.907,00	1.907,00	0,00
16	Baumaßnahme Ersatzneubau „Grieser Steg“ (LQ2)	9.050,00	452,00	345,00
17	Baumaßnahme „Holzgartensteg“ (LQ16)	17.700,00	00,00	00,00
<b>V.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>40.003,25</b>	<b>2.379,00</b>	<b>382,75</b>
18	Planungsleistung, Gutachten Untersuchung zur Barrierefreiheit des Wegenetzes (LQ15) Detailuntersuchung	20,00	0,00	20,00

				alle Angaben in T EUR		
Weitere Kosten im Folgeprogramm-jahr 2026	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen	Geschätzte anfallende Gesamtkosten	Mögliche Finanzhilfen (60% der zuwendungs-fähigen Gesamt-kosten	Kostenanteil für Stadt (Geamt-kosten abzgl. Finanzhilfe)	
0,00	5.000,00	Planungsverfahren (z.B. Wettbewerb) und Umsetzung projektabhängig je nach Planungsumfang und Verortung, Richtwert (3 Betreuungsgruppen, hoher Standard, BKI 2022), s.a. Maßnahme LQ7 und LQ8	5.000,00	3.000,00	2.000,00	
0,00	70,50	gemäß Maßnahmenplanung Umgestaltung Andreasstraße, Amt 61 Stadtplanungsamt, Richtwert (Quartiersplatz ca. 141€/m2, BKI 2022)	70,50	42,30	28,20	
0,00	738,00	"gemäß Maßnahmenplanung Hochwasserschutz Amt 65 Tiefbau, Richtwert (Neugestaltung inkl. Möblierung ohne Hochwasserschutz ca. 82€/m2, BKI 2022)"	738,00	442,80	295,20	
30,00	10,00	Aufwertungsmaßnahmen, projektabhängig, Richtwert (Aufwertung ca. 230€/m2, BKI 2022)	57,75	34,65	23,10	
0,00	480,00	Umfeldgestaltung, ggf. im Planungsumfang zu LQ7, entkoppelt nur Straßenraumgestaltung Richtwert (Straßenraum 100€/m2, BKI 2022)	480,00	288,00	192,00	
0,00	400,00	gemäß Maßnahmenplanung Umgestaltung Andreasstraße, Amt 61 Stadtplanungsamt Richtwert (Straßenraum ca. 100€/m2, BKI 2022)	400,00	240,00	160,00	
20,00	40,00	projektabhängig z.B. Ergänzung Beschilderung, Beleuchtung oder Bodenmarkierungen, gemäß Maßnahmenplanung Umgestaltung Andreasstraße (LQ12 und LQ1), Amt 61 Stadtplanungsamt	100,00	60,00	40,00	
0,00	0,00	gemäß Sanierungsmaßnahme Spitalschreiberhaus	1.907,00	1.000,00*	400,00*	
140,00	55,00	gemäß Maßnahmenplanung Grieser Steg, Amt 65 Tiefbau, Brückenkopf Teil des Sanierungsgebiets	9.050,00	7.240,00**	1.810,00**	
00,00	17.700,00	gemäß Planungsstand, Amt 65 Tiefbau	17.700,00	14.160,00	3.540,00	
190,00	28.993,50		40.003,25	29.207,75	10.288,50	
0,00	0,00	Detailuntersuchung	20,00	12,00	8,00	

\*entspricht nicht der 60-40 - Verteilung Finanzhilfen und Eigenmittel

\*\*kalkuliert mit bis zu 80% Förderhöhe (BayGVFG, BayFAG)

## VORLÄUFIGE ÜBERSICHT (STAND MAI 2024)      alle Angaben in T EUR

Nr.	Maßnahme	Geschätzte zuwendungsfähige Gesamtkosten	Kosten im Programmjahr 2024	Weitere Kosten im Folgeprogramm- jahr 2025
19	Planungsleistung, Gutachten Stadtentwässerung (LQ17)	40,00	0,00	20,00
20	Öffentlichkeitsarbeit Vermittlung Angebote der Hochschule für Kath. Kirchenmusik & Musikpädagogik (LQ4)	5,00	2,50	2,50
21	Öffentlichkeitsarbeit Beratungsangebot Sanierung (GJ1)	n.n	n.n	n.n
22	Öffentlichkeitsarbeit Beratungsangebot Wohnungsanpassung Barrierefreiheit (GJ2), Beratung	15,00	5,00	5,00
23	Öffentlichkeitsarbeit Beratungsangebot Vermittlung Baupraxis und Gestaltung (GJ3)	15,00	5,00	5,00
24	Planungsleistung, Gutachten: Nachverdichtungs- und Umbaupotenzial (GJ4)	20,00	0,00	0,00
25	Planungsleistung, Gutachten Verbesserung Lokale Infrastruktur, Ansiedlungspolitik (GO2)	15,00	5,00	5,00
26	Spielen am Gries (GO4), Workshop	12,00	0,00	3,00
27	Planungsleistung, Gutachten Einrichtung digitale Plattform für Aktivitäten (GO5)	20,00	0,00	0,00
28	Beratungs-, Betreuungsleistung Einsatz Stadtteilkümmerein oder -kümmere (GO6)	70,00	35,00	35,00
<b>IV.</b>	<b>Sonstige Maßnahmen</b>	<b>232,00</b>	<b>52,50</b>	<b>95,50</b>
<b>VII.</b>	<b>Zusammenschau / Summe Ausgaben I. – VI.</b>	<b>40.438,96</b>	<b>2.487,13</b>	<b>550,75</b>

			alle Angaben in T EUR		
Weitere Kosten im Folgeprogramm-jahr 2026	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen	Geschätzte anfallende Gesamtkosten	Mögliche Finanzhilfen (60% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)	Kostenanteil für Stadt (Geamtkosten abzgl. Finanzhilfe)
20,00	0,00	Fachgutachten	40,00	24,00	16,00
0,00	0,00	Kommunikationsarbeit (z.B. Kampagne)	5,00	3,00	2,00
n.n	n.n	bestehendes Angebot	n.n	n.n	n.n
5,00	0,00	bestehendes Angebot, Beratung durch Workshopreihe	15,00	9,00	6,00
5,00	0,00	Beratung durch Workshopreihe	15,00	9,00	6,00
0,00	0,00	Nachverdichtungskonzept	20,00	12,00	8,00
5,00	0,00	Beratung durch Stadtteilkümmerer/-in, s. Maßnahme G06	15,00	9,00	6,00
0,00	9,00	Workshop, Umsetzung je nach Aufwand	12,00	7,20	4,80
20,00	0,00	digitale Umsetzung, laufende Betreuungskosten gemäß Aufwand	20,00	12,00	8,00
0,00	0,00	Personalkosten p.a. für Zeitraum von 2 Jahren	70,00	42,00	28,00
55,00	9,00		232,00	139,20	92,80
257,50	29.005,00		40.438,96	29.469,18	10.462,78

# 7. SANIERUNGSGEBIET

**Ein Sanierungsgebiet schafft Möglichkeiten für Privateigentümerinnen und -eigentümer bei der Sanierung von Immobilien und unterstützt die öffentliche Hand bei der Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums. Dabei handelt es sich um die zweckmäßige Beseitigung und Verbesserung städtebaulicher Mängel und funktioneller Schwächen. Fördergebiete werden insbesondere dann angewendet, wenn an zentralen Orten Entwicklungsbedarf besteht.**

Der Stadtteil Stadtamhof und darin das Quartier Gries sind als Teilgebiet des Welterbeareals auch Teil des Denkmalsensembles Altstadt. Es liegt seit Jahrzehnten ein Augenmerk auf dem Erhalt des Altbaubestands. Ein Großteil der Bebauung ist deshalb in gutem oder zufriedenstellendem Zustand. Teilbereiche wurden jedoch in der Bewertung als verbesserungswürdig oder gar mangelhaft eingestuft. Es ist von Sanierungsaktivitäten in den kommenden Jahren auszugehen, zumal sich einzeln bereits notwendige Instandsetzungsmaßnahmen abzeichnen. Im öffentlichen Raum des Quartiers, d.h. auf Straßen, Wegen, Plätzen gibt es mehrfach Schlüsselstellen, die im Zug von Erneuerungsmaßnahmen verbessert und entschärft werden müssen. Die Widmung als Sanierungsgebiet und die Möglichkeiten weitreichender Erneuerungsmaßnahmen werden einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation im Quartier des Gries entgegenwirken und stellen sicher, dass zukünftigen Förderansprüchen Folge geleistet werden kann.

#### **SANIERUNGSGEBIET STADTAMHOF**

Beschluss zur Fristverlängerung Sanierungsgebiet „Stadtamhof“ bis 2036, Stadt Regensburg, 2021

Das Sanierungsgebiet Stadtamhof wurde bis 2036 verlängert, da die Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere die bauliche Sanierung, noch nicht abgeschlossen sind.

Das Monitoring zum Umsetzungsstand von Sanierungsmaßnahmen zeigt, dass ca. 20 Anwesen und einige Fassaden einer Sanierung unterzogen worden sind. Die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum entlang der Stadtamhofer Hauptstraße haben das Quartier funktional und gestalterisch deutlich aufgewertet. Der Einzelhandel, die Gastronomie und das Handwerk in Stadtamhof haben von den Aktivitäten profitiert, auch wenn das Einzelhandelsangebot für Alltagsgüter nicht ausreichend und zufriedenstellend ist. Im Bereich des Verkehrs und der Mobilität wurde, gemäß der vorherrschenden Dringlichkeit, eine Machbarkeitsstudie zu einer Anwohnerquartiersgarage (mit zusätzlicher Kita-Nutzung) in der Gräßlschleife veranlasst, die dem hohen Parkierungsdruck und dem Stellplatzdefizit entgegenwirken soll.

1. Neubau einer Quartiersgarage einschließlich einer öffentlichen Besuchereinfahrt, z.B. Kita / Hof im Bereich der Gräblschäpfe
2. Trinkwasserbrunnen/ Wasserspender im Platzbereich Ecke Am Brückenbau/ Andreasstraße
3. Verbesserung Anbindung und barrierefreie Gestaltung Gerthofstraße  
Verbesserung Verkehrssicherheit und barrierefreie Gestaltung Andreasstraße  
Aufwertung nördlicher Eingang Stadtamhof über Prozenzweiher Brücke
4. Sanierung und Nutzungsänderung S1. Katharinenplatz  
Sanierung Spaltstreifenhaus (Haus der Vereine), Spalmeisterhaus, Ökonomiegebäude  
Sanierung und Nutzungsänderung ehemalige Mälzererei  
Ergänzung Grün in der Andreasstraße, jedoch von Am Brückenbau mit Übergang zur Wassergasse, an der Schierstadl-Arkade
5. Neugestaltung barrierefrei mit Erhöhung der Sicherheit für den Rad- und Fußgängerverkehr in der Andreasstraße  
Sanierung und Nutzungsänderung alte Mälzerz. z.B. kulturelle Nutzung; Sanierung und Nutzungsänderung im Bereich St. Katharinenplatz: Haus der Vereine (Spaltstreifenhaus), Wohnen (Ökonomiegebäude)
6. Spielangebot im Bereich der nördlichen Gräblschäpfe
7. Neugestaltung Grundstücke / Hofbereiche  
Verringerung der baulichen Dichte, Verbesserung der Belichtung und Entseelung mit Begrünung

- |  |  |
|--|--|
|  | Quartiersgarage + öffentl. Betreuungseinrichtung |
|  | Trinkwasserbrunnen / Wasserspiel                 |
|  | Aufwertung Platz- und Straßenfläche              |
|  | Sanierung und Nutzungsänderung                   |
|  | Stadtgrün  |
|  | barrierefreie Gestaltung                         |
|  | Ort für Kultur und Dialog                        |
|  | Spielangebot                                     |
|  | Neuordnung Bebauung / Hofbereiche / Freiräume    |
|  | Neuordnung Verkehr                               |
|  | Umfgriff Sanierungsgebiet Stadthafen             |
|  | VU "Am Gries"                                    |

Anlage 2 zur Beschlussvorlage vom 23.11.2021  
(Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen) und  
02.12.2021 (Stadtrat)

### Rahmenplan Sanierungsgebiet Stadtamhof

**STADT**   
**REGENSBURG**  
Stadtplanungsamt



Abt. 61.1 Wen/Wei 21.10.2021

Mit der Verlängerung des Sanierungsgebietes Stadtamhof wird die städtebauliche Aufwertung fortgesetzt. Mit der Eingliederung des Gries und der Verzahnung gemeinsamer städtebaulicher Sanierungsziele gelingt eine umfassende Quartiersentwicklung. Von den Verbesserungen und Maßnahmen des Sanierungsgebiets Gries werden beide Quartiersteile profitieren, zumal Stadtamhof mit dem Gries als funktional zusammenhängender Stadtraum zu verstehen ist.

### ABGRENZUNG

Entsprechend der derzeitigen Fördersituation wird vorgeschlagen, für einen abgegrenzten Bereich des Untersuchungsgebiets Mittel der Städtebauförderung zu mobilisieren und das laufende Sanierungsgebiet „Stadtamhof“ um den beschriebenen Bereich zu erweitern. Das erweiterte Sanierungsgebiet wird an der Nordseite in Richtung Osten bis einschließlich des Grieser Spitz begrenzt durch das Ufer des Schleusenkanals bzw. des Regens. Im südlichen Verlauf Richtung Westen wird es begrenzt durch den nördlichen Donauarm. Den westlichen Abschluss markiert das Areal der St. Katharinen-Spitalstiftung mit Spitalgasse und Gebhardstraße und trifft dann der westlichen und nördlichen Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes „Stadtamhof“ folgend auf die Gerhardingerstraße. Von deren Westgrenze aus verläuft die Abgrenzung nach Norden wieder auf das Ufer des Schleusenkanals zu.

Die Erweiterung des Sanierungsgebiets erlaubt die in den vorbereitenden Untersuchungen mit ISEK analysierten und festgestellten städtebaulichen Missstände zu verbessern und zu beheben. Der erweiterte Satzungsgebiet für das Sanierungsgebiet umfasst insgesamt 15,48 ha.

Im Sinne einer eindeutigen Abgrenzung des erweiterten Sanierungsgebietes und einer präzisen Zuordnung der einbezogenen Grundstücke wird der Umgriff des erweiterten Sanierungsgebietes Stadtamhof mit Gries entgegen der ursprünglichen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (z.T. Wasser- bzw. Uferkante) entlang der bestehenden Flurstücksgrenzen festgelegt. Auch eine Teilung von Flurstücken wird vermieden.

### BEGRÜNDUNG

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sind notwendig, um im Quartier Gries die historische Stadtstruktur und die baukulturell wertvollen Einzelgebäude, die teilweise unter Denkmalschutz stehen und zum denkmalgeschützten Ensemble gehören, zu schützen und dauerhaft zu sichern.

Die Aktivierung und Nutzung des öffentlichen Raumes durch die Bewohnerinnen und Bewohner ist von besonderer Bedeutung. Um die Lebensqualität im Quartier zu stärken und zu verbessern, sind städtebauliche Maßnahmen notwendig. Dies wurde von der Bürgerschaft während des durchgeführten Beteiligungsprozesses bestätigt. Auch die mögliche Förderung von privaten Sanierungsvorhaben ist aufgrund der Vielzahl wertvoller Baustrukturen im möglichen Sanierungsgebiet ein hilfreiches Mittel, um die bauliche Substanz und ihre Funktionen dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung gingen zahlreiche Hinweise und Anregungen ein. Somit konnte die durch die in den vorbereitenden Untersuchungen erstellte Außeneinschätzung des Sanierungsstandes der Immobilien bestätigt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen im öffentlichen Raum des künftigen Sanierungsgebiets werden sich positiv auf die Lebensumstände der in dem Gebiet

wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken. Diese sowie weitere Maßnahmen auf Privatliegenschaften werden Verbesserungen innerhalb eines bestehenden Standards und eines funktionierenden Lebensumfeldes bringen. Es sind durch die Festlegung eines Sanierungsgebiets keine Verdrängungsprozesse zu erwarten. Gleichwohl ist im Sinne des Sozialplans nach § 180 BauGB Sorge zu tragen, dass die Stadt Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, hilft.

### **SANIERUNGSVERFAHREN**

Die Sanierungsmaßnahmen sollen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Erhaltung bzw. Verbesserung des Bestandes steht bei der Sanierung des Quartiers im Vordergrund und eine erhebliche Gebietsumgestaltung ist nicht vorgesehen. Die geplanten Umgestaltungen im öffentlichen Raum sind gestalterischer Natur, so ist die Stadt Regensburg auch ohne Grundstückszukäufe handlungsfähig. Maßnahmen im Bereich Verkehr und Erschließung behandeln vorrangig Verkehrsregulierungen sowie kleinteilige Anpassungen bei den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern. Maßnahmen an Gebäuden beziehen sich größtenteils auf Sanierungsvorhaben privater Immobilien. Modernisierungen sollen vor allem auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind auf Grund der allgemeinen Bodenpreisstruktur nicht zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §152–165 a BauGB ist daher ausgeschlossen. Ausgleichsbeiträge der Eigentümer für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen können nicht erhoben werden.

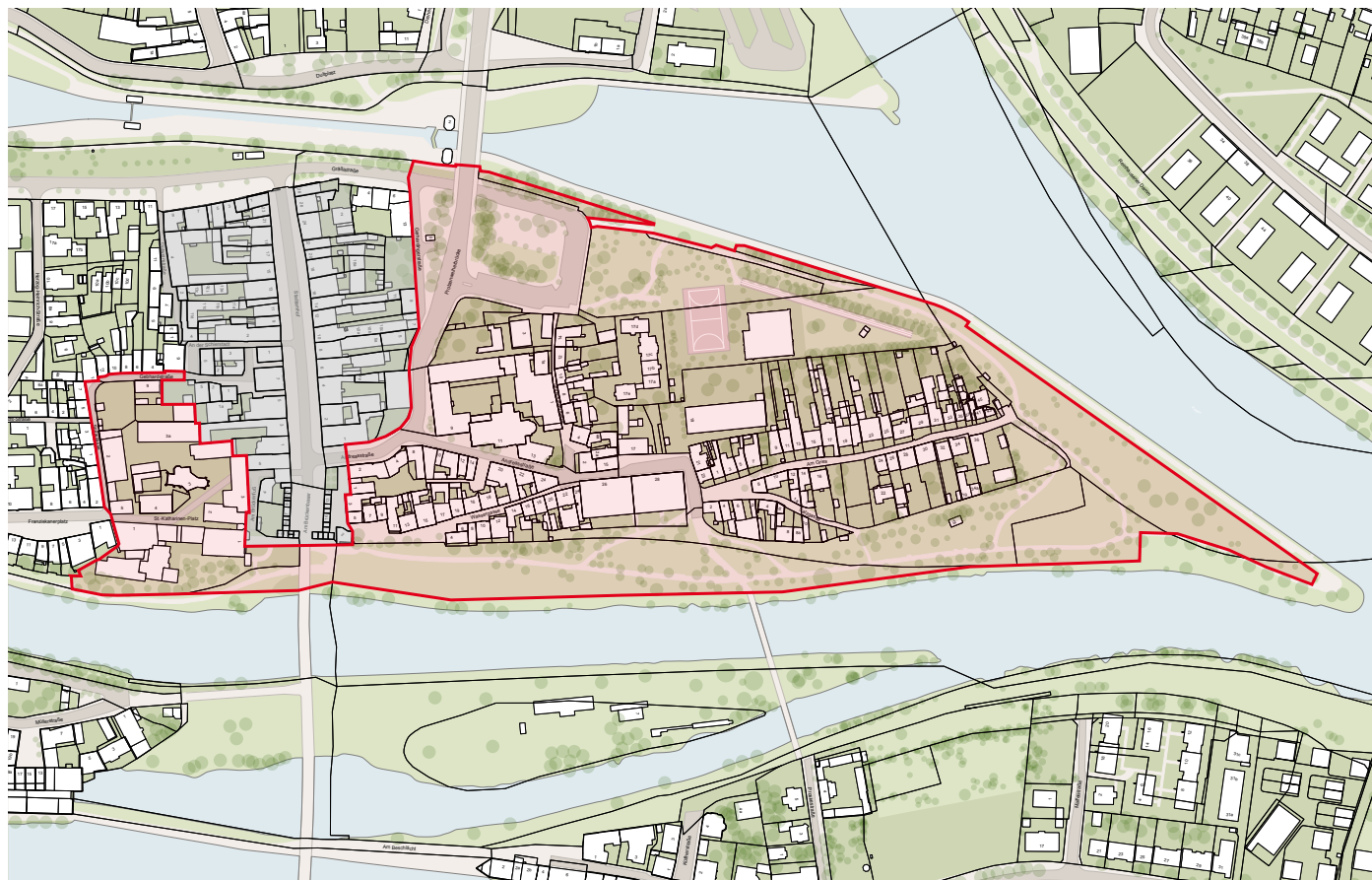
Bei den einzelnen Maßnahmen werden überschlägige Gesamtkosten sowie mögliche Verantwortliche, Akteure und Fachpartner benannt. Diese Angaben sowie eine Priorisierung dienen der Orientierung in Bezug auf Realisierungsmöglichkeiten bei den anstehenden Umsetzungsprozessen.

### **GENEHMIGUNGSVORBEHALTE**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 (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

## PLAN ERWEITERUNG SANIERUNGSGEBIET „STADTAMHOF“



UmbauStadt PartGmbH, 2022 / Grundlage: Geodaten der Stadtverwaltung Regensburg, Amt für Stadtentwicklung

### Sanierungsgebiet

-  Sanierungsgebietserweiterung, 12,4 ha
-  laufendes Sanierungsgebiet „Stadtamhof“, 3,08 ha
-  Flurstücksgrenzen

# 8. BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist in einem Quartier wie dem Gries die Voraussetzung, um eine zukunftsfähige Entwicklung zu schaffen. Auf digitalen und klassischen Kanälen konnte der Kontakt zu den Menschen im Quartier hergestellt werden. Die Bindung an dieses Stück Regensburg ist hoch. Ebenso hoch sind darum auch die Ansprüche an die gebaute Umgebung, an ihre Alltagsfähigkeit und an die Bedingungen des Zusammenlebens mit der Gesamtstadt.

Die Beteiligungsschritte im Planungsprozess der vorbereitenden Untersuchungen mit ISEK waren geprägt von zwei Vor-Ort-Veranstaltungen, drei Fragebogen-Aktionen und einer dauernden Online-Präsentation zum Prozess. Der Dreh- und Angelpunkt war der Vor-Ort-Rundgang am 14.09.2021. Hier wurden an den jeweiligen Ereignisfeldern des Quartiers im Dialog neue Nutzungen intensiv diskutiert oder erläutert. Die digitalen Formate (conceptboard-Auswertung) konnten als zusätzliches Angebot verstanden werden. Hier konnte die Bevölkerung des Gries – zugeschnitten auf Ihr Stadtviertel – direkte Kommentare deponieren. Auch wurden hier Veranstaltungen inhaltlich vorbereitet.

Bürgerbeteiligung ist dann gelungen, wenn die verschiedenen Angebote möglichst viel Bevölkerungsgruppen, Generationen, Interessenträger zum Mitdenken integrieren konnte.



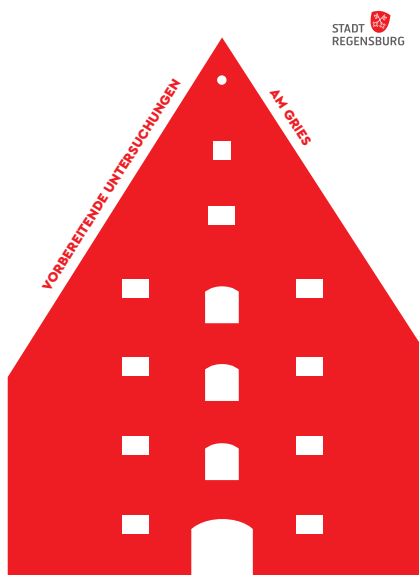
## 8.1 DIGITALE BETEILIGUNG

**Die Kontaktbeschränkungen im Bearbeitungszeitraum haben den Einsatz einer digitalen Informations- und Beteiligungsplattform erforderlich gemacht. Es entstand eine Plattform auf der Zwischenstände und Ergebnisse immer wieder aktualisiert wurden. So war die gesamte Arbeit des Planungsteams und der Verwaltung dem öffentlichen Kommentar ausgesetzt. Die Plattform hat sich als wertvolle Informationsbasis für das Quartier erwiesen und könnte auch weiterhin als Beteiligungs-werkzeug eingesetzt werden.**

### START EINER ONLINE-BETEILIGUNG

Im Prozess der vorbereitenden Untersuchungen mit ISEK wurde schon kurz nach Beginn die Entscheidung getroffen, die Informationen zum Planungsfortschritt konsequent online offenzulegen. Mit Hilfe eines Whiteboard-Werkzeugs (conceptboard) wurde eine Technik gewählt, die Inhalte auf einem nach allen Seiten offenen „digitalen Arbeitstisch“ ausbreiten kann. Zusätzlich war in dieser Umgebung die Möglichkeit zum direkten Kommentar, zu Anmerkungen und Ergänzungen für alle Besucherinnen und Besucher gegeben. Der Zugang erfolgte über die Option, als Gast mit oder ohne Klarnamen teilzunehmen.

Abb. 76 / Postkarte im Postversand an die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers



Da zu Beginn des Prozesses keine Veranstaltungen möglich waren, wurde die erste Beteiligung (kombiniert mit den im Folgenden erläuterten Fragebögen) im conceptboard geleistet. So wurde für das conceptboard im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit sowie in den sozialen Netzwerken der Stadt geworben. Ebenso wurde in mehreren gesonderten Postkartenaktionen für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner am Gries auf die Inhalte des conceptboards (mit Direktlink) verwiesen.



UmbauStadt  
REGENSBURG



STADT  
REGENSBURG

**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN AM GRIES**

**Viel Grün, die Nähe zur Donau, die Lage nahe der Regensburger Altstadt.** Der Gries ist in vielerlei Hinsicht ein attraktiver Ort und besitzt besondere Qualitäten, die das Quartier zu einem außergewöhnlichen Ort in Regensburg machen.

Derzeit erarbeitet die Stadt Regensburg gemeinsam mit dem Planungsbüro UmbauStadt vorbereitende Untersuchungen für das Stadtquartier am Gries. Damit wir erkennen, wo es Handlungsbedarf gibt, werfen wir einen genauen Blick auf das Gebiet.

Um die Stimmen, Ideen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger und insbesondere der Bewohnerschaft des Gries einzufangen, wurde eine digitale Beteiligungsplattform (conceptboard) eingerichtet.



<https://app.conceptboard.com/boards/s7e-c0r1-sf1-goco-45ra>

Wir laden Sie dazu ein, sich in diesen Prozess einzubringen. Zeigen Sie uns jene Orte, die Ihnen besonders gefallen, wo Sie gerne

Zeit verbringen oder aber auch, wo es Verbesserungspotential gibt.

Alle weiteren und aktuellen Informationen zum Fortgang der vorbereitenden Untersuchungen und Möglichkeiten zum Mitgestalten werden auch auf der Regensburger Website

[www.regenburg.de/rathaus/regensburg-plan-und-bau](http://www.regenburg.de/rathaus/regensburg-plan-und-bau) veröffentlicht.

**Wir freuen uns auf Ihre Anregungen und Hinweise!**



# WAS SIND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN?

Die zu existierenden vorhandenen Untersuchungen (z.B. Bestandsaufnahme, Leitbild, Handlungsplan) werden die Untersuchungen der Grundlage und des Leitfadens möglicher Auftragsaufstellungen (z.B. Bestandsaufnahme, Handlungsplan, Leitbild, Handlungsplan) in den kommenden Jahren bilden. Die der Darstellung in der Studie werden die Bestandsaufnahme, Handlungsplan und Handlungsplan mit aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Es gilt, aus Visionen nachhaltige und langfristige Leitlinien für die Stadtentwicklung mit Visionen zu entwickeln und daraus konkrete, umsetzungsfähige Handlungspläne und Maßnahmen zu identifizieren, von denen wichtige Planungsprojekte auch kurzfristig realisiert werden können bzw. bestehende Projekte weiterzuführen.





**DAS SIND DIE SCHRITTE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN**

Bestandsaufnahme und Analyse

Leitbild und Handlungsplan

Projekte und Maßnahmen

WIR SIND HIER!

Im Zuge der Bearbeitung werden die vorliegende Situation analysiert und ausgewertet. Die Datenlage und der Ist-Zustand werden beschrieben und auf Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen überprüft. Städtebauliche Leitlinien weisen den Weg in eine nähere Zukunft, in der durch strategische und konkrete Projekte städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen und den Bürgerinnen und Bürgern im Quartier ein Mehrwert durch aufgewertete und neue, städtisch und landschaftlich geprägte Räume ermöglicht wird.

## Regensburg Am Gries - Vorbereitende Untersuchungen @ Alle Teilnehmer

Kommentar

**VOR DER DOKUMENTATION**

Von der Dokumentation ist das Gebiet am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich. Im städtebaulichen Bereich ist es in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich. Im städtebaulichen Bereich ist es in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich.

**STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNGEN**

Die städtebaulichen Untersuchungen sind in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich. Im städtebaulichen Bereich ist es in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich.

**SOZIOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN**

Die soziologischen Untersuchungen sind in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich. Im städtebaulichen Bereich ist es in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich.

**ÖKOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN**

Die ökologischen Untersuchungen sind in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich. Im städtebaulichen Bereich ist es in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich.

**WIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNGEN**

Die wirtschaftlichen Untersuchungen sind in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich. Im städtebaulichen Bereich ist es in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich.

**RECHTSCHE UNTERSUCHUNGEN**

Die rechtlichen Untersuchungen sind in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich. Im städtebaulichen Bereich ist es in der Regensburg Am Gries Teil der Altstadt, und dennoch ein Ort für sich.

Abb. 77 / Interaktive Conceptboard-Oberfläche zum Planungsprozess „Gries“

## 8.2 BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER- BEFRAGUNG

### INHALT

Ergebnisse der  
Bewohnerinnen und  
Bewohnerbefragung

**Der Austausch mit der Bürgerschaft ist im Planungsprozess wichtiger Bestandteil. Die „Expertinnen und Experten des Alltags“ sehen und empfinden Orte oft anders als das Planungsteam oder andere Entscheidungsträgerinnen und -träger. Start der Beteiligung war eine Befragung der Bewohnerschaft im Untersuchungsraum. Mit Hilfe mehrerer Bewertungsskalen und der Möglichkeit weitere Anregungen und Hinweise frei zu formulieren wurde die Bewohnerschaft aufgefordert, ihre Eindrücke und Ideen zum Gries zu schildern.**

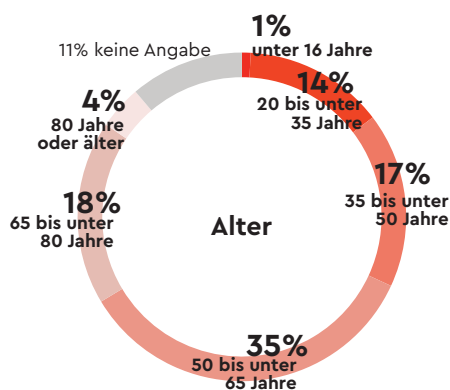


Abb. 78 / Altersstruktur Beteiligte Bewohnerinnen- und Bewohnerbefragung

### BEWOHNERINNEN- UND BEWOHNERBEFRAGUNG MAI – AUGUST 2021

Mit einem Fragebogen wurde die Bewohnerschaft des Untersuchungsgebiets aufgefordert, ihre Eindrücke zum derzeitigen Zustand des Gries und ihre Anregungen für die Zukunft zu formulieren. Die Befragung fand im Zeitraum vom 18.05.- 31.08.2021 statt und war online und analog als adressierter Brief verfügbar. Die Stadt Regensburg hat 487 Anschreiben versendet, davon wurden 80 ausgefüllt zurückgesendet und 31 online gültig ausgefüllt. Das ergibt mit insg. 111 Antwortbögen eine Rücklaufquote von 22,8%. Die Anzahl der gültig ausgefüllten Fragebögen und die daraus gezogenen Erkenntnisse sind zufriedenstellend, auch wenn sie nur eine eingeschränkte Repräsentativität der Bewohnerschaft des Gries darstellen.

### AUFENTHALTSQUALITÄTEN UND STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

Mehr als drei Viertel (77%) der Befragten sind am Gries wohnhaft, 10% geben an in einem anderen oder angrenzenden Stadtteil zu wohnen, der Rest macht dazu keine Angabe. Der Großteil der Teilnehmenden gibt an, sich sehr gerne (63%) oder gerne (22%) am Gries aufzuhalten.

Die Bewertung der städtebaulichen Qualitäten erfolgte nach mehreren Themenbereichen und Kriterien. Im Themencluster „Städtebau und Siedlungswesen“ ist ersichtlich, dass der Gesamteindruck als sehr gut bis gut eingeschätzt wird, die historische Bausubstanz und der Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Grünraum) ebenso.

Die Bewertung des öffentlichen Raums wird weitgehend und in gesamter Betrachtung als gut bis ausreichend eingeschätzt, nach einzelnen Kriterien gibt es aber unterschiedliche Eindrücke und Sichtweisen. Die Punkte Gestaltung, Beleuchtung, Sicherheit (tagsüber und nachts) sowie Sauberkeit zeigen durchwegs gute Bewertungen, während die Punkte Stadtmö-

Beiliegend werden auch die Bewertungsmatrizen angeführt, wobei die Ziffern die absoluten Zahlen/Nennungen widerspiegeln. Die Farbgebung unterstreicht die Häufung der einzelnen Fälle.

**STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

	sehr gut	gut	ausreichend	ungenügend	unbedeutend für mich	keine Angabe
Gesamtbild / Eindruck des Bebauungszustandes	33	55	6	0	1	16
Zustand / Erhalt der historischen Bausubstanz	26	54	12	1	1	17
Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Grünraum)	29	48	13	2	3	16

**ÖFFENTLICHER RAUM**

	sehr gut	gut	ausreichend	ungenügend	unbedeutend für mich	keine Angabe
Gestaltung Plätze und öffentliche Freiräume	17	48	13	2	3	17
Aufenthaltsqualität / Flair / Atmosphäre	45	34	9	1	2	20
Ordnung / Sauberkeit	8	38	32	16	0	17
Stadtmobiliar (Bänke, Mülleimer, etc.)	7	21	35	31	0	17
Beleuchtung	20	40	25	7	3	16
Barrierefreiheit	13	22	23	8	27	18
Sicherheit (tagsüber)	47	39	10	0	0	15
Sicherheit (bei Dunkelheit)	18	38	23	16	0	16

**Abb. 79 / Bewertung Städtebau und Siedlungswesen****Abb. 80 / Bewertung öffentlicher Raum**

biliar (Bänke, Mülleimer) und Barrierefreiheit (bei Dunkelheit) oftmals als nur ausreichend oder ungenügend eingestuft wurden. Relativ unbedeutend scheint die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum zu sein, der Großteil schätzt diese als gut oder ausreichend ein.

Konträr zur Beteiligung der Jugendlichen und Befragungen im „Nachtschicht“-Projekt

**Abb. 81 / Bewertung Grünflächen und Freizeit**

Der Gries ist mit seinen attraktiven und frei zugänglichen Grünflächen Anziehungspunkt für viele Regensburgerinnen und Regensburger. Große Freiräume und grüne Zonen, die in der zentralen Altstadt fehlen sind hier zu finden und werden von den Anwohnerinnen und Anwohnern geschätzt. Daher überrascht die vorwiegend positive Bewertung im Themenfeld Grünflächen und Freizeit nicht. Zwar sind einzelne Kriterien für die Bewohnerschaft unbedeutend (z.B. Verfügbarkeit/Zugang/Qualität von Skateparks oder WC-Anlagen, Abfalleimer, Sitzgelegenheiten, Freilaufzonen für Hunde), jedoch sind auch Qualitäten wie die Verfügbarkeit von Outdoor-Fitness-Anlagen nur ausreichend oder ungenügend bewertet worden.

**GRÜNFLÄCHEN UND FREIZEIT**

	sehr gut	gut	ausreichend	ungenügend	unbedeutend für mich	keine Angabe
Verfügbarkeit und Zugang von frei nutzbaren Grünflächen (z.B. Liegewiesen, Grillzonen, etc.)	49	40	25	7	3	14
Verfügbarkeit und Zugang von Spielplätzen	31	27	7	0	32	14
Qualität und Ausstattung von Spielplätzen	18	27	11	4	36	15
Verfügbarkeit und Zugang von Outdoor-Fitness-Anlagen	5	16	21	16	36	17
Qualität und Ausstattung von Outdoor-Fitness-Anlagen	4	10	22	14	40	21
Verfügbarkeit und Zugang von Skateparks	2	2	6	7	69	25
Qualität und Ausstattung von Skateparks	2	2	6	7	69	25
Verfügbarkeit sonstiger Infrastruktur (z.B. WC-Anlagen, Abfalleimer, Sitzgelegenheiten, Freilaufzonen für Hunde)	12	9	15	5	53	17

Die allgemeine Wohnzufriedenheit ist laut einem Großteil der Befragten hoch. Dennoch gibt es Kriterien, die im Wohnumfeld negativ und ungenügend zu bewerten sind, allen voran wurde hier die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraums genannt sowie der Schutz vor Lärm. Auch die Aussagen zur Verfügbarkeit von Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen zeigen, dass es sowohl an Wohnraum für Familien als auch an altergerechtem Wohnraum fehlt. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleistungen (Abfallbeseitigung, Straßenreinigung) scheinen gut bis ausreichend zu funktionieren.

Die soziale Durchmischung ist für ein funktionierendes Quartier bedeutend und wird laut Bewohnerschaft als gut bewertet, ebenso die nachbarschaftliche Gemeinschaft. Das Angebot und die Erreichbarkeit elementarer Bildungs- und Sozialeinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschule, weiterführende Schulen) ist für einen Teil der befragten Bewohnerinnen und Bewohner nur von geringer Bedeutung, mit dem Standort der Gerhardinger-Schule und der Hochschule für katholische Kirchenmusik im Quartier ist aber ein (Grund-) Angebot an Bildungseinrichtungen vorhanden. Vielfach geschätzt werden die Gemeinschaftsflächen/sozialen Treffpunkte, das Kultur- und Gastronomieangebot sowie das Einzelhandelsangebot (Nähe zur zentralen Altstadt, Stadthof).

Die Themen Mobilität und Verkehr bringen am Gries unterschiedliche Anforderungen mit sich. Die Bewertungsskala zeigt, dass die Erreichbarkeit des Quartiers im Fuß- und Radverkehr überwiegend als sehr gut bewertet wird. Die Erreichbarkeit mit dem Kfz oder die öffentliche Erschließung wird zunehmend als gut bis ausreichend eingestuft. Die Anbindung an die umliegenden Quartiere bzw. Stadtteile (z.B. zentrale Altstadt) wird auch durchwegs als sehr gut bis ausreichend bewertet. Die Qualität und Beschaffenheit der Fuß- und Radwege scheint gut bis ausreichend zu sein, jedoch ist das Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder verbesserungswürdig. Die historisch geprägte Siedlungsstruktur lässt zudem wenig Raum zum Parken, was auch anhand der Bewertung zur Parkplatzsituation ersichtlich ist. Besonders die Parkplatzsituation für Besucherinnen und Besucher schneidet hier schlecht ab.

**Abb. 82 / Der Gries ist Erholungsort für viele**

**Abb. 83 / Im Straßenraum und Vorgartenbereich gibt es Gestaltungsbedarf**

**Abb. 84 / Nadelöhr Andreasstraße**

**Abb. 85 / Bewertung Wohnumfeld**



## WOHNUMFELD

	sehr gut	gut	ausreichend	ungenügend	unbedeutend für mich	keine Angabe
Allgemeine Wohnzufriedenheit	57	40	6	0	0	8
Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum	2	19	19	37	24	10
Verfügbarkeit von Wohnraum für Familien	4	11	19	29	36	12
Verfügbarkeit von altersgerechtem Wohnraum	2	1	19	33	44	12
Verfügbarkeit privater Frei-/Grünflächen (z.B. Gärten)	19	29	24	21	9	9
Abfallbeseitigung	24	39	28	13	0	7
Straßenreinigung	31	45	28	1	0	6
Luftqualität	25	55	15	7	0	9
Schutz vor Lärm	10	28	34	30	1	8

## BEVÖLKERUNG, SOZIALES UND STADTLEBEN

	sehr gut	gut	ausreichend	ungenügend	unbedeutend für mich	keine Angabe
Soziale Durchmischung im Quartier	17	54	19	9	2	10
Nachbarschaftliche Gemeinschaft	25	49	24	4	1	8
Angebot / Erreichbarkeit von Kindertagesstätten (Krabbelstuben, Kindergärten, Kinderhorte)	18	26	8	4	46	9
Angebot / Erreichbarkeit Grundschule	46	17	4	0	36	8
Erreichbarkeit weiterführender Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium, etc.)	17	29	12	4	40	9
(soziale) Treffpunkte / Gemeinschaftsflächen	23	39	18	10	12	9
Vereinsstrukturen	2	21	17	6	55	10
Kunst- und Kulturangebot	13	42	29	7	11	9
Gastronomisches Angebot	46	39	11	3	5	7
Einzelhandelsangebot	5	30	35	30	4	7

## MOBILITÄT UND VERKEHR

	sehr gut	gut	ausreichend	ungenügend	unbedeutend für mich	keine Angabe
Erreichbarkeit des Quartiers zu Fuß	76	25	2	0	1	7
Erreichbarkeit des Quartiers mit dem Fahrrad	69	26	4	1	3	8
Erreichbarkeit des Quartiers mit dem öffentlichen Verkehr	10	33	33	16	12	7
Erreichbarkeit des Quartiers mit dem Kfz	16	37	32	4	14	8
Verkehrliche Anbindung an die Altstadt / Zentrum	28	32	26	8	6	11
Verkehrliche Anbindung an umliegende Stadtteile	23	33	35	6	5	9
Zustand und Qualität der Fuß- und Radwege	19	48	23	10	1	10
Zustand und Qualität der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs	8	45	24	3	23	8
Zustand und Qualität der Straßen und Verkehrswege	12	51	28	11	1	8
Verfügbarkeit von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	5	20	32	36	9	9
Zustand der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	6	30	30	20	13	12
Parkplatzsituation für Bewohnerinnen und Bewohner	5	10	24	45	17	10
Parkplatzsituation für Besucherinnen und Besucher	4	8	27	49	16	7

Abb. 86 / Bewertung Bevölkerung, Soziales und Stadtleben

Abb. 87 / Bewertung Mobilität und Verkehr

Die möglichen Entwicklungsschwerpunkte am Gries sehen die Bewohnerinnen und Bewohner in unterschiedlichen Themenfeldern. Besonders die Bewahrung des Ortsbilds und der Erhalt und die Aufwertung der öffentlichen Räume sind für die Bewohnerschaft von hoher Bedeutung. Weiter wird oft die Verkehrsberuhigung im Quartier, eine bessere Parkraumsituation sowie eine Verbesserung in der Versorgungsinfrastruktur ausgewählt. Weniger Beachtung werden dem Ausbau des Radwegenetzes, der Etablierung quartiersinterner Gemeinschaftszentren, dem Ausbau der Spielplätze und Sportflächen und der Verbesserung der Anbindung an umliegenden Stadtteile geschenkt.

\*94 Nennungen bei 111 abgegebenen Antworten

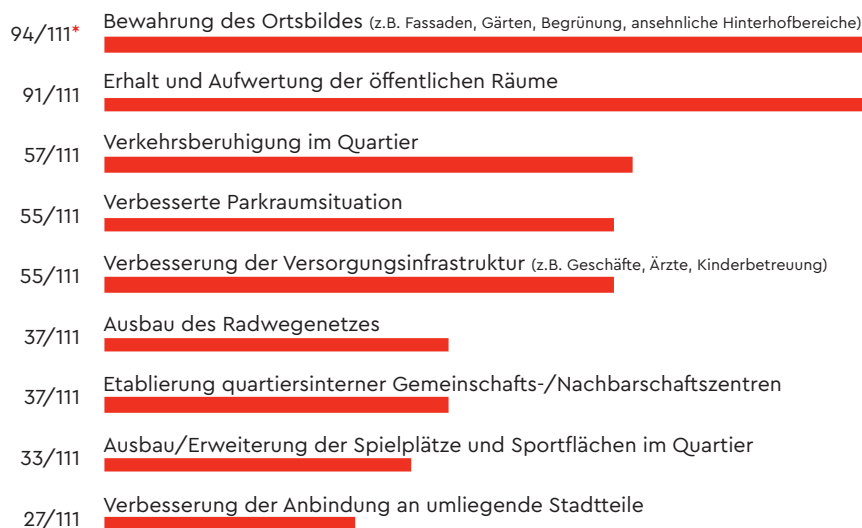


Abb. 88 / Entwicklungsschwerpunkte

Die freien Antworten und Meinungen zum direkten Wohnumfeld zeigen nochmals deutlich, wo es zu Konfliktpunkten kommt und es deutlichen Verbesserungsbedarf gibt. Folgend werden diese aufgeführt:

#### Was schätzen Sie am Stadtquartier Gries?

- Ruhige Wohnlage, kein Durchgangsverkehr, Lage
- Alles fußläufig erreichbar
- Weite, Flussnahe, Begrünung
- Nähe zur Grundschule; Nähe zur Donau und den Grünflächen; Bade- und Freizeitmöglichkeiten; Trennung von der (restlichen Altstadt) und gleichzeitig große Nähe dazu;
- Mitten in der Stadt, und doch wie ein Dorf. Man kennt sich. Hier ist ein Leben ohne Auto möglich. Die Grünanlagen, Donau, Donaustrand, was will man mehr ...
- Erholungswert; frei zugängliche Grünflächen am Wasser
- Natur, Artenvielfalt, Ruhezonen für alle Bürger, Ursprünglichkeit, Bürgerviertel nicht Touristenhotspot mit allen negativen Auswirkungen für ein intaktes Stadtleben
- Super Gastronomie-Angebote und gut gemischter Einzelhandel in der Nähe -> für mich das schönste Quartier in Regensburg
- Das Panorama auf und die Blickachsen zur Altstadtseite und Dom sind einmalig. Es gibt echte Natur und es kommen Familien am Abend um hier zu entspannen, zu grillen und um die Natur zu genießen und zu beobachten:
- Es gibt Fledermäuse, Biber, unheimlich viel Vogelarten und Ruhe in Mitten einer lebendigen Stadt.
- Nächtlche Ruhe in Stadtamhof
- Kein Durchgangsverkehr zur Altstadt
- Andreasstadel als idealer Kulturort (Kinos, Ateliers, Ausstellungen),
- optimal ruhige Wohnlage (außer Gelage am Grieser Spitz abends/nachts) grüne Lunge entlang der Donau/am Kanal

- Kommunikation der Bewohner untereinander, sehr kinderfreundlich
- viel Grün, Natur, die Dunkelzone, die für Ruhe für Vögel und Kleintiere sorgt.
- Es ist meine Heimat!
- Nachbarschaftlicher Zusammenhalt
- Innenstadt ist schnell zu Fuß und mit Fahrrad erreichbar
- Wohnen wo alle anderen Regensburger Bürger gerne sein würden!
- Urlaubsgefühl am Grieser Spitz

**Gibt es Bereiche am Gries, die Sie meiden? Wenn ja, welche und warum?**

- Am Wochenende die Steinerne Brücke, da zu viele Touristen unterwegs sind
- Menschenmengen am Brückenbasar;
- Hunde laufen oft ohne Leine und Kontrolle und auch herums: Scheißen ohne dass der Hundekot beseitigt wird;
- wenn Schiffe anlegen und den Motor laufen lassen, ist der Grieser Spitz nur mit gehaltener Nase begehbar
- Fußweg am nördlichen Donauarm, der nachts von der Steinernen Brücke zum Grieser Spitz nachts unbeleuchtet und sehr dunkel ist.
- Biomarkt, teuer, viel Plastik, unsympathischer Eigentümer
- Prinzipiell fühle ich mich sicher, nachts wähle ich jedoch den Weg über die Steinerne Brücke, vorbei am Biomarkt und der Kirche zum Andreasstadl, da alle anderen Wege nicht so gut beleuchtet sind alle Leute, die hier wohnen, fühlen sich wohl! Diese nehmen gerne Alternativen in Kauf um selben Ort zu erhalten.
- Bei schönem Wetter ab Mittag die Partyzonen: Jahninsel bis zum Eisernen Steg, Grieser Spitz -> Gründe: Lärm durch Menschenmassen, Bluetooth-Lautsprecher, alkoholisierte Jugendliche, bis spät in die Nacht schreiend, Brückenspringer bist nachts um 03.00
- das Kopfsteinpflaster ist gefährlich, besonders im Winter, wenn es glatt ist - beschwerlich zu befahren mit dem Fahrrad
- Der Grieser Spitz bzw. die Donauufer werden von Jahr zu Jahr immer voller! Somit kann es zu Konflikten beim Fahrradfahren über den Holzsteg kommen, da dieser nicht mehr breit genug ist für den gesamten Verkehr!
- Unbefriedigende Situation für Fußgänger in der Andreasstraße

**Welche konkreten Verbesserungsvorschläge haben Sie für den Gries?**

- Mobile Toiletten für Spielplatz mit häufiger Reinigung
- Die Verkehrssituation in der Andreasstraße!  
Zu viele KFZ (z.B. morgens vor Unterrichtsbeginn, aber auch sonst) kommen in Konflikt mit vielen Radler:innen, E-Scootern, Vespas und Fußgängern auf der lediglich einspurig befahrbaren Straße.  
1. Muss aus Gründen der Verkehrssicherheit v.a. wegen der Kinder der Verkehr reduziert werden (zB Durchfahrt nur für Anwohner:innen/ endlich Fahrradstraße realisieren ... etc.)  
2. Nachts ist die Durchfahrt v.a. der Mopeds/ Vespas sehr laut!
- Fair feiern: gegenseitige Rücksichtnahme, kein Zurücklassen von Müll,
- Hundekotbeutel, mehr Mülleimer
- keine weiteren Verkehrserschliessungen
- Keine Brücke. Sie würde die idyllische Atmosphäre zerstören und das wäre das Aus für den Gries.
- Verbesserung der Parksituation
- Verbesserung der Fahrradstellplätze (Anzahl der Orte mit Ständern sowie Anzahl der Ständer pro Ort)
- Ausbau der Bushaltestelle Eiserne Brücke
- zu viele Fahrräder die zu schnell um die Ecken fahren! Engpass Andreasstraße / Stadel.

- Die Nachtruhe muss zwingend eingehalten werden.
- Der Weg Grieser Steg, Andreasstrasse, Protzenweiherbrücke wird von vielen Motorrollern genutzt. Der Grieser Steg wäre für diese eigentlich gesperrt.
- mehr Präsenz von Ordnungsamt / Polizei / Sicherheitswacht, um die Grünanlagenverordnung durchzusetzen (Anleinplicht für Hunde, ggf. Vorgehen gegen Lärm durch grölende Feiernde mit Boomboxen)
- Abschleppen von Fahrzeugen in den Feuerwehranfahrtszonen (welche regelmäßig zugeparkt werden, z.B. Wassergasse)
- Weiter Re-Naturierung des Spitzes, hier ist noch viel Potenzial im Sinne eines angenehmen Stadtklimas. Insbesondere die Fläche am Spitz selbst könnte nochmals massiv aufgewertet werden
- Kein Brückenmonster vom Gries zur Paarstraße (ich bin selbst Radfahrer und wünsche mir diese Verbindung, aber die Planung mit der monströsen Rampe schockiert mich);
- Die Ecke Andreas-Stadel/Gerhardinger-Schule ist verkehrstechnisch und für Schulkinder sehr gefährlich. Ebenso die Einfahrt zum Gries. Fahrradfahrer kommen teils mit hoher Geschwindigkeit vom Gefälle ab Grieser Steg, ignorieren völlig das Rechts-vor-Links „Am Gries“ und schießen dann gewaltig die Kurve schneidend bei Gerhard. Schule um die Ecke. Eine sehr gefährliche Situation für alle anderen Verkehrsteilnehmer und auch Schulkinder. Vorschlag: 2 Bodenwellen zur Entschleunigung der Abfahrt und zumindest einen Eck-Spiegel zu besseren Sicht für Autofahrer bei Gerhardinger-Schule
- Oberflächengestaltung Andreasstraße, Ideal wäre glattes Pflaster und stufenloser Übergang zum Gehweg
- Sanierung bzw. Befestigung des Verkehrswegs Salzgasse (Weiterführung) Beseitigung von Leerständen (z.B. Salzgasse 1 + 6)
- Eine Beleuchtung für Fußweg am nördlichen Donauarm
- Eine Haltemöglichkeit für Eltern mit schulpflichtigen Kindern bei Anlieferung und Abholung im Bereich der Gräßlschleife mit einem Zugang (westlich des Pausengeländes) zur Schule (leicht zu verwirklichen!)
- Anbindung mit einem Fahrradweg an den Norden der Stadt Regensburg
- Parkverbot in der Andreasstraße. Mehr Kontrollen von Falschparkern (besonders in der Kurve beim Andreasstadel) – Sicherheitsrisiko bei Brand oder Unfall, da die Zufahrt für Feuerwehr/Krankenwagen durch das schlimme Parken behindert wird.
- Mehr Blumen in den Grünflächen
- Grieser Steg sollte unbedingt verbreitert / umgebaut werden!
- Die Massenströme von feierwütigen Menschen v.a. im Sommer einschränken
- Reduzierung der Touristenströme durch Verteilung auf das gesamte Stadtgebiet
- Heizungsanlage der Spitalbrauerei erzeugt sehr viel gesundheitsschädliche Emissionen (schwarzer Rauch, Gestank, Russ)
- Eine Tischtennisplatte, eventuell ein paar Fitnessgeräte, ein betonierter Streifen für Inlineskates, ein Gemeinschaftsgarten, ein Barfußpfad
- Bau der geplanten Quartiersgarage
- keine Quartiersgarage Gräßlschleife, da Kosten/Nutzen zu gering und Grünflächen wegfallen würden.
- Fahrradbrücke von Weichs über Grieser Spitz direkt in die Wöhrdstraße führen ohne Ausbau der Alleewege
- starken Pendelverkehr zur Grundschule einschränken (Ausweisen der Andreasstraße als Fahrrad- oder Spielstraße?)
- Geschäft mit regionalen Produkten
- Das Wandertheater war super am Grieser Spitz! sollte mehr unterstützt werden.
- Freiflächen für Sport, vllt. kleiner Hartplatz und Outdoor-Fitness,
- „Fremd“parker heraushalten, keine Beleuchtung entlang der Uferwege,

- keine Radwege entlang der Donauufer, keine Fahrradbrücke am Gries
- generelles Alkoholverbot und Aufenthaltsverbot ab 22.00 Uhr und effektive Kontrollen dieser Verbote mit Sanktionen.
- Die Hinweisschilder zur Grünflächenverordnung sollten konkret sein. Zeichen auf Tafeln: Was ist erlaubt, was ist verboten.
- Das Müllproblem lässt sich nicht mit noch mehr Abfalleimer bewältigen. Wie auf dem Berg sollte jeder Besucher seinen Müll wieder mit nehmen.
- „Autos raus“: KFZ-Parkplätze umwidmen in Fahrradabstellplätze, Zufahrt nur noch für Anlieger, Parkgenehmigungen viel teurer machen
- mehr Bäume, weniger die Wiesen mähen, mehr Mülleimer gegen Tiere geschützt
- Parkhaus nur für Anwohner / mehr Parkfläche für Gäste
- pro Haushalt nur 1 Bewohner-Parkausweis
- Mind. zwei Car-Sharing-Autos statt Bewohnerparken (nicht zusätzlich!)
- Ensembleschutz (Vorgärten nicht als Parkplatz nutzen)
- Begrünung entlang der Hauptstraße
- Zulässigkeit weiterer Bepflanzung – Freiflächen, Hausfassaden usw.
- die engen Gassen und Straßen sollen frei von Parkplätzen sein
- bisherige Hauptverkehrsstraßenführung Kanalbrücke-Andreasstraße-Stadtamhof soll geändert werden: Kanalbrücke-Gräßlstraße-Protzenweiherstraße
- Bewahrung der noch vorhandenen Vorgärten im östl. Teil vom Gries wenn irgendwie möglich / die beseitigten Vorgärten wieder zurückbauen
- Im Winter sind die Straßen kaum geräumt – kein – oder ein seltener Winterdienst – MEHR Winterdienst!
- bessere Beleuchtung am Gries
- Verlegung des schulischen Kinderhortplatzes auf Höhe der Turnhalle
- Ergänzungen des Hochwasserschutzes am südlichen Kanalufer gegenüber der Bäckerschen Höfe
- mehr Lebensmittelgeschäfte, ein Supermarkt in Stadtamhof
- weitere schattige Sitzgelegenheiten entlang der Donauaue in Richtung der Stadt Regensburg
- Umfrage starten aus welchem Stadtquartier die Leute am Grieser Spitz kommen und warum!
- Fitnessanlage wie am Oberen Wöhrd, keine Notwendigkeit der Regenbrücke (Verkleinerung des Freiraums)
- Erhalt der lokalen Nachbarschaft (keine Ferienwohnungen genehmigen),
- Besseres Internet
- bessere Kennzeichnung am Boden Radfahrer/Fußgänger am Grieser Streg
- kein weiterer Ausbau von Wegen, Beleuchtung etc.
- Bolzplatz soll auf jeden Fall erhalten bleiben
- Apotheke
- Abfallbehälter, mehr Bäume, endlich Laubsauger/Laufbläser abschaffen,
- Erhalt der alten Bausubstanz und keine weitere Wohnraumverdichtung

## 8.3 EIGENTÜMERINNEN- UND BEWOHNER- BEFRAGUNG

### INHALT

Ergebnisse der  
Eigentümerinnen- und  
Eigentümerbefragung

**Die Begehungen und Auswertungen im Zuge der Grundlagenanalyse und Bestandserhebungen geben bereits ein deutliches Bild ab, wie es um den Zustand des Gries bestimmt ist. Dennoch bedarf es an lokalen Wissens, um den Ort gänzlich verstehen zu können. Im Zuge einer Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung wurden gezielt Fragen zu Gebäuden, Sanierungs- und Erneuerungsabsichten und zu potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartier gestellt.**

### EIGENTÜMERINNEN- UND EIGENTÜMERBEFRAGUNG MAI – AUGUST 2021

Die Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung wurde in Form eines Fragebogens durchgeführt. Im Zeitraum vom 18.05.- 31.08.2021 wurden die EigentümerInnen im Abgrenzungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen aufgefordert, ihre Kennwerte und Absichten zur eigenen Immobilie sowie Hinweise und Empfehlungen für die Entwicklung des Gries zu formulieren. Der Fragebogen war online sowie analog als adressierter Brief verfügbar. Die Stadt Regensburg hat 300 Anschreiben versendet, davon wurden 55 ausgefüllt zurückgesendet und 49 online gültig ausgefüllt. Das ergibt mit insg. 104 Antwortbögen eine Rücklaufquote von 34,7%. Aufgrund der hohen Anzahl an gültig ausgefüllten Fragebögen sind die folgenden Ergebnisse als repräsentativ für die Eigentümerschaft des Gries zu werten.

### EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die TeilnehmerInnen stehen größtenteils im alleinigen Eigentum (60%), etwa ein Drittel (31%) im Teileigentum. Ein Ein- oder Zweifamilienhaus besitzen 26%, der Großteil ist im Eigentum einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (42%). Mit 20% kommen Eigentümerinnen und Eigentümer eines Mehrfamilienhaus dazu und nur 2% besitzen eine gewerblich genutzte Immobilie. Es zeigt sich, dass knapp ein Drittel (30%) der Befragten die Immobilie selbst nutzt. Mehrheitlich wohnen die Eigentümerinnen und Eigentümer in einem anderen Stadtteil von Regensburg (19%) oder an einem anderen Ort (17%). Etwa die Hälfte (52%) besitzt die Immobilie bereits länger als 15 Jahre (43%), der Rest stehen kürzer im Eigentum einer Immobilie am Gries (18% – 0 bis unter 5 Jahre, 18% – 5 bis unter 15 Jahre).

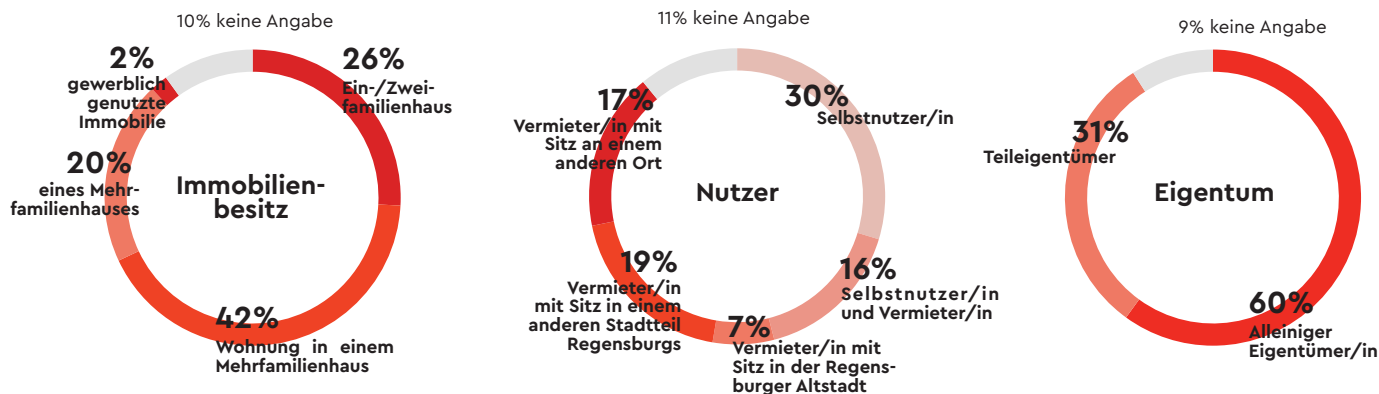


Abb. 89 / Nutzungsart, Nutzerstatus, Eigentumsverhältnisse

## Baujahr der Immobilie

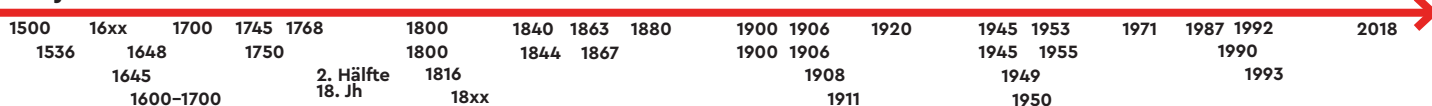


Abb. 90 / Baujahr der Immobilie

## Nutzung der Immobilie

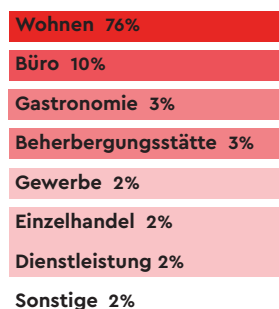


Abb. 91 / Nutzung der Immobilie

## 44% sagen, es braucht

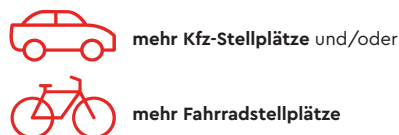


Abb. 92 / Anforderungen Stellplätze

## GEBÄUDE UND BESTANDSSITUATION

Größtenteils wird die Immobilie zum Wohnen genutzt (76%). Vereinzelt wurde eine gewerbliche (Büro, Gastronomie oder Beherbergungsstätte) Nutzung oder sonstige (z.B. Kirche) angegeben. Das Umfeld des Regensburger Gries lässt nur begrenzt Kfz-Parkplätze zu. Auf die Frage, ob die vorhandenen Stellplätze ausreichend sind, stimmt nur ein Drittel der Teilnehmenden zu (34%). 44% verneinen und meinen, es sind weitere Kfz- und Fahrrad-Stellplätze nötig. Hinsichtlich der verwendeten Heizungsanlagen, Brennstoffe und Wärmequellen ist deutlich ersichtlich, dass ein Großteil der Immobilien mit einer Gas-Zentral- bzw. Etagenheizung beheizt werden (76%). Nur wenige heizen mittels Fern-/Blockheizung oder Einzelöfen (3%/9%). Ab und an wird neben Gas auch Strom (7%), Heizöl (4%) oder Sonnenenergie (4%) als Brennstoff herangezogen.

## PERSPEKTIVE

Die Fragen zur Perspektive im Umgang mit der Immobilie zeigt ein klares Bild. Der Großteil möchte die bestehende Nutzung erhalten und/oder die Wohnungen oder das Haus weiterhin vermieten. Die Vermarktungsmöglichkeiten von Immobilien schätzen die Befragten folgendermaßen ein (absolute Zahlen):

	Die Nachfrage ist rege, es gibt keine Schwierigkeiten.	Die Leerstandrisiken in der Altstadt nehmen zu.	Sanierte Wohnungen/Häuser im guten Standard lassen sich immer vermieten bzw. verkaufen.	Vermietung/Verkauf ist nur bei niedrigerem Preis als erwünscht möglich.	Die Mieter- und Eigentümerstruktur bleibt stabil, viele wohnen seit Jahren hier.
trifft zu	59	0	48	0	35
trifft teils zu	3	3	8	4	21
trifft nicht zu	0	44	0	45	0
weiß nicht	4	8	4	5	5
abs. Anzahl Antworten	66	55	60	54	61

Abb. 93 / Bewertung Perspektive

In Hinblick auf die Ermittlung konkreter Sanierungsbedürfnisse und -potenziale wurden in der Befragung mehrere Fragen zum baulichen Gebäudezustand und mögliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in den Wohnungseinheiten gestellt. Die Rückmeldungen zeigen, dass einige Maßnahmen bereits in der Vergangenheit durchgeführt worden sind. Der Großteil gibt aber an, dass Maßnahmen derzeit nicht notwendig sind. Vereinzelt sind Erneuerungsmaßnahmen notwendig, jedoch noch nicht in Angriff genommen oder geplant worden. Dazu zählen vor allem ein Fassadenanstrich, die Gestaltung der Innen- und Vorbereiche bzw. Parkplätze, der Einbau bzw. die Erneuerung der Heizungsanlage oder eine Wärmedämmung der Fassade.

Auch bei den Erneuerungsmaßnahmen in den Wohneinheiten wird angegeben, dass Maßnahmen größtenteils entweder nicht notwendig bzw. bereits durchgeführt worden sind. Notwendig scheint noch am ehesten die Modernisierung von Bad/WC, die Reparatur oder der Austausch von Fenstern, oder ein altersgerechter Umbau.

Sanierungs- und Modernisierungshemmnisse scheint es bei den Befragten nur bedingt zu geben. Oftmals wird angegeben, dass die Kosten für eine Sanierung generell zu hoch seien, dass eine Investition unrentabel sei oder es keine attraktiven Förderprogramme gäbe. Auch der Zeitaufwand spielt für mehrere eine Rolle.

Sofern Unterstützung gewünscht, wird weitere Hilfestellung im Zuge einer Beratung zur Bewirtschaftung (Immobilienverwaltung (z.B. Finden geeigneter MieterInnen)), zur Möglichkeit der finanziellen Förderung von Sanierung/Modernisierung oder eine Beratung in bautechnischen/energetischen Fragen erwartet. Auch die Kooperation mit anderen Hauseigentümerinnen und -eigentümern (um Maßnahmen abzustimmen oder Kosten zu sparen) oder eine Beratung zum altersgerechten Umbau wird von mehreren ausgewählt.

### ENTWICKLUNGSPOTENZIALE AM GRIES

Die TeilnehmerInnen wurden aufgefordert, mögliche Entwicklungsschwerpunkte für den Gries hinsichtlich ihrer Bedeutung bzw. Priorität zu bewerten. Dabei entstand folgendes Bild:

\*86 Nennungen bei 104 abgegebenen Antworten

Obwohl nur ein Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer im Quartier wohnt, sind die Interessenlagen und Ansichten zu den Entwicklungsschwerpunkten gegenüber den Meinungen der Bewohnerschaft nur gering abweichend (siehe Bewohnerinnen- und Bewohner-Befragung S. 94).

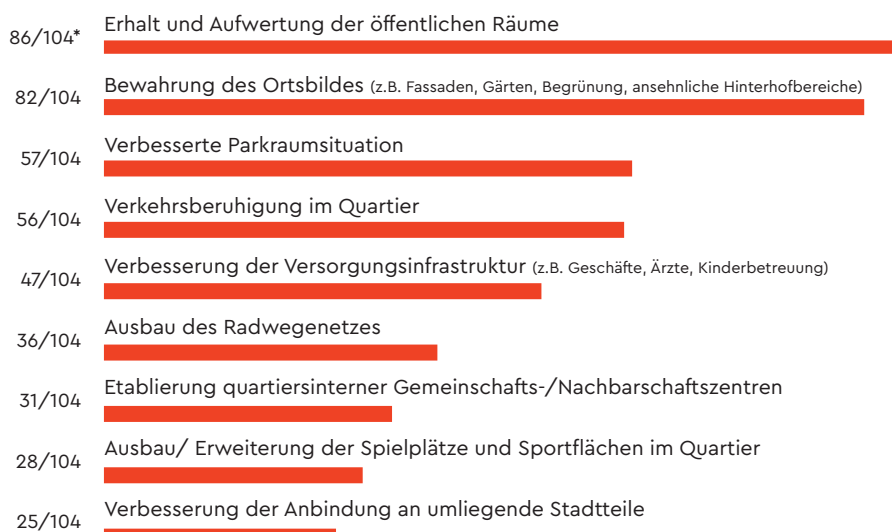


Abb. 94 / Entwicklungsschwerpunkte

Abschließend wurde die Möglichkeit geboten, in eigenen Worten Einschätzungen, Probleme, Hinweise und Lösungsansätze zum Gries zu formulieren, die folgend wiedergegeben werden.

### Was schätzen Sie am Stadtquartier Gries?

- Nähe zur Innenstadt, ursprünglich Ruhe (aber leider in den letzten Jahren nicht mehr so vorhanden). Früher Grünflächen, die wachsen durften ohne Grillerlaubnis an denen auch Heu hergestellt wurde
- Kurze Wege
- Die schöne Umgebung mit viel Grün
- Wenig Autoverkehr, hoher Freizeitwert
- Im Grünen und an der Donau zu wohnen
- Möglichkeiten für alle Altersklassen
- gute Rad-Infrastruktur
- alle Stadtteile sind gut erreichbar (zu Fuß, per Rad, aber auch per Auto)
- in der immer heißer werdenden Stadt Regensburg schätzen wir sehr die Grünanlagen und Bäume, diese müssen unter allen Umständen geschützt werden
- Gewachsenes altes Stadtbild, Lage direkt an der Donau mit natürlichen Grünflächen und Zugang zum Wasser.
- Restaurants und Cafés am Brückenbasar und in Stadtamhof zum Ausgehen.
- Übersichtliche Wohneinheiten, Nachbarschaftsnähe, weite Hinterhöfe mit Begrünung, genutzte Vorgärten / keine Ziergärten
- Nachbarn, Lage, Grundstück Umfeld
- Erholungswert für die vielen Regensburger, die keinen Garten haben, die fehlende Nachtbeleuchtung der Grünflächen.
- autarke Lage, man bekommt alles was man zum täglichen Leben braucht
- gelungener und funktionierender Mix der Kulturen
- optimal ruhige Wohnlage (außer Gelage am Grieser Spitz abends/nachts) grüne Lunge entlang der Donau/am Kanal
- Meine Mieterin ist seit 21 Jahren in der Wohnung, ihr gefällt's
- Grünbereiche, Spielplatz, viele kulturelle Möglichkeiten: Andreasstadel, Kino, Tanzschule, und in der Altstadt
- Ruhe und ländliches Flair

### Was stört Sie am Stadtquartier Gries?

- Feiernde betrunkene Leute, die herum grölen, keine Rücksicht auf die Natur nehmen und ihren Dreck überall liegen lassen, vor allem laute Musik durch Boxen
- Erneuerung Grieser Steg nötig. Parkplätze/ Stellmöglichkeiten Zukunftssicherung machen (E-Mobilität, Ladesäulen). Förderung Ladestationen auch in Privathaushalten.
- Zu viel Verkehr in der Hauptstraße
- Im Sommer hohe Besucherströme, laute Feste  
An Wochenende und bei Festen wie z.B. der Dult werden alle Anwohner Parkplätze zugeparkt und die Stadt schleppt keinen ab. Für die fremden sind die Strafzettel die es nur selten gibt billige Park Tickets.
- Fehlende Parkmöglichkeiten für Kfz für Anwohner\*innen und Besucher\*innen.
- Erlaubnis von Ferienwohnung statt dauerhaft durch Anwohner\*innen genutzte Wohnungen in Stadtamhof
- event. Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen durch „Ensembleschutz“
- Die zunehmende Autoplage, die m.M. nach wie oben gelöst werden sollte. Vor allem aber die Planungen der Stadt, die dort eine Rad-Schnellstraße bauen will (durch Rad-Brücke über den Regen von der Paarstraße aus), die

- lauschigen Wege asphaltieren, Straßenlaternen aufstellen und damit den Charakter dieser grünen Oase zerstören will.
- Parkmöglichkeiten für Gäste.
  - Ausweitung von Parkmöglichkeiten anstelle der Realisierung von ökologisch ausgewogenen Verkehrskonzepten
  - Mich stört nichts, nur die Pläne, die das Paradies zerstören.
  - Dass immer noch Verkehr durch die Andreasstraße fließt – ein Nadelöhr
  - Abgase von Schiffen (Anlegestellen)
  - Grieser Streg sollte vergrößert werden, Fußgänger und Radfahrer sollten getrennt werden.
  - etwas zu starker Wandel von Studentenwohnungen hin zu Luxuswohnungen. Durchmischung bleibt auf Dauer auf der Strecke
  - Kein Konzept für konfliktfreies Miteinander von Fußgänger und Radfahrer
  - Dass es ein „In-Viertel“ geworden ist
  - viele Eltern bringen Kinder mit Auto zur Schule (Gerhardinger) dadurch entstehen gefährliche Situationen an Ecke Andreasstraße/Grie
  - Feuerwehrranfahrzonen sollten ein Be- und Entladen ermöglichen. Auf den Rücken der Bürger wird die schlechte Parkplatzsituation ausgetragen und systematisch mit Strafzetteln verhöhnt.
  - In den Grünanlagen: viele zu kleine, zu wenige und dazu noch hässliche Abfallbehälter, hässliche Dixi-Toiletten
  - Die Sanierungspläne der Stadt
  - fehlende Apotheke
  - sehr wenige Buslinien mit sehr geringer Taktung vorhanden in der Hauptstraße und Andreasstraße

### **Was würden Sie am Gries verändern (Straßenraum, Grün, Treffpunkte...)?**

- Unterbindung des Alkoholkonsums
- Schärfere Kontrollen und Sanktionen bei klaren Verstößen gegen das Musikverbot
- Viele Mülleimer in die die Tiere nicht so leicht kommen
- So wenig wie möglich die Wiesen mähen
- Evt. einige offizielle Grillplätze
- Donau wieder für alle zu allen Zeiten freigeben
- Grünanlagen als Erholungsgebiet erhalten
- Parkgarage für Besucher und zusätzliche! Bewohnerparkplätze
- Mehr Bäume pflanzen vorne in der Straße in Stadthof
- Sofortige Wiederaufnahme der Planung für die Fahrradbrücke Grieser-Spitz-Weichs, damit schnellere und ökologische Anbindung zum Stadtnorden und den dort befindlichen Gewerbezentren.
- Umwidmung/Umgestaltung der Salzgasse
- Wieder Zutritt für Jugendliche am Grieser Spitz mit klaren und vernünftigen Verhaltensregelungen – öffentliche Toiletten!
- Verkehrsberuhigung Andreasstrasse
- Bessere Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge
- Reduzierung der Baumkronen auf dem Damm entlang der Donau, um die Verschattung der anliegenden Häuser zu reduzieren
- Andreasstraße Strassenbelag
- Anreize für Umstieg auf leise E-Fahrzeuge aller Art. Lastenrad, kleine Fahrzeuge.
- Autos der Nicht-Anwohner durch kostenlose häufige Busverbindung nach Stadthof vom Dultplatz aus stärker aus dem Viertel draußen halten, so wie es andere Städte wie z.B. Bordeaux vorbildlich machen.
- Endlich ein Parkhaus in der Gräßlschleife für Anwohner
- Hochwasserschutz beim Kanal in Höhe Hortspielplatz (Senke)verbessern.
- Gries sollte autofrei werden
- Ich würde in meinem Stadtquartier:
  1. die Durchfahrt Stadt am Hof in eine begrünte Fußgängerzone umwan-

deln

2. Stadt am Hof als Flaniermeile für Fußgänger und Fahrräder gestalten
  3. die öffentlichen Parkmöglichkeiten reduzieren, Grün- und Baumflächen erweitern
  4. den gesamten Stadtteil generell verkehrsberuhigen
  5. offen für neue Vorschläge sein, Mut zu Veränderungen zeigen
- WC-Anlage für Freizeitgäste bei Grieser Spitz Spielplatz (kostenlos!)
  - Sackgassensituation auf Höhe Orphee Landhaus und Auffahrt des hinteren Gries über neue Brücke (Grieser Steg)
  - mehr Biomülltonnen
  - Urbaner Garten am Kanal ist äußerst hässlich, kein schöner Anblick
  - Es fehlt dringend ein Supermarkt für den „normalen“ Bürger. Nicht jeder kann sich Bio-Kost leisten!
  - eine Sparkassenfiliale! Nicht alle nehmen Online-Banking in Anspruch!
  - Post – auch eine Postfiliale fehlt
  - feste Zuweisung von Parkplätzen an Hauseigentümer
  - Sperrung Jahninsel
  - Schrebergärten für Hauseigentümer
  - Lockerung Denkmalschutz
  - Bau der geplanten Quartiersgarage
  - Fahrradbrücke über Grieser Spitz direkt in die Wöhrdstraße führen ohne Ausbau der Alleewege
  - Ausweisen der Andreasstraße als Fahrrad- oder Spielstraße (starken Pendelverkehr zur Grundschule einschränken)
  - sichere Radwege
  - Spielangebot auch für größere Kinder
  - Dass es die Idylle bleibt, keine Partymeile etc.
  - zentrale Paketstelle am Brückenkopf
  - vergrößerter Spielplatz
  - Kinderbauernhof/Streichelzoo in Bereich Gräßlschleife/Transition Garten
  - Skatepark im Bereich von der Walhalla-Bahn
  - Vorschlag: im Bereich des Grieser Spitzes Einführung eines Flaschenverbots auf dem Boltzplatz. Dann bleibt hier eine scherbenfreie Barfußzone für Kinder!
  - Sharingpoints (Werkzeug, Fortbewegungsmittel)
  - Quartierstreffpunkt/Salzstadel?
  - Straßenbelag Andreasstraße Bürgersteig
  - Mehr Grün / Zulässigkeit straßenseitiger Bepflanzungen
  - Entlade- und Belademöglichkeit auch bei Feuerwehranfahrzonen; Anwohnerparkplätze nur für Bewohner des Gebiets. Keine systematische Abzocke durch Verkehrsüberwachungsdienst
  - kein Ausbau für Radfahrer, jetzt können kleine Kinder und alte Leute ungestört spielen und spazieren gehen, ja es fahren Radfahrer – aber langsam und meist rücksichtsvoll.
  - mehr geeignete Stellplätze für Fahrräder
  - Konsequente Umsetzung der Grünanlagensatzung auch nach Ende des Betretungsverbots nach 31.10.21!
  - Betretungsverbot am Grieser Spitz aufheben
  - Ich bin selbst leidenschaftlicher Radfahrer. Ich will keinen Ausbau des Radweges zur Anbindung nach Reinhausen! Es gibt Alternativen über Regenbrücke und Nibelungenbrücke. Apropos Regenbrücke: Diese Brücke könnten Sie für Radfahrer ausbauen, da diese Brücke eine Zumutung ist.
  - mehr Vorgärten
  - dringend: Platz für Abstellen von vielen Rädern, derzeitige Metallbögen sind zwar schön, bieten aber nur wenig Platz für Räder
  - Mehr Parkbänke
  - keine parkenden Autos auf der Hauptstraße mehr. Viele außerorts! Parkmisere in der Salzgasse, viele Anwohner haben zwei Autos

**Falls Sie unzufrieden sind, was sollte sich im direkten Umfeld Ihrer Immobilie/in Ihrer Straße verändern?**

- Besserer Schutz der Anwohner gegen Lärmbelästigung durch Alkohol und betrunkene Mitbürger, die nachts unsere Grundstücke betreten und ihren Müll hinterlassen, Laute Musik, Vermüllung des Grieser Spitzes, Flaschenscherben auf dem Bolzplatz und Spielplatz,
- Sanierung der Andreasstraße. Gehwege zu
- Bushaltestelle Andreasstraße 2/4 verursacht Dreck und Zerstörung und demzufolge erhöhten Erhaltungsaufwand, aber Verkehrsbetriebe interessiert das nicht.
- Parkmöglichkeiten nur für direkte Anwohner
- Vorschlag: Umwidmung der Salzgasse durch die Stadt und damit Übernahme der Instandsetzung (Straße sollte unbedingt befestigt werden)
  - klare Verkehrsregelungen, Wendehammer am Ende der Straße – Unser Grundstück wird immer wieder von LKWs zum Wenden benutzt, immer wieder treten Schäden auf.
- Es fehlen Geschäft des täglichen Bedarfs insbesondere ein normaler Supermarkt (aktuell gibt es nur einen Biomarkt) und eine Apotheke (die Apotheke in Stadtamhof hat letztes Jahr zugemacht)
- Die Nachtruhe muss eingehalten werden. Das Betretungsverbot am Grieser Spitz hat eine deutliche Verbesserung gebracht und muss beibehalten werden.
- keine Radbrücke über den Regen mit Anbindung über den Gries
- Die Grünanlagen und der Gries sollten so erhalten werden, wie sie sind. Keinesfalls sollten die Spazierwege asphaltiert und mit Straßenlaternen ausgestattet werden. Eine „Radautobahn“ würde den Erholungswert dieser grünen Oase massiv beeinträchtigen.
- Sperrung Durchfahrt Stadt am Hof (eventuell mit Schranke) notwendig
- generell sollte der Stadtteil Stadt am Hof verkehrsberuhigt werden
- Mut zu neuen Konzepten hinsichtlich Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Lebensqualität für die Regensburger Bevölkerung
- Mehr Blumen
- Denkmalschutz als Hindernis für Modernisierung
- Kontrolle des Brückenspringens am Eisernen Steg
- Platz Mälzerei Andreasstraße hässlich
- Baumbepflanzung Wassergasse! Bäume sehr hoch, dadurch extrem viel Laub in der Gemeinschaftsdachrinne, Dachrinne unter uns sehr schwer zu säubern!
- Paketzusteller sollten nicht in Andreasstraße/Gries fahren. Zentrale Paketstelle z.B. am Brückenkopf
- Vergrößerung des Spielplatzes mit Angebot auch für Größere
- Carsharing statt Bewohnerparkplätze schaffen
- es ist gut so wie es ist bei konsequenter Überwachung des ruhenden Verkehrs (Park- und Halteverbote)
- Feuer- oder Anfahrzonen sind mit absoluten Halteverbot belegt. Ein Be- und Entladen vor dem Hauseingang wird mit Strafe belegt. Der Bürger wird somit kriminalisiert.
- Zufahrt Andreasstraße/Am Gries/ Salzgasse nur noch für Anwohner mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder mehr Kontrolle Fremd/Falschparker!
- Die Wassergasse/Richtung Salzgasse sollte dringendst bei Arbeiten an Häusern nur mit Sondergenehmigung genauer Überprüfung genehmigt werden.
- Betretungsverbot am Grieser Spitz aufheben

**Die im Rahmen des „Nachtschicht“-Projekts 2022 und 2023 auch im Bereich Gries befragten Jugendlichen wünschen sich:**

- mehr Sitzmöglichkeiten (nicht nur klassische Bänke, sondern auch kreative, jugend- und kinderfreundliche Sitzelemente oder Sondermöbel z.B. analog Schwarze-Bären-Straße, Viereimergasse);
- kleinere Bewegungs- und Spielangebote für Jugendliche und Kinder wie z.B. Tischtennisplatten, Frisbee-Golf-Ziele, dauerhaft aufgestellt Sport- und Fitnessgeräte sowie Slackline-Ständer, damit die Bäume nicht beschädigt werden (teilweise vom Gartenamt schon umgesetzt- Slackline);
- mehr offizielle Grillplätze;
- Müllproblematik angehen auch unter den Gesichtspunkten Pizzatürme reichen nicht, Pfandflaschenrückgabe;
- Angebot, bei dem abends Getränke und Essen gekauft und auch Pfandflaschen zurückgegeben werden können oder Pfandautomaten bei denen auch nachts Flaschen zurückgegeben werden können;
- häufigere Leerung der Mülleimer, weil sie oft abends schon voll sind, Müll dann neben die Behälter gestellt wird und morgens vieles durch Wind oder Tiere verstreut wurde;
- eine Einkaufsmöglichkeit „vor Ort“, ein temporärer Food-Truck oder Ähnliches wäre vorstellbar;
- bessere Beleuchtung, um den Ort abends länger nutzen zu können und das Sicherheitsgefühl zu stärken (wenn mit Umweltschutz vereinbar). Angsträume sind hauptsächlich der Dunkelheit geschuldet, also dunkle Ecken/Wege von und zum Grieser Spitz;
- Security, da sie ein Sicherheitsgefühl vermittelt. Eine angemessene Überwachung zumindest in den Sommermonaten auf der Jahninsel und am Grieser Spitz ist gewünscht. Auch das „Nachtschicht“-Projekt hat sich bewährt und wäre weiterhin ein sinnvolles ergänzendes Angebot;
- Fahrradstellplätze vor Ort, damit Räder nicht liegen gelassen oder an Bäume gelehnt werden
- Hinweisschilder mit Infos zu den Regeln zur Grünanlagennutzung und Infos z.B. zur nächsten Toilette (Dies wurde von Amt für kommunale Jugendarbeit und dem Gartenamt 2023 umgesetzt).

Abb. 95 / Seifensiedergasse



## 8.4 QUARTIERS- RUNDGANG

### INHALT

Ergebnisse des  
Quartiersrundgangs

**Der Regensburger Gries in zentrumsnaher Lage wird besonders als Wohnort sehr geschätzt. Die umliegenden Grün- und Erholungsflächen sind aber auch wichtige Anlaufpunkte für die Bürgerschaft aus der Umgebung. Mit dem Quartiersrundgang wurden wichtige Orte und Punkte, die am Regensburger Gries eine bedeutende Rolle spielen oder vor einer Veränderung stehen, angesteuert. Der Rundgang ermöglichte der Bürgerschaft auch, Fragen zu stellen, Anregungen einzubringen und somit aktiv am Entwicklungsprozess mitzuwirken.**

Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sind die Stadtverwaltung Regensburg und das Planungsteam am 14. August 2021 ab 16.30 Uhr durch das Untersuchungsgebiet spaziert. Die Bürgerschaft wurde dazu aufgefordert, ihr lokales Wissen, ihre Erfahrungswerte sowie ihre Ideen und Visionen einzubringen. Ziel war es außerdem, die Herausforderungen und Entwicklungsräume gemeinsam zu besichtigen und zu diskutieren. Am Rundgang nahmen etwa 50 Bürgerinnen und Bürger und mehrere Mitarbeitende aus der Stadtverwaltung teil. Folgend sind die Aussagen, Hinweise und Erkenntnisse des Rundgangs zusammengefasst.

#### 1 / STADTAMHOF

- Es gibt trotz des vielfältigen Angebots fehlende Einzelhandelsstrukturen wie z.B. einen Supermarkt/Discounter und eine Apotheke (in ganz Stadtamhof). Das Angebot für Menschen, die nicht mehr so mobil sind, ist eingeschränkt.
- Die Gastronomieangebote in Stadtamhof werden gerne von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt.
- Die verkehrlichen Hindernisse am Brückenkopf und an der Steinernen Brücke sind deutlich spürbar. Unter anderem hat das mit der Treffpunktverlagerung zu tun, denn die Steinernen Brücke wird vermehrt zum Aufenthalt genutzt und nicht nur als Verkehrsverbindung.
- Die Rückseite der Wassergasse zum Brückenbasar wird als leer und ungestaltet empfunden. Hier gibt es eine fensterlose Rückwand, die Fläche davor wird als Parkraum genutzt.
- Der Raum rund um die Bushaltestelle Stadtamhof ist eine stadträum-

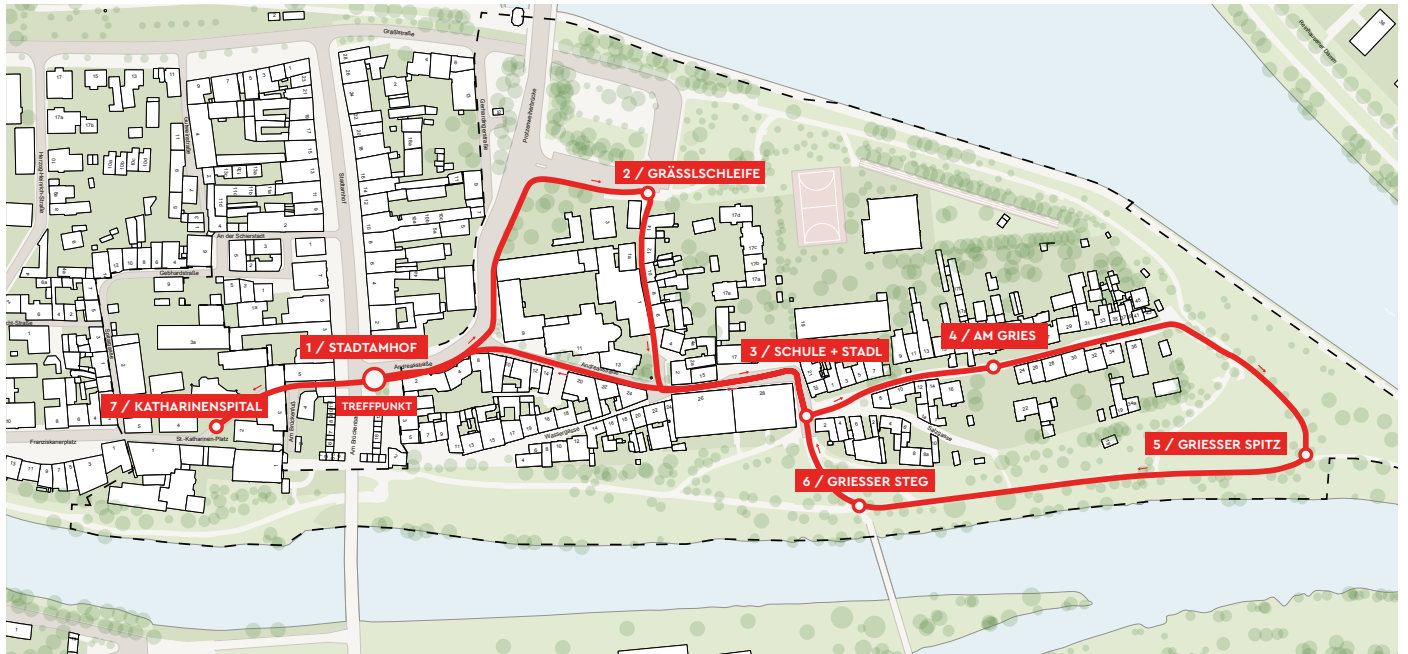


Abb. 96 / Route des Quartiersrundgangs

liche Schlüsselstelle und es stellt sich die Frage, ob die gegenüberliegende Baulücke südlich Stadthof 4 bebaubar ist oder zumindest gestalterisch aufgewertet werden kann. Es wird eine versickerungsfähigere Platzgestaltung gewünscht.

- Von der Protzenweiherbrücke nach Osten in die Andreasstraße abbiegend stellt sich zudem als gefährlicher Abschnitt zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern dar, wo es oftmals zu Konflikten zwischen Radverkehr, Autoverkehr und Fußgänger kommt.
- Verbesserte Busverbindungen sind für das Quartier nötig. Der ÖPNV ist schwach ausgebildet.
- Der Lieferverkehr soll außerhalb des Quartiers gebündelt werden. Vorschlag von Smart Hubs, d.h. Sammel- und Verteilerstellen für Pakete.

## 2 / GRÄSSLSCHEIFE

- Die Anwohnerschaft wünscht sich mehr Stellflächen für sich. Es besteht die Wahrnehmung, dass an der Gräßlschleife vermehrt Pendler parken und die ohnehin knappe Anzahl an Stellplätzen den Anwohnerinnen und Anwohnern fehlt.

Abb. 97 / Ecke Stadthof – Andreasstraße

Abb. 98 / Stellplätze an der Gräßl-Schleife

- Carsharing und auch Mobilitätshubs würden das Verkehrsaufkommen verringern. Die Gräßlschleife soll außerdem ausschließlich Parkplatz für Anwohnerinnen und Anwohner werden.



- Beim Rundgang herrscht Konsens, dass eine Anwohnergarage (automatisierte Garage) Sinn machen würde. Die Grünflächen werden nicht genutzt und sind nur eine angenehme Begleiterscheinung. Bei einem Bau soll auf den Baumbestand entlang der Protzenweiherbrücke Acht gegeben werden. Die Bürgerschaft wünscht sich ein grünes Tor bzw. einen ausgebildeten Stadteingang mit Platzgestaltung.
- Der Bring- und Holverkehr für Hort und Grundschule soll bei einer Neugestaltung nur noch an der Gräßlschleife erlaubt sein. Derzeit wird die Andreasstraße durch diesen sehr stark belastet und trotz der wiederkehrenden Aufforderungen durch die Schulleitung werden die Kinder nach wie vor mit dem PKW direkt vor die Schule gefahren. Mit einem attraktiven und sicheren Weg von Norden her zum Schulareal würde die Andreasstraße deutlich entlastet werden.

**Abb. 99 / Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Quartier** (© Stadt Regensburg)

**Abb. 100 / Nadelöhr Andreasstraße**



### 3 / SCHULE UND STADL

Fahrradstraße Andreasstraße:  
Durch die Herausnahme/ Um-  
legung der Stellplätze in der  
Andreasstraße wurde die Situation  
in dem engen Straßenraum zwi-  
schenzeitlich etwas verbessert.  
Zudem arbeitet das Stadtpla-  
nungsamt derzeit an einer Neuge-  
staltung der Andreasstraße, die  
diesen Zustand verbessern soll.

- Das Umfeld von Schule und Andreasstadl ist besonders vom Verkehr geprägt. Parkplätze verkleinern zum Zeitpunkt der Begehung den Straßenraum zusätzlich. Zu den verkehrlichen und städtebaulichen Missständen zählen auch die schmalen Gehsteige.
- Unter den Bürgerinnen und Bürgern wird überlegt, welche verkehrliche Regelung Abhilfe schaffen könnte: Zone 30? Spielstraße? Fahrradstraße? Einigkeit besteht über ein generelles Parkverbot in der Andreasstraße, so dass den anderen Verkehrsteilnehmern mehr Platz eingeräumt werden kann und die Aufenthaltsqualität steigt.
- Als besonders gefährlich wird der Kurvenbereich an der Ecke des Andreasstadels eingeschätzt. Insbesondere für den oft mit hoher Geschwindigkeit vom Grieser Steg kommenden Radverkehr ist der weitere Straßenverlauf nicht einsehbar. Ein Spiegel würde die Situation entspannen und zumindest die Sichtbarkeit verbessern. Zudem soll eine klare Beschilderung die Vorfahrtsregelung verdeutlichen.
- Die Schulkinder selbst halten sich nicht lange im Quartier auf. Das Umfeld wird zum Aufenthalt nicht genutzt.
- Der Andreasstadl, der davorliegende Grünbereich und die Kirchenmusikschule sind beliebte kulturelle Anlaufpunkte für die Bewohnerinnen und Bewohner am Gries (z.B. Kino). Von den Künstlerateliers bzw. Künstlerinnen und Künstlern würde man gerne mehr mitbekommen.

#### 4 / AM GRIES

- Das Wohnumfeld wird als sehr zufriedenstellend eingeschätzt. Das nachbarschaftliche Verhältnis und die soziale Durchmischung im Quartier sind laut den teilnehmenden Personen sehr gut.
- Sanierungen werden laufend durchgeführt, es herrscht aber wenig Interesse an Unterstützung (Beratung, etc.). Gemeinschaftliche Projekte (altersgerechter Umbau, Heizungsanlagen, o.ä.) spielen derzeit keine Rolle. Nachverdichtungen werden nicht gewünscht.
- Die Miet- und Kaufpreisentwicklung ist für die Anwesenden kein Thema. Dennoch wurde wahrgenommen, dass die Anzahl an Ferienwohnungen im Quartier stark zunimmt (z.B. Wassergasse). Das schwächt auch die soziale Gemeinschaft und die Atmosphäre.
- Die Zahl an Autostellplätzen soll verringert werden oder in Fahrradparkplätze umgewandelt werden. Es herrscht ein besonderes Fahrrad-Parkier-Chaos an der Straßenspitze Am Gries/Salzgasse. Die abgestellten Fahrräder sollen öfter überprüft und ggfs. bei zu langer Abstelldauer entfernt werden. Zudem wird eine Änderung der Stellplatzsatzung angeregt. Im Detail z.B. Pflichtstellplatz bei Neubau oder Konzept zum PKW-Verzicht.
- Die Salzgasse nach Osten hin sollte nicht versiegelt, sondern als unversiegelte Erschließungsfläche neu gefestigt werden.

#### 5 / GRIESER SPITZ

- Der fehlende Hochwasserschutz bereitet der Bürgerschaft große Sorge. Für den Gries sind im Entwurf überwiegend Hochwasserschutzmauern vorgesehen.
- Das Müllproblem in den Grünanlagen soll gelöst werden, ebenso die Situation zu den Toiletten. Man wünscht sich hier größere Mülleimer und feste Toilettenanlagen, die gewartet werden. Sollte an den Dixies festgehalten werden, sollen diese verkleidet und ansprechend gestaltet werden (Referenzprojekte Schweiz und Slowenien wurden erwähnt, Öklo)
- Zur Lärmbekämpfung (Feiernde, Brückenspringerinnen und -springer) sind bessere Kontrollen und Aufsicht gewünscht.

**Abb. 101 / Erholungs- und Freizeitraum Grieser Spitz**

**Abb. 102 / Teilnehmerinnen und Teilnehmer an den Uferbereichen zur Donau** ( © Stadt Regensburg)



- Der Spielplatz soll vergrößert und das Angebot für ältere Kinder dort ausgebaut werden (älter als 5 Jahre). Weiter können Kletterangebote, auch für Ältere, ein Trimm-Dich-Pfad oder sogar ein Streichelzoo (Vorbild: Stadtbauernhof) das Angebot erweitern.
- Zusätzlich werden mehr Grün und auch mehr Obstbäume (Stichwort „Essbare Stadt“) als Entwicklungspotenzial erwähnt.
- Weitere Hinweise zur Uferzone unterstreichen den Wunsch zur besseren Zugänglichkeit der Badebuchten, z.B. auch durch maßvolle Treppen zum Ufer für eingeschränkt mobile Menschen.

**Abb. 103 / Der Grieser Steg als Verbindungsweg zur zentralen Altstadt**

**Abb. 104 / Uferbereiche und Wegeverbindungen entlang der Donau**



## 6 / GRIESER STEG

- Der Ausbau wird kritisch gesehen, weil dieser auch das erwartete, erhöhte Radverkehrsaufkommen durch den Bau des Holzgartenstegs (der von einer Mehrheit abgelehnt wird) aufnehmen soll. Die Aufrüstung anderer Verkehrsachsen (z.B. Nibelungenbrücke) anstelle des Ausbaus am Gries empfinden die Bewohnerinnen und Bewohner als notwendiger. Die Untersuchung zu den Radhauptverkehrsachsen wird die Notwendigkeiten und mögliche Ausbauten thematisieren.
- Mehrmals wurde festgehalten, dass mit dem Ausbau der Radstrecke Natur- und Grünflächen zerstört und die Aufenthaltsqualität (spielende Kinder, Seniorinnen und Senioren) gemindert werden.
- Die Gestaltung der neuen Brücke soll sich an die alte Brücke anlehnen bzw. Elemente der aktuellen Brücke sollen für die neue Brücke wiederverwendet werden.
- Es wird empfohlen, keine Trennung zwischen Fuß- und Radfahrer einzuplanen, denn bei gemischter Führung passt man sich eher noch an Geschwindigkeiten der anderen Verkehrsteilnehmer an und verhält sich rücksichtsvoller.

## 7 / KATHARINENSPITAL

- In jüngerer Vergangenheit wurden hier z.B. auf dem Vorplatz der Kirche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden darüber am Ende des Rundgangs informiert.
- Bemerkt wurde die Vorbereichsgestaltung vor der St. Katharinenkirche, die früher ein Gartenbereich mit Metallzaun zur Straße war und nun offener gestaltet und gepflastert ist.

Abb. 105 / Das Altenheim im St.-Katharinen-Spital

Abb. 106 / Gebäude und Hofsituationen im Spitalbereich



## 8.5 MEINUNGSBILD ZIELE + PROJEKTE

### INHALT

Ergebnisse der Befragung zu  
Zielen und Projekten

**Die Bürgerinnen und Bürger des Quartiers waren nach dem Ortsspaziergang sensibilisiert für mögliche Maßnahmen. Mit dem Blick auf konkrete Projekte und bezogen auf verschiedene Vertiefungsbereiche wurden Verbesserungsmaßnahmen auf ihre Akzeptanz hin abgefragt. Auf diese Weise konnten die wahrscheinlichen Orte der künftigen Veränderung vorgestellt werden.**

Mit einer weiteren Befragung konnte man die pandemiebedingte Einschränkung der Bürgerbeteiligung ausgleichen. So wurden Meinungen eingeholt, die sich indirekt oder direkt auf die Zukunft des Gries bezogen. Diese zweite Fragebogenkampagne hat über eine Postwurfsendung wieder alle Haushalte erreicht. Wichtig war, dass die Akzeptanz zu Maßnahmenrichtungen abgefragt wurde. Insgesamt 57 Rückläufe bildeten die Grundlage der nachfolgenden Auswertung der Fragebögen.

Eine Grundtendenz zeigt sich bei den Antworten. Die Befragten bewerten die vorgeschlagenen Verbesserungen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt zugute kommen, als vorwiegend positiv. Maßnahmen, die das Quartier, seine Institutionen und Freiflächen für Besuchende aus der Gesamtstadt attraktiv machen könnten, werden kritisch beurteilt. Hier gilt es, auch in Zukunft sensibel vorzugehen, zumal Aufwertungen in der Praxis selten ausschließlich für eine der beiden Nutzergruppen funktionieren.

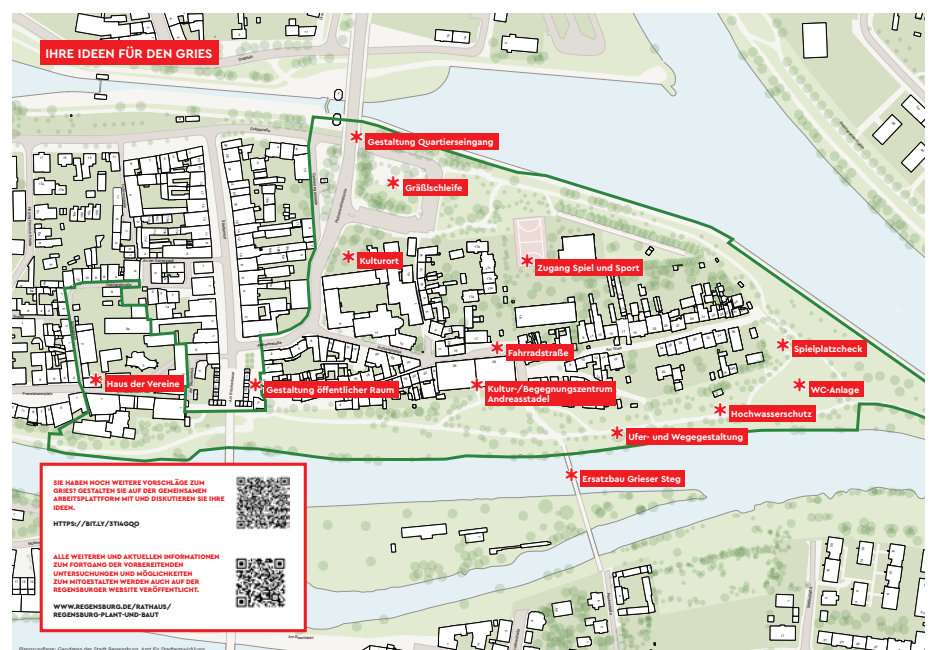


Abb. 107 / Orientierungshilfe und Ideen im Raum  
Abb. 108 / Fragebogen zu möglichen  
Maßnahmen

### Quartierseingang Gräßlschleife

Die Stadteinfahrt über die Protzenweiherbrücke ist der Eingang ins Quartier von Norden. Die Gräßlschleife gehört dazu. An der Gräßlschleife stehen heute ca. 100 Stellplätze zur Verfügung. Dennoch sind die Parkplätze sowohl für Anwohner als auch für Besucher nicht ausreichend.

Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation für ziel-führend (positiv) oder eher negativ?

	positiv	negativ
→ Quartiersparkhaus ggf. kombiniert mit sozialer Einrichtung (KiTa 6.ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Carsharing-Stellplätze/Bikesharing-Station	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ öffentliche WC-Anlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Grünbereich an der Gräßlschleife erhalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Gemeinschaftsgärten in Gestaltung einbeziehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Bring-/Holverkehr zur Gerhardinger Grundschule besser organisieren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Mehr Stellplätze mit E-Ladestation für PKW/E-Bikes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Liefer- und Sammeldepot für Paketdienste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Einfahrtstraße von der Protzenweiherbrücke attraktiver gestalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das möchte ich zu diesem Thema noch sagen:

---



---



---



### Straßen / Wege / Grünanlagen

Welche Bereiche/ Straßen sehen Sie in Bezug auf die verkehrliche Situation und in Bezug auf eine Nutzung als besonders verbesserungswürdig (positiv) bzw. was erscheint Ihnen nicht zielführend (negativ)?

	positiv	negativ
→ Andreasstraße auf Anliegerverkehr beschränken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Am Gries stärkere Verkehrsberuhigung für PKW vornehmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Einmündung Am Gries/Salzgasse als Platz gestalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Wassergasse/Rückseite Brückenbasar attraktiver gestalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Besser geregelte Radstraße/Radroute über die Andreasstraße und den Grieser Steg in die Altstadt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Uferbereiche am Brückenkopf Grieser Steg kombiniert mit zukünftigen Hochwasserschutzmaßnahmen zugänglicher machen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Spiel(platz)bereiche auch für ältere Kinder attraktiv gestalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das möchte ich zu diesem Thema noch sagen:

---



---



---

### Verkehr / Parkierung / Barrierefreiheit

Der Verkehr und die Mobilität sind auch am Gries ein bestimmendes Thema – vor allem der Mix der Verkehrsarten. Welche Maßnahmen wären hier würden Sie begrüßen (positiv) oder ablehnen (negativ)?

	positiv	negativ
→ bessere Beschilderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Parkplätze verlegen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ niveaugleicher Ausbau von Gehwegen (Barrierefreiheit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Einfahrtserlaubnis ins Quartier nur für Anlieger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Parkieren für PKW und Räder im Quartier besser regeln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Fahrradparken/Fahrradbügel anbieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das möchte ich zu diesem Thema noch sagen:

---



---



---



### Sozialer Zusammenhalt / Bürgersinn

Es gibt am Gries ein ausgeprägtes Gemeinschaftsempfinden. Im Rahmen des Quartiersrundgangs wurden Wünsche nach einer Öffnung verschiedener Einrichtungen und Freiflächen zur Nutzung für die Stadtgesellschaft geäußert. Welche Möglichkeiten/Orte sehen Sie hierfür (positiv) und was erscheint Ihnen nicht sinnvoll (negativ)?

	positiv	negativ
→ Andreasstadel, Künstlerhaus, Spitalschreiberhaus als Veranstaltungsorte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Kirchenmusikhochschule, Veranstaltungsort samt Innenhof	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Gerhardinger Grundschule samt Sportflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Zusätzliche Treffpunkte im Freien schaffen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Angebote für Erwachsenenbildung, Gesundheit, Sport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ digitale Plattform zum Austausch im Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Betreuung durch „Stadtteilkümmerner“ im Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Beratung zur Sanierung für Hauseigentümerinnen und -eigentümer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das möchte ich zu diesem Thema noch sagen:

---



---

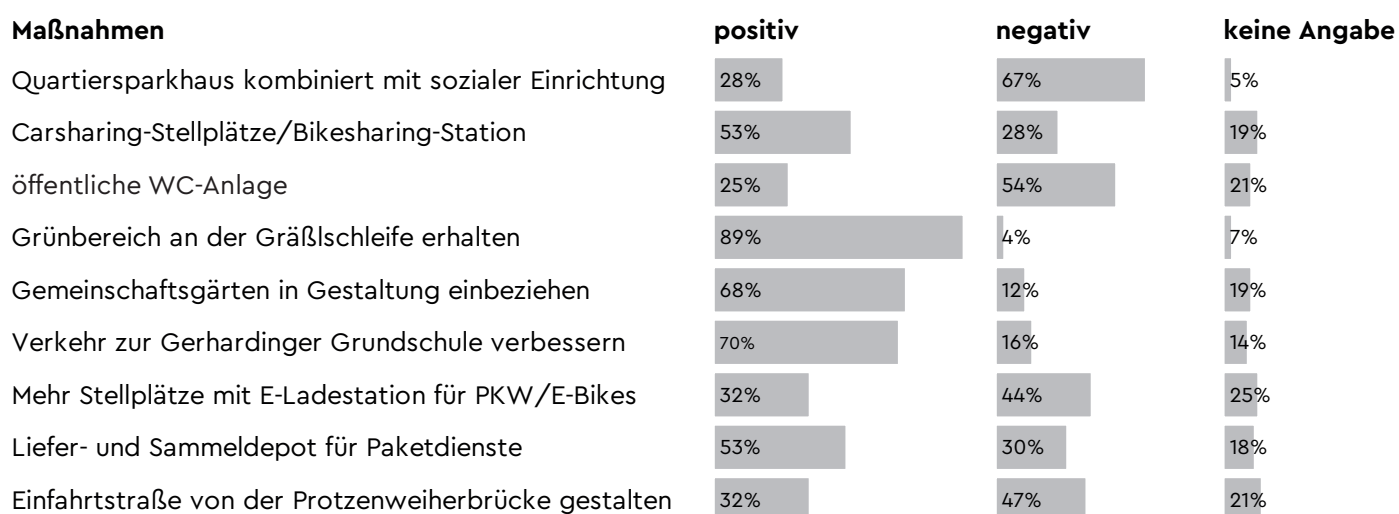


---

### QUARTIERSEINGANG GRÄßLSCHLEIFE

An der Gräßlschleife stehen heute rund 100 Stellplätze zur Verfügung. Dennoch sind die Parkplätze sowohl für die Anwohnerschaft als auch für Besucherinnen und Besucher nicht ausreichend. Der Maßnahmenvorschlag eines nicht-öffentlichen Quartiersparkhauses für die Anwohnerschaft wird als nicht zielführende Maßnahmen bewertet\*. Es wird vornehmlich gefordert, dass der Grünbereich an der Gräßlschleife erhalten bleibt\* und der Bring-/Holverkehr zur Gerhardinger Grundschule optimiert wird. Zu zusätzlichen Funktionen, die eine Anwohnerparkgarage aufnehmen kann, wie z.B. E-Ladestationen für PKW/E-Bikes oder ein Sammeldepot für Paketdienste, gibt es kein einheitliches Meinungsbild.

\* konträr der Meinung beim Quartiersrundgang im September 2021



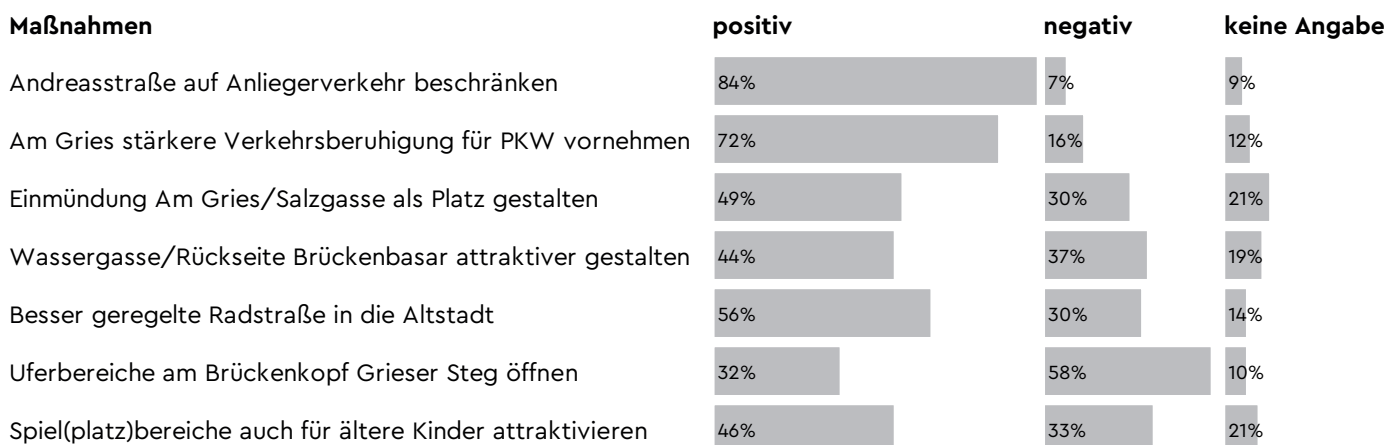
von 57 abgegebenen Fragebögen

Abb. 109 / Bewertung Quartierseingang Gräßlschleife

### STRASSEN / WEGE / GRÜNLANDEN

Maßnahmen, die zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation begrüßt werden, sind die Andreasstraße auf Anliegerverkehr zu beschränken, eine stärkere Verkehrsberuhigung für den PKW-Verkehr vorzunehmen und eine besser geregelte Radstraße über die Andreasstraße und den Grieser Steg in die Altstadt zu organisieren. Anders verhält sich das Meinungsbild bei der Verbesserung der Zugänglichkeit der Uferbereiche am Brückenkopf Grieser Steg\*. Dies ist eine Maßnahme, die zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation als nicht zielführend bewertet wird. Die Bedenken liegen hier begründet in der Annahme, dass es durch eine Attraktivitätssteigerung zu unerwünschten zusätzlichen Belastungen im Quartier kommt („Besuchermagnet“).

\* konträr der Meinung beim Quartiersrundgang im September 2021



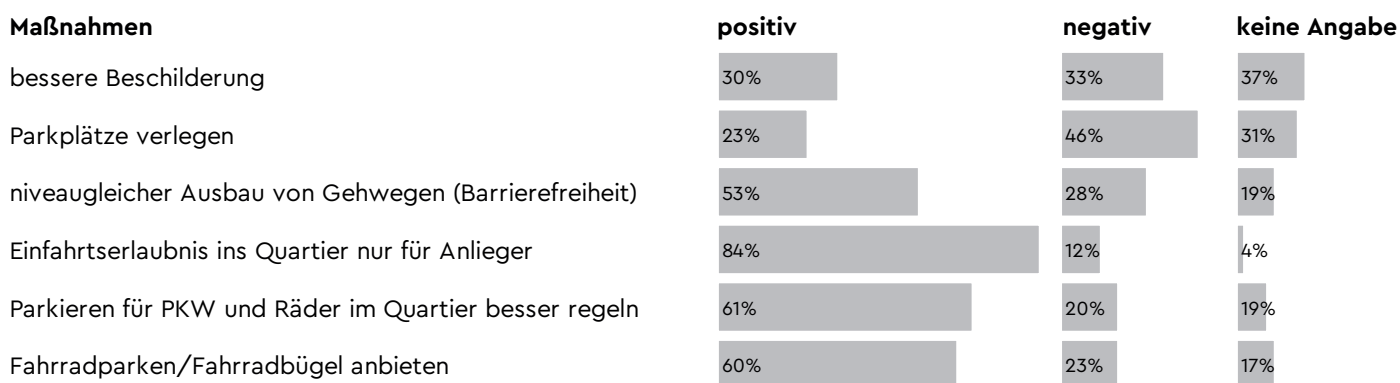
von 57 abgegebenen Fragebögen

Abb. 110 / Bewertung Straßen / Wege / Grünanlagen

**VERKEHR / PARKIERUNG / BARRIEREFREIHEIT**

Der Verkehr und die Mobilität sind bestimmende Themen am Gries – vor allem der Mix von einzelnen Mobilitätsformen. Sowohl PKW- als auch Fahrradstellplätze sind am Gries, so wie überall in der Altstadt, rar. Deshalb hat bei den befragten Personen eine Einfahrterlaubnis nur für Anliegerinnen und Anlieger ins Quartier Priorität. Eine verbesserte Verkehrsorganisation hinsichtlich des Parkierens für PKW und Räder wird gewünscht. Ein niveaugleicher Ausbau der Gehwege ist ebenfalls ein Anliegen der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner. Dagegen ist das Verlegen der Parkplätze nicht begrüßenswert\*.

\* konträr der Meinung beim Quartiersrundgang im September 2021

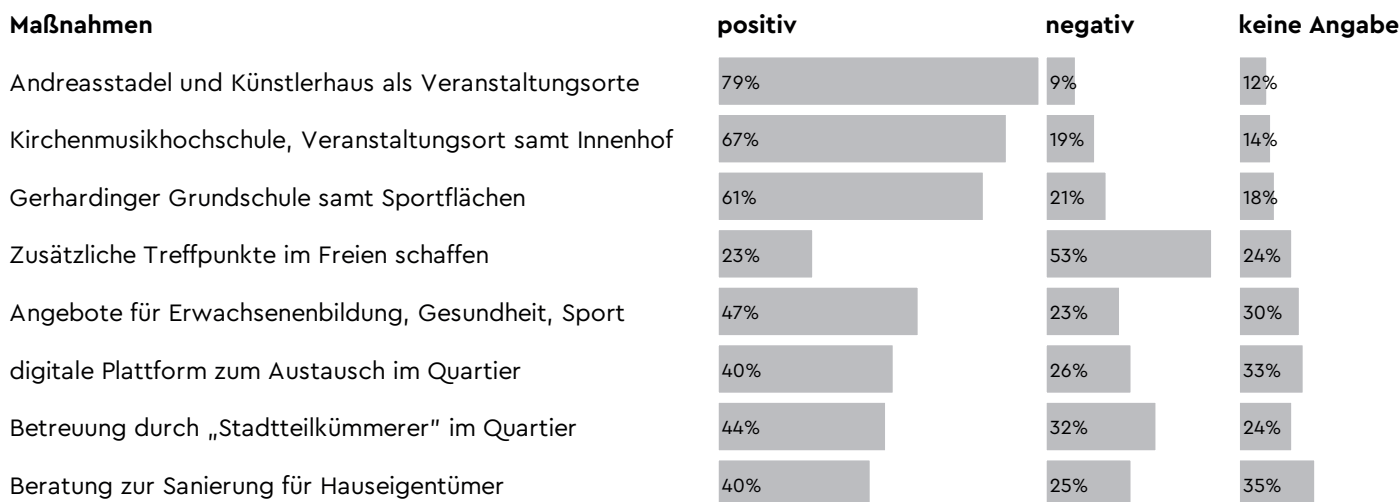


von 57 abgegebenen Fragebögen

Abb. 111 / Bewertung Verkehr / Parkierung / Barrierefreiheit

**SOZIALER ZUSAMMENHALT / BÜRGERSINN**

Es gibt im Quartier Gries ein ausgeprägtes Gemeinschaftsempfinden. Im Rahmen der Befragung wurden Wünsche nach einer Öffnung verschiedener Einrichtungen und Freiflächen zur Nutzung für die Stadtgesellschaft geäußert. Insbesondere die Weiterentwicklung des Andreasstadel, des Künstlerhauses und des Spitalschreiberhauses als Veranstaltungsorte wird begrüßt. Ebenso wird die Hochschule für Kirchenmusik als Veranstaltungsort geschätzt. Online-Plattformen zum Austausch sowie Beratungsangebote können das gesellschaftliche Zusammenleben unterstützen. Allerdings bleibt die Schaffung weiterer Treffpunkte im unmittelbaren Umfeld und öffentlichen Raum ein konträr diskutiertes Thema. Wie oben schon genannt, wird ein solcher Ausbau immer auch als potenzieller Lärm, Trubel interpretiert.



von 57 abgegebenen Fragebögen

Abb. 112 / Sozialer Zusammenhalt / Bürgersinn

## 8.6 BÜRGERINFORMATION

### INHALT

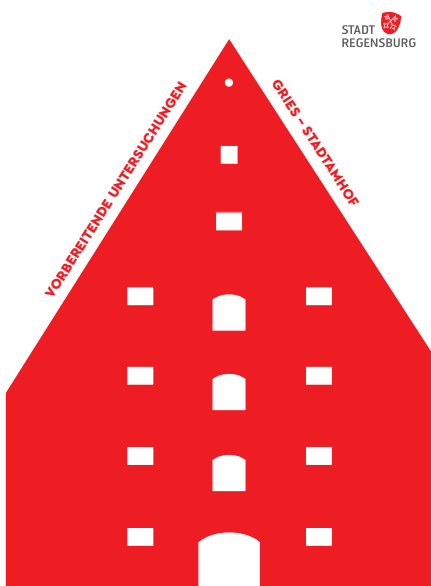
Ergebnisse der  
Bürgerinformation

**Nach einer Folge von verschiedenen Beteiligungsformaten wurde für die Informationsveranstaltung der bekannteste Kulturort und das prägendste Gebäude im Quartier gewählt. Der Andreassstadel ist ein Identitätssort für den Gries und hat zahlreiche neugierige Bewohnerinnen und Bewohner zur letzten Informationsrunde im Prozess angezogen.**

Bei vollem Haus im Dachgeschosssaal des Andreassstads kam der Reigen der zahlreichen Beteiligungsformate im Planungsprozess zu seinem Ende. Ziel der Veranstaltung am 18.10.2022 war, die insgesamt 25 Projektvorschläge vorzustellen, die in den vorbereitenden Untersuchungen ermittelt wurden. Die Entstehung der Maßnahmenvorschläge basiert auf dem Vorlauf der Analyse, aus der Rückkoppelung mit der Verwaltung inklusive verschiedener Fachabteilungen im Rathaus. Wesentlich war jedoch auch der Austausch mit Bewohnerinnen und Bewohnern sowie allen Beteiligten in den voraus gegangenen Formaten (Quartiersrundgang, Fragebogenaktionen). Anhand eines Rahmenplans, der die Maßnahmen an ihren Umsetzungsorten zeigt, wurden zu jedem Vorschlag die wesentlichen Punkte präsentiert. Im zweiten Teil der Veranstaltung waren die Anwesenden aufgerufen, ihre eigene Meinung zu den Projektvorschlägen zu formulieren. Dazu waren alle Maßnahmen auf Steckbriefen an Stellwänden einzusehen. Vor den ausgestellten Steckbriefen standen Planungsbüro und Verwaltung Rede und Antwort.

Schließlich waren die anwesenden Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers aufgerufen, ihre Wertung zu den einzelnen Projekten abzugeben. Mit Klebepunkten entstand so ein Stimmungsbild. Mit der Verteilung der Sympathie konnte das Saalpublikum seine Lieblingsprojekte benennen.

Abb. 113 / Einladung zur Bürgerinformation am 18.10.2022



Impressum: Herausgeber: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Minoritenweg 10, 93047 Regensburg;  
Druck: Handdruckerei Stadt Regensburg, D-Martin-Luther-Straße 1, 93047 Regensburg

### VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GRIES

#### INFORMATIONSVORANSTALTUNG AM 18.10.2022

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

der Beteiligungsprozess im Zuge der **Vorbereitenden Untersuchungen** im Stadtquartier Gries in Regensburg geht in die letzte Runde.

Aus den Erkenntnissen der Untersuchungen und der vielen **Anregungen aus der Bürgerschaft** wurden **Zielvorstellungen und Maßnahmenideen** für das Quartier entwickelt. Im Ergebnis werden **Räume und Orte der Veränderung** definiert und **Entwicklungsschritte** sowie Qualitätsmaßstäbe empfohlen.

Diese Orte und vorgeschlagenen Projekte werden nun zur Diskussion gestellt. Daher laden wir Sie zur abschließenden Informationsveranstaltung ein. Sie findet statt am

**18. Oktober 2022 um 18.30 Uhr**

im **Andreassstadel, Andreasstraße 28, 93509 Regensburg, Saal im Dachgeschoss.**

Alle aktuellen Informationen zum Fortgang der vorbereitenden Untersuchungen und Möglichkeiten zum Mitgestalten werden auch auf der Regensburger Website **regensburg.de** und auf der Beteiligungsplattform (conceptboard) veröffentlicht.

**Wir freuen uns auf Ihr Kommen!**



Abb. 114 / Verteilung der Zustimmung als Stimmungstest im Saalpublikum:

LQ13.	Schul-Bring- Und Holverkehr	21
LQ7.	Entwicklung Gräßlschleife	14
LQ8.	Stadteingang Nord / Protzenweiherbrücke	12
LQ12.	Verkehrsberuhigung	11
LQ10.	Lieferverkehr im Quartier	9
LQ4.	Angebote der Hochschule für Katholische Kirchenmusik & Musikpädagogik (HfKM)	6
LQ1.	Quartiersplatz am Andreasstadel	6
GO4.	Spielplatz-Check	5
GO2.	Lokale Infrastruktur	4
GO1.	Quartierszentrum	3
GO3.	Kinderbetreuung	2
LQ9.	Car-Sharing-Angebote	2
GJ1.	Sanierungsberatung	2
GJ3.	Vermittlung Baupraxis und Gestaltung	2
LQ2.	Ersatzneubau ‚Grieser Steg‘	1
LQ3.	Freiräumliche Neugestaltung im Zusammenhang mit Grieser Steg und Hochwasserschutz	1
LQ5.	Zugang Grundschule, Sport- und Spielanlagen	1
LQ6.	Rückseite Brückenbasar	1
LQ11.	Parkierungskonzept	1
GJ2.	Wohnungsanpassung Barrierefreiheit	1
LQ14.	Ausbau des Fuß- und Radverkehrs	
LQ15.	Barrierefreiheit des Wegenetzes	
GJ4.	Nachverdichtungs- und Umbaupotenzial	
GO5.	Plattform für Aktivitäten	
GO6.	Stadtteilkümmerein oder -kümmerer	

Abb. 115 / Der Dachsaal war ein würdiges und historisches Ambiente für die Bürgerveranstaltung



Auffällig ist, dass alles was mit dem Zugang zum Quartier von Norden und um die Gräßlschleife zu tun hat, auf großes Veränderungsinteresse gestoßen ist. Hingegen wurden Maßnahmen, die der besseren Durchwegung und Zugänglichkeit dienen, mit wenig Zustimmung versehen. Im Quartier sind grundsätzlich jene Projekte willkommen, die der ruhigen Wohnlage dienen. Die Erhebung zeigt eine Momentaufnahme und führt dennoch jene Themen fort, die in der vorher genannten Umfrage zur Abstimmung vorlagen.

Die Mittelbayerische Zeitung vom 18.10.2022 berichtete unter der Überschrift „25 Vorschläge für den Gries · Wie immer in Stadtamhof: Brücken sorgen für Emotionen“ über die Veranstaltung.

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	SEITE
Abb. 1 / Untersuchungsgebiet Gries, Seifensiedergasse	4
Abb. 2 / Zeit- und Ablaufplan	7
Abb. 3 / Lageplan Untersuchungs-gebiet Grafik UmbauStadt, 2020	8
Abb. 4 / Lageplan Gesamtstadt Grafik: UmbauStadt, 2020	8
Abb. 5 / Untersuchungsgebiet Gries, Seifensiedergasse	10
Abb. 6 / Untersuchungsgebiet Gries, Uferzone an der Donau	10
Abb. 7 / Untersuchungsgebiet Gries, Straßenzug Am Gries	10
Abb. 8 / Nördliches Ufer zur Donau	19
Abb. 9 / Untersuchungsgebiet Gries, Seifensiedergasse	20
Abb. 10 / Haushalte 2018 Grafik: UmbauStadt Datengrundlage: Stadt Regensburg	22
Abb. 11 / Bevölkerungsentwicklung relativ Grafik: UmbauStadt, Datengrundlage: Stadt Regensburg	23
Abb. 13 / Anteil Haupt- und Nebenwohnsitze Grafik: UmbauStadt, Datengrundlage: Stadt Regensburg	23
Abb. 12 / Einwohner nach Altersgruppen Grafik: UmbauStadt, Datengrundlage: Stadt Regensburg	23
Abb. 14 / Familienstand Grafik: UmbauStadt, Datengrundlage: Stadt Regensburg	23
Abb. 15 / Andreasstadel	25
Abb. 16 / Bebauung am Gries	25
Abb. 17 / Kirchenkomplex St. Mang	25
Abb. 18 / Bebauung in der Wassergasse	25
Abb. 19 / Freiraumentwicklungsplan für die Stadt Regensburg mahl-gebhard-konzepte, landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner, partnerschaftsgesellschaft mbB, 2020	34
Abb. 20 / Grieser Spitz	35
Abb. 22 / Gemeinschaftsgarten	35
Abb. 21 / Grüne Uferzone	35
Abb. 23 / Grüne Vorgärten	35
Abb. 24 / Klimabestandskarte Stadt Regensburg, 2014	37
Abb. 25 / Beispiel „Verhüttelung“, Erscheinungsbild	39
Abb. 27 / Beispiel Erscheinungsbild	39
Abb. 29 / Beispiel „Verhüttelung“, Erscheinungsbild	39
Abb. 26 / Beispiel Bodenversiegelung	39
Abb. 28 / Beispiel Bodenversiegelung	39
Abb. 30 / Beispiel Bodenversiegelung	39
Abb. 31 / Luftbild des heutigen Zustandes an der Gräßlschleife, Quelle: Stadt Regensburg	42
Abb. 32 / Radschutzstreifen als Teil der Fahrstraße	42
Abb. 33 / Parkierungssituation im Bereich Gräßlschleife	42
Abb. 34 / St. Katharinen-Spital in Stadtamhof	45
Abb. 35 / Seniorenheim im St. Katharinen-Spital	45
Abb. 36 / Hauptstraße Stadtamhof – Stadtteil- und Nahversorgungszentrum	47
Abb. 37 / Straßenzug Am Gries	60
Abb. 38 / Platz vor dem Andreasstadel	64
Abb. 39 / Öffentlicher Raum vor dem Andreasstadel	64
Abb. 40 / Grieser Steg	64
Abb. 41 / Wegeführung entlang des Grieser Ufers und Brückenkopf des Grieser Stegs	64
Abb. 42 / Donauufer am Gries	65
Abb. 44 / Hochschule für katholische Kirchenmusik und Musikpädagogik	66
Abb. 45 / Pfarrei St. Mang	66
Abb. 43 / Blick auf die Sportanlage der Gerhardinger-Grundschule und heutige Regelung	66
Abb. 46 / Luftbild Rückseite des Brückenbasars in der Wassergasse (Quelle: Stadt Regensburg) und Infrastrukturbboxen (Paket, Strom, Müll) Am Gries (Quelle: Stadt Regensburg, Dehne)	67
Abb. 47 / Heutige Situation an der Gräßlschleife	67
Abb. 48 / Blick zur Protzenweiherbrücke	68
Abb. 49 / Blick Andreasstraße zur Portzenweiherbrücke	68
Abb. 50 / Blick von der Brücke ins Quartier kommend	68
Abb. 51 / Gräßlschleife mit parkenden PKW	68
Abb. 52 / das Stadtwerk-Carsharing: Earl E-Carsharing	68
Abb. 54 / Die Gräßlschleife als Standort eines Microdepots für KEP-Dienstleistungen	69
Abb. 55 / Die engen Straßenräume sollen von Paketzulieferern frei gehalten werden.	69
Abb. 53 / Parkende PKW und Fahrräder in der Wassergasse	69
Abb. 56 / Andreasstraße auf der Höhe des Andreasstadels	70
Abb. 57 / Einmündung und Kurvensituation für Radfahrer um den Andreasstadel, Quelle: Stadt Regensburg	70
Abb. 58 / Haupteingang der Gerhardinger-Grundschule	70
Abb. 60 / Radweg am Grieser Spitz	71
Abb. 59 / Der Pflasterplan Altstadt sollte auf Stadtamhof erweitert werden (Quelle: Barrierefrei durch Regensburg Broschüre der Stadt Regensburg 2019)	71
Abb. 61 / Grieser Spitz mit Blick nach Reinhausen	72
Abb. 62 / Rad- und Fußweg am Grieser Spitz	72
Abb. 63 / Straße Am Gries	73
Abb. 64 / Dachlandschaft am Gries	74
Abb. 65 / Eingangssituation und Vorbereich	74
Abb. 66 / Illustrationen aus dem „Gestaltungshandbuch Altstadt“ zum Thema Dachgauben, Quelle: Stadt Regensburg, 2009)	75
Abb. 67 / Eine der wenigen Baulücken am Gries	75
Abb. 68 / Das Schreiberhaus am Katharinenspital	76
Abb. 69 / Nahversorgung in Stadtamhof	76
Abb. 70 / Gräßlschleife als Ort für das erweiterte Kinderbetreuungsangebot	77
Abb. 71 / Spielplatz am Grieser Spitz, Quelle: Stadt Regensburg / Gartenamt	77
Abb. 72 / Den Stadtteil Stadtamhof als Ganzes denken und betreuen	78
Abb. 73 / Blick auf das Quartier von der Steinernen Brücke	79
Abb. 74 / Rahmenplan Sanierungsgebiet „Stadtamhof“, Stadt Regensburg	88
Abb. 75 / Rundgang mit der Bürgerschaft durch das Untersuchungsgebiet	92
Abb. 76 / Postkarte im Postversand an die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers	94
Abb. 77 / Interaktive Conceptboard-Oberfläche zum Planungsprozess „Gries“	95
Abb. 78 / Altersstruktur Beteiligte Bewohnerinnen- und Bewohnerbefragung	96

## SEITE

Abb. 79 / Bewertung Städtebau und Siedlungswesen	97
Abb. 80 / Bewertung öffentlicher Raum	97
Abb. 81 / Bewertung Grünflächen und Freizeit	97
Abb. 82 / Der Gries ist Erholungsort für viele	98
Abb. 83 / Im Straßenraum und Vorgartenbereich gibt es Gestaltungsbedarf	98
Abb. 84 / Nadelöhr Andreasstraße	98
Abb. 85 / Bewertung Wohnumfeld	98
Abb. 86 / Bewertung Bevölkerung, Soziales und Stadtleben	99
Abb. 87 / Bewertung Mobilität und Verkehr	99
Abb. 88 / Entwicklungsschwerpunkte	100
Abb. 89 / Nutzungsart, Nutzerstatus, Eigentumsverhältnisse	105
Abb. 90 / Baujahr der Immobilie	105
Abb. 91 / Nutzung der Immobilie	105
Abb. 92 / Anforderungen Stellplätze	105
Abb. 93 / Bewertung Perspektive	105
Abb. 94 / Entwicklungsschwerpunkte	106
Abb. 95 / Seifensiedergasse	110
Abb. 96 / Route des Quartiersrundgangs	113
Abb. 97 / Ecke Stadthof – Andreasstraße	113
Abb. 98 / Stellplätze an der Gräßl-Schleife	113
Abb. 99 / Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Quartier ( © Stadt Regensburg)	114
Abb. 100 / Nadelöhr Andreasstraße	114
Abb. 101 / Erholungs- und Freizeitraum Grieser Spitz	115
Abb. 102 / Teilnehmerinnen und Teilnehmer an den Uferbereichen zur Donau ( © Stadt Regensburg)	115
Abb. 103 / Der Grieser Steg als Verbindungsweg zur zentralen Altstadt	116
Abb. 104 / Uferbereiche und Wegeverbindungen entlang der Donau	116
Abb. 105 / Das Altenheim im St.-Katharinen-Spital	117
Abb. 106 / Gebäude und Hofsituationen im Spitalbereich	117
Abb. 107 / Orientierungshilfe und Ideen im Raum	118
Abb. 108 / Fragebogen zu möglichen Maßnahmen	118
Abb. 109 / Bewertung Quartierseingang Gräßlschleife	120
Abb. 110 / Bewertung Straßen / Wege / Grünanlagen	120
Abb. 111 / Bewertung Verkehr / Parkierung / Barrierefreiheit	121
Abb. 112 / Sozialer Zusammenhalt / Bürgersinn	121
Abb. 113 / Einladung zur Bürgerinformation am 18.10.2022	122
Abb. 114 / Verteilung der Zustimmung als Stimmungstest im Saalpublikum:	123
Abb. 115 / Der Dachsaal war ein würdiges und historisches Ambiente für die Bürgerveranstaltung	123

## PLANVERZEICHNIS

## SEITE

Plan GEBIETSKULISSEN	11
Plan RAUMSTRUKTUR	26
Plan BAUDENKMÄLER	27
Plan GESCHOSSANZAHL DER GEBÄUDE	28
Plan BAUZUSTAND DER GEBÄUDE	30
Plan NAHERHOLUNG + FREIZEIT IM GRÜNEN	33
Plan NUTZUNGSARTEN DES FREIRAUM	36
Plan BODENVERSIEGELUNGSGRAD	38
Plan STRASSEN- UND WEGENETZHIERARCHIE	41
Plan MOBILITÄT IM STADTTEIL	43
Plan SOZIALE INFRASTRUKTUR	46
Plan STÄDTEBAULICHE MISSSTÄND	55
RAHMENPLAN ÜBERBLICK ZU MASSNAHMEN UND POTENZIALBEREICHEN	62
Plan ERWEITERUNG SANIERUNGSGEBIET „STADTAMHOF“	91

