

ALTSTADTSANIERUNG IN REGENSBURG

SANIERUNGSGEBIET  
WESTLICH DER BACHGASSE

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN



BAUTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN

## INHALTSVERZEICHNIS

### **0. Vorbemerkungen**

### **1. Gebietsbeschreibung**

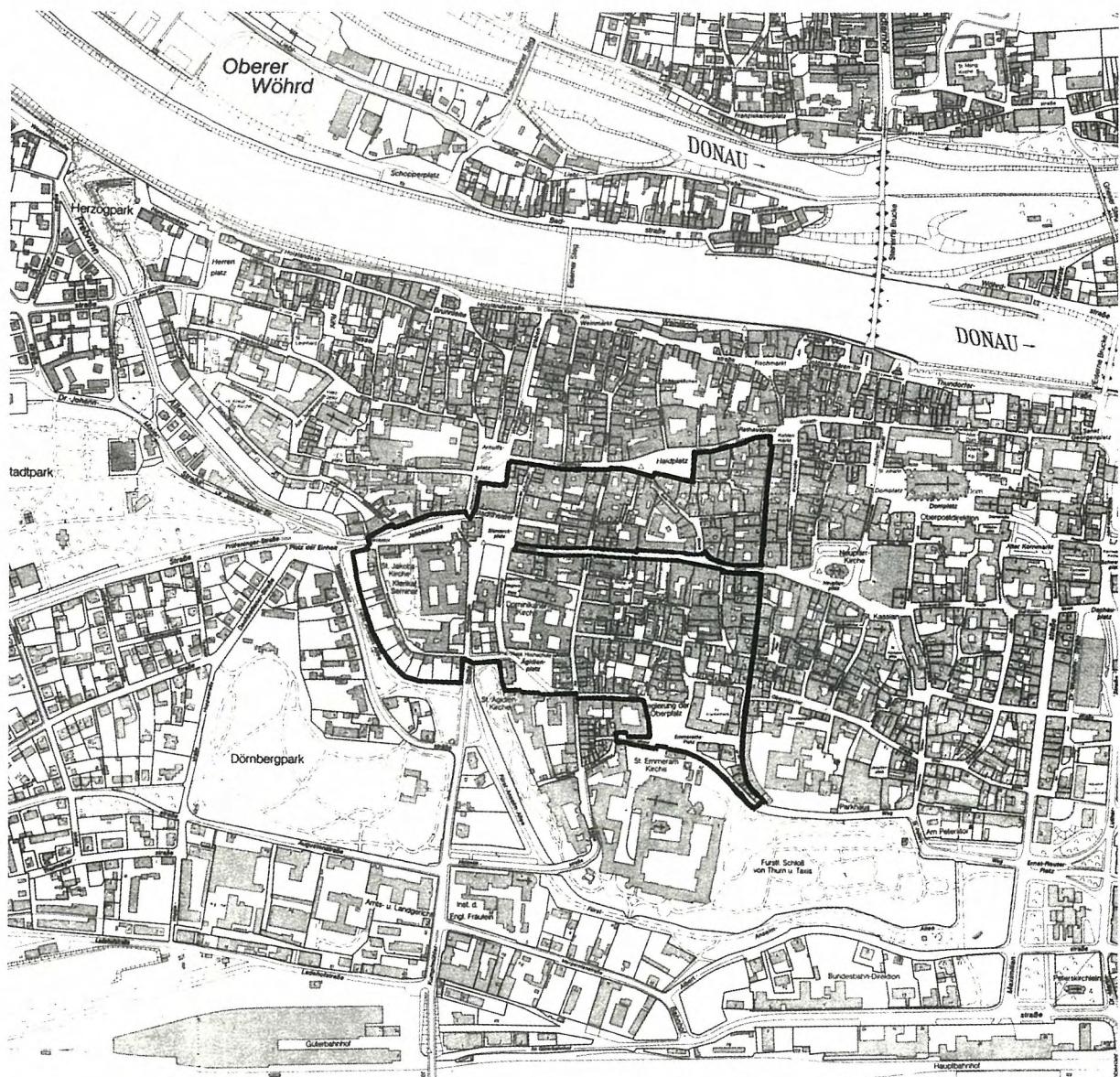
- 1.1 Lage und Gebietsumgriff
- 1.2 Städtebauliche Struktur
- 1.3 Verkehrsanbindung
- 1.4 Ruhender Verkehr
- 1.5 Infrastrukturelle Ausstattung
- 1.6 Planungsvorgaben

### **2. Bestandsaufnahme**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Wohnumfeld
- 2.4 Besitzverhältnisse
- 2.5 Baualter und Denkmalschutz
- 2.6 Gebäudezustand
- 2.7 Zustand und Ausstattung der Wohnungen

### **3. Vorschläge zur Neuordnung des Sanierungsgebietes**

- 3.1 Erhaltung und Erneuerung sanierungsbedürftiger Anwesen
- 3.2 Verbesserung des Wohnumfeldes
- 3.3 Verbesserung der Verkehrssituation
- 3.4 Neugestaltung von Straßen und Plätzen
- 3.5 Kostenzusammenstellung



Sanierungsgebiet im Stadtplan

## 0. Vorbemerkungen

Die Stadt Regensburg ist nach den Festlegungen der Landes- und Regionalplanung Kernstadt eines Verdichtungsraumes von 53 Gemeinden, Oberzentrum, Wirtschafts- und Versorgungsmittelpunkt der Region. Regensburg ist mit rund 137 000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Bayerns. Das Stadtgebiet umfaßt ca. 80,8 km<sup>2</sup>.

Die Altstadt von Regensburg ist geographischer und gewachsener Mittelpunkt der Gesamtstadt. Sie ist Zentrum der Dienstleistung und Kultur mit einem zugleich hohen Anteil von Wohnfunktionen.

Die besondere Bedeutung der Regensburger Altstadt liegt jedoch im hohen bauhistorischen und städtebaulichen Wert der fast unverändert erhaltenen frühmittelalterlichen Großstadt.

Dieses unter Denkmalschutz stehende Ensemble umfaßt eine Fläche von rund 180 ha und ist in seiner Gesamtheit einschließlich übergreifender Randbereiche als potentielles Untersuchungsgebiet nach BauGB festgelegt. Innerhalb dieses Rahmens sollen sukzessive für einzelne Bereiche die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und Sanierungsgebiete festgelegt werden.

Als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt sind bislang die Bereiche "Donauwacht" (8,5 ha), "Roter-Lilienwinkel" (0,3 ha) und "Westnerwacht" (20,3 ha). Diesen soll nunmehr das Gebiet "Westlich der Bachgasse" (18,6 ha) als viertes Sanierungsgebiet der Stadt Regensburg in der Vorbereitung, förmlichen Festlegung und Durchführung der Sanierung folgen.

Der Stadtrat hat dazu am 21.07.1988 beschlossen, für dieses Altstadtteilgebiet die vorbereitenden Untersuchungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches durchzuführen. Diese haben vor allem das Ziel, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende bautechnische Untersuchungsbericht über den Bereich "Westlich der Bachgasse" wurde im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Regensburg vom Architekturbüro Hastreiter und Schwabl, St. Albansgasse 9 in Regensburg erstellt. Die angeführten Daten und Werte wurden insbesondere durch intensive Begehung des Quartiers unter enger Kontaktnahme mit Mietern und Eigentümern gewonnen. Eine Häuserkartei enthält die Wertungen der einzelnen Anwesen im Sinne des § 136 BauGB.

Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibende wurden außerdem in drei Bürgeranhörungen im April 1992 am Verfahren nach BauGB beteiligt.

## 1. Gebietsbeschreibung

### 1.1 Lage und Gebietsumgriff

Das Untersuchungsgebiet "Westlich der Bachgasse" überdeckt, unter Ausschluß der Gesandtenstraße, den südwestlichen Bereich der Altstadt und reicht insoweit von der Stadtmitte am Alten Rathaus bis zur Grenze des Altstadtensembles entlang der Fürst-Anselm-Allee. Es grenzt unmittelbar an die bestehenden Sanierungsgebiete Westnerwacht, Donauwacht und Roter-Lilienwinkel an.

Luftbild aus Westen, 1990



Das geplante Sanierungsgebiet umfaßt neben einer Randzone der Westnerwacht die mittelalterlichen Verwaltungsbezirke Schererwacht und Wildwercherwacht. Diese gehören zur sog. Neustadt, einer Stadterweiterung, die schon um 920 n.Chr. unter Einschluß von St. Emmeram und dem Handelsviertel erfolgte.

Der Gebietsumgriff des Untersuchungsgebietes beträgt insgesamt 18,6 ha.

## 1.2 Städtebauliche Struktur

Der gesamte nördliche Bereich des vorgesehenen Sanierungsgebietes ist geprägt durch eine sehr dichte Bebauung mit großen Gebäuden, die überwiegend aus der Epoche der Gotik stammen. Herausragend sind dabei die burgartigen Gebäudekomplexe wie die Neue Waag, die Arch, das sog. Ingolstädterhaus in Verbindung mit dem Zanthon (heute Schnupftabakfabrik Gebrüder Bernard), sowie das Gravenreutherhaus, um nur einige zu nennen.

Die Hofräume in diesem Areal sind meist gepflastert; lediglich bei den Grundstücken westlich der Glockengasse gibt es kleinere Grünbereiche.

Das südlich daran anschließende Geviert zeigt eine eher kleingliedrigere Bebauung unauffälliger Bürger- und Handwerkerhäuser mit einem etwas größeren Freiflächenanteil.

Diese kleinteilige Struktur findet ihren südlichen Abschluß in der großzügigen Anlage des Emmeramsplatzes mit dem Evangelischen Krankenhaus, den Verwaltungsgebäuden der Regierung der Oberpfalz, sowie dem Vorplatz der Kirche St. Emmeram.

Der südwestliche Teil des Gebietes wird geprägt durch den Bismarckplatz mit Stadttheater und der ehem. französischen Gesandtschaft, den beiden einstigen Klöstern St. Jakob und Dominikanerkloster sowie dem Ägidienplatz mit dem ehemaligen Gymnasium.

Den westlichen Abschluß des Untersuchungsgebietes bildet schließlich der Wiesmeierweg mit einer meist 2-geschossigen Bebauung des 19. Jahrhunderts sowie den großen, zum Park hin sich ausdehnenden Gärten.

Öffentlicher Grünraum ist bis auf den nördlichen Teil des Ägidienplatzes sowie den Bismarckplatz im geplanten Sanierungsgebiet nicht vorhanden. Die nächsten Parkanlagen und Freiräume sind im Nordwesten der Stadtpark und der Dörnbergpark im Südwesten. Nach Süden hin bildet das fürstliche Schloß eine deutliche Barriere zu dem die Altstadt umgebenden geschlossenen Alleengürtel.

## 1.3 Verkehrsanbindung

Bis vor wenigen Jahren wurde der innere West-Ost-Durchgangsverkehr der Altstadt durch die zentrale Achse des Gebiets, nämlich die Gesandtenstraße geführt. Inzwischen ist die Gesandtenstraße mit Ausnahme des zur Einmündung der Roten-Hahnen-Gasse zulässigen Anwohnerverkehrs weitgehend verkehrsberuhigt. Das darüberhinausführende Straßenstück Richtung Neupfarrplatz darf lediglich noch von öffentlichen Verkehrsmitteln genutzt werden.

Gleiches gilt für den erheblichen, das Gebiet früher tangential berührenden Ost-West-Verkehr vom Kohlenmarkt zum Arnulfsplatz. Über die Platzfolge Kohlenmarkt - Rathausplatz - Haidplatz fahren nur noch die Busse des öffentlichen Personennahverkehrs. Lediglich ab der Einmündung Rote-Hahnen-Gasse addieren sich dazu noch die Anwohnerfahrzeuge, die das Gebiet nach Westen über die Ludwigstraße wieder verlassen.

Die südliche Tangentiale (Emmeramsplatz, Petersweg) kann derzeit noch in beiden Richtungen befahren werden.

Das Untersuchungsgebiet wird dabei jedoch lediglich auf einem kürzeren Teilstück am Ägidienplatz vom Ost-West-Verkehr berührt.

In Nord-Süd-Richtung wird das Untersuchungsgebiet von zwei Straßenzügen durchschnitten. Die westlich gelegene Schottenstraße nimmt dabei in Nord-Süd-Richtung überwiegend gebietsfremden Durchgangsverkehr auf. In Richtung Norden erschließt diese Straße die Tiefgarage am Bismarckplatz; außerdem den Zugang zum Gebiet über die Gesandtenstraße für Anwohner- und Lieferverkehr. Lediglich diesen Benutzerkreis ist auch die zweite weiter östlich gelegene Achse Glockengasse/Am Ölberg vorbehalten.

Der dritte durchgehende Straßenzug Obere Bachgasse/Untere Bachgasse ist ansonsten bis auf ein südliches Teilstück als Fußgängerzone ausgebaut.

Gebietsfremder Durchgangsverkehr ist damit weitgehend ausgeschlossen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Süden oder Westen kommend über Bismarckplatz und Ge-

sandenstraße oder von Osten kommend über den Petersweg und Emmeramsplatz.

Für den öffentlichen Personennahverkehr gibt es innerhalb des Bereichs zwar nur zwei direkte Bushaltestellen, nämlich am Bismarckplatz und Gutenbergplatz. Dennoch kann mit den unmittelbar am Rande liegenden Haltestellen Kohlenmarkt, Haidplatz und Arnulfsplatz das Gebiet als insoweit gut erschlossen gelten.

Die restlichen innerhalb des Gebiets liegenden Straßen und Gassen dienen der unmittelbaren Erschließung der Grundstücke. Sie sind für das Verkehrsgutachten von untergeordneter Bedeutung.

#### 1.4 Ruhender Verkehr

Am Bismarckplatz besteht eine öffentliche Tiefgarage mit 386 Stellplätzen. Darüber hinaus sind weitere rund 150 Parkplätze am Emmeramsplatz, Ägidienplatz und in der Jakobstraße vorhanden. An Samstagen steht zusätzlich der an den Ägidienplatz angrenzende Parkplatz der Regierung der Oberpfalz der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Ferner sind im Untersuchungsgebiet rund 180 Anwohnerparkplätze ausgewiesen. Hinzu kommen noch ca. 530 Stellplätze auf privaten Grundstücken, wobei jedoch erwähnt werden muß, daß von diesen knapp die Hälfte ausschließlich den Bediensteten der im Quartier ansässigen Behörden bzw. Einrichtungen zur Verfügung steht.

Dem Gesamtangebot steht allerdings ein Bedarf aus Handel, Gewerbe, Dienstleistung und öffentlichen Einrichtungen sowie von rund 1200 Wohneinheiten gegenüber.

Grundsätzlich errechnet sich daraus schon heute ein Defizit an Stellplätzen. Diese Unterversorgung mit Stellplätzen wird sich in Zukunft eher noch vergrößern. Denn einerseits sind die Möglichkeiten der Schaffung von Stellplätzen in den Gassen bereits ausgeschöpft, andererseits werden im Zuge der Entkernung und Begrünung von Gärten und Höfen zur Verbesserung des Wohnumfeldes eine Reihe privater Stellplätze entfallen.

### 1.5 Infrastrukturelle Ausstattung

Im Untersuchungsgebiet haben Institutionen und Behörden ihren Sitz, deren Einzugsbereich zum Teil weit über die Stadtgrenzen hinausreicht. Zu nennen sind hier insbesondere die Bezirksregierung der Oberpfalz, das Polizeipräsidium, die Bezirksverwaltung, das Verwaltungsgericht, das Evangelische Krankenhaus, die Staatliche Bibliothek, das Stadttheater, das Gästehaus der Universität sowie ein kirchliches Bildungszentrum.

Weitere öffentliche Einrichtungen, vor allem des Gemeinbedarfs, wie drei Kirchen, ein Altenwohnheim und ein Kindergarten des dortigen Pfarrsprengels sind eher dem Gebiet zugeordnet. Eigene Schulen bestehen im geplanten Sanierungsgebiet selbst zwar nicht. Sämtliche Schularten sind jedoch noch durchaus fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für fast alle Ämter der Stadtverwaltung.

Auch die infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind noch in ausreichendem Maße vorhanden; gleichwohl ging das Angebot für die tägliche Bedarfsdeckung zugunsten eines eher

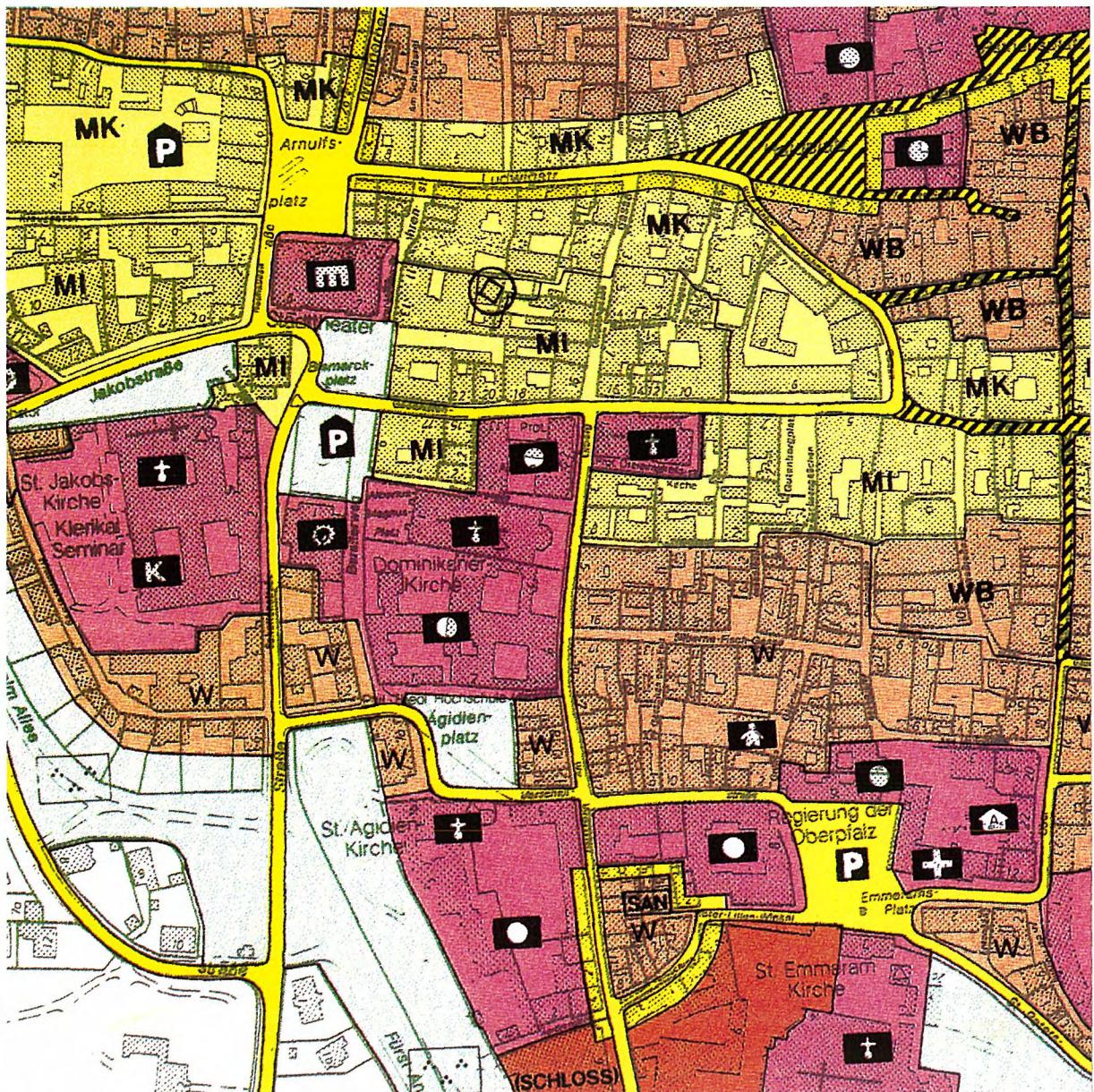
spezialisierten Angebots in den letzten Jahren deutlich zurück.

Die Geschäftsstandorte konzentrieren sich dabei entlang der Fußgängerzone der Unteren und Oberen Bachgasse sowie auf den Bereich nördlich der Gesandtenstraße mit einem insgesamt spürbarem Ost-West-Gefälle. Die südlichen und südwestlichen Teile des Gebietes weisen dagegen nur einen sehr dünnen Geschäftsbesatz auf. Dennoch ist auch hier ein zentrumnahes, städtisches Wohnen mit guten Anbindungen zur öffentlichen und privaten Versorgung gegeben.

### 1.6 Planungsvorgaben

Oberziel des Regensburgplanes als Stadtentwicklungsplan für die Sanierung der Altstadt ist es, die groß- und kleinräumige Gestalt der städtebaulichen Struktur der Altstadt zu erhalten. Gleichzeitig soll aber auch unter Wahrung dieser Zielsetzung und im Einklang mit den gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen die Wirtschaftskraft des Stadtdenkmals gestärkt werden. Vorhandene Wohnnutzungen sollen dabei jedoch grundsätzlich Vorrang vor anderen Nutzungen haben.

Die Gebietsausweisungen des Flächennutzungsplanes folgen diesen Zielsetzungen. Sie sichern damit die erforderlichen bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine qualitative Sanierung und Weiterentwicklung der Altstadt.



Flächennutzungsplan für den Bereich des Sanierungsgebietes

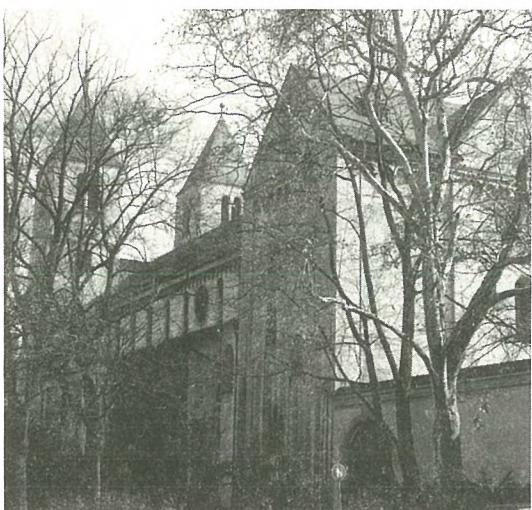
Die bestehenden Nutzungen kennzeichnen das Untersuchungsgebiet noch deutlich als Wohnquartier, auch wenn die Erdgeschosse meist gewerblich genutzt werden. Dies gilt vor allem für den südlichen Bereich des geplanten Sanierungsgebietes, seine westlichen Randzonen entlang des Wiesmeierweges aber auch für das eigentlich sehr zentrale Quartier südlich des Rathauses.

Als Misch- bzw. Kerngebiet ist die Mittelzone des Untersuchungsgebietes im Flächen-nutzungsplan dargestellt. Diese Gebietsausweisung folgt insoweit den von Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben geprägten Bereichen entlang der Gesandtenstraße, der Bachgasse sowie von Ludwigstraße und Roter-Hahnen-Gasse.

Die vorhandenen Behörden und Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Bezirksverwaltung, Verwaltungsgericht, Polizeipräsidium, Krankenhaus, Stadttheater und Kindergarten und die kirchlichen Institutionen konzentrieren sich im Süden und vor allem im Westen des Untersuchungsgebietes.

Im Hinblick auf die Gestaltung der Objekte gilt für den Altstadtbereich und damit auch für das Sanierungsgebiet die "Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Altstadt von Regensburg" (Altstadtschutzsatzung vom 16. Dezember 1982).

Bebauungspläne für den fraglichen Bereich sind nicht vorhanden. Sie sollen nach Bedarf im Zuge der Neuordnung des geplanten Sanierungsgebietes erarbeitet werden.



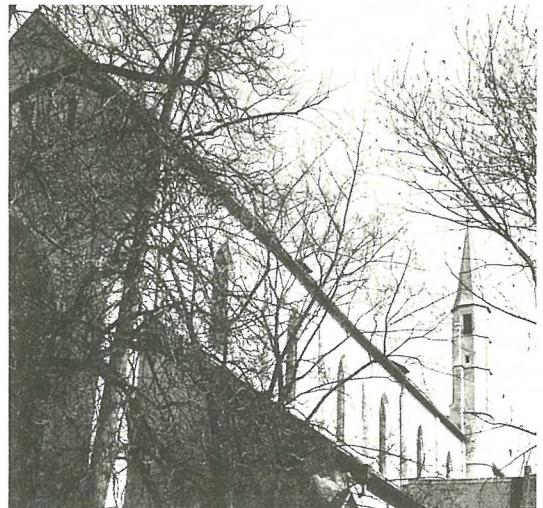
Schottenkirche



Theater



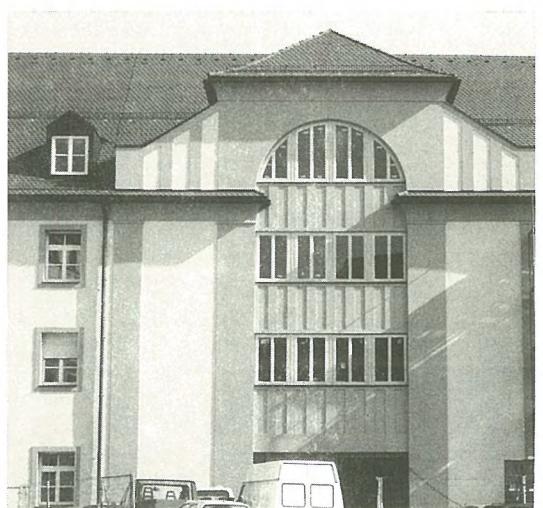
Ehem. Franz. Gesandtschaft



Dominikanerkirche



Dominikanerkloster



Ev. Krankenhaus

## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die auch heute noch überwiegende Wohnnutzung hat im Gebiet eine jahrhundertelange Tradition. Dies gilt insbesondere für das geschlossene Wohnquartier südlich der Gesandtenstraße.

Die Gewerbenutzung bleibt mit Ausnahme der öffentlichen Einrichtungen, des sog. Pustetblocks sowie sonstiger einzelner Privathäuser grundsätzlich auf die Erdgeschoßzonen der Gebäude beschränkt. Zudem konzentrieren sich Handel und Dienstleistung auf wenige Straßen zwischen Haidplatz, Kohlenmarkt und Gesandtenstraße. Ansonsten sind in den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebietes neben Gaststätten eher nur sporadisch Läden und kleinere Gewerbebetriebe vorhanden.

Im einzelnen sind heute im Quartier ca. 90 Einzelhandelsbetriebe im wesentlichen zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, ca. 25 Handwerksbetriebe, rund 75 Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und freischaffende Berufe sowie 35 Gaststätten ansässig.

Insgesamt erscheint die Zahl der Gewerbebetriebe im Gebiet inzwischen relativ konstant. Bei Handel und Dienstleistung haben Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie die Einrichtung von Fußgängerzonen Dichte und Qualität des Angebots sogar spürbar erhöht. Gestiegen ist auch die Anzahl der Gastronomiebetriebe. In nachrangigeren Lagen sind dabei andererseits kurzfristige Mieterwechsel oder sogar längere Leerstände von Geschäftsräumen nicht selten.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Dichte der Bebauung nimmt vom Nordosten nach Süden bzw. Westen kontinuierlich ab. Sehr hohe Baudichten weist insbesondere das Quartier nördlich der Gesandtenstraße zwischen Glockengasse und Unterer Bachgasse auf. Hier liegt die Geschoßflächenzahl (GFZ) der Anwesen generell über 2,0.

Hinsichtlich der Grundflächenzahlen (GRZ) sind hohe Baudichten über das gesamte Untersuchungsgebiet gestreut. Grundstücksüberbauungen bis zu 100 % weisen dabei insbesondere größere Gebäude bzw. mittelalterliche Häuser auf schmalen tiefen Grundstücken auf.

Die Mehrzahl der Anwesen im Untersuchungsgebiet haben 3 bis 4 Vollgeschosse. Höhere Gebäude bleiben fast ausschließlich auf die Geschlechtertürme beschränkt. Gebäude bis zu 2 Geschossen sind selten. Sie finden sich im wesentlichen bei den späteren rückwärtigen Grundstücksüberbauungen.

### 2.3 Wohnumfeld

Das Wohnumfeld im Untersuchungsgebiet ist durch hohe Baudichten sowie die Überbauung ursprünglicher Gärten und Hofflächen geprägt. Eine Ausnahme bildet lediglich der Bereich westlich der Schottenstraße, mit Schottenkirche, Klerikalseminar und den Wohngebäuden des 19. Jahrhunderts entlang des Wiesmeierweges. Insbesondere im Quartier zwischen Roter-Hahnen-Gasse und Unterer Bachgasse blieb dagegen schon im Mittelalter der private Freiflächenanteil der Anwesen auf relativ enge Hofräume beschränkt.

Die fehlenden Freiflächen bedingen eine unzureichende Beleuchtung, Besonnung und Belüftung der Häuser und Wohnungen. Diese städtebaulichen Mängel werden durch die engen Straßen und Gassen sowie durch die Nutzung vieler privater Freiflächen als Garagen und Stellplätze noch verschärft.

Zu einer deutlichen Verbesserung der Gesamtsituation haben hier zwar bereits die in den vergangenen Jahren durchgeführten Maßnahmen der Ausgrenzung des Durchgangsverkehrs und Beschränkung auf den Anwohnerverkehr geführt. Auch die Umwidmung ehemals öffentlicher Stellplätze in Anwohnerstellplätze haben zu einer Entspannung der Verkehrssituation geführt. Gleichwohl beeinträchtigen nach wie vor die ausgewiesenen Parkplätze in den öffentlichen Räumen das Wohnumfeld.

#### 2.4 Besitzverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet überwiegt eindeutig das private Grundstückseigentum. Der staatliche, kirchliche und städtische Besitz bleibt fast ausschließlich auf öffentliche bzw. gemeinnützige Einrichtungen beschränkt. Eine Sonderstellung nehmen hier lediglich das Haus der Begegnung der Universität mit dem angrenzenden Studentenwohnheim und die Anwesen der Stadtbau ein.

Der private Haus und Grund Besitz ist - mit Ausnahme des sog. Pustetblocks, der ehemaligen Schnupftabakfabrik sowie dem zusammenhängenden Besitz entlang der Gesandtenstraße - grundsätzlich kleinteilig strukturiert. Dies gilt insbesondere für das Quartier südlich der Gesandtenstraße.

#### 2.5 Baualter und Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet ist wesentlicher Bestandteil des denkmalgeschützten Altstadtensembles. Die gewachsene historische Bausubstanz ist - mit Ausnahme des Ende der 50er Jahre errichteten sog. "Pustet"-Baus - nahezu vollständig erhalten.

Im Rahmen denkmalpflegerischer Untersuchungen für die gesamte Altstadt sind sämtliche Einzelgebäude des fraglichen Gebietes bereits bewertet und dokumentiert worden. Die Ergebnisse sind in den Bänden Regensburg II und VI der Baualterspläne zur Stadtsanierung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege dargestellt.

Danach reichen unter Berücksichtigung von Überformungen durch spätere Stilepochen ein Viertel aller Gebäude ins Mittelalter zurück. Diese konzentrieren sich neben den Kirchen und Klosteranlagen hauptsächlich auf den nordöstlichen Teil des Gebietes. Ein Drittel der Anwesen entstammen der Renaissance und dem Barock. Obgleich der Klassizismus vertreten ist, prägen doch die in dieser Zeit des späten 18. und frühen 19. Jahrhunderts entstandenen Gebäude den Emmerams und Bismarckplatz, die beiden bedeutendsten Plätze des Gebiets.

Rund ein Drittel aller Anwesen wurden nach 1870 errichtet. Es sind hauptsächlich Bauten aus der Zeit der Jahrhundertwende, die jedoch ebenfalls bereits als Einzelgebäude jedoch unter Denkmalschutz stehen.

## 2.6 Gebäudezustand

Rund 14 % aller Anwesen im Untersuchungsgebiet sind Neubauten oder wurden in den letzten Jahren grundlegend erneuert. Dazu zählen nicht zuletzt die bereits im Vorgriff auf eine förmliche Festlegung bzw. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten 16 Sanierungsmaßnahmen.

Einen guten Bauzustand weisen ca. 20 % aller Gebäude auf. Erneuerungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Dabei handelt es sich um Neubauten der letzten 40 Jahre, gepflegte Gebäude der Jahrhundertwende sowie um Häuser, die von den Eigentümern in der Vergangenheit bereits modernisiert wurden. Knapp 40 % der Anwesen haben einen mittleren Bauzustand mit grundsätzlich intakter Bausubstanz. Trotzdem besteht bei diesen Gebäuden zumindest teilweise ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Dies kann von der Erneuerung der Fenster und Türen, der Dachdeckung und Dachentwässerung des Innen- und Außenputzes, der Erneuerung bzw. Herstellung haustechnischer Anlagen bis zur Verbesserung des Schall-, Wärme- und Brandschutzes reichen. Nicht berücksichtigt sind dabei unzureichende oder verbaute Wohnungsgrundrisse. Diese sind gemäß dem Baualter nahezu im ganzen Quartier zu finden.

Dringend sanierungsbedürftig sind rund 25 % aller Anwesen im Gebiet. Der Bauzustand dieser Häuser ist schlecht bis sehr schlecht, auch wenn dies nach außen oftmals nicht sichtbar ist. Grundsätzlich ist bei solchen Gebäuden die Standsicherheit der Decken und Wände sowie anderer konstruktiver Teile nicht mehr im notwendigen Umfang gewährleistet.

Die Anwesen mit vorrangigem Sanierungsbedarf finden sich vor allem in den Quartieren westlich der Glockengasse sowie südlich der Gesandtenstraße. Gebäude mit mittlerem Bauzustand sind dagegen über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

## 2.7 Zustand und Ausstattung der Wohnungen

Die vorhandenen Wohnungen sind nach wie vor oftmals nicht abgeschlossen. Relativ häufig sind auch unzureichende Wohnungsgrundrisse, Durchgangszimmer bzw. gefangene Räume. Zudem bedingen die engen Gassen und überbauten Höfe nicht selten schlecht belüftete und unzureichend belichtete Wohnräume.

Nach dem Ergebnis der Untersuchungen sind die meisten Wohnungen inzwischen mit Bad oder Dusche bzw. mit WC's ausgestattet. Dies trifft auch für Gebäude zu, die bislang nicht modernisiert worden sind. Dabei kann jedoch häufig nicht von einem abgeschlossenen Badezimmer ausgegangen werden. Oft sind diese Einrichtungen eher provisorisch in Dielen oder sonstigen Räumen installiert.

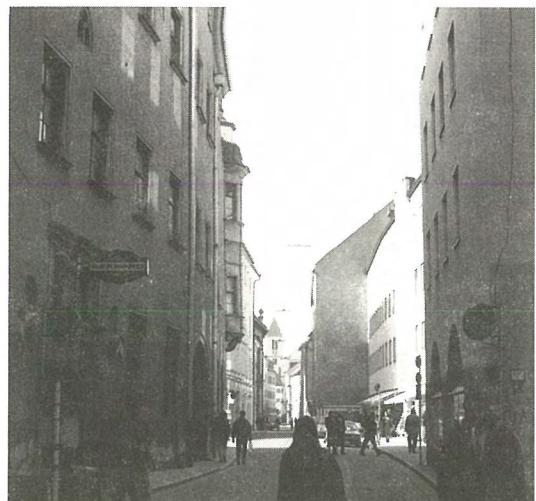
Die Mehrzahl der Wohnungen im Gebiet werden nach wie vor über Einzelöfen beheizt. Nur rund 40 % der Wohnungen verfügen über eine Zentral- bzw. Etagenheizung.



**Jakobstor**



**Ludwigstraße**



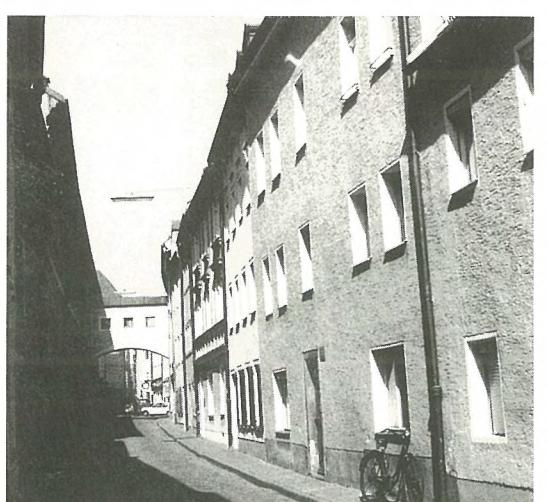
**Gesandtenstraße**



**Obere Bachgasse**



**Silberne-Fisch-Gasse**



**Waffnergasse**

### 3. Vorschläge zur Neuordnung des Sanierungsgebietes

Nach Maßgabe der Planungsvorgaben und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen weisen nach wie vor über 60 % aller Gebäude einen nur mittleren oder sogar schlechten Bauzustand auf. Auch ein großer Anteil der Wohnungen entspricht den heute zu stellenden Anforderungen nicht.

Außerdem fehlen bei vielen Anwesen notwendige private Freiräume. Dies gilt insbesondere für die Bereiche südlich der Gesandtenstraße sowie für das Quartier östlich der Glockengasse.

Das Untersuchungsgebiet ist bereits weitgehend verkehrsberuhigt. Ansonsten wird eine entsprechende Verkehrsanbindung der Anwesen, von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung auch künftig notwendig sein.

Unzureichend ist jedoch das vorhandene Stellplatzangebot. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den hohen Fahrzeugbestand der Bewohner trotz guter Anbindung des Gebietes an öffentliche Verkehrsmittel.

Handlungsbedarf besteht auch bei der Neugestaltung der öffentlichen Räume im Gebiet. Ein entsprechend attraktiver Umbau der Plätze, Straßen und Gassen im Gebiet wird hier weitgehend die künftige Entwicklung des Gebietes bestimmen.

#### 3.1 Erhaltung und Erneuerung sanierungsbedürftiger Anwesen

Die Durchführung notwendiger Modernisierungsmaßnahmen verbleibt analog zum bisherigen Sanierungsablauf grundsätz-

lich in der privaten Eigenverantwortlichkeit der Haus-eigentümer und Investoren. Im Gegensatz zu früheren Jahren ist es dabei jedoch inzwischen vielen Hauseigen-tümern und Investoren bei hohen erzielbaren Mietrendi-ten möglich, Gebäude Sanierun-gen durchzuführen, ohne öffentliche Mittel nachzufragen. Darüberhinaus besteht eine stabile Nachfrage nach Wohneigentum in der Altstadt, so daß im Rahmen der derzeit im Untersuchungsgebiet laufenden Sanierungen überwiegend Eigentumswohnungen geschaffen werden.

Der Einsatz öffentlicher Mittel bei den Haussanierungen kann sich daher zunehmend auf diejenigen Anwesen beschränken, die wegen ihrer Größe, Struktur oder ihrer denkmal-pflegerischen Vorgaben der besonderen Unterstützung durch die öffentliche Hand bedürfen. Darüber hinaus ist eine öffentliche Förderung aber auch zur Realisierung sozialer Zielsetzungen unentbehrlich. Denn eine auch in Zukunft erfolgreiche Sozialplanung setzt voraus, daß sanierungsbetroffenen Mieterhaushalten ein Verbleiben im Gebiet ermöglicht wird. Der Sanierungsträger wird hier verstärkt gefordert sein.

Ansonsten ist hinsichtlich der Erneuerung der Häuser selbst eine behutsame Objektsanierung grundsätzlich vorgegeben. Die denkmalpflegerische Wertigkeit der meisten Anwesen gebietet es, alle planerischen und baulichen Möglichkeiten auszuloten, um moderne Geschäftssowie neuzeitliche Wohnräume zu schaffen und gleichzeitig die historischen Hausstruktu-ren zu erhalten. Zahlreiche gelungene Sanierungen sind

dafür bereits Vorbild und Beispiel.

Eine besondere Herausforderung wird dabei die Sanierung des Gebäudekomplexes der Schnupftabakfabrik Gesandtenstraße 3 - 5/Spiegelgasse 2 darstellen. Mehrere Sanierungskonzeptionen sind bislang bereits daran gescheitert, eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nutzung mit den Vorgaben und Gegebenheiten eines historisch höchst bedeutsamen Gebäudekonglomerats in Einklang zu bringen.

### 3.2 Verbesserung des Wohnumfeldes

Der Erhalt vorhandener Wohnfunktionen ist grundsätzliches Ziel der Altstadtsanierung. Die Verbesserung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes, insbesondere durch Freimachung verbauter Gärten und Höfe ist daher ein vorrangiges Anliegen der Neuordnung und Revitalisierung des Gebietes. Sie ist in aller Regel die Voraussetzung für eine sinnvolle Erneuerung der Anwesen selbst.

Maßstab aller Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände und Mängel beim Wohnumfeld ist dabei die Erhaltung der Altstadt in ihrer unverwechselbaren Gestalt. Eingriffe in das denkmalgeschützte Ensemble, aber auch die Kleinteiligkeit des Grundeigentums scheiden daher aus. Dies schließt allerdings nicht aus, daß im Bedarfsfall kleine Freiflächenanteile mehrerer Anwesen durch Abzonung von Grenzmauern und verbindende Durchgänge zu gemeinsamen Freiräumen zusammengefaßt werden.

Gestaltungsziel der Neuordnung ist darüber hinaus eine intensive Begrünung aller

Gärten und Höfe. Im Hinblick auf eine weitere Verbesserung des Stadtklimas sollen dabei auch alle Möglichkeiten der Begrünung von Dächern beispielsweise erdgeschossiger Gewerbegebäuden und vor allem von Hauswänden verstärkt ausgeschöpft werden. Insbesondere bei neueren Gebäuden dürfte dies ohne Probleme umzusetzen sein. Ansonsten sind dabei auch denkmalpflegerische Belange entsprechend zu berücksichtigen. Im übrigen muß bei allen Maßnahmen der baulichen Erneuerung des Gebiets der bereits vorhandene Baumbestand größtmöglichen Schutz genießen.

Ein vorrangiges Anliegen soll auch die Bereitstellung von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sein. Denn im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es mit Ausnahme evtl. des Ägidienplatzes kaum Möglichkeiten zur Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes.

Im Quartiersbereich südlich der Gesandtenstraße handelt es sich bei den Gärten und Hofüberbauungen um nachrangige Lager- und sonstige Nebengebäude ohne historischen Anspruch, Wohnungen sind nur in geringem Umfang von notwendigen Entkernungen betroffen. Der insoweit verlorengehende Wohnraum kann jedoch in aller Regel durch den Ausbau bislang nur teilgenutzter Dachgeschosse ausgeglichen werden.

Im Gebiet nördlich der Gesandtenstraße vor allem zwischen Roter-Hahnen-Gasse und Unterer Bachgasse wird die private Freiflächenverteilung weitgehend durch denkmalpflegerische Vorgaben bestimmt. Mehrere Bauvorhaben, die hier in den letzten Jahren im Vorgriff auf die künftige Festlegung des Sanierungsgebietes bereits

durchgeführt wurden, zeigen jedoch, daß Belange des Denkmalschutzes und die eines verbesserten Wohnumfeldes durchaus vereinbar sind.

Im übrigen ist es in den Bereichen des Untersuchungsgebietes mit ausgeprägten Mischnutzungen ebenfalls Sanierungsziel, neben einer Verbesserung der Wohnfunktionen die vorhandene Nutzungsvielfalt zu erhalten und zu stärken. Hier ist daher bei allen Ordnungsmaßnahmen darauf zu achten, daß nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Ladengeschäfte auch weiterhin ihren gesicherten Standort im Gebiet haben können. Der Erhalt und die Neuschaffung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind dabei besonders zu berücksichtigen.

### 3.3 Verbesserung der Verkehrssituation

Das Untersuchungsgebiet ist bereits weitgehend verkehrsberuhigt. Neben der Verkehrsachse Schottenstraße wird das Gebiet lediglich noch auf der Trasse Petersweg, Emmeramsplatz, Marschallstraße, Ägidienplatz, Waffnergasse, Eck zum Vaulschink und Roter-Lilien-Winkel vom Durchgangsverkehr tangiert. Es ist bereits beabsichtigt, kurzfristig diesen gebietsfremden Verkehr aus den engen Wohngassen herauszunehmen.

Keine zusätzlichen Maßnahmen bedarf die Anbindung des Gebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Ein Problem stellt dagegen das spürbare Defizit an Stellplätzen für Bewohner dar, wobei die notwendige Verbesserung des privaten Wohnumfeldes zu einem weiteren Verlust an Stellplätzen

führt wird. Aber auch in den öffentlichen Räumen sollte Sanierungsziel sein, die Zahl der dortigen Parkplätze zu verringern. Denn nur so wird eine entsprechende Aufwertung des Gebietes erreicht und auf Dauer gesichert werden können.

Die Neuordnung und Verbesserung des Stellplatzangebots muß daher ein besonderes Anliegen der Sanierung des Gebietes sein.

Die Bereitstellung von ausreichendem Parkraum für Bewohner innerhalb des Quartiers ist jedoch nicht realisierbar, da die Gesamtzahl der Stellplätze nicht erhöht werden kann und auch die ggf. in TG's geschaffenen Möglichkeiten nur jene Stellplätze substituieren, die im Rahmen der Neuordnung und Neugestaltung den öffentlichen Räumen verloren gehen.

Denn die Errichtung unterirdischer Stellplätze ist bei der dichten und denkmalgeschützten Bebauung nur bedingt möglich. Grundsätzlich bietet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes lediglich der Emmeramsplatz für den Bau einer Quartiersgarage an. Möglich erscheint außerdem die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Parkplatz der Regierung der Oberpfalz südlich des Ägidienplatzes im unmittelbaren Anschluß an das geplante Sanierungsgebiet. Miteinzubeziehen in die Überlegungen sind zudem mögliche Erweiterungen der Garagen am Petersweg, Arnulfsplatz und Bismarckplatz. Hier könnte weiterer Parkraum auch für die Anwohner geschaffen werden.

Im übrigen soll auch die Schaffung entsprechend gestalteter Fahrradabstellmöglichkeiten wesentliches Maßnahmenziel sein, um so zu-

sätzlich die Verkehrsberuhigung der Altstadt zu unterstützen.

### 3.4 Neugestaltung von Straßen und Plätzen

Von den 3 großen Plätzen im Untersuchungsgebiet wurde zu Beginn der 80-er Jahre der Bismarckplatz in Zusammenhang mit der Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage als Ordnungsmaßnahme der Städtebauförderung völlig umgebaut. Auch die Fußgängerzone der Unteren und Oberen Bachgasse sowie der Gutenbergplatz sind in den vergangenen Jahren bereits entsprechend erneuert worden. Gleches gilt für den Umbau einer Reihe von Wohnstraßen und Gassen im Quartier.

Konkrete Pläne liegen für eine Neugestaltung der Gesandtenstraße sowie für den im Osten angrenzenden Neupfarrplatz, einem der zentralsten Plätze der Stadt vor. Mit der Verwirklichung dieser Pläne wird die bereits realisierte Verkehrsberuhigung im dortigen Bereich auch ihre volle Funktionsfähigkeit erhalten. Die Sanierung des Gebietes selbst erhält dadurch wesentliche Impulse.

Neben dem Bismarckplatz bestimmen die Platzanlagen des Emmeramsplatzes und des Ägidienplatzes wesentlich die städtebauliche Struktur und Gestalt des Untersuchungsgebietes. Beide Plätze sind derzeit jedoch wenig attraktiv.

Der Emmeramsplatz ist überwiegend in ca. 100 Kurzparkplätze aufgeteilt. Diese dominierende Nutzung beeinträchtigen zusammen mit einem autogerechten Verkehrsausbau die Platzanlage erheblich.

Ähnlich ist die Situation am Ägidienplatz. Dieser wird

derzeit neben einer kleinen Grünfläche von den dortigen rund 30 Stellplätzen bestimmt. Außerdem durchschneidet eine Verkehrsachse diagonal den Platz.

Eine entsprechende Neugestaltung beider Plätze, beim Emmeramsplatz in Verbindung mit der Errichtung einer Quartiersgarage, muß daher Maßnahmenziel der Sanierung des Gebietes sein. Denn ein Umbau der beiden Plätze ist wesentliche Vorgabe für die Erhaltung und Verbesserung nicht nur der Funktionsfähigkeit, sondern auch der Lebens- und Freizeitqualität des Gebietes.

Die Neugestaltung des Emmerams- und Ägidienplatzes bedarf angesichts des städtebaulichen Ranges der beiden Plätze einer umfassenden Detailplanung. Die im städtebaulichen Leitbild dargestellte Neuordnung hat hier insoweit Symbolcharakter.

Aktueller Umbaubedarf besteht im übrigen auch bei der Röten-Hahnen-Gasse, in Verbindung der beiden Fußgängerzonen Gesandtenstraße und Haidplatz. Gleches gilt für die Achse Glockengasse/Am Ölberg als wichtiger Nord-Süd-Verbindung im Quartier. Im übrigen sind noch vorhandene Teerbeläge sukzessive durch altstadtgerechte Pflasterungen zu ersetzen.

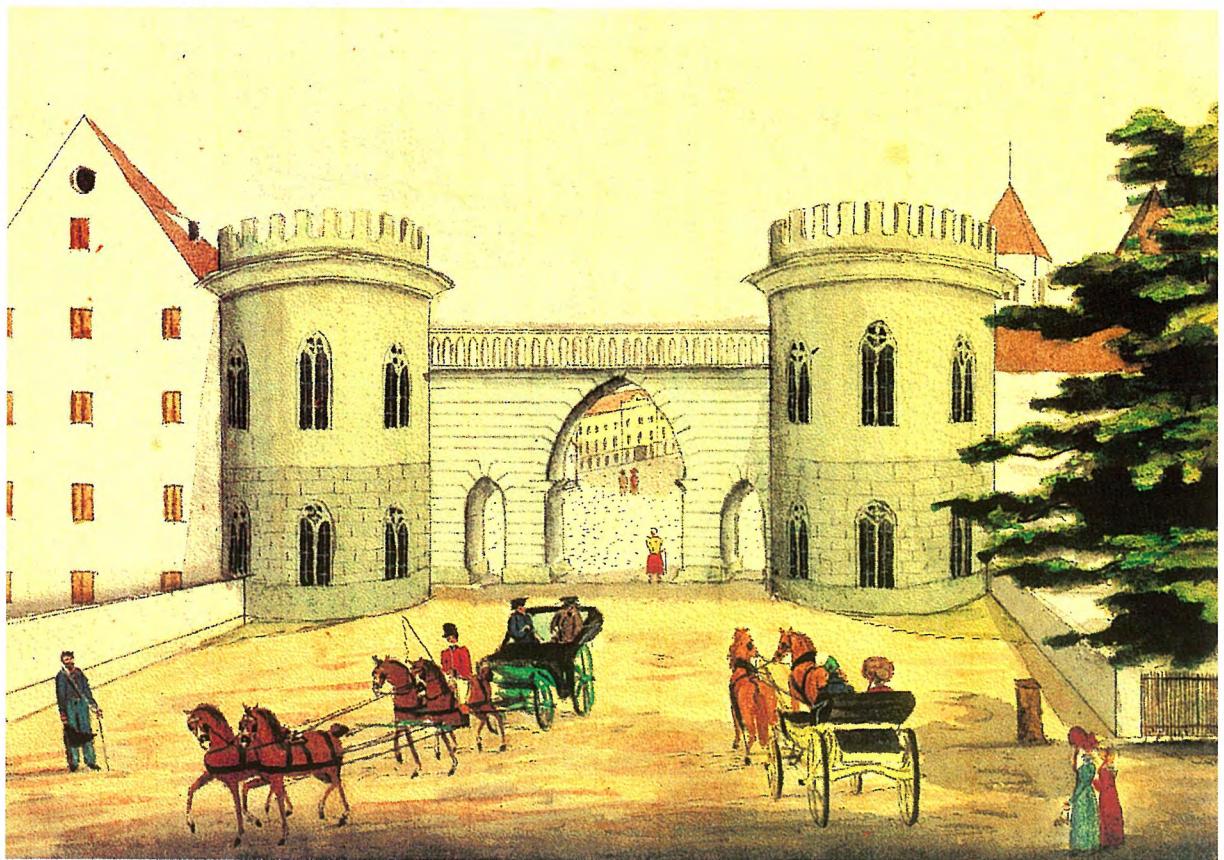
### 3.5 Kostenzusammenstellung

Eine Zusammenstellung der Kosten der Sanierung des Gebietes Westlich der Bachgasse basiert auf den heutigen Kostenansätzen für vergleichbare Maßnahmen. Im Hinblick auf die Größe und die differenzierte Struktur des Gebietes und der daraus resultierenden Dauer der Durchführung lassen sich



Ehem. französische Gesandtschaft, Klonke, 1829

Jakobstor, Klonke, 1828



heute die endgültigen Kosten der Sanierung jedoch kaum festschreiben.

Nach dem Ergebnis der bau-technischen Untersuchungen vor Ort sind rund 70 % aller Gebäude, wenn auch in unterschiedlicher Wertigkeit, erneuerungsbedürftig.

Nach derzeitigem Baupreis-index erfordert die Erneuerung von historischer Bau-substanz in der Regensburger Altstadt reine Baukosten in der Höhe von 600 - 700 DM pro  $m^3$  umbauten Raum, je nach Sanierungsbedürftigkeit der Anwesen. Legt man diese Ansätze der Kubatur und dem Bauzustand der zu modernisie-renden Gebäude im Unter-suchungsgebiet zugrunde, so ergeben sich daraus für die Sanierung des Gebiets, einschließlich aller erforderlichen Nebenaufwendungen, Gesamtkosten in Höhe von rund 350 Mio. DM.

Nach bisherigen Erfahrungs-werten würde sich daraus ein notwendiger Anteil von Städ-tebauförderungsmitteln von rund 100 Mio. DM errechnen. Andererseits wird jedoch von privaten Investoren auf öffentliche Fördermittel zunehmend verzichtet. Es kann unterstellt werden, daß bei höchstens 25 % aller Sanie-rungen Städtebauförderungs-mittel nachgefragt werden: Somit ergibt sich bei den Baumaßnahmen ein erforderliches Fördervolumen von 25 Mio. DM.

Im Gegensatz zu den Gebäude-sanierungen wird der Komplex der Ordnungsmaßnahmen uneinge-schränkt öffentliche Aufgabe bleiben.

Hierbei erfordern die vorge-sehenen Maßnahmen zur Verbes-serung des Wohnumfeldes nach dem derzeitigen Kostenniveau und den Erfahrungen insbeson-

dere aus der Westnerwacht eine Summe von 7 Mio. DM.

Für die Gestaltung der öffentlichen Räume im Sinne der Vorschläge für die Neu-ordnung des Sanierungsgebie-tes errechnet sich ein för-derfähiger Betrag von rund 12 Mio. DM.

Schwerer zu fassen sind die Kosten zur notwendigen Ver-besserung des Stellplatzange-botes. Unterstellt man eine Tiefgarage am Emmeramsplatz mit 200 möglichen Stellplätz-en so resultiert daraus bei anteiliger Förderung eine Summe von rund 8 Mio. DM.

Zusammengefaßt erfordert die Sanierung des Gebietes West-lich der Bachgasse damit Ge-samtaufwendungen aus Mitteln der Städtebauförderung in Höhe von 58 Mio. DM.





## PLAN

# STELLPLÄTZE

51 VERKEHRSZELLE  
127 BLOCKNUMMER

### Stellplätze im Sanierungsgebiet

Verkehrs- zelle	Block- Nr.	private Stellplätze	öffentl. Stellplätze			eingeschr. Halteverbot		Summe
			Parkuhr, Parkschein	sonst.	Anwohner	Anwohner ganztags	Anwohner abends	
1	125	--	5	--	--	--	--	5
1	126	95	11	--	--	--	--	106
1	127	14	--	--	--	12	--	26
2	126	17	--	--	--	--	--	17
2	127	5	--	--	--	--	--	5
2	128	1	--	--	--	--	--	1
2	129	10	--	2	--	--	4	16
2	130	83	--	--	--	--	29	112
2	131	4	--	2	--	13	3	22
2	132	28	--	9	--	8	11	56
2	133	--	6	6	--	--	4	16
51	301	24	--	2	--	--	--	26
51	302	--	--	2	--	4	--	6
51	303	16	--	--	--	10	4	30
51	304	20	--	--	6	3	2	31
51	305	26	--	4	2	8	--	40
51	306	5	--	2	--	--	--	7
51	314	29	--	--	--	8	--	37
51	315	2	--	--	--	3	--	5
51	316	26	--	2	--	4	--	32
51	317	60	2	1	--	15	--	78
51	318	--	39	1	--	--	--	40
51	319	6	--	--	--	22	--	28
51	320	26	--	4	--	30	--	60
51	321	4	76	2	--	2	--	84
51	322	30	5	--	--	9	--	44
51	327	--	7	3	--	20	--	30
Summe		531	151	42	8	171	57	960

sowie 386 Stellplätze in der Bismarckplatz-Tiefgarage

+ 386

Summe insgesamt

1346

# PLAN 3

## GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHLEN



# PLAN 4

## FREIFLÄCHEN



# PLAN 5

## GEBAUDEHÖHE



# PLAN 6

## BESITZVERHÄLTNISSE



# PLAN 7

## DENKMALLISTE



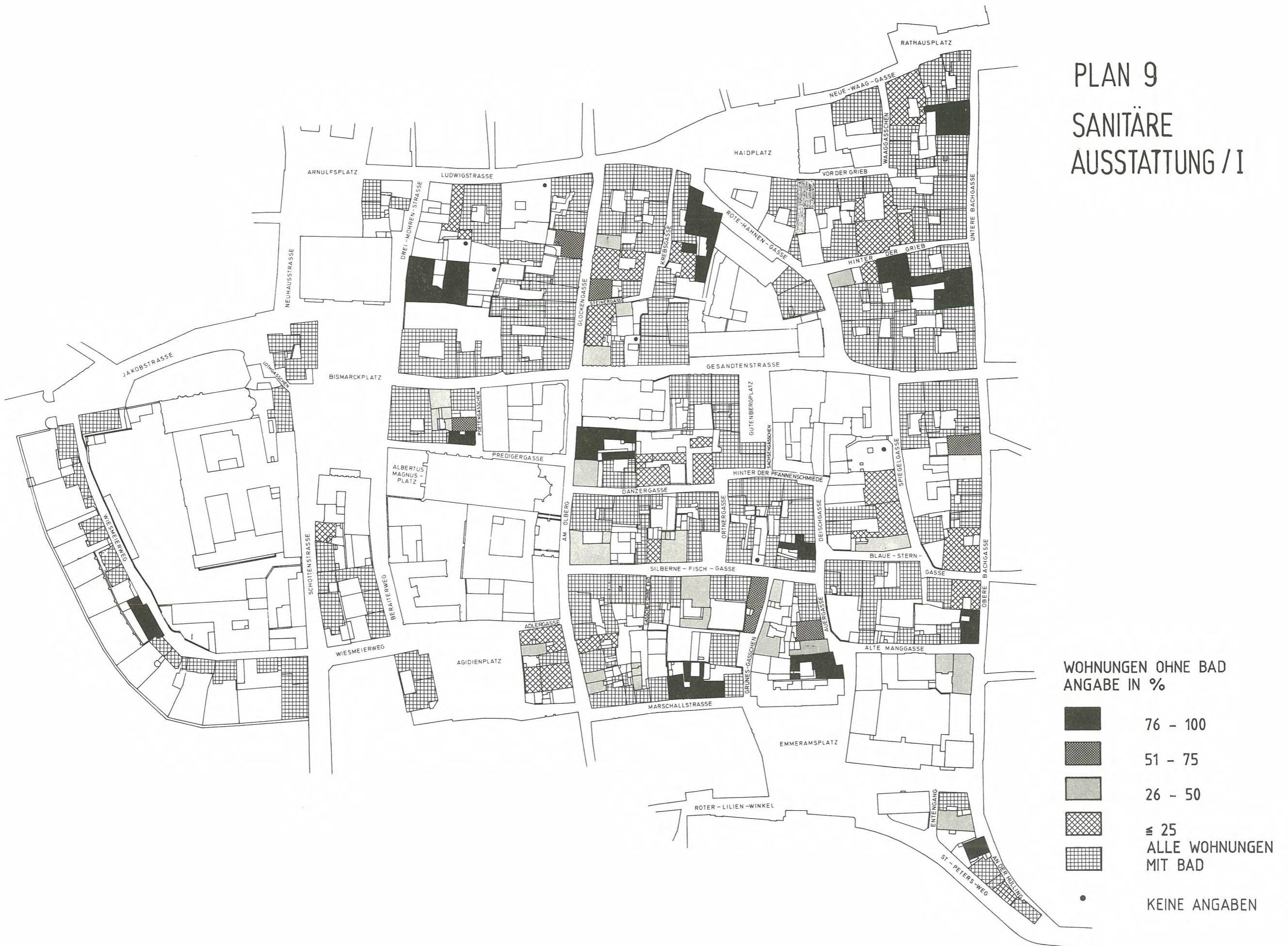
# PLAN 8

## GEBAUDEZUSTAND



# PLAN 9

## SANITÄRE AUSSTATTUNG / I

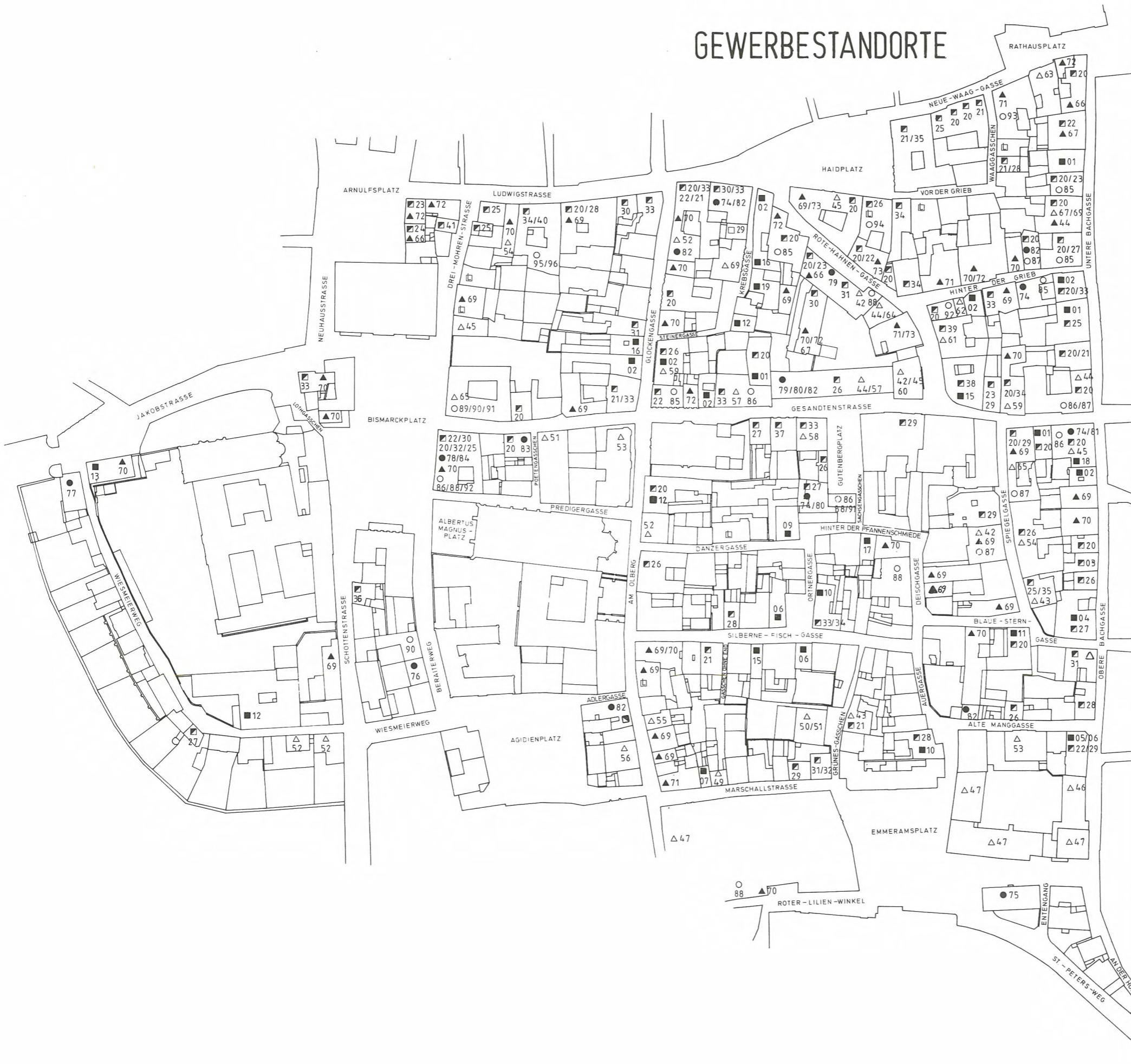


# PLAN 10

## SANITÄRE AUSSTATTUNG / II



# GEWERBESTANDORTE



## PLAN 11

### ■ HANDWERK UND GEWERBE

- 01 OPTIKER
- 02 FRISEUR
- 03 KOSMETIK
- 04 GOLDSCHMIED
- 05 UHRMACHER
- 06 SCHUSTER
- 07 MALER
- 08 FOTOLABOR
- 10 RESTAURATOR
- 11 KÄLTETECHNIK
- 13 ELEKTROINSTAL.
- 15 FOTOGRAF
- 17 KERAMIKER
- 19 SPENGLEREI

### ■ HANDEL

- 20 BEKLEIDUNG
- 21 GESCHENKARTIKEL
- 22 LEBENSMITTEL
- 23 BAECKER
- 24 METZGER
- 25 HI - FI - STUDIO
- 26 BUECHER
- 27 KUNSTHANDLUNG
- 28 ANTIQUITAETEN
- 29 GENUßMITTEL
- 30 SCHMUCK
- 31 HAUSHALTWAREN
- 32 KOSMETIK
- 33 EINRICHTUNG
- 35 MUSIKINSTRUMENTE
- 36 BUEROARTIKEL
- 37 ELEKTRO
- 38 FOTOARTIKEL
- 39 DROGERIE
- 40 LOTTO - TOTO

### △ DIENSTLEISTUNGEN

- 42 SPRACHENSCHULE
- 43 MUSIKSCHULE
- 44 TANZSTUDIO
- 45 REISEBUERO
- 46 ALTERSHEIM
- 47 KRANKENHAUS
- 48 KRABBELSTUBE
- 49 KARATESTUDIO
- 50 KINDERGARTEN
- 51 BUECHEREI
- 52 SOZIALSTATION
- 53 SOZ. STIFTUNG
- 54 SPEISESERVICE
- 55 FAHRSCHULE
- 56 DPWV - FLOHMARKT
- 57 OPD - RGB.
- 58 NOTAR
- 59 EWB
- 60 DAK
- 61 PFANDLEIHE
- 62 DRITTE - WELT LADEN
- 63 VEREIN DIG
- 64 APOTHEKE

### ▲ GASTSTAETTEN

- 66 IMBISS
- 67 DISKOTHEK
- 68 SPIELHALLE
- 69 RESTAURANT
- 70 BAR / LOKAL
- 71 GASTHAUS
- 72 CAFE
- 73 HOTEL

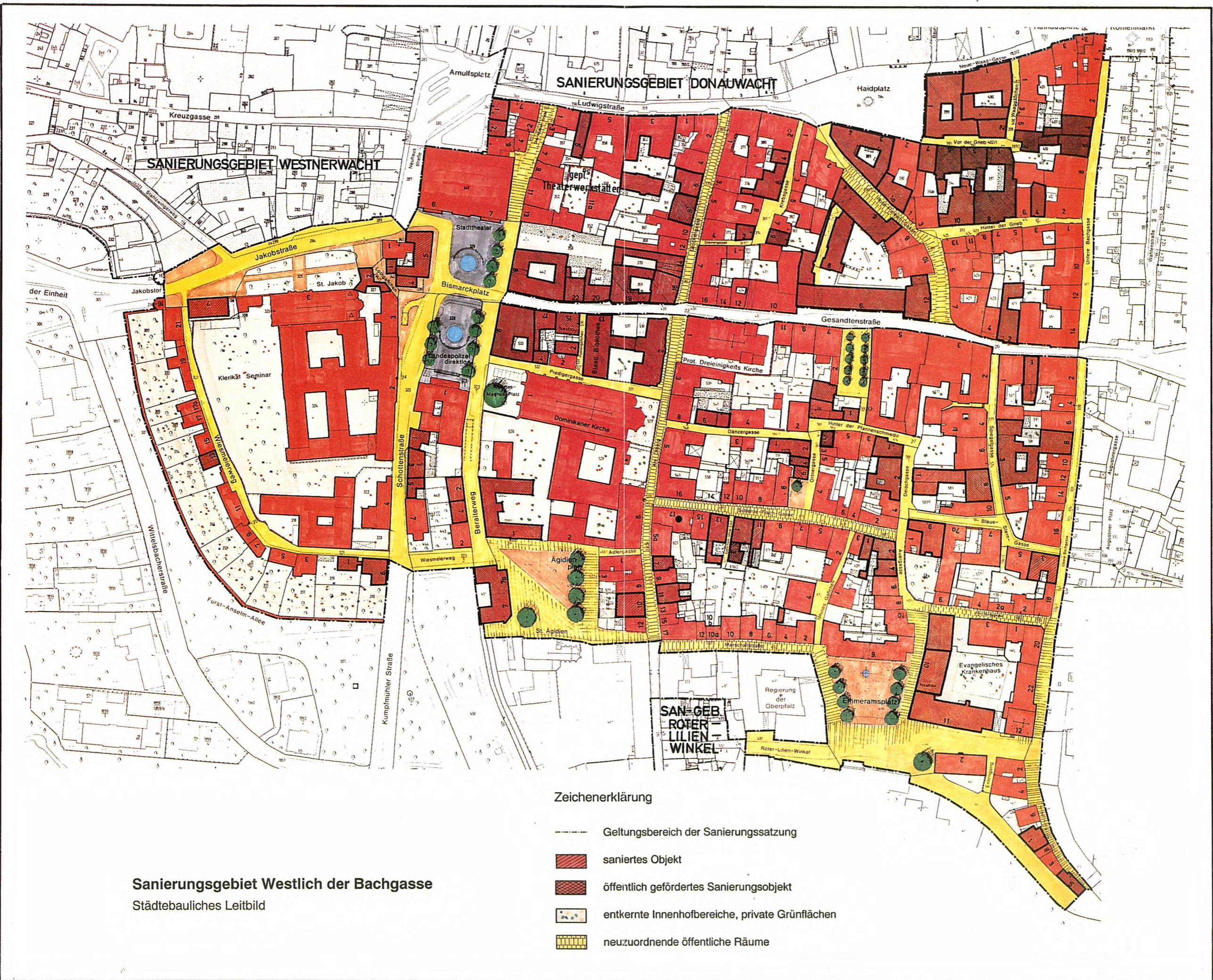
### ● AERZTE/PRAXEN

- 74 ZAHNARZT
- 75 INTERNIST
- 76 ORTHOPAEDIE
- 77 ALLG. ARZT
- 76 FRAUENARZT
- 79 AUGENARZT
- 80 NERVENARZT
- 81 HEILPRAKTIKER
- 82 PSYCHOLOGE
- 83 MASSAGEPRAXIS
- 84 SAUERSTOFFZENTR.

### ○ FREIE BERUFE

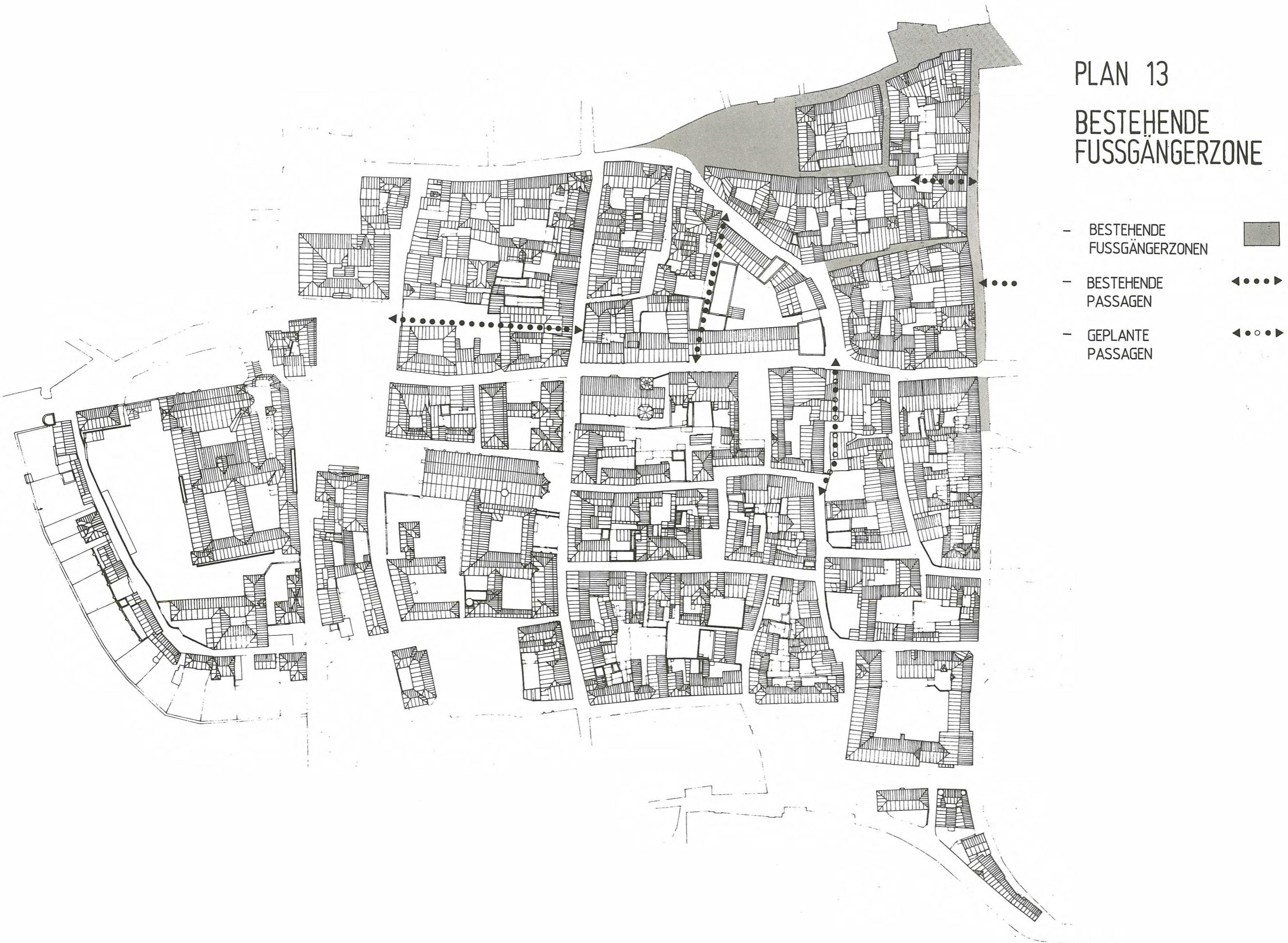
- 85 GALERIE
- 86 RECHTSANWALT
- 87 AGENTUR
- 88 PLANUNGSBUERO
- 89 COMPUTER
- 90 VERSICHERUNG
- 91 BERATUNG
- 92 ZEITARBEIT
- 93 GRAPHIKER
- 94 VERLAG
- 95 KUNSTMALER
- 96 STEUERBERATER

### ■ LAGER



## PLAN 13

### BESTEHENDE FUSSGÄNGERZONE





PLAN 14  
BUSLINIEN

PLAN 15

NEUGESTALTETE  
STRASSEN UND  
PLÄTZE



## PLAN 16

### VERKEHRSKONZEPT



# PLAN 17

## BESTANDSPLAN

### STAND 1993



PLAN 18  
GRUNDSTÜKS-  
GRENZEN MIT  
PLANNUMMERN



PLAN 19  
HAUSNUMMERN

