

## 1. ZUR GESCHICHTE



Regensburg um 1730

Die geografischen Vorzüge des Zusammenflusses von Donau, Naab und Regen mussten schon die Menschen der Frühzeit gefesselt haben. Seit 4000 Jahren sind im Regensburger Raum menschliche Ansiedlungen belegt. Um 500 v. Chr. wird die Keltensiedlung Radasbona datiert.

Ein im Jahre 69 n. Chr. entstandenes Kohortenkastell konnte im heutigen Stadtteil Kumpfmühl nachgewiesen werden. 179 n. Chr. war das römische Legionslager Castra Regina unter Kaiser Marc Aurel mit einer Flächenausdehnung von 540 x 540 m vollendet worden. 6000 Soldaten der III. italischen Legion waren hier stationiert.

Zu Beginn des 6. Jahrhunderts n. Chr. nahmen die aus dem Osten kommenden Bajuwaren das Land in Besitz. Das Castra Regina wurde als Reganespurc Herzogsresidenz der Agilolfinger und erste bayerische Hauptstadt.

739 stiftete der hl. Bonifazius das Bistum Regensburg. Eine christliche Gemeinde bestand bereits seit spätrömischer Zeit.

788 beendete Karl der Große die Selbständigkeit des Herzogtums Bayern und bereitete von hier aus der bayerischen Kolonisationsarbeit im Osten den Weg. Ludwig der Deutsche und Kaiser Arnulf bauten sich Pfalzen in Regensburg.

Anfang des 10. Jahrhunderts gelang unter Herzog Arnulf für einen befristeten Zeitraum die Wiedererrichtung des Herzogtums in Bayern. Ihm verdankt Regensburg die erste Stadterweiterung im Jahre 919.



Regensburg – Entwicklung der Besiedlung 1. Jh.



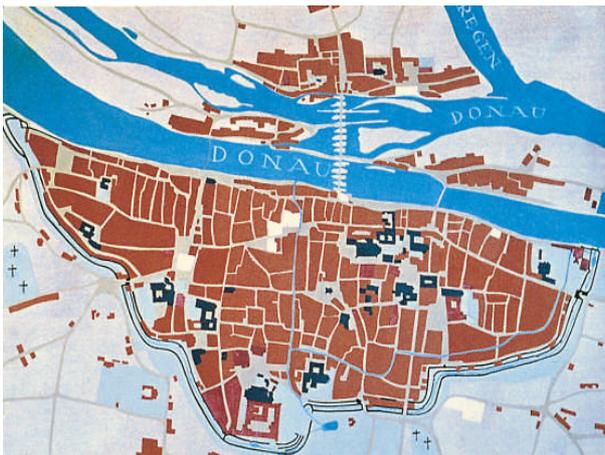
Regensburg – Entwicklung der Besiedlung - 179



Regensburg - Entwicklung der Besiedlung - 920



Regensburg – Entwicklung der Besiedlung – 1300



Regensburg – Entwicklung der Besiedlung – 1860



Regensburg – Entwicklung der Besiedlung - 1910

Das 11. Jahrhundert unter den Saliern ist für Regensburg eine Zeit steten Aufstiegs. Mit dem 12. Jahrhundert begann schließlich die über 200 Jahre dauernde Blütezeit der Stadt. Die Handelsbeziehungen erstreckten sich von Paris über Venedig bis nach Kiew.

In der um 1180 verfassten Lebensbeschreibung des Erzbischofs Eberhard von Salzburg wird Regensburg als die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands - *urbs germaniae populiosissima* - bezeichnet.

Ziel einer so durch den Handel reich gewordenen Bürgerschaft musste die Selbstregierung sein.

1245 gewährte Kaiser Friedrich II. den Regensburger Bürgern zunächst die freie Wahl von Rat und Bürgermeister. Kaiser Konrad IV übergab 1251 schließlich der Stadt die uneingeschränkte militärische Gewalt und Herrschaft. Regensburg war nun freie Reichsstadt und trat 1256 dem rheinischen Städtebund bei.

Die romanische und gotische Architektur des Frühmittelalters bestimmt auch noch heute das Erscheinungsbild der Stadt: Mit dem Bau der mittelalterlichen Stadtmauer in der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts hat die Altstadt ihre heutige Ausdehnung, welche im Alleengürtel ablesbar ist, erreicht.

Ende des 14. Jahrhunderts kam es zum Niedergang der wirtschaftlichen und politischen Bedeutung der Stadt. Handelswege und damit verbundener Wohlstand verlagerten sich nach Augsburg, Nürnberg und Wien.

Die Wirtschaftspolitik der bayerischen Herzöge wandte sich Landshut, Straubing, Ingolstadt und München zu.

1542 schloss sich Regensburg der Reformation an.

Rund 40 Reichstage fanden in Regensburg von 791 bis 1663 statt. 1663 wurde Regensburg Stadt des Immerwährenden Reichstages. Der Immerwährende Reichstag, der in der Zeit zwischen 1663 und 1806 in Regensburg abgehalten wurde, hat auch das fürstliche Haus Thurn und Taxis nach Regensburg geführt.

1748 verlegte Fürst Alexander Ferdinand von Thurn und Taxis, der beim Reichstag mit der Stellvertretung des Kaisers als Prinzipalkommissar betraut war, seine Residenz von Frankfurt nach Regensburg.

1803 fielen Regensburg, das Hochstift und die Reichsstifte als weltliche Fürstentümer an Fürstprimas Carl von Dalberg.

1810 wurde Regensburg in das Königreich Bayern eingegliedert. Obwohl Regensburg seitdem Bezirkshauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz war, bedeutete der Verlust der reichsstädtischen Selbstbestimmung zunächst einen tiefen Fall. Nur langsam konnte sich Regensburg in der Folgezeit der allgemeinen Entwicklung wieder anschließen.

Erst um 1900 setzte allmählich ein städtebauliches Wachstum außerhalb der Altstadt ein.

Heute rund 100 Jahre später ist Regensburg längst über solch enge Grenzen hinausgewachsen. Wichtige Meilensteine dieser Entwicklung waren der Bau des Messerschmittwerkes Ende der 30er Jahre, sowie nach 1945 die Ansiedlung der Siemens AG, die Gründung der 4. Bayerischen Landesuniversität und die Errichtung eines Automobilwerkes der BMW AG.

## 2. DIE GESAMTSTADT

Regensburg, die Hauptstadt der Oberpfalz, ist die viertgrößte Stadt Bayerns. Sie ist Universitäts- und Bischofsstadt, Sitz der Regierung der Oberpfalz, vieler überregionaler Dienststellen und Behörden sowie Heimatstadt des Chors der Domspatzen.

Die Stadt liegt am nördlichsten Punkt der Donau, am Zusammenfluss von Naab und Regen bzw. im Grenzbereich des Bayerischen Waldes, des Fränkischen Jura und des Alpenvorlandes. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 8070 ha. Im Landesentwicklungsplan Bayerns ist Regensburg als Oberzentrum und als Wirtschafts- und Versorgungsmittelpunkt der Region mit einem Verdichtungsraum von über 300.000 Einwohnern ausgewiesen. Die Bevölkerung Regensburgs betrug Ende 2005 151.717 Einwohner darunter 14.000 ausländische Mitbürger. Die Bevölkerung ist damit seit 1990 um beinahe 20.000 Personen gewachsen.

Den wirtschaftlichen Aufschwung der letzten Jahre verdankt Regensburg auch dem kontinuierlichen Auf – und Ausbau der Hochschullandschaft. So liegt Regensburg bundesweit auf einem der vordersten Plätze unter den Technologiestandorten Deutschlands und weist neben einer hohen Kaufkraft eine geringe Arbeitslosigkeit auf. Die Stadt bietet heute Beschäftigung für rund 130.000 Erwerbstätige. Es besteht eine gesunde Mischung von Klein-, Mittel- und Großbetrieben, mit einer grundsätzlichen Orientierung hin zu mittelständischen Betrieben.

Die Großindustrie umfasst vor allem die Bereiche Elektro, Fahrzeug- und Maschinenbau. Darüber hinaus besitzt Regensburg den größten Hafen Bayerns mit einer Hafenfläche von ca. 160 ha und einem Warenumsatz von über 7 Mio. Tonnen.

Eine große Zahl verschiedenster Bibliotheken mit über 3 Millionen Bänden und sonstigen Medien dienen neben der schulischen und beruflichen Bildung der Forschung und Lehre, in zunehmendem Maße auch der Freizeitgestaltung.

Regensburg verfügt über eine Vielzahl von kulturellen Einrichtungen, sowie Einrichtungen der schulischen und außerschulischen Bildung. So ist ein umfassendes Angebot sämtlicher weiterführender Schulen bis hin zur Fachhochschule und Universität vorhanden. Daneben gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen von Stadt, Verbänden und Vereinen.

Das Stadttheater bietet als Drei-Sparten-Theater mit eigenem Orchester, Chor und Ballett ein umfassendes künstlerisches Angebot. Das selbständige Kommunalunternehmen verfügt mit dem Theater am Bismarkplatz, dem Velodrom, dem Theater am Haidplatz, dem Freilichttheater im Thon-Dittmer-Hof und dem Neuhaussaal über fünf feste Veranstaltungsorte. Daneben bestehen zahlreiche private Angebote, die vom Bauern- bis zum Figurentheater reichen.

Die Sammlungen des Stadtmuseums veranschaulichen die Geschichte, Kultur und Kunst in und um Regensburg sowie des ostbayerischen Raumes von der Urgeschichte bis zum 20. Jahrhundert. Das Keplermuseum erinnert an das Wirken des berühmten Astronomen in Regensburg. Das Reichstagsmuseum weist auf die ehemalige Bedeutung der Stadt hin. Das „document Neupfarrplatz“ bietet mit einer multimedialen Präsentation u.a. beeindruckende Einblicke in die römische und vor allem jüdische Geschichte des Neupfarrplatzes.

An nichtstädtischen Museen und Sammlungen sind z.B. die Ostdeutsche Galerie, das Domschatzmuseum, das Naturkundemuseum des Naturwissenschaftlichen Vereins, die Museen im Fürstlichen Schloss Thurn und Taxis, das Schifffahrtsmuseum sowie ein privates Uhrenmuseum zu nennen.

Die Bedeutung Regensburgs als Musikstadt mit einer sehr alten und überaus reichen und vielfältigen Musiktradition wird besonders dadurch unterstrichen, dass hier mit dem Domgymnasium der Regensburger Domspatzen und der katholischen Kirchenmusikhochschule zwei Ausbildungsstätten von nationaler Bedeutung ihren Sitz haben.

Die Umgebung der Stadt ist reich an schönen und reizvollen Landschaften. Regen-, Naab- Altmühl- und Laabertal laden zum Wandern und Erholen ein. Beliebte Ausflugsziele sind die Walhalla, das Kloster Weltenburg und die Befreiungshalle in Kelheim. Für den sportlich Interessierten bietet Regensburg Schwimmbäder, zahlreiche Sport- und Tennisplätze, sowie ein Ruderzentrum und die Donauarena mit 2 Eishallen.

Einen erheblichen Anteil am Freizeitangebot haben auch die über 300 Sportvereine und sonstige Vereinigungen, deren Veranstaltungen für viele zu einem festen Bestandteil der Freizeitgestaltung geworden sind.

### 3. DIE ALTSTADT



Unter dem Begriff Altstadt ist zunächst der Bereich zwischen Donau und dem Alleengürtel entlang dem ehemaligen mittelalterlichen Mauerzug zu verstehen. Hinsichtlich Stadtgestalt und Denkmalpflege zählen zur Altstadt jedoch auch die Wöhrde und Stadtamhof, jenseits der Donau, im Zusammenklang mit der Steinernen Brücke.

Die besondere Bedeutung der Regensburger Altstadt liegt in ihrem hohen bauhistorischen und städtebaulichen Wert. Abgesehen von Eingriffen im Gebiet der Maximilianstraße und der Stadtamhofer Hauptstraße - bedingt durch Zerstörungen in der Zeit der Belagerung der Stadt durch Napoleon im Jahr 1809 - ist die Baustruktur der früh mittelalterlichen Großstadt mit ihren engen gewinkelten Gassen unverändert erhalten. Deutlich im Stadtgefüge abzulesen ist auch das römische Legionslager Castra Regina als Urzelle der Stadt.

Einzigartig nördlich der Alpen sind die Patrizierburgen mit ihren Geschlechtertürmen nach italienischem Vorbild. So schreibt Heinrich Laube 1834 in seinen Reisenovellen, " ... von ferne grüße die alte Reichsstadt wie ein aufeinandergetürmter Hügel von Häusern und Türmen".

Die Gestalt der Altstadt von Regensburg wird jedoch nicht nur durch die hervorragenden Einzelmonumente sakraler und profaner Baukunst bestimmt, sondern nicht zuletzt durch die Vielzahl einfacher Handwerker-, Bürger- und Fischerhäuser. Diese kleinteiligen historischen Gebäude prägen in ihrer Gesamtheit das geschlossene mittelalterliche Stadtbild.



Altes Rathaus

Nach dem Denkmalschutzgesetz wurde im Jahr 1975 das Ensemble "Altstadt Regensburg" mit einer Gesamtfläche von rund 180 ha festgelegt. Darüber hinaus sind über 70 % aller Anwesen als Einzeldenkmal erfasst.

Am 13. Juli 2006 wurde das Altstadtensemble der Stadt Regensburg in die Liste der Welterbestätten aufgenommen. Dieses herausragende Prädikat wurde der Stadt für die einzigartige, originale Geschlossenheit mittelalterlicher Architektur, die in Regensburg erlebt werden kann, verliehen und honoriert ihre jahrzehntelangen Bemühungen im Bereich der Altstadtsanierung.

Die Altstadt von Regensburg war und ist gewachsener, geografischer und kultureller Mittelpunkt der Gesamtstadt. Vor allem für Singles, kinderlose Ehepaare sowie Studenten ist die Altstadt ein attraktiver Wohnstandort. Gleiches gilt, wenn auch mit Einschränkungen für Alleinerziehende. Unterrepräsentiert sind jedoch nach wie vor junge Familien mit Kindern.

Die Altstadt stellt einen gemischt genutzten Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsbereich dar, mit relativ hoher Wohnfunktion. Nicht zu vergessen sind die Unternehmen im Gastronomie und Beherbergungsbereich. Über 360 Gasthäuser, Cafés und Restaurants laden Besucher und Einheimische ein, das Regensburger Ambiente zu genießen. Besonders bemerkenswert ist dabei die Tatsache, dass sich die mittelalterliche Nutzungsverteilung der Altstadt bis heute bewahrt hat. Wohngebiete haben sich ebenso erhalten wie die Bereiche, in denen auch schon im 12. und 13. Jahrhundert der Handel vorrangig war.

Zwischen Rathausplatz und Maximilianstraße, dem heutigen Geschäftsviertel, befand sich schon im Frühmittelalter das Zentrum geistlicher und weltlicher Herrschaft sowie Märkte und Geschäfte, während östlich und westlich davon damals wie heute das Wohnen dominiert. Der höchste Wohnanteil mit über 70 % aller Nutzungen findet sich im Altstadtwesten sowie in den nördlichen und südlichen Randbereichen der Altstadt. Der Bereich mit einem Wohnanteil von unter 40 % deckt sich ungefähr mit dem historischen Bezirk des Castra Regina.

Die verstärkte Ansiedlung von Groß- bzw. Fachmärkten in den Außenbereichen der Städte hat auch in Regensburg sichtbare Spuren hinterlassen. Dennoch haben sich bis heute in der Innenstadt viele Arbeitsplätze der Gesamtstadt erhalten.

Um diese Nutzungsvielfalt zu erhalten sind in der Altstadt inzwischen ein Reihe von Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, der Einrichtung von Fußgängerzonen, der Umgestaltung von Straßen und Plätzen sowie der Verbesserung auf dem Gebiet des öffentlichen Personennahverkehrs durchgeführt worden.



Blick auf den Dom

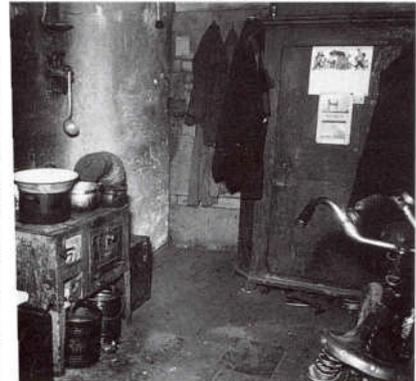
#### 4. DIE ALTSTADTSANIERUNG 1955 – 1971



Im Drießl, 1955



Keplerstraße, 1955



Keplerstraße, 1955

##### Sanierungsbeginn 1955

Seit über einem halben Jahrhundert verfolgt Regensburg eine gezielte Erneuerung seiner Altstadt. Der Beginn der Altstadtsanierung im Jahr 1955 geschah jedoch zunächst nicht aus dem Bestreben heraus, die historische Innenstadt als StadtDenkmal zu erhalten, sondern vielmehr aus purer Not. Denn immer mehr Gebäude im Stadtkern drohten zu Bauruinen zu verkommen und das Leben ihrer Bewohner ernsthaft zu gefährden.

Die Regensburger Altstadt war bereits seit dem 19. Jahrhundert sträflich vernachlässigt worden. Spätestens ab 1940 unterblieben selbst notwendige Reparaturen. Hinzu kam, dass die Unversehrtheit der Stadt 1945 Zehntausende von Flüchtlingen hierher führte und eine viel zu dichte Belegung Jahrhunderte alter Häuser ohne Freiflächen und mit völlig unzureichender Sanitärausstattung erzwang.

Beispielhaft für die Situation sehr vieler Alstadthäuser kann hier das Anwesen Keplerstrasse 7 erwähnt werden: In diesem Gebäude wohnten 1955, 94 Personen in drangvoller Enge. Keine der 30 Mietparteien verfügte über mehr als 2 Räume. Die Sanitärausstattung bestand aus 5 Wasserzapfstellen sowie 5 WC 's im Bereich der Flure und des Treppenhauses.

Nach dem Einsturz des Treppenhauses zur Jahresmitte 1955 folgte die Räumung dieses Anwesens. Dieser Zwischenfall war für die Stadt letztlich das entscheidende Ereignis, das große Thema Altstadtsanierung anzugehen.

Vor über 50 Jahren war dies ein mutiger Schritt. Denn Altstadtsanierung war 1955 kein Thema. Die Altstadtsanierung hatte keinen Stellenwert in einer Städtebaupolitik, welche vorrangig die Verluste des Krieges ausgleichen musste. Auch gesetzliche Grundlagen waren dafür nicht vorhanden. Alles war auf Neubauten oder den Wiederaufbau zerstörter Städte ausgelegt.

Es verdient daher hohe Anerkennung, dass Bund und Land seinerzeit sofort bereit waren, das Experiment der Erneuerung der Regensburger Altstadt auch finanziell zu unterstützen.

Noch 1955 wurde daraufhin das erste Erneuerungsgebiet als erster Teilabschnitt der geplanten Gesamtanierung festgelegt und mit einer umfassenden Bestandserhebung im Sinne heutiger vorbereitender Untersuchungen begonnen. Der 6 ha große Bereich umfasste danach knapp 1.000 Wohnungen mit über 3.000 Bewohnern. Hofräume oder gar private Grünflächen waren so gut wie nicht vorhanden. Jedes 5. Gebäude war zumindest teilweise einsturzgefährdet.

## Frühe Planungen

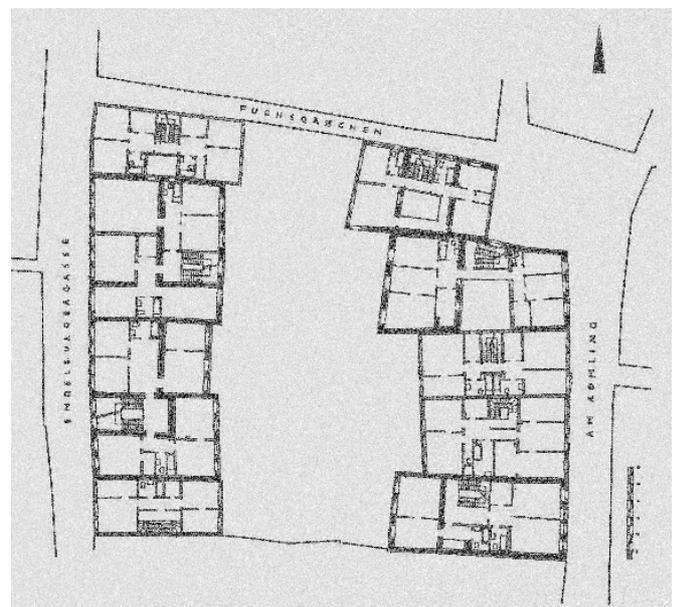
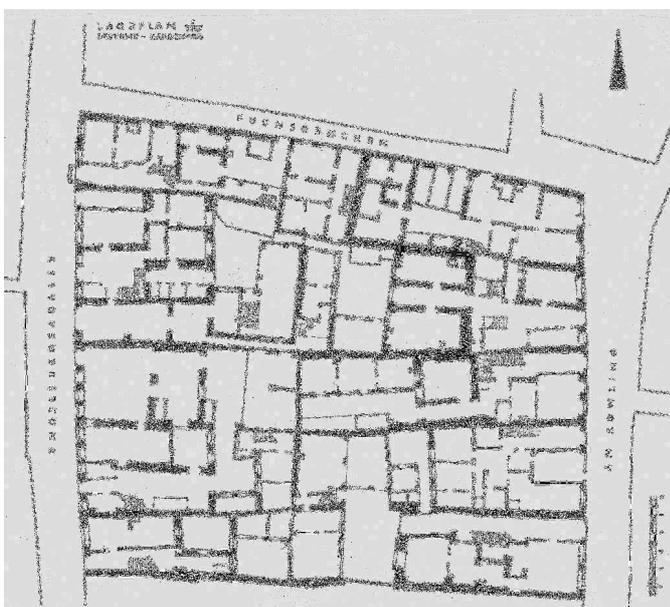
Der Anlass und die Notwendigkeit einer Altstadtsanierung waren unstrittig. Umso schwieriger war jedoch die Definition konkreter Planungsziele.

Die flächendeckende Erneuerung einer historischen Altstadt war Neuland. Es gab keine Vorbilder für städtebauliche Lösungen oder Erfahrungen auf dem Gebiet der Haussanierung. Entsprechend widersprüchlich waren dann auch die Zielvorstellungen von Denkmalpflegern, Stadtplanern, Architekten und Verkehrsfachleuten.

Um hier einen Weg zu finden beauftragte die Stadt im August 1956 die "Akademie für Städtebau" mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens. Bereits 7 Monate später wurde von der Akademie ein Zwischenbericht vorgelegt, der im Wesentlichen die Endfassung des Gutachtens vorwegnahm.

Grundsätzliche Aussage des Gutachtens war, dass die Altstadt von Regensburg ein nationales Denkmal darstelle. Alle notwendigen Maßnahmen wie Auflockerung des Baugefüges, Auskernung von Baublöcken, Schaffung von Grün- und Erholungsflächen einschließlich der Verbesserung der Verkehrssituation seien daher auch der Erhaltung des Stadtdenkmals unterzuordnen.

Um diese allgemeinen Vorschläge zu veranschaulichen, wurde im Rahmen des Gutachtens ein charakteristischer Baublock der Regensburger Altstadt detailliert beplant. Anhand dieses Beispiels sollte nachgewiesen werden, dass es technisch und städtebaulich möglich sei, neuzeitlichen Wohnraum zu schaffen und zugleich die zu stellenden denkmalpflegerischen Anforderungen zu erfüllen.



Häuserblock Am Römling – Planung Akademie für Städtebau

Im übrigen empfahl die Akademie, dass Prof. Hans Döllgast, TU München, mit der Planung und Oberleitung der Altstadtsanierung in Regensburg betraut werden sollte. Prof. Döllgast, der besonderes Ansehen gerade im Umgang mit historischen Gebäuden genoss, war sofort bereit, die Aufgabe in Regensburg zu übernehmen. So übertrug ihm die Stadt im September 1958 die städtebauliche Gesamtplanung im Erneuerungsgebiet sowie die Architektenleistungen für einen 1. Bauabschnitt der Sanierungsdurchführung.

Schon vor Vertragsabschluss hatte Professor Döllgast mit ersten Planungen begonnen, sodass er im Mai 1959 seinen abschließenden städtebaulichen Richtplan für das Erneuerungsgebiet vorlegen konnte, der dann über ein Jahrzehnt Grundlage aller Sanierungsüberlegungen blieb. Dieser sah teilweise deutliche Eingriffe in die gewachsene Quartiersstruktur vor. Vor allem sollte eine neue Ost-West-Achse, die das Gebiet mittig teilte, die für notwendig erachtete bauliche Auflockerung bewerkstelligen. Außerdem war eine großzügige Entkernung sämtlicher Baublöcke vorgesehen. Grün- und Spielflächen sollten dort an die Stelle der engen Hinterhöfe treten. Trotz all dieser Eingriffe versuchte er jedoch gleichzeitig das historische Bild der Regensburger Altstadt zu wahren.

Aus heutiger Sicht mag der Umfang der Entkernungen zu großzügig sein. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass der Zeitgeist damals eine andere Auffassung favorisierte. Gefragt waren die autogerechte Stadt, kompromissloser Fortschritt und die Moderne.



Planung Prof. Döllgast, 1960



Keplerstraße 7 und 9

### Erste Haussanierungen

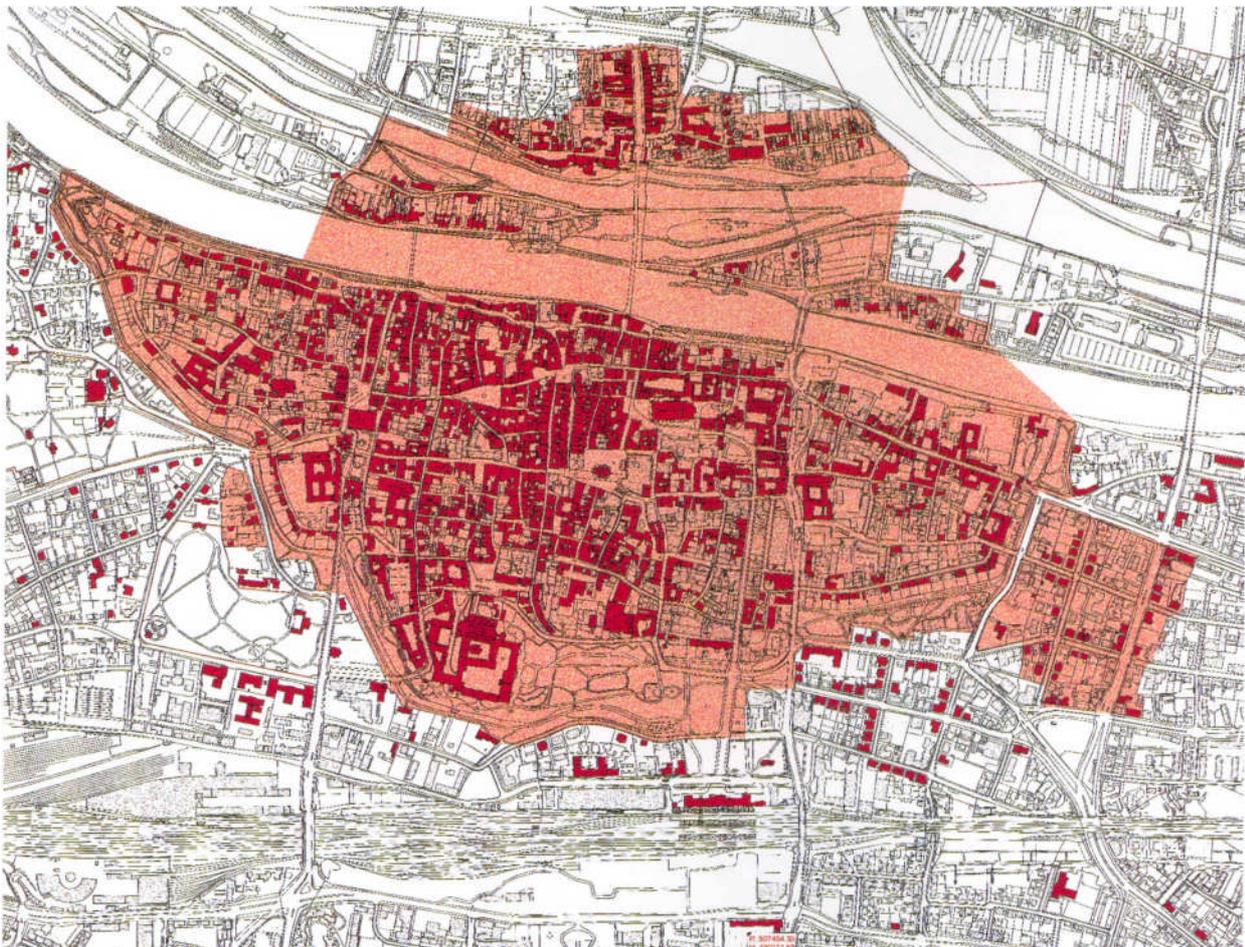
Ende 1957 waren der Stadt vom Bund und Land erste Fördermittel für die Altstadtanierung bewilligt worden. Parallel zur Erarbeitung der städtebaulichen Planung wurde daher 1958 mit der Sanierung der Anwesen Keplerstrasse 7 und 9 begonnen. Neben dem Abbruch aller Rück- und Nebengebäude wurden die beiden Häuser dabei auch im Innern weitgehend entkernt um nach damaligen Wertmaßstäben modernen Wohnraum zu schaffen. Bis 1968 folgte in analoger Vorgehensweise die Erneuerung von 12 weiteren angrenzenden Anwesen.

Diese frühen Sanierungen mögen heutigen denkmalpflegerischen Anforderungen nicht genügen. Trotzdem sind sie das Ergebnis einer ernsthaften Auseinandersetzung mit der vorgegebenen historischen Bausubstanz. Denn auch Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden wurden damals durchaus gleichberechtigt gesehen, wie die Beispiele der

benachbarten Sanierungsvorhaben der Stadtbau GmbH in der Albansgasse und am Weinmarkt belegen.

Mit den Maßnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die 1967 beauftragt worden war, an der Stadterneuerung mitzuwirken, enden gleichzeitig die mühsamen Pionierjahre der Regensburger Altstadtsanierung. Sie waren insgesamt geprägt von einer steten Suche nach dem richtigen Weg, mangelhaften gesetzlichen Vorgaben, fehlenden privaten Engagement und unzureichender öffentlicher Förderung.

## 5. DIE ALTSTADTSANIERUNG 1971-2007



Denkmalensemble Altstadt

## **Städtebauförderungsgesetz**

1971 trat das lang erwartete Städtebauförderungsgesetz in Kraft.

Rückblickend war dieses Gesetz ein Meilenstein in der Entwicklung von Städten und Gemeinden. Es brachte endlich die dringend notwendigen rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für eine umfassende Stadterneuerung. Mit dem Städtebauförderungsgesetz konnten Modernisierungsmaßnahmen, Kosten zur Schaffung eines entsprechenden Wohnumfeldes sowie die Neugestaltung öffentlicher Räume gefördert werden. Und es sorgte nicht zuletzt für die entsprechende soziale Absicherung der Sanierungsbetroffenen. Das Städtebauförderungsgesetz ermöglichte es der Stadt, neue Sanierungsstrategien und Fördermodelle zu entwickeln, die bis heute für die Regensburger Altstadtanierung Bestand haben.

## **Denkmalschutzgesetz**

1973 wurde in Bayern der Denkmalschutz geltendes Recht. Das Denkmalschutzgesetz hat die Altstadtanierung in Regensburg nachhaltig beeinflusst. Es beendete die lange Auseinandersetzung darüber, in welcher Dichte und Art das StadtDenkmal Regensburg und seine Einzeldenkmale zu erhalten seien. Es hat darüber hinaus wesentlich dazu beigetragen, den Wert der Altstadt und ihre gesamtheitliche Erhaltung im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu verankern.

## **Sanierungsgebiete Altstadt**

In Anwendung des neuen Städtebauförderungsrechts ist seit 1975 das gesamte Ensemble der Regensburger Altstadt einschließlich übergreifender Randbereiche als potentieller Sanierungsbereich bestimmt. Innerhalb dieses Rahmens sind seitdem sechs Sanierungsgebiete förmlich festgelegt worden, die mit einem Umgriff von ca. 57 ha das Altstadtensemble überdecken, zwei dieser Sanierungsgebiete wurden bereits abgeschlossen und wieder aufgehoben. Darüber hinaus werden derzeit vorbereitende Untersuchungen für drei weitere potentielle Sanierungsgebiete durchgeführt.

## **Sanierungsgrundsätze**

1977 beschloss der Stadtrat sogenannte Sanierungsgrundsätze. Damit sollten der Regensburger Altstadtanierung für die Zukunft klare politische Vorgaben gemacht werden. Die Sanierungsgrundsätze sind bis heute Orientierung und Maßstab bei der Planung und Durchführung der Stadterneuerung geblieben und beinhalten im wesentlichen folgendes:

- Der Erhalt der historischen Altstadt in ihrer groß- und kleinräumigen Gestaltung ist oberstes Ziel.
- Die Struktur der Flächennutzung in der Altstadt ist zu wahren. Sie entspricht dem historischen Vorbild.

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



Metgebergasse

## Neue Planungen und Sanierungsstrategien

1977 wurde das bereits seit 1955 bestehende Erneuerungsgebiet I im Norden bis hin zur Donau erweitert und nach dem neuen Städtebauförderungsrecht als Sanierungsgebiet Donauwacht förmlich festgelegt.

Das neue Sanierungsgebiet Donauwacht war gleichzeitig Anlass, die bisherigen Planungen und Sanierungsstrategien grundlegend zu überarbeiten. Insbesondere die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes machten dies notwendig. In der Zwischenzeit waren 75 % aller Gebäude im Bereich Donauwacht unter Denkmalschutz gestellt worden. Anstelle einer Ableitung aus allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen wurde die Planung nunmehr aus den Untersuchungen und Grundrissüberlegungen der jeweiligen Einzelanwesen entwickelt. Sämtliche städtebaulichen Eingriffe des 1960 von Prof. Döllgast erarbeiteten Richtplanes wurden zurückgenommen. Dies galt insbesondere für die ursprünglich vorgesehene zentrale Ost-West-Erschließungsachse.



Sanierungsgebiet Donauwacht - Bestand



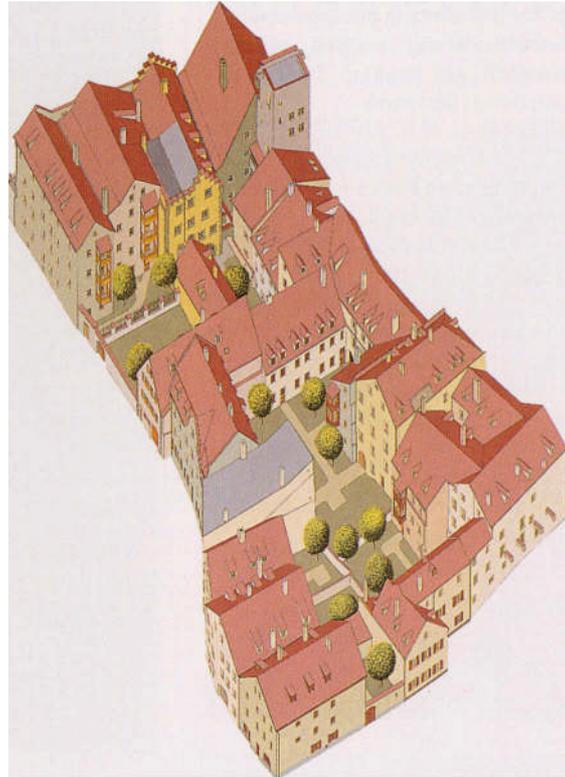
Städtebauliches Leitbild

Die Substanz der vorhandenen Baudenkmäler sowie deren mögliche Umgestaltung und Nutzung bestimmte nunmehr das städtebauliche Konzept. Dieses sah den völligen Erhalt der Gebietsstruktur mit all ihren Gassen, Fassadenabwicklungen und Grundstückszuschnitten vor.

Die bisherige Sanierungsstrategie einer zeitlich koordinierten Blocksanierung war damit nicht mehr notwendig. Die neue Planung ermöglichte jetzt die sukzessive Durchführung einzelner Hauserneuerungen

Heute unstrittig, war eine derartige Sanierungsstrategie behutsamer Objektsanierungen damals weitgehend noch Neuland. Neben dem Denkmalschutzgesetz forderten jedoch die politischen Vorgaben der beschlossenen Sanierungsgrundsätze dazu auf, einen solchen Weg zu versuchen. Die Priorität privater Haussanierungen oder der Verbleib von Sanierungs betroffenen waren nur so zu realisieren.

Die damals für die Donauwacht entwickelten Planungen und Sanierungsstrategien waren Vorbild für alle weiteren Sanierungsgebiete. Sie haben im Übrigen entscheidend mit dazu beigetragen, dass die Regensburger Altstadtanierung bis heute durch einen weitläufigen Konsens in Politik und Öffentlichkeit unterstützt wird.



Keplerstraße / Einhorngäßchen - Bestand und Neuordnung

## Investoren entdecken die Altstadtsanierung

Die Altstadtsanierung wurde bis in die Mitte der 70er Jahre hinein alleine von Stadt und Stadtbau GmbH getragen. Es gab praktisch keine Privatsanierungen. Die öffentliche Förderung teurer Hauserneuerungen ausschließlich mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus war unzureichend und wenig attraktiv.

Das Städtebauförderungsgesetz brachte hier 1971, wie bereits erwähnt, neben der Klarheit in Verfahrensfragen eine deutlich verbesserte Fördersituation:

Die Kostenübernahme sogenannter unrentierlicher Aufwendungen, das heißt Modernisierungskosten, die über die vom Bauherren zu erbringenden Eigenleistungen und über die durch Mieten finanzierbaren Fremdmittel hinausgingen, konnten mit Sanierungsförderungsmitteln abgedeckt werden. Auch konnten im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen die Umzüge der Bewohner, die Verlagerung von Betrieben sowie der Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz finanziert werden. Dennoch konnten auch jetzt private Sanierungen kaum initiiert werden. Die persönliche Finanzsituation erlaubte in aller Regel den alteingesessenen Hauseigentümern keine Sanierung ihres Anwesens.

Erst die 1974 vom Gesetzgeber gewährte erhöhte steuerliche Abschreibung der Kosten für Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten und bei Baudenkmalern brachte eine Änderung der Situation. Die besonderen Steuervergünstigungen machten zusammen mit der Städtebauförderung die Altstadtsanierung für Kapitalanleger interessant.

Diese Vergünstigungen haben dazu geführt, zunehmend mehr private Bauherren für den Erwerb und die Erneuerung historischer Gebäude zu gewinnen. Art und Umfang der Regensburger Altstadtsanierung werden seitdem wesentlich von privaten Sanierungsmaßnahmen bestimmt.

Städtebauförderung und Steuerabschreibungen bilden seit über 30 Jahren die tragenden Säulen der Altstadtsanierung, wobei beide Förderarten einander ergänzen. Ohne die Möglichkeit der Steuerabschreibungen hätte es nur sehr sporadisch Privatsanierungen gegeben. Ohne die Städtebauförderung wären der soziale Wohnungsbau, die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung oder die Neugestaltung öffentlicher Räume im Sinne einer gesamtheitlichen Erneuerung der Altstadt nicht realisierbar gewesen.



Haidplatz 7 „Goldenes Kreuz“ vor und nach der Sanierung

## 6. HAUSSANIERUNGEN UND WOHNUMFELD

Von Anbeginn an ist die Regensburger Altstadtanierung besonders der Erhaltung und Erneuerung der privaten Baudenkmäler verpflichtet. Eine behutsame Objektsanierung ist dabei seit mehr als 30 Jahren anerkannte Sanierungsstrategie.

Eine derartige Vorgehensweise verlangt eine genaue Kenntnis über die erneuerungsbedürftigen Häuser im Altstadtbereich. Am Beginn jeder Planung stehen daher Gebäudeaufmaß und Bauforschung.

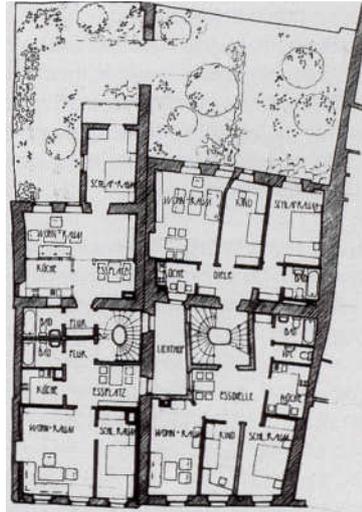
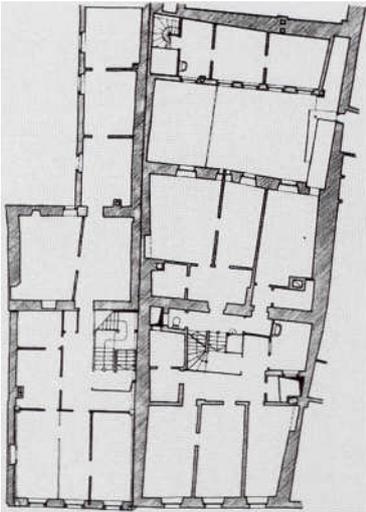
Behutsame Objektsanierung bedeutet im Idealfall eine den heutigen Bedürfnissen angemessene Weiterentwicklung eines Baudenkmals unter Wahrung der historischen Struktur des Hauses und Berücksichtigung aller denkmalpflegerischen und sonstigen Belange. Diesem Ideal, in der Praxis auch möglichst zu entsprechen, bleibt seit 20 Jahren ein mühsames Unterfangen bei allen Objektsanierungen.

So war es z. B. von Beginn an schwierig, den Bestand an gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen zu erhalten oder derartige, bereits verlorengegangene Einrichtungen wiederzubeleben. Andererseits sind die dortigen historischen, oftmals wertvollen Gewölberräume für eine gewerbliche oder handwerkliche Nutzung ausgelegt und als Wohnraum in der Regel ungeeignet.

Außer Diskussion steht der Erhalt der bestehenden Wohnnutzungen in den Obergeschossen.



Fischmarkt 5, vor und nach der Sanierung



Am Römling 2-4, vor und nach der Sanierung



Fidelgasse 11 Rote Löwen Straße 10, vor und nach der Sanierung - Wohnen für Behinderte

Die mittelalterlichen Handwerker- und Bürgerhäuser unterscheiden sich allerdings in aller Regel deutlich von heutigen Wohnbauten. Meist sind um relativ große Treppenträume einzelne, teilweise auch hintereinander gereihete Zimmer gruppiert. Hinzu kommen oftmals schmale, tiefe Hausformen.

Solche Gebäude unter Wahrung der vorhandenen Hausstrukturen behutsam in moderne abgeschlossene Wohnungen mit entsprechenden Raumzuschnitten und Wohnungsgrößen umzugestalten war und ist stets eine neue Herausforderung für alle Beteiligten.

Dass sich jedoch ein derartiges Bemühen lohnt, belegen inzwischen zahlreiche mustergültige Objektsanierungen.

Über 150 Häuser sind so in den vergangenen 25 Jahren grundlegend erneuert worden. Während dieser Zeit entstanden ca. 1.500 moderne Wohnungen ergänzt durch rund 120 gewerbliche Einheiten, in der Regel Ladengeschäfte; außerdem knapp

200 Appartements bzw. Wohnheimplätze in Studentenwohnheimen. Die Sanierung eines großen Anwesens zwischen Fidelgasse und Roter Löwenstrasse beweist, dass behinderten- und rollstuhlgerechtes Wohnen auch im Rahmen der Altstadtsanierung möglich ist.

Die Erneuerung der Häuser wurde stets durch eine gleichzeitige Verbesserung des privaten Wohnumfeldes auf dem Grundstück ergänzt.

Vorbild ist dabei im Grundsatz die Freiflächensituation zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Die Beseitigung der meist späteren rückwärtigen Überbauungen stellt nicht nur frühere Gärten und Höfe wieder her. Sie sichert auch eine entsprechende Besonnung und Belichtung der Hauptgebäude und damit einen dauerhaften Sanierungserfolg. Fast 100 begrünte Innenhöfe sind hier inzwischen neu bzw. wieder geschaffen worden.

Die Haussanierungen waren im Übrigen immer von dem Bemühen begleitet, dass die neuen Wohnungen auch bezahlbar bleiben sollten, um sanierungs- betroffenen Haushalten einen Verbleib in der Altstadt zu sichern.



Innenhof, Weinmarkt 3



Garten, Eck zum Vaulschink

Die Stadt hat dazu zu Beginn der 70er Jahre ein gezieltes Fördermodell entwickelt. Dieses besteht aus einer Primärförderung des sozialen Wohnungsbaues und ergänzenden Subsidärmitteln der Städtebauförderung.

Das Modell garantierte privaten Bauherren eine ausgewogene, sich aus den künftigen Mieteinnahmen selbst tragende Gesamtfinanzierung. Hinzu kamen die Vorteile der erhöhten Steuerabschreibungen. Die Stadt hatte den Vorteil langfristig festgeschriebener Sozialmieten und Belegungsrechte. Bis Ende der 80er Jahre entstanden so in der Altstadt rund 800 öffentlich geförderter Wohnungen.

Inzwischen ist dieses Fördermodell fast völlig von freifinanzierten Objektsanierungen mit gleichzeitiger Umwandlung in Eigentumswohnungen abgelöst worden.

Eine öffentliche Förderung beschränkt sich dabei auf die notwendige Wohnumfeldverbesserung. Geblieben ist auch die entsprechende Betreuung der betroffenen Mieter durch die Stadt. Auf Wunsch garantiert der Bestand der ca. 800 Sozialwohnungen hier nach wie vor einen Verbleib in der Altstadt.

Das Sanierungsmodell freifinanzierter Eigentumswohnungen bedingt zwangsläufig eine Änderung bisheriger Bewohnerstrukturen. Sie trägt jedoch wesentlich dazu bei, dass die Altstadt wieder zum Lebensraum für alle sozialen Gruppen wird.

## 7. SANIERUNG ÖFFENTLICHER GEBÄUDE

Eine Modernisierung auch der öffentlichen Gebäude war stets ein gezieltes Anliegen der Altstadtsanierung. Sie ist wesentlicher Teil der gesamtheitlichen Erneuerung des Stadtdenkmals Regensburg.

Den Anfang machte dabei die bereits in den 60er Jahren begonnene Erneuerung des Runtingerhauses, eine der wichtigsten Patrizierburgen der Stadt. Dabei wurde versucht, die gotische Hausstruktur des 14. Jahrhunderts möglichst wiederzufinden. Heute beherbergt das Haus neben zwei Veranstaltungsräumen eine Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege sowie das Stadtarchiv.



Runtingerhaus mit Runtingersaal

Mitte der 70er Jahre folgte die Schaffung eines Jugendzentrums in der Weingasse. 1977 bis 1985 wurde in mehreren Bauabschnitten der Komplex des Alten Rathauses einschließlich des Reichssaales restauriert. Das ehemalige protestantische Schulhaus in der Engelburgergasse wird seit seiner Erneuerung 1983 als Stätte musischer Früherziehung und als Kinderhort genutzt.

Die Sanierung des Salzstadels mit Brückturm als Teil des "Südlichen Brückenkopfes" der Steinernen Brücke, in den Jahren 1988 bis 1991, stellte eines der bedeutendsten Wahrzeichen der Stadt wieder her. Bis dahin nur noch in Teilbereichen nutzbar, ist der ehemalige Salzstadel heute ein attraktives Gebäude das Platz für Ausstellungen und Vorträge bietet.

Die ehemalige Schule St. Klara in der Ostengasse dient seit ihrer umfassenden Sanierung 1992 als Spielhaus für Kinder im Schulalter.

Die Erneuerung des Thon-Dittmer-Palais am Haidplatz erfolgte in den Jahren 1978 - 1995. In mehreren Bauabschnitten wurde dabei neben einer Neuordnung der Räume für Volkshochschule, Stadtbücherei und Deutsch-Amerikanisches Institut zusätzlich eine Podiumsbühne geschaffen. Der wieder freigelegte und ergänzte Arkadenhof des Palais ist heute der repräsentative Rahmen für Sommerkonzerte bzw. Theateraufführungen.

Auch das Stadttheater mit seinem Neuhaussaal wurde saniert. Das 1804 eröffnete ehemalige Hoftheater, seit 1859 Stadttheater Regensburg, wies so schwere statische, betriebliche und sicherheitstechnische Mängel auf, dass der Spielbetrieb ernsthaft gefährdet war. Im Zuge der Sanierung blieben der Zuschauerraum des Theaters sowie der Neuhaussaal im Bestand erhalten und wurden unter Wahrung aller denkmalpflegerischen Belange restauriert. Andere Teile des Hauses wurden völlig erneuert. Dies gilt insbesondere für den Bühnen- und Foyerbereich. Die Erneuerung des Stadttheaters stellte die bislang größte Einzelmaßnahme der Regensburger Altstadtanierung dar.



Salzstadel - Weiße Lamngasse, vor und nach der Sanierung

## 8. GESTALTUNG VON STRASSEN UND PLÄTZEN

In den 60er und 70er Jahren bedeutete Altstadtanierung in Regensburg die Erneuerung von Gebäuden einschließlich einer Verbesserung des privaten Wohnumfeldes. Der sporadische Umbau von Straßen war nicht mehr als die Ergänzung von Haussanierungen. Zwar wurde in den 70er Jahren in Regensburg eine Reihe von Fußgängerzonen geschaffen, vorrangiges Anliegen war dabei jedoch ein störungsfreies Einkaufen.

Auch die Planungen für die Neugestaltung des Bismarckplatzes 1979/80 in Verbindung mit dem Bau einer Tiefgarage ist eher als isolierte gestalterische Einzelmaßnahme zu werten. Erst Anfang der 80er Jahre wurde unter der Prämisse einer gesamtheitlichen Betrachtung die Bedeutung der öffentlichen Räume und ihrer Gestaltung für die Erhaltung der Altstadt erkannt.

1982 wurde daher ein Ideenwettbewerb für alle nach Stadtentwicklungsplanung künftig verkehrsberuhigten Straßen und Plätze ausgelobt. In Ergänzung der Verkehrsplanungen sollten entsprechende städtebauliche und gestalterische Leitlinien entwickelt werden. Ziel war es, die Neuordnung der öffentlichen Räume in einen städtebaulichen Zusammenhang zu stellen und aufeinander abzustimmen.

Inzwischen sind auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse neben zahlreichen kleineren Maßnahmen insbesondere die sogenannte Platzfolge, das Donauufer entlang der Thundorferstraße sowie zuletzt der Neupfarrplatz mit Gesandtenstraße neu gestaltet worden.

### **Platzfolge**

Die Platzfolge mit Kohlenmarkt, Rathausplatz und Haidplatz zählt zu dem historisch besonders wichtigen Kernbereich der Altstadt. Ihre Neugestaltung 1984/86 war die direkte Umsetzung des Preises des vorausgegangenen Ideenwettbewerbes. Grundsätzliches Gestaltungsprinzip war dabei eine lediglich durch notwendige Entwässerungsrinnen gegliederte, durchgehende Pflasterung von Hauswand zu Hauswand, unter Verwendung des noch in Resten vorhandenen historischen Pflasters und sorgfältige Ausbildung aller Details. Eine Auflockerung durch Bäume erfuhr nur der Kohlenmarkt. Rathausplatz und Haidplatz verblieben als reine Architekturplätze ohne Begrünung.

Die ursprüngliche Kritik insbesondere über die Leere des Haidplatzes ist längst verstummt. Der Haidplatz ist zur guten Stube der Altstadt geworden. Feste, Veranstaltungen und Märkte wechseln einander ab. Die früher stark befahrene Platzfolge gehört heute wieder den Fußgängern und hat alle weiteren Verkehrsberuhigungen und Umgestaltungen von Straßen und Plätzen entschieden gefördert.

### **Neupfarrplatz mit Gesandtenstraße**

Der Neupfarrplatz, der im Jahr 1519 mit und der Zerstörung des dortigen Judenviertels entstand, ist mit rund 7.000 m<sup>2</sup> Fläche der größte Platz der Altstadt. Durch seine zentrale Lage im Einkaufsquartier Stadtmitte kommt ihm auch funktionell eine Sonderstellung zu. Er ist zusammen mit der angrenzenden Gesandtenstraße eine der wichtigsten Ost-West-Trassen der Altstadt mit hoher Fußgängerfrequenz.



Kohlenmarkt

Die Neugestaltung der Gesandtenstraße folgt grundsätzlich den Planungsprinzipien der Platzfolge. Der ruhige von Wand zu Wand gereichte Boden aus gesägtem Kleinsteinpflaster ist besonders gehfreundlich. Der Neupfarrplatz erhielt anstelle der ursprünglichen Pflasterung einen Belag aus hellen geschnittenen Granitplatten. Damit sollte dem besonderen Charakter des Platzes und einer breiten Palette möglicher Nutzungen über den an dieser Stelle schon Tradition gewordenen Christkindmarkt hinaus Rechnung getragen werden.

Der 1998 abgeschlossenen Neugestaltung des Neupfarrplatzes gingen umfassende archäologische Untersuchungen voraus. Die durchgeführten Grabungsarbeiten ermöglichten die Rekonstruktion des auf dem Platz ursprünglich vorhandenen Juden-ghettos.

Die Entdeckung der romanischen Synagoge aus dem 11./ 12. Jahrhundert und ihres 1519 zerstörten Nachfolgebau wurde durch eine begehbare Bodenskulptur des Künstlers Dani Karavan auf dem Synagogengrundriss besonders gewürdigt. Am 13. Juli 2005 wurde das Kunstwerk im Beisein des Künstlers unter großer Anteilnahme der Bevölkerung seiner Bestimmung übergeben.



Neupfarrplatz



Karavan Kunstwerk

Ein Dokumentationszentrum im Bereich der freigelegten Ghettokeller und Teilen eines Ringbunkers aus dem 2. Weltkrieg macht darüber hinaus anhand der Grabungsfunde die bewegte Geschichte des Neupfarrplatzes von der Römerzeit bis hinein in die Gegenwart sichtbar.



dokument

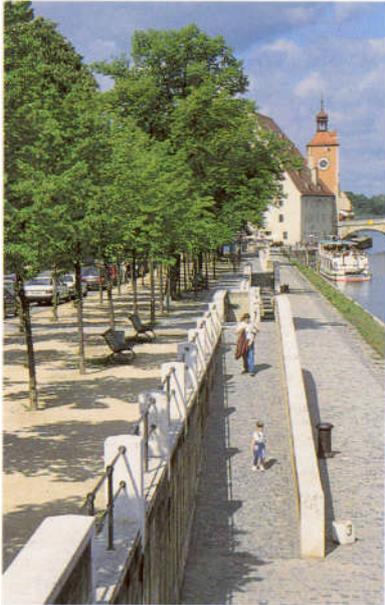
## Donauufer

Die Donau ist ein wesentlicher Bestandteil des unverwechselbaren Regensburger Stadtbildes. Leider war das südliche Donauufer entlang der Altstadt jedoch in vielen Teilabschnitten wenig attraktiv. In den Jahren 1987 bis 1992 wurde daher für den Bereich entlang der Thundorferstraße, zwischen Steinerner Brücke und Eiserner Brücke, zum Unteren Wöhrd ein umfassendes Neuordnungskonzept realisiert.

Heute ist dieser zentrale Uferbereich wieder lebendig in das Stadtgeschehen integriert. Eine neue Ufermauer schuf Platz für eine doppelte Baumreihe mit Promenade und Bänken sowie einen weiteren Fußweg unmittelbar am Wasser. Promenade und Fußweg sind mehrfach mit Treppen und Rampen untereinander verbunden.

Bei der Auswahl der verwendeten Materialien wurde insbesondere auf einen Gleichklang mit den angrenzenden, bauhistorisch hochrangigen Denkmälern wie der Steinernen

Brücke und dem Salzstadel Wert gelegt. So erhielt die Ufermauer eine Natursteinverkleidung aus grünem Sandstein, wie er bereits beim Bau der Steinernen Brücke verwendet wurde. In analoger Weise wird das gesamte Altstadtufer der Donau sukzessive neu gestaltet werden.



Donauufer mit Salzstadel und Brückturm



Donauuferzone Thundorfer Straße von Norden

## 9. FAZIT

Die mühsamen Pionierjahre der Regensburger Altstadtanierung sind lange vergessen. Nach knapp einem halben Jahrhundert Stadterneuerung ist aus einer grauen, scheinbar dem sicheren Verfall preisgegebenen Altstadt wieder ein lebendiges attraktives Stadtzentrum geworden. Der Lohn für viele Jahre Einsatz auch im Bereich der Altstadtanierung war die Aufnahme des Ensembles Regensburg mit Stadtamhof in die UNESCO-Welterbeliste am 13. Juli 2006.

Trotz vieler Erfolge und guten Ergebnissen darf nicht vergessen werden, dass die gesamtheitliche Erneuerung der Altstadt noch keineswegs abgeschlossen ist. Zahlreiche Anwesen sind nach wie vor dringend sanierungsbedürftig. Ebenso ist das private Wohnumfeld vielfach unzureichend. Auch die Neugestaltung wichtiger Plätze in der gesamten Altstadt steht noch an. Die Altstadtanierung wird daher noch viele Jahre Daueraufgabe bleiben.

## **IMPRESSUM**

Herausgeber:

Stadt Regensburg Planungs- und Baureferat D.-Martin-Luther-Straße 1,  
93047 Regensburg

Redaktion:

Siegfried Körmer

Gestaltung:

Ruth Ibanez, Regensburg

Überarbeitung:

Amt für Städtebauförderung und Vergaben, März 2010

Lithografie:

repronet, Regensburg

Druck:

Studio Druck, Regensburg

ISBN-Nr.-3-9<sup>2</sup>5753-90-7 (vergriffen)