

Regensburg – Stadtansicht vom Donauufer auf Dom St. Peter, Brücktor und Steinernen Brücke

Foto: Städt. Lichtbildstelle



Die steinerne Gründungsurkunde von Castra Regina, eine Bauinschrift vom Osttor der römischen Festung, die 179 n. Chr. für die III. Italienische Legion von Kaiser Marc Aurel errichtet wurde. Die Steintafel wird im Museum der Stadt Regensburg ausgestellt.

Foto: Städt. Lichtbildstelle



Das Regensburger Alte Rathaus im Schmuck der erneuerten Fassade

Foto: Städt. Lichtbildstelle



Alte Kapelle, Turm vom Kapellenweg

Foto: Städt. Lichtbildstelle

Arkadenhof des Thon-Dittmer-Palais, das als Bildungs- und Kulturzentrum der Stadt Regensburg nach der Sanierung umfassend genutzt wird.

Foto: Städt. Lichtbildstelle



Der Weg der Regensburger Altstadtsanierung in rund drei Jahrzehnten

Die Stadt Regensburg hat die zentrale Aufgabe der Altstadt-sanierung schon 15 Jahre vor Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes von 1971 als Schwerpunkt der kommunalen Arbeit erkannt und angenommen. 1955 begannen vorbereitende Untersuchungen. Die Stadt wurde 1957 in ein Sonderprogramm des Bundes „Studien- und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern“ aufgenommen. Erste Mittelzuweisungen innerhalb des gleichen Jahres dienten dem Bau von Ersatzwohnungen und der Einleitung von Bodenordnungsmaßnahmen. Träger der ersten Sanierungsmaßnahmen war die Stadt selbst. Die Planung und Durchführung der Sanierungsarbeiten waren dem städtischen Hochbauamt übertragen. Als erstes Sanierungsobjekt wurde das mittelalterliche Wohnhaus Keplerstraße 7, eine mit einem Wohnturm ausgerüstete Patrizierburg ausgewählt. Sie trägt noch heute den Namen „Blauer Hecht“ nach einem früher in ihr befindlichen Gasthaus. Das historische Wirtshauschild blieb erhalten. Es zielt nach wie vor die Hausfassade, obwohl kein Gasthaus mehr eingerichtet worden ist.

Verbesserung der Wohnverhältnisse

Typisch für die erste Phase der Regensburger Altstadt-sanierung war das Bestreben, vor allem die unzulänglichen Wohnverhältnisse in der Altstadt durch bauliche Maßnahmen so zu verbessern, daß die sanierten Wohnungen dem neuzeitlichen Standard entsprachen. In den meisten Wohnhäusern der Altstadt fehlten vor der Sanierung Bäder und WCs, ja sogar der eigene Wasserhahn in der Wohnung. Die Sanierungsanstrengungen richteten sich auch auf die Verbesserung des Wohnumfeldes, insbesondere wurde die bessere Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnquartiere angestrebt. Dazu diente eine anfangs weitreichende Entkernung. Ihr fielen u. a. zwischen Zandtengasse und Baumhackergasse eine Reihe von Wohngebäuden zum Opfer. Die hier besonders großen Mängel der Bausubstanz erleichterten den Entschluß, durch Abbruch jenen Freiraum zu schaffen, der heute von dem Kinderspielplatz Zandtengasse eingenommen wird.

Es verdient erwähnt zu werden, daß bei alledem die äußere Gestalt der ersten Sanierungsobjekte weitgehend erhalten blieb. Durch Restaurierung der Häuserfronten war man bestrebt, das Straßenbild und die Stadt gesamtheitlich zu bewahren. Schon bald fand der Gedanke der Substanzerhaltung als selbständiges wichtiges Sanierungsziel Eingang in die Überlegungen. Dazu trug 1959 vor allem ein Gutachten der Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesgruppe Bayern, bei. Im gleichen Jahr arbeitete Professor Döllgast einen städtebaulichen Richtplan aus. Er sollte im Erneuerungsgebiet I, das in etwa dem heutigen Sanierungsgebiet entspricht, als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dienen. Ziel dieses Richtplans war u. a. eine bessere Verkehrserschließung und Durchgrünung des Sanierungsgebietes. Das sollte durch Ausweitung der in Ost-West-Richtung verlaufenden schmalen mittelalterlichen Gassen und durch Schaffung größerer Freiflächen mit Hilfe der Blockentkernung erreicht werden.

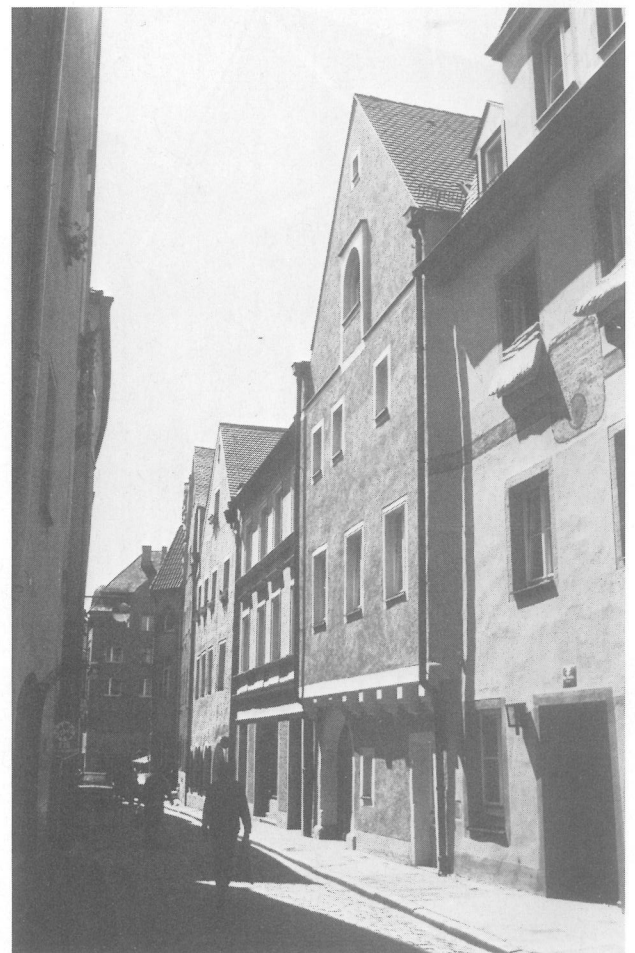
Erhaltung der historischen Substanz

Die Finanzknappheit jener Jahre war wohl Hauptursache, wenn diese Absichten zunächst hinausgeschoben wurden. Daß zugleich auch ein städtebauliches Umdenken aufkam und sich immer mehr vertiefte, wird aus der mehrfachen Überarbeitung und Abwandlung des Richtplans durch die Stadt Regensburg in den Jahren 1960, 1963, 1966, 1969 und 1973 ersichtlich. Die besondere historische Bedeutung der Stadt veranlaßte den Kulturkreis im Bundesverband der Deutschen Industrie, in den Jahren 1963–1967 in Regensburg ein städtebauliches Seminar der Stiftung Regensburg zu finanzieren. Es legte seine Arbeitsergebnisse in einer umfangreichen Buchveröffentlichung vor. Nach und nach setzte sich die Überzeugung durch, daß historische Substanz weitgehend erhalten bleiben sollte, sowohl im Interesse des einzelnen Objekts, das als Baudenkmal eingestuft worden ist, wie auch unter dem Gesichtspunkt des erhal-

tenwerten städtebaulichen Ensembles. Zu dieser neuen, inzwischen für Regensburger Altstadt-sanierungen maßgebenden Konzeption, trug nachhaltig das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 bei. Es schärfte mit seinen Veranstaltungen und Dokumentationen das allgemeine Bewußtsein, die Wertschätzung der noch vorhandenen historischen Substanz. Gerade auf deutschem Boden war sie im 2. Weltkrieg zu einem hohen Prozentsatz zerstört worden. Umso wertvoller war der noch verbliebene restliche Baubestand. An der Meinungsbildung innerhalb der Gesamtbevölkerung der Stadt beteiligten sich die „Vereinigung der Freunde der Altstadt Regensburg e. V.“ ab 1966 und das Forum Regensburg ab 1972, zwei Bürgerinitiativen, die in konkreten Fällen sowohl auf die Stadt, wie auf die Bevölkerung einzuwirken suchten.

Seit 1971 ist das Städtebauförderungsgesetz Grundlage der Sanierung. Es veranlaßte den Regensburger Stadtrat 1972, zwei Sanierungsgebiete förmlich festzulegen. Sie wurden im Mai 1977 zu einem zusammenhängenden Gebiet von rund 8,6 Hektar Größe, der sog. Donauwacht, zusammengefaßt und erweitert.

Ein neuer Abschnitt der Sanierung hatte bereits 1967 begonnen, als die Stadtbau GmbH mit der Durchführung einzelner Gebäudesanierungen durch die Stadt beauftragt wurde. Das städtische Wohnungsbauunternehmen wurde schließlich 1977 als Sanierungsträger nach dem Städtebauförderungsgesetz offiziell anerkannt. Die Stadt Regensburg sanierte und saniert im Bereich der Altstadt öffentliche Gebäude, die in ihrem Eigentum stehen, so u. a. das Alte Rathaus, das Thon-Dittmer-Palais, das Runtingerhaus, den Leeren Beutel und das Museum am Dachauplatz.



Straßenfront der von der Stadtbau GmbH sanierten Wohnhäuser Am Römling 2 und 4.
Foto: Stadtbau GmbH

Die unrentierlichen Kosten

Gerade die Erhaltung von denkmalpflegerisch wertvoller Substanz verursacht hohe unrentierliche Kosten. Sie können durch Mieteinnahmen in der Regel nicht erwirtschaftet werden. Unrentierliche Kosten dieser Art müssen überwiegend aus öffentlichen Mitteln abgedeckt werden. Soweit es sich dabei um die Finanzhilfen nach dem Städtebauförderungsgesetz handelt, werden diese Mittel zu je einem Drittel von der Stadt Regensburg, dem Land Bayern und dem Bund aufgebracht. Zuschüsse des Landesamtes für Denkmalpflege sind nur in einzelnen, begründeten Fällen erreichbar. Auch bei Privatsanierungen, die seit 1977 zahlenmäßig dank günstigerer Gesetzesregelungen zugenommen haben, bleibt die Frage der denkmalpflegerischen Substanzerhaltung nicht ausgeklammert. Nicht immer ist der private Hausbesitzer in der Lage oder willens, Kosten im Interesse des Denkmalschutzes aus eigenen Mitteln zu bestreiten.

Die auf Bewahrung der Stadtgestalt und auf den Denkmalschutz gerichteten Überlegungen wurden in einer vom Stadtrat am 9. Januar 1976 verabschiedeten Altstadtenschutzverordnung niedergelegt. Vorausgegangen waren der Erlaß des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes von 1973 und im Jahre 1975 die Festlegung des schützenswerten Regensburger Altstadt-Ensembles durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Das Ensemble schloß außer dem Gebiet der ehemaligen freien Reichsstadt auch Stadtamhof und die beiden Wöhrde ein. Auf diesen Bereich beziehen sich die Gestaltungsvorschriften der Altstadtenschutzverordnung. Sie wurde im Dezember 1982 in eine Satzung umgewandelt, ohne daß inhaltlich nennenswerte Änderungen vorgenommen wurden. Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Ensembles unterliegen den Vorschriften der Satzung. In ihr sind eine Fülle von Gestaltungsgrundsätzen niedergelegt.



Die von der Stadtbau GmbH sanierten Wohnhäuser Fischmarkt 12 und 14, jetzt umbenannt in Silberne Kranzgasse 1.

Foto: Stadtbau GmbH



Wohnhof und rückwärtige Fassade des sanierten Wohnhauses Am Römling 2.

Foto: Städtische Lichtbildstelle

Die Sanierungsgebiete

Das Sanierungsgebiet I wird in etwa durch den Fischmarkt, den Zieroldsplatz und Kohlenmarkt, den Arnulfplatz und den Weinmarkt eingegrenzt. Als zweites städtisches Sanierungsgebiet folgte im Dezember 1982 die Festlegung des 0,3 Hektar großen Bereichs Roter-Lilien-Winkel. Die Sanierung der hier vorhandenen Wohngebäude wird bis 1985 weitgehend bewältigt. In Vorbereitung befindet sich das dritte, 20 Hektar umfassende Sanierungsgebiet, die sogenannte Westnerwacht. Da die überwiegende Zahl der Wohnhäuser im Sanierungsgebiet I inzwischen saniert worden ist und bei allen Sanierungsmaßnahmen der Grundsatz der Freiwilligkeit beachtet wird, wird sich die Sanierungstätigkeit künftig überwiegend in das neue Gebiet verlagern. Soweit einzelne Hausbesitzer weder selbst sanieren, noch ihr Haus an Sanierungswillige verkaufen wollen, bleibt die Sanierung einer späteren Zukunft vorbehalten. Im künftigen Sanierungsgebiet Westnerwacht liefern Anfang 1984 vorbereitende Untersuchungen an. Sie dienen insbesondere auch der Erstellung eines Sozialplans, der die Interessen der Bewohner berücksichtigt wird.

Die laufende Betreuung der Sanierungswilligen und Sanierungsbetroffenen liegt in den Händen des Amtes für Städtebauförderung und Wohnungswesen sowie des Sanierungsträgers, die gemeinsam ein Beratungsbüro im Hause Engelburgergasse 11 eingerichtet haben. Zweimal wöchentlich werden in diesem Büro mehrstündige Sprechstunden abgehalten. Das an zentraler Stelle innerhalb der Altstadt liegende Büro ist für die Ratsuchenden gut erreichbar. Im Rahmen des Sozialplans wird allen Bedürfnissen der Ratsuchenden Rechnung getragen, bis hin zur Erstattung der mit einem Wohnungswechsel verbundenen Kosten

Trägt sich finanziell, lohnt sich ideell

Bei der Finanzierung eines Sanierungsvorhabens sind private Bauherren in der Regel auf die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel nach dem Städtebauförderungsgesetz angewiesen. Sie stellen einen entsprechenden Antrag beim Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen, das sich im Neuen Rathaus befindet. Mittel des sozialen Wohnungsbaus sind ein wesentlicher Bestandteil der Finanzierung, insbesondere auch zur Verwirklichung des Sozialplans. Der räumliche Zuschnitt der Wohnungen muß aber nach den im sozialen Wohnungsbau geltenden Richtlinien bemessen werden. In manchen Fällen besteht noch die Möglichkeit, einen Zuschuß des Landesamtes für Denkmalpflege zu erreichen. Die öffentliche Förderung setzt auch die Inanspruchnahme von Eigenmitteln und Bankkrediten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung voraus. Oftmals stehen die Sanierungskosten nicht hinter dem finanziellen Aufwand eines Neubaus zurück.

Alle Anstrengungen lohnen sich dennoch, weil bei der Sanierung meist Wohnungen von individuellem Zuschnitt in guter Ausstattung entstehen. Sie werden den heutigen Ansprüchen der Bewohner voll gerecht. Es ist, wie viele Beispiele zeigen, durchaus möglich, den Charakter des historischen Gebäudes voll zu erhalten. Regensburgs Stadtpersönlichkeit wird überwiegend durch das Gesicht der Altstadt, mithin durch die in früheren Jahrhunderten entstandenen Gebäude sowie die alten Straßen und Plätze geprägt.

Um Erfahrungen auf dem Gebiet der Altstadtsanierung auszutauschen und gemeinsame Initiativen, vor allem durch Einflußnahme auf die Gesetzgebung zu entwickeln, schlossen sich 1973 die Städte Bamberg, Lübeck und Regensburg zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen, die mehrmals im Jahr Arbeitssitzungen abhält. Der Erfahrungsaustausch hat nicht nur bewirkt,

daß die drei Städte schon bald eine gute Praxis im Umgang mit dem Instrumentarium des Städtebauförderungsgesetzes erlangten. Die Arbeitsgemeinschaft wurde zum anerkannten Partner. Sie wird vom Bundesministerium für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen bei Gesetzesnovellierungen gehört. Bis Mitte der 70er Jahre waren steuerliche Abschreibungen nur für Wohnungsneubauten möglich, dann wurden sie auch für Sanierungen zugelassen. Seitdem ist die Zahl der Privatsanierungen in Regensburg erheblich angewachsen.

Appell an das Gewissen

In bisher vier Dokumentationen hat sich die Arbeitsgemeinschaft Bamberg—Lübeck—Regensburg an die Öffentlichkeit gewandt. Die zum zehnjährigen Bestehen des Städtebauförderungsgesetzes 1981 herausgegebene vierte Dokumentation „Erfahrungen mit Stadterhaltung und Stadterneuerung in historischen Städten“ hält in einem Ausblick auf die Zukunft fest, daß Stadtsanierung in der Bundesrepublik Deutschland eine weit in das kommende Jahrhundert reichende Aufgabe bleiben werde. Sie übersteige die Finanzkraft der Städte bei weitem. Die Arbeitsgemeinschaft wirft die an die Gesamtgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland gerichtete Frage auf, welche Leistungen sie auf sich nehmen wolle, um das historische Erbe in der Geschlossenheit seines heutigen Bestandes zu bewahren.

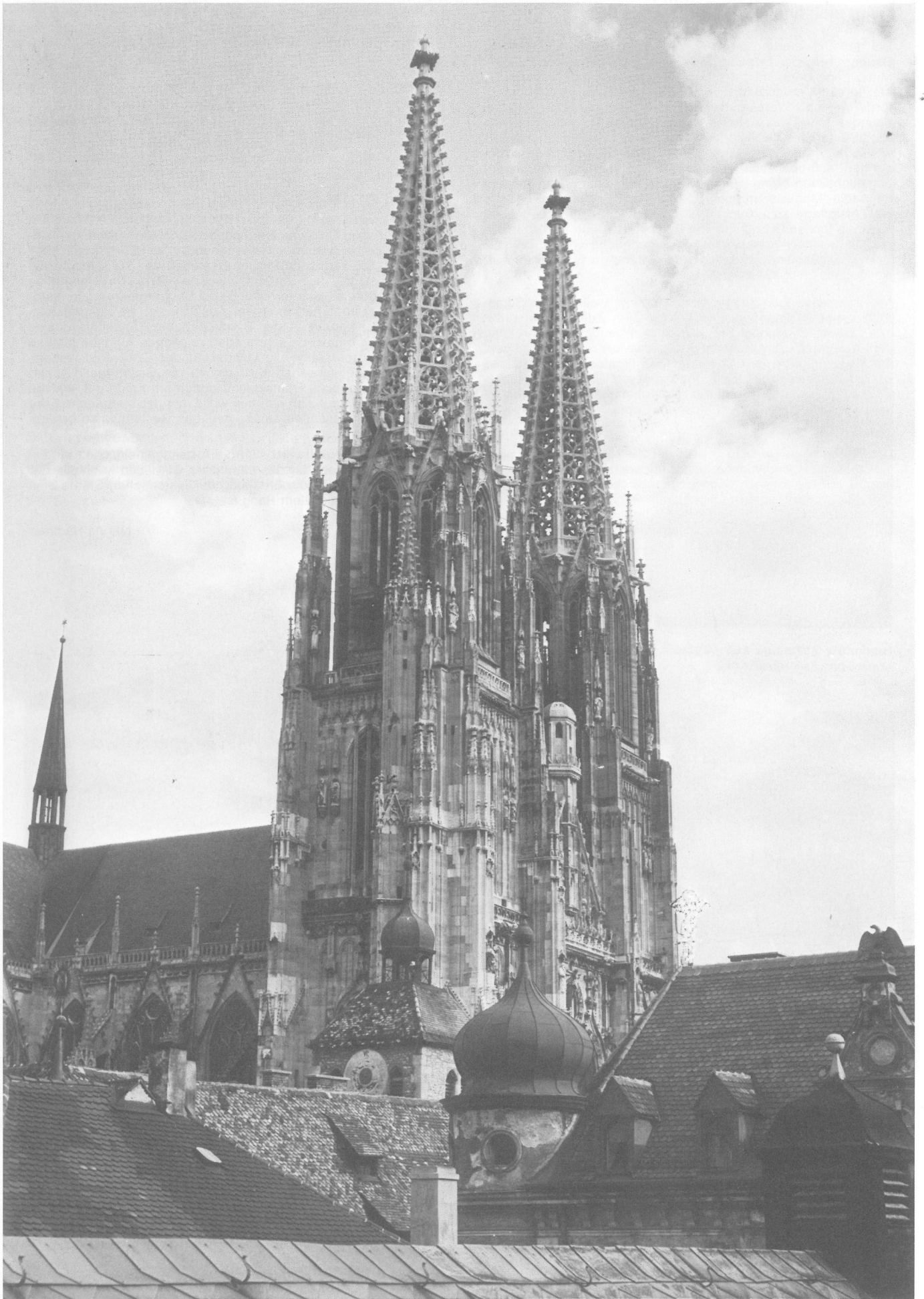
Auch in der Zukunft wird sich die Arbeitsgemeinschaft als ein Mahner verstehen, der das öffentliche Gewissen wachhält, der daran erinnert, daß die Erhaltung der historischen Städte eine Aufgabe von nationalem Rang ist.

Marina Hammer



Wohnhäuser am Roten-Lilien-Winkel vor der Sanierung

Foto: Städt. Lichtbildstelle



Regensburg, Domtürme vom Nordwesten

Foto: Archiv Fremdenverkehrsamt



Blick vom Dom über die Altstadt mit dem Alten Rathaus

Foto: Archiv Fremdenverkehrsamt



Adreßbuch der Stadt Regensburg

1984

Behörden, Vereine und Verbände, alphabetischer Firmenteil,
Gesundheitswesen, Branchenteil, Straßenteil, Einwohnerteil

57. Ausgabe

gemäß Vertrag mit der Stadt Regensburg und auf Grund amtlicher Unterlagen
und eigener Ermittlungen bearbeitet und herausgegeben von der



Adreßbuchverlagsgesellschaft Ruf



München, Haydnstraße 1 (beim Goetheplatz)
Postanschrift: Postfach 15 01 03, 8000 München 15 · Fernsprecher (0 89) 53 04 61

Bayerns große internationale
MMZ-Möbel-Schau
Autobahn-Ausfahrt Regensburg-Ost
Ecke Landshuter/Benzstraße

Diese Super-Ausstellung müssen Sie gesehen
haben, bevor Sie Möbel kaufen.
Wir bitten um Ihren unverbindlichen Besuch.



Beraten, planen, verkaufen, montieren

P Über 100 Gratis-Parkplätze