

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

Entstehung - Entwicklung - Ziele

Hans Schaidinger, Oberbürgermeister



Stadtansicht vom Norden

In den schwierigen Nachkriegsjahren, einer Zeit von dringender Enge, unzureichenden hygienischen Verhältnissen, hoher Brandgefahr und dem zunehmenden Verfall historisch wertvoller Bausubstanz, machte sich Regensburg Mitte der fünfziger Jahre auf den Weg zur Sanierung seiner Altstadt. Die Maßnahmen aus dem städtebaulichen Rahmenplan sahen für das erste Erneuerungsgebiet den Ankauf sanierungsbedürftiger Anwesen mit Entkernungen, den Grunderwerb für den Neubau von Ersatzwohnungen, die Sanierung verbleibender Anwesen und die Neugestaltung und Neubefestigung von Straßen und Plätzen vor.

Die Finanzierung dieser gewaltigen Aufgabe konnte von der Stadt unmöglich alleine geleistet werden. Die ersten Förderanträge an Bund und Land wurden deshalb 1955 gestellt. Die Mittelbewilligung des damaligen Bundesbauministeriums Ende 1957 mit 600.000 DM für die Altstadtsanierung und 192.000 DM für den Neubau von Ersatzwohnungen beinhaltete die Auflage, dass sich Land und Stadt zu je einem Drittel an den Kosten beteiligten. Im Gegensatz zur heutigen Städtebauförderung mussten die gewährten Darlehen allerdings verzinst und getilgt werden. Mit der Förderzusage des Freistaates Bayern 1958 konnte der Bau von Ersatzwohnraum beginnen und die Altstadtsanierung kam durch diesen „Prototyp“ der Städtebauförderung in Gang. In Regensburg, so könnte man deshalb sagen, ist die Städtebauförderung doch schon um einiges älter als 40 Jahre.

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte



Im Driebl 1955

1971 trat schließlich das Städtebauförderungsgesetz in Kraft. In Regensburg sind die Mittel der Städtebauförderung bisher in insgesamt neun Sanierungsgebieten erfolgreich eingesetzt worden. Dabei wurden neben der gesamtheitlichen Bewahrung der historischen Altstadt in ihrer groß- und kleinräumigen Gestaltung die Erhaltung wertvoller Bausubstanz und eine Aufwertung von Quartieren mit der Beseitigung von Mängeln in sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Bereichen erzielt. Städtebauförderprogramme haben zusätzlich zu den baulichen und städtebaulichen Handlungsfeldern eine wichtige Anstoßfunktion, auch für die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner und lokaler Akteure sowie die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements.

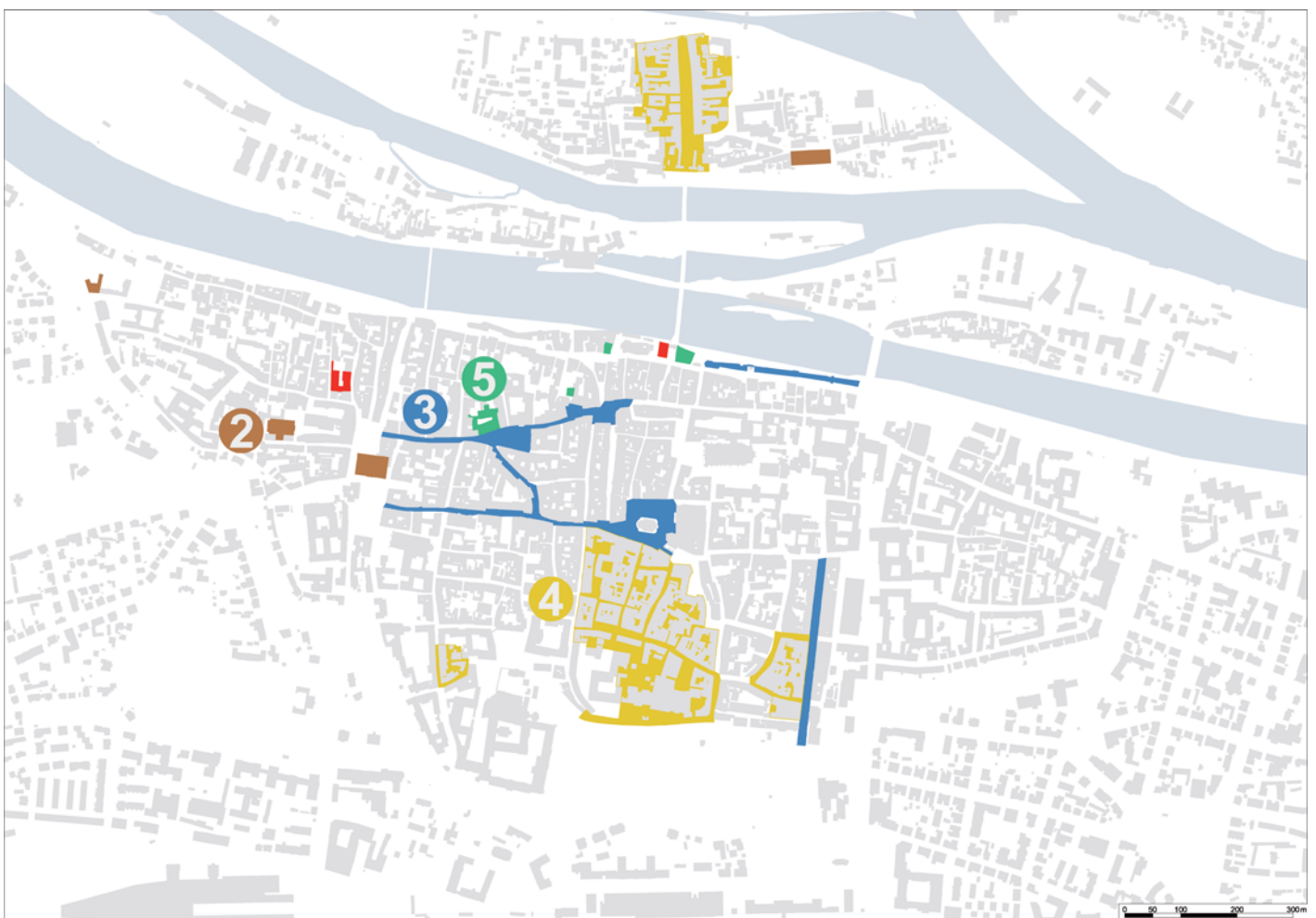


Im Driebl / Scheugässchen 2011

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

Wesentliches Ziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und bestehende Missstände dauerhaft zu beheben. Zweifellos verdanken wir der Städtebauförderung sehr viel. Nicht ohne Grund gilt sie als eines der wirtschaftlichsten und wirkungsvollsten Förderprogramme. Dass Mängel und Missstände allerdings durch Förderprogramme allein dauerhaft behoben werden könnten – das halte ich für eine Illusion. Unsere Stadt als lebendiges und lebenswertes Weltkulturerbe zu erhalten und weiter zu entwickeln, ist eine ständige Herausforderung, ein Prozess, dem sich die gesamte Stadtgesellschaft täglich und immer wieder aufs Neue stellen muss. Die Unterstützung durch die Städtebauförderung ist hierbei unverzichtbar und sollte auch in Zukunft uneingeschränkt zur Verfügung gestellt werden.

Beispiele für geförderte Projekte



Innenstadt

Humboldtstraße



Geförderte Projekte aus den Bereichen ...

- Soziales
- Kultur
- Straßen und Plätze
- Stadtquartiere
- Einzelobjekte

Stadt Regensburg - Amt für Stadtentwicklung

Lage im Stadtgebiet



40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

1. „Soziale Stadt“ – Humboldtstraße

Volkmar Wenzel, Amt für Stadtentwicklung

Das Quartier Humboldtstraße wurde nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen am 31. Januar 2002 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Gleichzeitig wurde vom Stadtrat das Integrierte Handlungskonzept beschlossen, das die Ziele und Maßnahmen der Sanierung definiert. Das Gebiet umfasst bei einer Größe von 8,67 Hektar rund 680 Wohneinheiten mit ca. 1 250 Bewohnern. Die Gebäude waren in den Jahren zwischen 1956 und 1962 errichtet und zum Großteil im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert worden. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten mehr als deutlich den baulichen Sanierungsbedarf auf.

Im Verlauf des Gesamtprojekts wurden 457 Wohneinheiten saniert, zwei Gebäude wurden abgebrochen und durch Neubauten mit zusammen 40 Wohneinheiten ersetzt. Aufgrund des hohen baulichen Sanierungsbedarfs war in den meisten Fällen ein Verbleib der Mieter in den Wohnungen während der Durchführung der Arbeiten nicht möglich. Daher wurden unter Einsatz von Städtebaufördermitteln Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt, sofern die Mieter nicht in andere, bereits sanierte Wohnungen umziehen konnten. Die Umzüge wurden im Rahmen eines Sozialplanverfahrens begleitet, hierfür konnte den Mietern finanzielle Unterstützung bereitgestellt werden.

Im Zentrum des Gebiets wurde das so genannte „Bürgerhaus“ errichtet, in dem neben der Spiel- und Hausaufgabenbetreuung des Amtes für kommunale Jugendarbeit und dem Stadtteilprojekt des Amtes für Jugend und Familie die Arbeiterwohlfahrt ein Familienzentrum betreibt.



Bürgerhaus

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

Nach Abschluss des Programms ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Wesentlich für die Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen war der Schutz der Sanierungsbetroffenen, denen der Verbleib im Quartier – soweit gewünscht – garantiert wurde. Der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung und der Sozialen Wohnraumförderung führte zu Mietpreisen, die für die angestammte Bevölkerung weiterhin erschwinglich sind.
- Die Modernisierung der Wohngebäude bewirkte eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes um 57 Prozent.
- Die Erhaltung des Grünbestands trug grundlegend zur Wohnzufriedenheit im Gebiet bei.
- „Mitmachaktionen“ bei der Gestaltung der Außenanlagen mit verschiedenen Altersgruppen aus der Bewohnerschaft erhöhten die Identifikation mit dem Gebiet und verringerten Schäden durch Vandalismus.

Zur Verstetigung des Gesamtprojekts bedürfen verschiedene Einzelmaßnahmen der Weiterführung, besonders hervorgehoben wurden hier der Seniorentreff „50+“ und die Quartierszeitschrift „Humborazo!!!“, die von Kindern und Jugendlichen aus dem Gebiet gestaltet wird.



Geschosswohnungsbau Humboldtstraße



Duftgartenprojekt

2. Die Sanierung des Velodroms – von der Ruine zum lebendigen Kulturmagneten

Peter Ittlinger, Bauordnungsamt

Im Jahre 1897 wurde das Velodrom westlich des Arnulfplatzes als überdachte Radrennbahn bzw. multifunktionale Veranstaltungshalle durch den Regensburger Fahrrad- und Autohändler Simon Oberndorfer errichtet (Planung: Architekt Koch/ Renner). Der Ort wurde für Regensburg in den folgenden Jahren zu einem Mittelpunkt im Kultur- und Veranstaltungsleben.

Auch die am Anfang des 19. Jahrhunderts aufkommenden ersten Kinofilme wurden im Velodrom gezeigt. 1923 wurde es zu einem Lichtspielhaus, dem Capitol Kino umgebaut. Nach Beendigung des Kinobetriebes im Jahre 1974 dienten die Räumlichkeiten als Kulissenlager für das Stadttheater. Der mangelnde Bauunterhalt führte in der Folgezeit zu erheblichen Schädigungen. Von 1970 bis 1990 war das Gebäude in vielfältige Planungsüberlegungen einbezogen, in deren Folge es zu erheblichen Umbauten bis zu einem Totalabbruch kommen sollte. Eine Untersuchung und Qualifizierung der im Gebäude seit der Erbauungszeit bestehenden Eisenkonstruktion (Dachtragwerk und Stützen) führte dazu, dass das Gebäude 1990 in die Denkmalliste von Bayern eingetragen wurde.

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

Anlass für die Sanierung des Velodroms waren schließlich erhebliche Brandschutzmängel an einem anderen Gebäude, dem Haupthaus des Stadttheaters Regensburg, das zur Sanierung etliche Jahre geschlossen werden musste. Damit bestand die Notwendigkeit, eine Ausweichspielstätte suchen zu müssen. Als Alternativen standen zur damaligen Zeit die Errichtung einer demontierbaren, zeltartigen Konstruktion oder die Instandsetzung des Velodroms zur Verfügung. Im Jahre 1996 beschloss der Stadtrat, das Velodrom als Ausweichspielstätte zu nutzen. Die Sanierung wurde für private Investoren ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt der Regensburger Geschäftsmann Oswald Zitzelsberger.

Der Bauherr beauftragte das Regensburger Architekturbüro DPW – Dotter, Payer, Würschinger mit der Planung und Durchführung. Das Vorhaben wurde in enger Abstimmung mit den städtischen Dienststellen in kürzester Zeit umgesetzt.



Erste Aufräumarbeiten 1997



Velodrom 2011

Grundprinzip der Planung und Konsens unter den Beteiligten war:

- Erhalt der historischen Substanz mit seiner grazilen Stahlkonstruktion, die sichtbar bleiben sollte
- Wiederherstellung der axialen Ordnung der Ostfassade
- Schaffung einer prägnanten Eingangssituation für ein Theater
- Ausbildung ausreichend dimensionierter Foyerflächen für den Veranstaltungsraum
- Unmittelbarer Zugang vom Foyer zur bestehenden Tiefgarage am Arnulfplatz
- Neue Zubauten – außen wie innen – sollten als solche erkennbar, in der Architektursprache unserer Zeit gestaltet sein, sich aber in die Gesamtsituation einfügen.

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

Weitere wichtige Forderungen mussten im Zuge der Ausführung gelöst werden, wie die statische Sicherung der vorhandenen Stahlkonstruktion und die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes (der Außenwand und des Daches) gegenüber der Nachbarschaft bei Musikdarbietungen. Der Einbau einer neuen Heizung und Lüftung sowie der Bühnentechnik für die Nutzung als Theater waren umzusetzen. Der Saalbau mit seiner Galerie bietet Platz für ca. 600 Zuschauer und ist mit allen notwendigen Einrichtungen für ein funktionsfähiges Theater ausgestattet.

Das Projekt Velodrom konnte im Jahre 1998 nach nur eineinhalbjähriger Bauzeit fertig gestellt werden und stellte bei seiner Eröffnung die schönste Ausweichspielstätte Bayerns dar. Auch nach Abschluss der Sanierung des Theaters am Bismarckplatz findet das Velodrom als zweite Spielstätte des städtischen Theaters Verwendung. Mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist es nicht mehr aus der Regensburger Kulturszene wegzudenken.

3. Neugestaltung Ludwigstraße und Rote-Hahnen-Gasse – eine Lücke ist geschlossen

Jonas Doerfler, Stadtplanungsamt

Zwischen Haidplatz und Arnulfplatz wurde von März bis November 2009 auf über einem halben Kilometer der Straßenraum neu gestaltet. Das Netz der niveaugleich ausgestalteten Straßen und Gassen in der Altstadt konnte damit um ein wesentliches Stück erweitert werden. Die historisch herausragende Platzfolge ist nun über eine durchgehende altstadtgerechte Ausbaugüte bis zum Arnulfplatz als Ganzes wahrnehmbar.



Rote-Hahnen-Gasse

Zwischen den Gebäudefassaden findet ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer ohne trennende Borde statt. Nicht mehr Durchgang und Durchfahrt ist der Hauptzweck des öffentlichen Raumes, sondern ein gleichberechtigtes und barrierefreies Miteinander aller Bewohner, Besucher und sonstigen Verkehrsteilnehmer, die sich hier aufhalten, miteinander sprechen, ihre Auslagen präsentieren oder diese betrachten. Die besondere Aufgabe der Planung lag darin, den unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen der verschiedenen Interessensgruppen gerecht zu werden. So sollten u. a. Freisitze und der Straßenverkauf ermöglicht, Liefer- und Haltezonen, Anwohnerparken sowie Fahrradabstellmöglichkeiten eingerichtet, Radeln in beide Richtungen erlaubt, aber auch Barrierefreiheit und hoher Gehkomfort in der neu gestalteten Straße verwirklicht werden.

Die Rote-Hahnen-Gasse, die Bestandteil des für den Verkehr wichtigen Wohnverkehrsstraßenringes von Gesandtenstraße und Ludwigstraße ist, wurde ebenfalls neu gestaltet. Bereits nach wenigen Monaten bewirkten die Baumaßnahmen auf einer Strecke von nur 100 Metern einen starken Wandel, so dass das „Hinterhof-Ambiente“ zu einem attraktiven Stadtraum aufgewertet wurde. Die Rote-Hahnen-Gasse verbindet nun – in einladender und qualitativ gestaltetem Weise – die Gesandtenstraße und die sanierte Schnupftabakfabrik mit dem Haidplatz.

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte



Ludwigstraße vor ...



... und nach der Sanierung

4. Das „Obermünsterviertel“ geht neue Wege – Zukunft gemeinsam gestalten

Alexandra Klos und Georgine Adam, Amt für Stadtentwicklung

Am südlichen Rand der zentralen Altstadt - zwischen Neupfarrplatz und St.-Peters-Weg - liegt ein Viertel mit einem ganz besonderen Reiz und viel Entwicklungspotential. Dieser bunte und vielschichtige Stadtbereich ist jedoch heute vor allem noch durch ein eher negatives Bild geprägt: Durch bauliche Mängel des Parkhauses St.-Peters-Weg, fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume und Plätze, eine Konzentration von Vergnügungsstätten und eine damit einhergehende hohe Lärmbelastung sowie eine hohe Fluktuation im Einzelhandel. Dies soll sich zukünftig ändern. Nach detaillierten Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Juni 2011 das Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ im vereinfachten Verfahren festgelegt. Dabei geht es in erster Linie darum,

- Gebäude zu sanieren und Bebauungen zu ergänzen,
- private und öffentliche Grün- und Freiflächen zu erweitern sowie Straßenräume zu verbessern,
- das Wohnungsangebot durch z. B. familiengerechte und barrierefreie Wohnungen zu ergänzen,
- die verkehrliche Belastung zu reduzieren sowie
- soziale Einrichtungen gemäß dem Bedarf im Viertel zu ergänzen.

Das wichtigste Ziel ist es, eine Balance zwischen der Bewahrung des einzigartigen Flairs im Gebiet mit seinem vielschichtigen Charakter und einer behutsamen Aufwertung und Weiterentwicklung in historischer, sozialer, wirtschaftlicher, kultureller und städtebaulicher Hinsicht zu finden. Mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet und der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans wurde eine entscheidende Grundlage für die Entwicklung hin zu einem städtebaulich attraktiven Viertel geschaffen.

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte



Obermünsterplatz

Im Sommer 2011 wurde das Stadtviertel in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Das Besondere an diesem relativ neuen Programm ist die enge Zusammenarbeit zwischen Privaten und der Verwaltung, aber auch die Förderung von Maßnahmen zur Aufwertung und Imageverbesserung eines Stadtteils. Das bedeutet Anwohner, Gewerbetreibende und Immobilienbesitzer, aber auch Vertreter verschiedener gesellschaftlicher Gruppierungen, sollen zukünftig an der Entwicklung ihres Quartiers maßgeblich mitwirken. Ziel ist es, gemeinsam die Zukunft des Viertels zu gestalten und damit den Stadtbereich mehr ins eigene Bewusstsein und das der übrigen Bevölkerung zu rücken.



Jesuitenplatz



Campanile Obermünsterkirche

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

5. Das Goldene Kreuz - Patrizierburg am Haidplatz und Hotel der Hocharistokratie

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung

Viele imposante Bauwerke bestimmen das Bild des Haidplatzes. Über vier Jahrhunderte als vornehmste Adresse in der Altstadt zu gelten, ist jedoch einzig dem „Goldenen Kreuz“ vorbehalten. Im frühen Mittelalter waren Turm und viergeschossiges Wohnhaus erbaut worden, im Jahr 1527 westlich daran anschließend ein dreigeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach und Erker. Erst 1862 wurde das jüngere Gebäude mitsamt dem Erker um zwei Geschosse aufgestockt. Das einheitliche Fassadenbild entstand durch das Anbringen eines durchgehenden, abschließenden Zinnenkranzes, der dem gesamten Anwesen die beeindruckende Wirkung einer Patrizierburg verlieh.



Goldenes Kreuz vor 1862



Goldenes Kreuz Südansicht

Immer wieder wurde das Gebäude vor allem in dem zum Haidplatz ausgerichteten Teil den neuesten Modeerscheinungen entsprechend ausgestattet. Noch heute kann der Besucher im Kaisersaal die barocke Stuckdecke bewundern oder, im Rückgebäude, die Jugendstildecke des Kaisersaales, der schon zur Zeit seiner Einrichtung 1865 berühmt war für seinen spiegelglatten, auf Federn schwingenden Tanzboden.

Kulturhistorisch betrachtet kann das „Goldene Kreuz“ auf eine beinahe noch beeindruckendere Geschichte zurückblicken: Kaiser Karl V. nahm drei Mal Logis in der komfortablen Herberge, während seines letzten Besuches hier nahm die Romanze mit der schönen Barbara Blomberg ihren Lauf. Bis 1898 residierten viele Prominente in dem Nobelhotel: Ludwig I.

40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg – eine Erfolgsgeschichte

von Bayern war mehrfach Gast, u. a. anlässlich der Eröffnung der von ihm erbauten Walhalla im Jahr 1842, Kaiser Franz Josef von Österreich besuchte Regensburg 1863 und König Wilhelm I., der spätere deutsche Kaiser, traf sich zwei Jahre später in Begleitung von Otto von Bismarck mit dem sächsischen König Johann sowie 1871 als Kaiser Wilhelm I. mit König Ludwig II. von Bayern.

Um 1900 schloss die noble Herberge ihre Pforten. Erst 1968 wurden hier wieder Gäste empfangen, zunächst in einem Caféhaus. Mit dem Verkauf des Anwesens im Jahr 1977 wurde das Gebäude wiederbelebt. Der marode Gesamtzustand und die desolante Statik stellten Planer, Eigentümer und auch die Denkmalpflege vor große Herausforderungen. Immer wieder traten Überraschungen zutage: Besondere Ausstattungselemente, verschüttete Brunnen oder gut erhaltene Baudetails, aber auch gebrochene Balkendecken, Fäulnis und Wurmbefall in den Holzbauteilen.

Nahezu alle Decken mussten gesichert bzw. erneuert und vom Schutt der Jahrhunderte entlastet werden. Ebenso wurde annähernd die gesamte Gründung überarbeitet, um die Standfestigkeit in allen Gebäudeteilen wieder herzustellen. Bestehende Treppen wurden saniert, aber auch neue gebaut. Die Dachkonstruktion einschließlich Deckung musste erneuert, Innen- und Außenputze sowie die Stuckarbeiten und Wandmalereien mussten restauriert werden. Fenster, Türen, eine neue Heizung und Wasserversorgung - eine gigantische Aufgabe wurde hier bewältigt.

Das Ergebnis ist ein Gebäude, das seit über 30 Jahren selbstbewusst den Stadtraum am Haidplatz bestimmt. Moderne Wohnungen und Geschäftsräume gibt es hier, das Café „Goldenes Kreuz“ ist eine Institution am Haidplatz – man kann seinen Kaffee in der ehemaligen Hauskapelle St. Leonhard trinken - und seit dem Jahr 2005 wird an diesem Ort in guter Tradition wieder ein Hotel betrieben. Ob sich schon ein gekröntes Haupt eingemietet hat, ist nicht bekannt.



St. Leonhards - Kapelle / Café



Kaisersaal

Impressum

Herausgeber der Broschüre „40 Jahre Städtebauförderung in Regensburg- eine Erfolgsgeschichte“:

Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat,
Amt für Stadtentwicklung
Minoritenweg 8-10 · 93047 Regensburg

Bearbeitung:

Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadterneuerung und Wohnungswesen

Fotos:

Wenn nicht anders angegeben, liegen sämtliche Bildrechte bei der Bilddokumentationsstelle der Stadt Regensburg, Hauptabteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit,
Fotograf Peter Ferstl
Foto Rote-Hahnen-Gasse: Stadtplanungsamt der Stadt Regensburg

Plan:

Beispiele für geförderte Projekte: Amt für Stadtentwicklung