

45 Jahre Altstadtsanierung in Regensburg

Von „öffentlichen Pioniertaten für ein nationales Ruinen-Denkmal“ zu den Interessenskonflikten auf dem „freien Wohnungsmarkt“

1955 Sanierungsbeginn

Der Bauzustand der Altstadt bereitet seit Jahren zunehmend Sorge. Denn immer mehr Gebäude im Stadtkern drohten zu Bauruinen abzusinken.

Beispiel für die damalige Situation sehr vieler Altstadthäuser ist das Anwesen Keplerstraße 7. In diesem Gebäude wohnten 1955 exakt 94 Personen in drangvoller Enge. Die Sanitärausstattung für fast hundert Personen bestand aus 5 Wasserzapfstellen sowie 5 WC's im Bereich des Treppenhauses. Der Einsturz des Treppenhauses war für die Stadt dann auch der Anstoß dazu, die Sanierung der Altstadt insgesamt anzugehen und wandte sich mit einem entsprechenden Förderantrag an die Bayerische Staatsregierung

Dies war ein mutiger Schritt. Denn Altstadtsanierung war 1955 kein Thema in der damaligen Städtebaupolitik – in ganz Deutschland nicht. In den meisten Städten ging es darum, Schuttberge zu beseitigen und den Neu- oder Wiederaufbau zu bewerkstelligen. Die Regensburger Altstadt war eine Ausnahme, weil sie im Bombenhagel des Zweiten Weltkriegs „relativ“ wenig Schäden zu beklagen hatte. Das hieß nach dem Krieg: Die Gebäude der Regensburger Altstadt waren zwar aufgrund ihres ehrwürdigen Alters marode, aber immerhin boten sie ein Dach über dem Kopf und wurden damit zur Zufluchtstätte tausender Kriegsflüchtlinge.

1956 Erste Planungen – Akademie für Städtebau erstellt Gutachten

Die Notwendigkeit einer Altstadtsanierung war unstrittig. Umso schwieriger war jedoch die Definition konkreter Planungsziele. Eine flächendeckende Erneuerung einer historischen Altstadt war Neuland.

Entsprechend widersprüchlich waren dann auch die Zielvorstellungen von Denkmalpflegern, Stadtplanern, Architekten und Verkehrsfachleuten.

Um einen Weg aus diesem Dilemma zu finden, beauftragte die Stadt 1956 die Akademie für Städtebau mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens. Grund-

sätzliche Aussage des Gutachtens war, dass die Altstadt von Regensburg ein „nationales Denkmal“ darstelle. Regensburg war und ist bis heute die „größte gotische Innenstadt Deutschlands“. Alle notwendigen Maßnahmen seien daher der Erhaltung dieses Stadtdenkmals unterzuordnen.

1957/58 Die Planung der Altstadtsanierung wird Professor Döllgast übertragen

Die Zusage einer staatlichen finanziellen Unterstützung der Altstadtsanierung war mit der Auflage verbunden, dass die Stadt Planung und Oberleitung der Sanierung einem Architekten übertrage, der auf dem Gebiet der baulichen Denkmalpflege besonders erfahren sei. Die Stadt übertrug daraufhin Prof. Döllgast diese Aufgabe der städtebaulichen Gesamtplanung.

Prof. Döllgast war sofort bereit, die Aufgabe zu übernehmen. So übertrug ihm die Stadt 1958 die städtebauliche Gesamtplanung. Prof. Hans Döllgast war Mitglied der Bayerischen Akademie der Schönen Künste und u. a. am Wiederaufbau des Würzburger Domes und der Münchner Residenz beteiligt. Die von Prof. Döllgast erarbeitete Planung blieb über ein Jahrzehnt Grundlage aller weiteren Sanierungsüberlegungen.

1958 Beginn der Haussanierungen

Ende 1957 waren der Stadt von Bund und Land erste Fördermittel für die Altstadtsanierung bewilligt worden. 1958 wurde mit der Sanierung der Anwesen Keplerstraße 7 und 9 begonnen. Neben dem Abbruch aller Rück- und Nebengebäude wurden die beiden Häuser dabei auch im Inneren weitgehend entkernt.

Bis 1968 folgte in analoger Praxis die Erneuerung von 12 weiteren angrenzenden Anwesen. Die Regensburg Altstadtsanierung erfuhr in diesen Jahren wegen ihres „Pioniercharakters“ bundesweites Interesse.

1967 Stadtbau wird Sanierungsträger

Im Hinblick auf das Ziel der Erneuerung der gesamten Altstadt war die Sanierung von nur 14 Häusern innerhalb eines Jahrzehnts wenig. Um schneller voranzukommen, beauftragte daher der Regensburger Stadtrat 1967 die Stadtbau GmbH, eine

100prozentige Tochter der Stadt, bei der Sanierung der Altstadt mitzuwirken. 1969 begann die Stadtbau mit der Sanierung der übertragenen Anwesen. Die Planung war allerdings weitgehend auf Abbruch und Neubau ausgelegt. Das Gesamtareal südöstlich des Weinmarktes wurde völlig neu bebaut. Die Stadtbau GmbH hat sich seinerzeitiger Kritik an dieser Art der Stadterneuerung gestellt und in der Folgezeit die behutsame und erhaltende Altstadtsanierung wesentlich beeinflusst.

1971 Das Städtebauförderungsgesetz tritt in Kraft

1971 trat das lange erwartete StBauFG 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. Es deckte die unrentierlichen Mehraufwendungen von Objektmaßnahmen und beim Wohnumfeld ab und ermöglichte die Neugestaltung öffentlicher Räume. Um es sorgte nicht zuletzt für die entsprechende soziale Absicherung der Sanierungsbetroffenen.

1973 Bayern erlässt ein Denkmalschutzgesetz

1973 wurde in Bayern der Denkmalschutz geltendes Recht. Das Denkmalschutzgesetz hat durch die Festlegung der gesamten Regensburger Altstadt einschließlich Teile der Wöhrde und Stadtamhofs als denkmalgeschütztes Ensemble sowie die Bestimmung von weit über 1000 Anwesen als Einzeldenkmale die Altstadtsanierung in Regensburg nachhaltig beeinflusst.

1975 Die gesamte Altstadt wird Untersuchungsgebiet

1975 wurde vom Stadtrat das Ensemble der Altstadt einschließlich übergreifender Randzonen als Untersuchungsgebiet erklärt. Nach Durchführung der notwendigen vorbereitenden Untersuchungen war vorgesehen, die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Es zeigte sich jedoch bald, dass ein Sanierungsgebiet von fast 350 ha – fast 450 Fußballfelder - mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten auch eines Städtebauförderungsgesetzes nicht vereinbar war. Trotzdem ist das festgelegte Untersuchungsgebiet nach wie vor der potentielle Sanierungsbereich der Stadt. Innerhalb dieses Rahmens wurden seitdem einzelne Teilbereiche als Sanierungsgebiet festgelegt.

1977 Stadtrat beschließt Sanierungsgrundsätze

1977 beschloss der Stadtrat im Rahmen der seinerzeitigen Aufstellung eines umfassenden Stadtentwicklungsplanes sogenannte Sanierungsgrundsätze für den Sozialplan. Damit sollten der Regensburger Altstadtsanierung für die Zukunft klare politische Vorgaben gegeben werden. Die Sanierungsgrundsätze sind bis heute Orientierung und Maßstab der Planung und Durchführung der Stadterneuerung geblieben.

Sie wurden aus den Ergebnissen der Befragungsaktion der Arbeitsgruppe Altstadtsanierung der Universität Regensburg entwickelt. Hierzu wurden neben den Angaben über die materielle sozioökonomische Situation der Haushalte auch Einstellungs- und Verhaltensdaten insbesondere in Bezug auf die „sozialen Bedürfnisse“ ermittelt.

1977 Die Donauwacht wird Sanierungsgebiet

1977 wurde das bereits seit 1955 bestehende Erneuerungsgebiet I erweitert und nach dem neuen Städtebauförderungsrecht als Sanierungsgebiet Donauwacht festgelegt. Die Donauwacht, nach dem dortigen mittelalterlichen Stadtbezirk benannt, umfasst ein Gebiet von 8,25 ha.

1977/78 Neue Planungen und Sanierungsstrategien

Das neue Sanierungsgebiet Donauwacht war Anlass, die bisherigen Planungen und Sanierungsstrategien grundlegend zu überarbeiten. Insbesondere die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes machten dies notwendig. Anstelle allgemeiner städtebaulicher Zielvorstellungen wurde die neue Sanierungsplanung jetzt aus den Untersuchungen und Grundrißüberlegungen der jeweiligen Einzelanwesen entwickelt. Sämtliche städtebaulichen Eingriffe des 1960 von Prof. Döllgast erarbeiteten Richtplanes wurden zurückgenommen.

Die Substanz der vorhandenen Baudenkmäler sowie deren mögliche Umgestaltung der Nutzung bestimmte nunmehr das städtebauliche Konzept. Dieses sah einen völligen Erhalt der Struktur des Gebietes mit seinen Gassen, Hausabwicklungen und Grundstückszuschnitten vor.

1978 Investoren entdecken die Altstadtsanierung

Bis in die Mitte der 70er Jahre hinein wurde die Altstadtsanierung von Stadt und Stadtbau GmbH allein 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 neben der Klarheit in Verfahrensfragen zwar eine deutlich verbesserte Fördersituation. Es ermöglichte nunmehr die Kostenübernahme sogenannter unrentierlicher Aufwendungen und zugehöriger Ordnungsmaßnahmen.

Trotzdem konnten auch jetzt private Sanierungen nicht initiiert werden. Die persönliche Finanzsituation gestattete den alteingesessenen Hauseigentümern keine Sanierung ihres Anwesens.

Erst die 1974 vom Gesetzgeber gewährten erhöhten steuerlichen Abschreibungen der Kosten für Erneuerungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten machten zusammen mit der Städtebauförderung die Altstadtsanierung auch für Kapitalanleger interessant. Art und Umfang der Regensburger Altstadtsanierung wurden in den folgenden Jahren wesentlich von solchen privaten Sanierungsmaßnahmen bestimmt.

Die damals für die Donauwacht entwickelten Planungen und Sanierungsstrategien wurden Vorbild für alle weiteren Sanierungsgebiete.

1982 Sanierungsgebiet Roter-Lilien-Winkel

Der Stadtrat beschloss daher 1982, den Bereich Roter-Lilien-Winkel am Südrand der Altstadt als weiteres Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Es wurde 1999 wieder aufgehoben.

Der kleine Bereich Roter-Lilien-Winkel konnte nur ein Zwischenschritt sein.

1986 Sanierungsgebiet Westnerwacht

Die Westnerwacht westlich des Arnulfsplatzes wurde als drittes Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Sie grenzt unmittelbar an die Donauwacht an und ist das größte zusammenhängende Wohngebiet der Altstadt.

1995 Sanierungsgebiet westlich der Bachgasse

Viertes förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist seit Mai 1995 der Bereich westlich der Bachgasse. Das Quartier mit knapp 17 ha Umgriff überdeckt den südlichen Bereich der Altstadt.

2004 Sanierungsgebiete Ostengasse Nord und Stadthof

Das Gebiet Ostengasse Nord schließt auch eine Neuordnung des Donaumarktes ein. Mit Stadthof wurde erstmals ein Teil des Altstadtensembles nördlich der Donau als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Die Erneuerung der Häuser wurde stets durch eine gleichzeitige Verbesserung des privaten Wohnumfeldes auf dem Grundstück ergänzt. 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. Eine Vielzahl begrünter Innenhöfe sind so neu oder wieder geschaffen worden.

Bauträger statt öffentlicher Hand

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

Das Modell garantierte privaten Bauherren eine ausgewogene, sich aus den künftigen Mieteinnahmen selbsttragende 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 geförderte Wohnungen.

Durch die Sanierungserfolge erkannten immer mehr Personen die Qualität eines innerstädtischen Wohnens. Es gab nun einen Markt, der von Bauträgern bedient wurde.

Fazit

Die mühsamen Pionierjahre der Regensburger Altstadtsanierung sind lange vergessen. Inzwischen ist aus einer grauen, scheinbar dem sicheren Verfall preisgegebenen Innenstadt wieder ein lebendiges, attraktives Stadtzentrum geworden.

Allerdings darf nicht übersehen werden, dass die Entwicklung der vergangenen 20 Jahre sich von den vom Stadtrat beschlossenen Sanierungszielen im Hinblick auf die Grundsätze des Sozialplanes immer weiter entfernt hat. Obwohl die Grundsätze des Sozialplans noch immer Geltung haben, sehen sich die Menschen in der Altstadt mit den Problemen und Auswüchsen konfrontiert, die ein weitgehend unregulierter Preisauftrieb in einem derart sensiblen Stadtgefüge aufwirft. Mieten und Immobilienpreise steigen seit Jahren in Dimensionen, die sich selbst Menschen in durchschnittlichen „regulären Arbeitsverhältnissen“ kaum mehr leisten können. Die Zielsetzung des Stadtrates aus dem Jahre 1977, dass die Altstadt „Wohn- und Lebensraum für alle“ bleiben muss, wird zunehmend in Frage gestellt.