

# Das Sanierungswunder in der Regensburger Altstadt

Die Jahrhundertaufgabe der Stadterhaltung ist auf einem guten Weg ins nächste Jahrtausend / Ein langer Lernprozeß

VON UNSEREM REDAKTEUR GÜNTER SCHISSL

**REGENSBURG.** Das Wunder des Erhalts der mittelalterlichen Altstadt von Regensburg begann mit dem Ende des Zweiten Weltkrieges. Wer nach dem Abzug der deutschen Truppen in der Nacht heimlich eine städtische Delegation zu den bereits vor der Stadt lagernden US-Soldaten geschickt hat, um den unmittelbar bevorstehenden Luftangriff zu stoppen, konnten die Historiker bis heute nicht zweifelsfrei klären. Als Kandidaten für diese Großtat kommen der damalige Nazi-Oberbürgermeister Dr.



Otto Schottenheim in Frage und die ranghöchste in der Stadt ausharrende Militärpersönlichkeit, Major Othmar Matzke.

Beide behaupteten von sich, eine Mission mit der Botschaft von der kampflosen Übergabe der Stadt losgeschickt zu haben. Wer immer es auch war, dem Friedensangebot ist es zu verdanken, daß Regensburg nicht so zerstört wurde wie andere Orte, die auch in aussichtsloser Lage „bis zum letzten Stein“ verteidigt wurden.

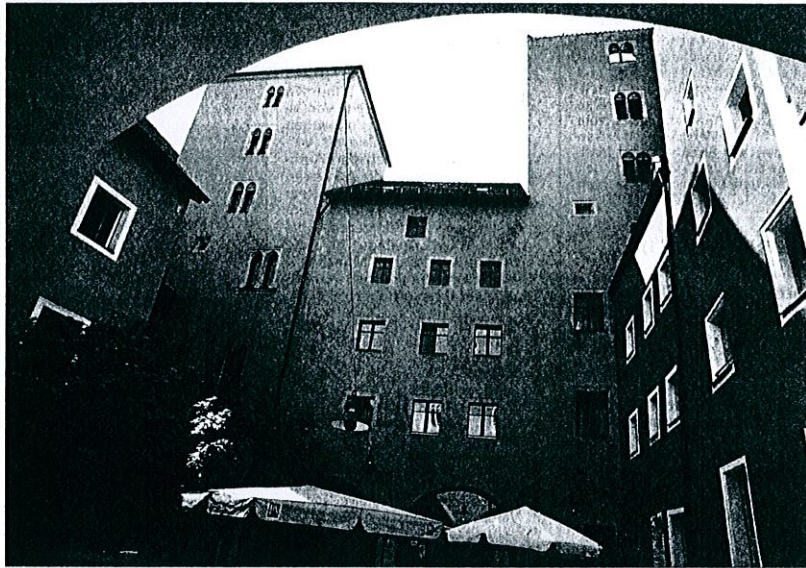
Die Bevölkerung allerdings war – kaum daß das Kriegselend in Vergessenheit geraten war – wenig davon angetan, das besterhaltene mittelalterliche Stadtgefüge nördlich der Alpen zu besitzen. Das Erbe aus einer glanzvollen, längst verblähten Vergangenheit wurde als schwere Last empfunden, nicht als Zukunftschance.

## Schlimme Verwüstungen

Über das „alte Glump“ jammerten viele Regensburger, die zwar stolz auf die Postkarten-Ansichten „ihrer“ Stadt waren, die aber lieber zerstört hätten, was der drohende Bombenhagel nicht vollbringen konnte. Die Zerstörung Regensburgs begann nicht durch Bomber, sondern durch Baumaschinen. Schlimmste Verwüstungen geschahen von 1957 bis 1959, als in der Stadtmitte zwischen der Gendarmenstraße und der Roten-Hahnen-Gasse für den sogenannten Pustet-Komplex eine ganze Reihe historischer Häuser dem Erdboden gleichgemacht wurde. Es fielen Wohn-, Handwerker-, Gast- und Patrizierhäuser.

Der fachliche Rat der Denkmalpfleger war in den Wind gesprochen, und die Stadtverwaltung scherte sich wenig um die Vorgaben für ein in den Kinderschuhen steckendes erstes Sanierungsgebiet.

Es sollte – zunächst – noch viel schlimmer kommen. „Am Neupfarrplatz und südöstlich davon wurde noch bis 1968/72 die historisch ge-



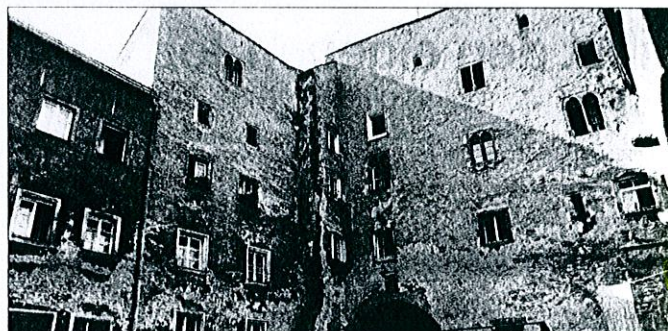
Gelungene Altstadtsanierung des „Haus der Begegnung“ im Block Vor der Grieb/Hinter der Grieb. Fotos: Dieter Nübler

wachsene Abfolge von Plätzen, schmalen Verbindungen und überkommenen Parzellenstrukturen durch eine massive Bautätigkeit gestört“, beklagt Dr. Harald Gieß vom Landesamt für Denkmalpflege in seinem Rückblick auf „40 Jahre Stadtsanierung in Regensburg“.

Nach ersten Eingriffen bereits in den 50er Jahren folgten ab 1966 weitaus gravierendere. Den Neubauten für zwei Sparkassengebäude wurde über ein halbes Dutzend Gebäude geopfert. An der schon schwer geschädigten Stelle entstand nach einem totalen Kahlschlag im Gassengebiet ein Großkaufhaus.

Aus der typischen Kaufhausarchitektur der 70er Jahre ragen die kümmerlichen Reste der historischen ehemaligen Hauptwache. Ein Bild, das als das Negativbeispiel einer sogenannten Stadterneuerung schlechthin die Runde unter Architekten und Denkmalpflegern machte.

Doch der Umschwung folgte den Kahlschlägen auf dem Fuß. Das strikt nichtkommerzielle erste Bürgerfest



Bis in die 1970er Jahre sahen viele Altstadtbereiche so aus wie dieser Gebäudekomplex. Heute präsentiert er sich als vielbewundertes Vorzeigebauwerk – siehe oben.

im Juli des Jahres 1973 öffnete vielen die Augen für die hinter abbröckelndem Putz verborgenen Schönheiten eines geschlossenen Stadtgefüges.

Aber es gab auch andere Anstöße zum Umdenken. Zuvor schon hatten sich ganze Generationen von Architekten, Stadtplanern und Denkmalpflegern darum bemüht, den Betonköpfen einzubleuen, daß die schöne alte Stadt nicht schöner wird, wenn Verkehrsschneisen in sie geschlagen werden und Imitate die originalen Gebäude ersetzen. Ein gutes Vierteljahrhundert ist es her, seit mancher Falke aus der Zerstörungfront umge-

schwenkt ins Lager der Stadtbewahrer. Ausdauer bedurfte es, ehe es selbstverständlich wurde, auch kleinere Objekte sorgfältig und liebevoll nach erhaltenswerten Details abzuklopfen, ehe sie saniert statt abgebrochen wurden. Vorreiter war das „Haus zum Sauseneck“ an der Keplerstraße 2, das abgerissen werden sollte, um den Autos auf einer geplanten Donauufer-Parallele Raum zu schaffen.

Daraus wurde nichts. Das Wohnhaus Keplers, ein frühgotisches Eckhaus mit seinem turmhähnlichen kleinen Steinbau und einem Holzanbau, wurde zum Beweisobjekt, daß „eine

Sanierung im Sinne von Heilung möglich ist“, wie es der damalige Denkmalpfleger Dr. Richard Strobel formulierte. In dem Gebäude, das bereits seit 15 Jahren leerstand, konnten 80 Prozent der alten Substanz erhalten und zugleich wertvolle Wohngrundrisse geschaffen werden.

Bei den gründlichen Voruntersuchungen fand sich ein buntes Bild mittelalterlicher Wohnkultur auf kleinem Raum. Heute demonstrieren Lilien an den Fenstern und schwarzweißrote Rauten als Anschauungsmaterial, wie Mitte des 13. Jahrhunderts Regensburger Häuser bemalt waren. Für Dr. Strobel war es auch wichtig, dokumentieren zu können, „was in Regensburg noch unter Verputz schlummert und wie ohne Voruntersuchung unersetzbare Dokumente zu Grunde gehen können“.

## Denkmalschutzgesetz wirkte

Anhand solcher gelungener Sanierungen von Einzelobjekten wandelte sich auch der Monopol-Sanierungsträger, die Stadtbau GmbH, vom Saulus zum Paulus. Hausflächenabräumende Blocksanierungen wie noch im donaufernahen Viertel St-Albans- und Metzberggasse waren Ausreißer, die sich kaum mehr wiederholten.

Der Wert der einzelnen Gebäude rückte in den Mittelpunkt der Sanierungsmaßnahmen. Nicht zuletzt hier zeigte sich der Nutzen des 1973 in Kraft getretenen bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Als „Regensburger Modell“ wurde bald die Finanzierung der Sanierungsobjekte beispielhaft für viele Städte mit bedeutender historischer Substanz. Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm, dem sozialen Wohnungsbau, Zuschüsse aus Mitteln des Denkmalschutzes und auch aus dem Entschädigungsfonds sorgten dafür, daß auch immer mehr private Hausbesitzer es wagten, ein altes Haus zu sanieren.

## Um die Mieter kümmern

Wie Siegfried Körner vom Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen zugibt, beschränkt sich heute die Tätigkeit der Dienststelle darauf, sich in den einzelnen Sanierungsgebieten um die Mieter zu kümmern und ihnen dabei zu helfen, eine angemessene Ersatzwohnung im gewohnten Umfeld zu finden, wenn private Investoren denkmalgeschützte Objekte aufkaufen, sie sanieren und gewinnbringend in Eigentumswohnungen umwandeln. Auf Zuschüsse sind diese Unternehmen nicht aus. Sie wollen sich nicht an Auflagen binden. Die Gelder etwa aus dem Topf des sozialen Wohnungsbaus mit sich bringend.

Den Denkmalpflegern allerdings lesen sie fast jeden Wunsch von den Augen ab. Denn die urteilen mit ihren Bescheinigungen darüber, ob es Steuererleichterungen im Einkommensteuerrecht gibt. Investoren, die um den Denkmalschutz buhlen, auch das gehört zu den Wundern der Regensburger Sanierungsgeschichte.