



Ein Beitrag zur  
Städteentwicklung  
von den Freunden der  
Altstadt Regensburg e.V.



GEDANKEN ZUR  
STADTERNEUERUNG  
RASBG. JAN. 1973

Die Altstadt im Entwicklungskonzept

der Gesamtstadt

1. Die Altstadt zwischen dem Alleengürtel und Stadt am Hof ist als historische und städtebauliche Einheit anzusehen. Wenn ihr Werden und Wachsen auch unterschiedlichen Epochen zugeordnet werden muß, so gründet sich dieser Anspruch doch auf den geschlossenen Charakter, der sich entwickelt hat, und vor allem auf das einmalige mittelalterliche Stadtbild, das sich erhalten hat. Andererseits müssen wir aber die bauhistorische Entwicklung auch als Einheit von menschlicher Beziehung, von Wirtschaft, Dienstleistung, Versorgung, Verkehr und nicht zuletzt von Wohnen und Freizeit sehen. Die Funktionszusammenhänge bestehen hierin; es darf nämlich nicht übersehen werden, daß dieser vorgenannte Stadtbereich die ursprüngliche Gesamtstadt umfaßte, d.h. alle Funktionen einer Stadt barg. Soll die Stadt lebendig bleiben und nicht einer Monokultur verfallen, so ist von dieser Vielfalt auszugehen, wobei natürlich jetzt einige Funktionen stärker betont werden müssen. Es sind daher die Funktionszusammenhänge zwischen in sich geschlossenem Stadtbereich, Stadtzentrum für die Gesamtstadt und Regionalzentrum zu erkennen und entwicklungsmäßig zu steuern, damit das Ganze nicht durch Teilfunktionen gestört, sondern eine harmonische Entwicklung ermöglicht wird.
2. Die Entwicklungsziele der Stadt sind für den Gesamtraum von Stadtgebiet und stadtbezogenem Umland zu formulieren. Die wirtschafts- und strukturpolitischen Aufgaben und Maßnahmen können nur im wirtschaftsräumlichen und sozio-ökologischen Denken bewältigt werden. Hieraus erst kann die Funktion der Altstadt geklärt und bestimmt, sowie ihre Nutzungsstruktur beeinflusst werden.

Die Entwicklung der Altstadt vollzieht sich im Kräftespiel privater und vorrangig öffentlicher Interessen. Es muß also die Gesamtheit und nicht der einzelne Grundstücksbesitzer, Verkehrsteilnehmer oder

Citynutzer von den öffentlich zu bestimmenden Entwicklungsmaßnahmen profitieren. Die rechtlichen, fiskalischen und sonstigen Mittel, welche der Stadt als Sachwalterin zur Verfügung stehen, sind daher zu untersuchen und entsprechend anzuwenden, um die Entwicklungsziele gegenüber konträren Einzelinteressen durchzusetzen. Primär ist die Erhaltung der Altstadt als städtebaulicher Einheit und ihre Funktion als Zentrum, wie sie noch bis vor wenigen Jahren gewahrt war. Die Aufgabe als City kann von ihr nicht voll wahrgenommen werden, da ihre Struktur sonst gesprengt würde, da die Wohnfunktion noch hohen Anteil hat und behalten muß und überdies die Maßstäblichkeit der Bausubstanz die Erfordernisse moderner Cityfunktion nicht zuläßt. Diese bedarf daher der Ausweisung gesonderter, unmittelbar angrenzender Gebiete. Die Verwaltungsfunktion (öffentliche und private) ist für die Altstadt völlig ungeeignet und zieht ihre Verödung nach sich.

Das Verkehrssystem in der Altstadt hat dienende Funktion und keinen gesamt- oder überörtlichen Charakter. Die Altstadt muß erreichbar, aber nicht durchfahrbar sein; der Fußgänger hat hier das absolute Vorrecht zu genießen, zu ungehindertem Einkauf und zu genußfreudigem Flanieren. Dies zu erreichen, ist Aufgabe einer verantwortlichen Entwicklungsplanung und der strikten Durchführung einer Bauleitplanung.

3. Die Altstadt hat ihre Aufgabe als Zentrum städtischen Lebens. Dort findet der Austausch von Gütern (Einzelhandel), Diensten und Informationen statt, sind die komplementären Einrichtungen mit hohem Besuchstrom, ist das Kommunikationszentrum, der Sammelpunkt aller Stadtfunktionen. Das Verkehrszentrum, die Großverwaltungen, Großhandel, Großmärkte haben ihren Platz in integrierten, gesonderten Zonen, die plangemäß auszuweisen und zu entwickeln sind. Wichtig hierfür ist eine reale Bedarfserhebung und eine flüssige Verkehrsverbindung zum übrigen Stadtgebiet und zur Altstadt für den dortigen Sekundärverkehr. Die Vielfalt der Aufgaben einer Stadt verlangt auch eine Hierarchie der Zentren mit den ihnen zugewiesenen Aufgaben, Schwerpunkten und Funktionen. Eine so eng gewachsene Stadt wie Regensburg muß bei Übernahme von Regionalaufgaben polyzentrisch gegliedert werden, da die Altstadt allein nicht alle Funktionen wahrnehmen kann. Für die Stadtentwicklung ist es wichtig, die verschiedenen Funktionen der städtischen Zentren

zu erkennen und richtig zu werten, um eine optimale Kombination und Funktion zu erreichen.

Die Altstadt hat also außer der Wohnfunktion, deren Qualität erheblich aufzubessern ist, vorwiegend ökonomische Funktion. Dort ist der Platz für den mannigfaltigen Einzelhandel in Wechselwirkung von Massengut und Spezialartikel; dann für Handels- und Industrievertretungen, sowie für kleine private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe mit großem Publikumsverkehr, wie Notariate, Anwaltskanzleien, Arztpraxen, Friseure u. dgl., also zentrale Einrichtungen, die häufig und von jedermann aufgesucht werden. Weiterhin obliegt der Altstadt die sozio-kulturelle Funktion; sie ist Treffpunkt aller Bevölkerungskreise, Informationszentrum, Ort der kulturellen Einrichtungen, von Cafe's, zahlreichen Lokalen und Hotels. Speziellen Bildungsstätten, Konzert- und Theaterräumen kann ein eigenes peripheres Zentrum zugewiesen werden, da diese Stätten vorwiegend von spezifischem Publikum und zur Abendzeit aufgesucht werden und zudem einer Ruhezone bedürfen. Wenn bei den Besuchern kein Bedürfnis der Verbindung mit anderen Nutzungen besteht, kann für diese Funktionen auf den Standort der Altstadt verzichtet werden (reine Zielfunktion, exklusive Funktion), denn die Altstadtcity ist Markt, Agora, Bewegungs- und Verweilbereich, aber auch der öffentlicher Darstellung (Rathaus, Festsäle, Kleinbühnen, offene Ausstellungen). Die öffentliche sozio-kulturelle Betätigung macht die reife Gesellschaft aus; Gütertausch und Kommunikation, das Erlebnis mitmenschlicher Beziehung, sind ihre Beweggründe zum Aufsuchen der Altstadt. Daher der Wechsel von Straßenräumen und Plätzen, von speziellen Nutzungen, von Pflaster und Grünräumen, von Verweilpunkten der Ruhe und solchen der Geselligkeit, der Ausschluß von Lärm und Staub und der Rastlosigkeit des Verkehrs, dessen gesundheitszerstörende Einflüsse in Innenstadtbereichen von Medizinern, Psychologen und Soziologen erkannt und allerorts (?) mit Nachdruck verfolgt werden. Eine moderne Stadtstruktur begünstigt auch durch baurechtliche Sicherung nichtprofitable aber sozio-kulturell erforderliche Nutzungen gegenüber ökonomischer Verfremdung und Verdrängung. Hierzu gehören auch die erforderlichen peripheren Abstellplätze für Autos, Kinderspielplätze und Grünplätze.

Aufgabe der Stadt ist also eine überlegte Entwicklungspolitik, begleitet von einer Grundstücksvorratspolitik zur Sicherung von Entwicklungs- und Sanierungsgebieten. Freilich ist diese Aufgabe nicht leicht zu lösen; doch hierdurch hervorgerufene Verschuldung, die sich zwangsläufig aus der zu geringen Mittelbereitstellung durch Land und Bund für diese zwingenden Aufgaben ergeben, sind Wechsel auf die Zukunft, die sich amortisieren. Das positive Ziel Wohnen in der Altstadt muß daher sehr differenziert betrachtet und verfolgt werden, wenn eine drohende Umkehrung des angestrebten Effektes vermieden werden soll (Renditedenken, statt Nutzungsdanken).

Die Altstadtfunktion, wie sie aufgezeichnet wurde, kann von drei Seiten bedroht werden: von dem Druck zu Einrichtungen von hoher Bodenrendite, von übergeordneten Verkehrsachsen oder von der weiteren Preisgabe der Bausubstanz. Dieser Bedrohung ist vorzubeugen durch erforderliche Nutzungs-, Änderungs-, Umwandlungs- und Zusammenlegungssperren, sowie durch intensive öffentliche Verkehrserschließung. Dennoch darf die gute Erreichbarkeit durch ausreichenden Verkehrsanschluß und die interne Erschließung für Anlieger und Anlieferung nicht übersehen werden.

Der Durchgangsverkehr ist zu unterbinden, der Individualverkehr einzuschränken. Attraktive Nahverkehrsmittel brauchen nur einen Bruchteil der Verkehrs- und Abstellflächen des Individualverkehrs, also müssen diese vorrangig mit öffentlichen Mitteln gefördert und ausgebaut werden, und nicht der Bedarf, den der Individualverkehr hervorruft. Unverantwortlich ist es, weiterhin so hohe Investitionen für massenhafte Einzelverkehrsströme auszugeben, um Privilegierte in ihrem Anspruch, individuell von Haus zu Haus verkehren zu können, zu befriedigen, während die gleichen Steuergelder (Abgaben aller Bürger) für Allgemeinrichtungen wie Massenverkehrsmittel, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Schulen, Kindergärten, Altersheime u. dgl. verwehrt werden.

5. Aufgabe einer Entwicklungsplanung kann und muß daher sein, die Altstadt als städtebauliche Einheit mit ihrem historischen Stadtbild zu erhalten und neu zu gestalten. Die möglichen und erforderlichen Funktionen wurden aufgezeigt, Wichtig ist jedoch, daß sich der Regensburger Bürger endlich mit seiner Stadt identifiziert. Hierzu bedarf es intensiver Aufklärung durch die Politiker der Gemeinde, die Presse, die Schulen und alle öffentlichen Institutionen. Eine Bewußtseinsbildung ist jedoch oft nur dann möglich, wenn man auch andere Städte erlebt und gesehen hat, im positiven wie im negativen Gestaltungsbereich.

Als Planungsgrundlage dient die Ermittlung der Nutzungsstruktur und der Geschoßflächen. Wichtig wäre ein sog. Gebäudebuch mit planlicher Darstellung zumindest aller erhaltenswerten Häuser. Zugehörige Tabellen sind etwa aufzugliedern nach Grundstücksgröße, überbaute Flächen, Ladeflächen, Büroflächen, Nebenräume, Wohnflächen und Gewerbe- bzw. Lagerflächen in qm und %. Aus solchen Erhebungen ist die Nutzungsart und Nutzungsdichte festzustellen, sowie die Geschoßflächenzahl, sowohl für Einzelgebäude, als auch für geschlossene Gebiete. Hieraus können dann Strukturvorschläge entwickelt werden, sind neue Flächennutzungs- und Bebauungspläne aufzustellen und nach ha und % Wohnbaugebiete, Mischgebiete, Gemeindebedarf, Grünflächen und Verkehrsflächen auszuweisen. Der sozialen Abwanderung ist Einhalt zu gebieten und Überlegungen bezüglich der Bevölkerungsdichte anzustellen. So ist wichtig, zu wissen, ob Verdichtungen aus sozialen Verhältnissen oder aus Wohnstrukturen kommen (Ledige, Ehepaare). Dienlich sind Plandarstellungen über Dichte, Struktur und Bewegung der Wohnbevölkerung in einem Jahrzehnt, über Anzahl der Haushalte und deren Größen, über die Altersstruktur mit deren Veränderung. Ferner Erhebungen über Zu- und Abnahme der Wohnungszahl, der Zahl von Gewerbebetrieben, Geschäften und Büros, sowie deren Größe und Ausstattung. Zu ermitteln sind ferner die Arbeitsstätten, deren Beschäftigtenzahl und Wohnort, sowie die Beschäftigungsstruktur (Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Selbständige etc.), sowie deren reale Wachstumswünsche oder Absichten.

Über diese Art der Erhebungen und Grundlagenbeschaffung gibt es ausreichend Literatur und Beispiele. Sie soll umfangreich, aber nicht zu aufwendig sein, denn sie dient lediglich der Bestandserfassung und der Bewegung eines Jahrzehnts. Rückschlüsse auf weitere Entwicklungen können hieraus nur gezogen werden, wenn deren Trend schon offen liegt oder zwangsweise vorgezeichnet ist. Dies führt jedoch oft zu Irrtümern oder falschen Entscheidungen. Denn erst aus diesen Bestandskarten und den sozialen und ökonomischen Entwicklungsmöglichkeiten sind Zielvorstellungen zu entwickeln. Der Entwicklungsplan geht also von Tatsachen aus und hat den Wandel zu neuem altstadtdäquatem Gestalten zum Ziel. Er darf also nicht unkritisch einem Trend folgen oder diesem das Gebiet freimachen, sondern muß auf das optimale Zusammenleben und Zusammenwirken aller menschlichen Bedürfnisse im Altstadtbereich abzielen. Die Kontinuität menschlicher Nutzung kann nur durch Mischung der Lebens- und Tätigkeitsfunktionen gewährleistet werden.

Bei der Ausweisung ökonomischer Nutzung kann hilfsweise ein Bewertungsschema aufgestellt werden, das mit Punkten arbeitet, die für die einzelnen Funktionen, wie Kommunikationswert, Versorgungswert, Bedeutung für Altstadt, Flächenbedarf, örtliche Zuordnung und induzierten Verkehr oder Erschließung gegeben werden. Negativ zu werten sind Störungen und Gefahren des menschlichen Bereiches, positiv die geschaffene Lebensatmosphäre und Attraktivität der Gestaltung, wie auch die wirtschaftliche Attraktivität. Diese Wertung empfiehlt sich auch für die Behandlung von Baugesuchen mit Änderungen im Altstadtbild oder der Grundstücksflächen (Zusammenlegungen), um negative Auswirkungen zu verhindern, die der Gesamtstruktur schaden.

Schließlich ist so die Entwicklung der einzelnen Altstadtteile zu fördern, da einzelne Bereiche aus Mangel an Funktionen oder Qualität stark zurückgeblieben, ja verelendet sind. Neue Einrichtungen schaffen Anreiz zur Strukturverbesserung, Nutzungsmischung gibt gleichmäßigere Vermögenschancen. Die Nutzungen sind gemischt, jedoch durchaus mit Schwerpunkten zu verteilen, entsprechend alter Strukturen; da mehr Handel, dort mehr Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnbereich oder gesellschaftliche Einrichtungen.

Dringend ist jedoch, daß rechtliche und entwicklungspolitische Instrumente geschaffen und soweit vorhanden, voll ausgenutzt werden, wie das Bundesbaugesetz, die Baunutzungsverordnung und das Städtebauförderungsgesetz. Nach § 6 BBauG ist die Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen vordringlich. Reine Kerngebiete sind nicht erwünscht, sie haben zur städtebaulichen Verödung geführt. Örtliche Satzungen können gem. BauNutzV § 15 erstellt werden. Zu beachten ist das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (VO v. 23.12.1971).

6. Wie die bauliche Entwicklung Regensburg gezeigt hat, ist der räumliche Bedarf der Cityfunktion größer, als die Altstadt; es ist daher die überlegte Ausweisung eines zusätzlichen City-Bereiches erforderlich, um den gesamtfunktionalen Ablauf der Stadtentwicklung steuern zu können. In der Altstadt ist der Ausgewogenheit von wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktionen unter Zurückdrängung der administrativen der Vorrang einzuräumen. Voraussetzung für eine nach menschlichen Maßstäben funktionsfähige Altstadt ist die Schaffung räumlicher und menschlicher Kommunikationen. Dies bedingt die Verminderung des Autoverkehrs

und dessen Organisation für die ansässigen Einwohner und Geschäfte, nicht aber für Berufs- und Durchgangsverkehr; auch dem Kunden und Stadtbesucher kann kein absolutes Fahrrecht eingeräumt werden, er soll überwiegend die öffentlichen Verkehrsmittel benutzen. So weit möglich ist Parkraum zu schaffen und zu bewirtschaften (blaue Zone und Parkuhren). Störungen treten durch übermäßig induzierten Verkehr ein, den reine Kerngebiete mit viel Verwaltungsbetrieben anziehen, ohne ökonomische Funktion zu haben. Für die Altstadt muß eine Sonderregelung bezüglich der Stellplatzpflicht geschaffen werden, da die gesetzliche Erfüllung dort weder möglich noch erwünscht ist. Wichtig für die Erhaltung der Altstadt ist also die Lösung der Verkehrssystems. Der Kernbereich wird Fußgängerzone werden müssen, erschlossen durch Schleifen. Unmittelbare Straßentangenten sind als Abschnürung und Isolierung der Altstadt von Gefahr, zumal sie die Abwicklung des Verkehrs nicht übernehmen können und Stauungen verursachen, vor allem wenn der nötige Parkraum für Altstadtbesucher fehlt. Eine Anzahl radialer Zubringerstraßen, unabhängig vom Ortsverkehr, scheint günstiger. Vorrangig ist jedoch ein optimales öffentliches Verkehrsmittel.

7. Das Wohnen in der Altstadt muß wieder human und erstrebenswert werden, wie bereits erwähnt. Eine soziale Mischung ist durch unterschiedliche Sanierungsgrade zu bewerkstelligen und durch gestreute Sanierungsmaßnahmen. Sanierte Gebiete oder Straßenzüge dürfen aber nicht Anlaß für neue Verkehrsverdichtung werden. Die Sanierung selbst ist nicht "neugotisch" durchzuführen, sondern unter Wahrung der Substanz und des Maßstabes, sowie weitgehend unter Erhaltung ursprünglicher Fassaden, Gebäude oder Gebäudeteile. Betonte Eingriffe in vielen Gebäuden werden unvermeidlich sein, die Entkernung verbauter Grundstücke notwendig. Auch dort, wo völliger Abbruch und Neubau geboten ist, vor allem bei nicht kultur- und bauhistorisch bedeutenden Gebäuden, ist jedoch der Charakter des Straßenbildes, der Maßstab und die Materialgerechtigkeit oberstes Gebot. Die Objektsanierung bedeutender Bauwerke kann nur mit größter Behutsamkeit unter völliger Erhaltung bzw. Freilegung der ursprünglichen Substanz und Gestaltungselemente erfolgen. Abbruch und stilgerechter Aufbau oder sog. Spolienarchitektur ist heutigen Erkenntnissen nach nicht vertretbar, da die erhaltene originale Bausubstanz in Deutschland nur mehr sehr gering ist und gerade Regensburg

eine Ausnahme bildet. Dem Material, der Farbe, den Fenstern und der Bedachung ist bei Sanierungen besondere Bedeutung beizumessen. Auch ist nicht zu übersehen, daß früher die Erdgeschosse ausschließlich dem Handel, Gewerbe oder als Nebenräume dienten. Der Einbau von Wohnungen und der damit oft verbundene Ausbruch von Gewölben ist in zweifacher Hinsicht Barbarei. Eine entscheidend verantwortungsbewußte und von großem Können getragene Bauberatung ist hier vordringliche Aufgabe der Stadt, befähigter Architekten, des Landesvereins für Heimatpflege und des Heimatpflegers.

Für die lebensvolle Gestaltung der Stadt sind Erlebnisbänder ästhetischer, historischer Art, kommunikativer und solche charakteristischer Nutzungsbereiche von Bedeutung und daher in der Entwicklungsplanung entsprechend herauszuarbeiten. Die Stadterneuerung bedarf behutsamer Überlegungen, aber auch einer starken Hand, um dem Zufall der Besitzverhältnisse oder den Absichten einseitig ökonomisch ausgerichteter Interessenten nicht weitere Teile der Altstadt preiszugeben. Es bedarf hierzu eines Erziehungs- und Lernprozesses, der vor allem den Vermögenden und Herrschenden ansteht. Nicht nach unseren gegenwartsbezogenen Leistungen wird unsere Zeit gemessen werden, sondern nach der Qualität und Urbanität, die wir der kommenden Generation hinterlassen.

Die Altstadt muß Kristallisationspunkt für Regensburg und die Region werden, von dem auch eine kulturelle Strahlung ausgeht, denn schließlich ist Regensburg als Oberzentrum für den ostbayerischen Raum gedacht, eine Rolle, in die es verantwortungsbewußt hineinwachsen muß - nicht durch falsche Reklame, sondern durch besonnenes Handeln.

"Das Zentralproblem ist nicht die Lösung des Problems der sich verändernden Nutzungen, sowie der Austauschbarkeit von Funktionen und Bauwerken. Es ist vielmehr die Frage, in welcher Weise diese Teilaspekte als Mittel zur Erreichung des zentralen Zieles benutzt werden können und dürfen, um eine Umwelt zu schaffen, welche dem Menschen, seinen heutigen und zukünftigen Bedürfnissen und seinen Wertvorstellungen gerecht wird. Applikationen, wie Materialstrukturen, Farbakzente und Pflanzenkübel, bringen nicht viel, wenn von Anfang an die Rangfolge der Ziele und Mittel verwechselt wird."

Ein bewußtes Bürgertum und ein den großen Aufgaben gerecht werdendes kommunales Entwicklungsmanagement, geleitet von einem problemorientierten Stadtrat, sind die Voraussetzungen für dieses humane Werk Regensburger Entwicklung.

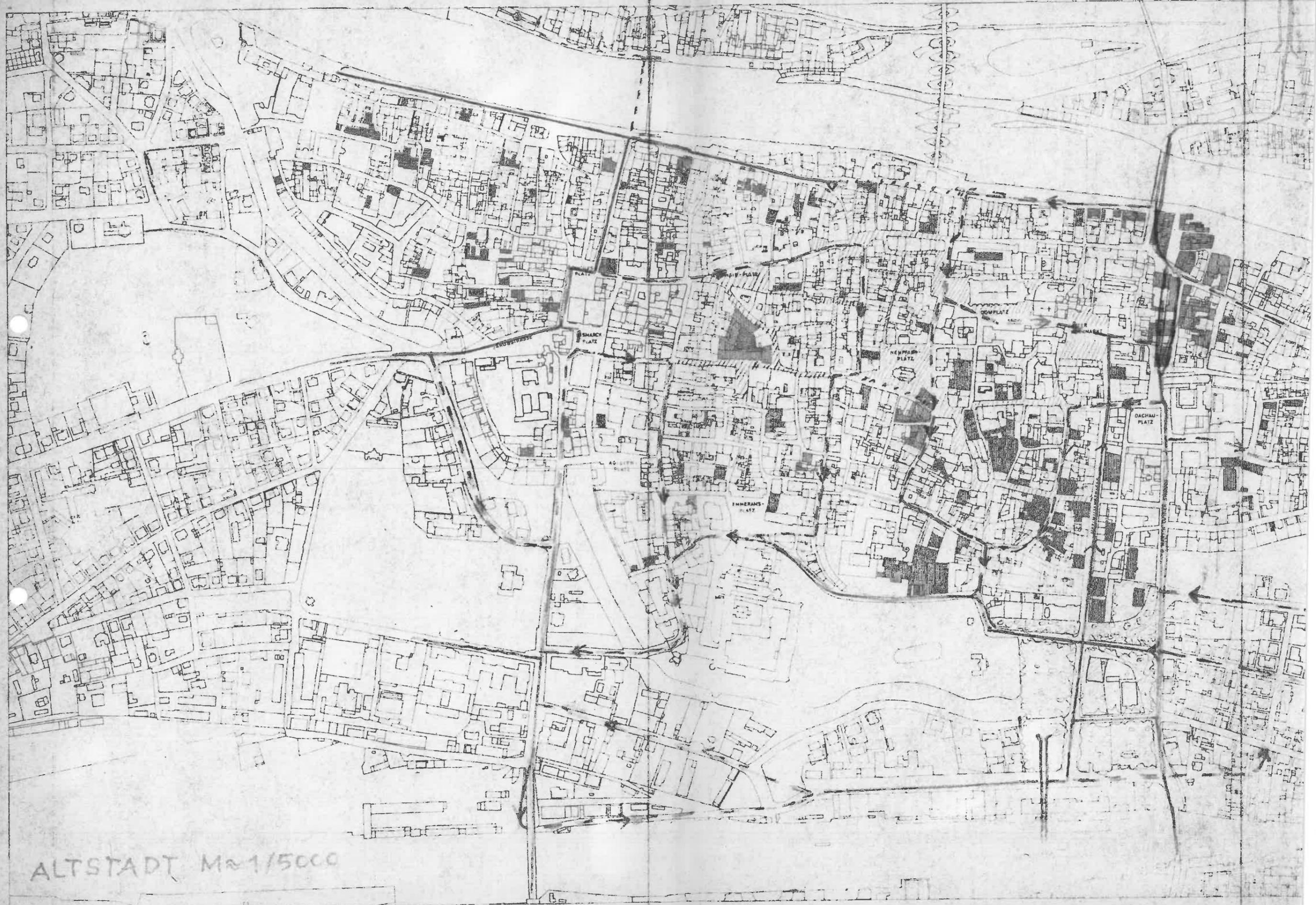
Zum Abschluß einige Notizen zum Nachdenken:

"Es geht um die Erhaltung jener unabwägbaren ästhetischen Wirkung alter Architektur, die heute noch die Kraft besitzt, unser Gefühl anzusprechen, obwohl sie ihren Nützlichkeitswert eingebüßt hat. Diese Kraft ist das Verhältnis der Ästhetik zur Zweckmäßigkeit, als soziales, gesellschaftliches Element."

"Die historischen Bausysteme entstanden durch systematisches Sammeln der Bauerfahrungen und der Herstellungsverfahren."

"Die Sanierung muß daher als Revitalisierung mit unterschiedlichem Aufwand erfolgen, um eine gesunde Sozialstruktur zu erhalten. Es geht also um einen Umwandlungs- und Gesundungsprozeß, der den Menschen zum Ausgangspunkt und Ziel hat, und nicht die Rendite des Objektes und die Manipulation der menschlichen Ansprüche hemmungslos zum Gesetz erhebt. Hieraus ist auch die Überlegung zur Objekt- oder Flächensanierung anzustellen, wenn nicht bauhistorische Gegebenheiten den Weg festlegen."

"Die Aussiedlung eines ganzen Stadtviertels zum Zwecke der Flächensanierung ist kein technisches Problem. Sie ist jedoch ein Problem gezielter Strukturveränderung zugunsten neuer vermögender Bevölkerungsschichten oder rentierlicher Monostruktur mit der Verödung des Gebietes. Es wirft sich die politische Frage auf: sind unsere Politiker und Gesetze, die derlei Entwicklungen ausdrücklich begünstigen, asozialen Denkens und Handelns zu bezichtigen? Ihre Einstellung hat die Folgen der Radikalisierung und Demokratieverneinung der Verdrängten zu verantworten."



ALTSTADT M 1/5000