

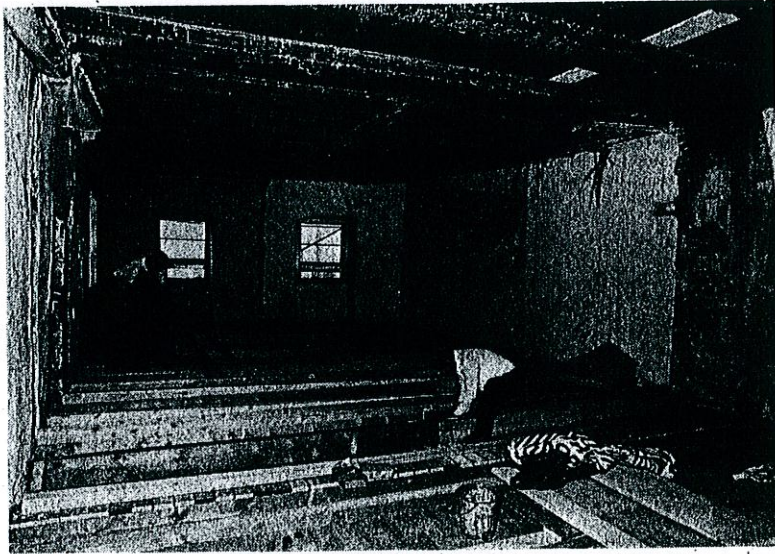
Aus feuerpolizeilicher Sicht einst erforderlich: eine breite Schneise durch die Altstadt

Bayerische Behäbigkeit half Fehler vermeiden Sanieren – eine Aufgabe für viele Generationen

In 15 Jahren knapp 65 Millionen Mark Finanzhilfen vom Staat / Wohnen in der Altstadt muß attraktiv bleiben

Von unserem Redaktionsmitglied Hans Döbmeier

Das Wort „Altstadtsanierung“ ist heutzutage ein Synonym für Denkmalschutz. Niemand denkt an die Ausgangssituation zurück, als die Denkmalpflege dabei noch keine Rolle spielte. Sanieren bedeutete in den 50er Jahren soviel wie die Altstadt nach feuerpolizeilichen Gesichtspunkten umzugestalten. Ansätze dieser Idee sind heute noch in Regensburg zu finden. Der freigeschlagene Platz hinter der Weingasse erinnert an die Pläne, eine Trasse, parallel zu der Kepler- und Ludwigstraße durch die Donauwacht zu schlagen. Einer „gewissen bayerischen Behäbigkeit“ ist es zu verdanken, daß diese Ausgangsidee in Regensburg kaum zum Tragen gekommen ist. Sanieren heute, das heißt untersuchen, die Geschichte des Bauwerks erkunden. Sanieren steht aber auch für ein hartes Ringen zwischen Denkmalschutz und Bauherr, um eine Nutzung zu finden, die sowohl dem historischen Gebäude, als auch den Interessen des Besitzers gerecht wird.



Drei Jahre etwa ist es her, daß ein vorsätzlich gelegter Brand das Anwesen „Vor der Grieb 2“ arg in Mitleiden schaft gezogen hat. Jetzt wird es von der Stadtbau saniert. Hier Arbeiter im brandgeschädigten Dachstuhl. Fotos: Moosburger

Die Altstadtsanierung eignet sich nicht für den „schnellen Erfolg“, meint Bauoberrat Rudolf Fröschl, zuständig bei der Regierung der Oberpfalz für die Bewilligung der Gelder. Ihm sind zehn Jahre lang jährlich fünf Millionen Mark lieber, als auf einen Schlag 30 Millionen Mark „und wir wissen nicht, was in zwei Jahren ist“. Die Altstadtsanierung ist längst nicht mehr auf Städte mit historisch wertvollen Baudenkmalern beschränkt. Als die Stadtbau vor 22 Jahren zum Sanierungsträger bestellt wurde, wußte noch niemand so recht, wie man diese schwierige Aufgabe angehen soll, so Direktor Rudolf Winkler in einem Gespräch mit Journalisten im Regensburger Presseclub.

Konkurrenz für Regensburg wächst

Heute fließen Gelder des Bundes und des Freistaates in 85 Städte, Dörfer und Ortsteile in der Oberpfalz. Gab es bis 1980 in der Oberpfalz kaum eine Konkurrenz auf diesem Sektor für die Bezirkshauptstadt, so „muß man heute schauen, daß von dem Kuchen für Regensburg genügend abfällt“. Stadtbauprokurist Hans-Jörg Bach berichtet von Schwierigkeiten bei der Mittelbeschaffung. Mit den Geldern, die derzeit bewilligt werden, könne nur ein Drittel des geprüften Bestandes bedient werden.

„... auf diese Art nicht bezahlbar“

Knapp fünf Millionen Mark verschlingt die Sanierung von zwei Anwesen (Untere Bachgasse 6 und Vor der Grieb 2) in unmittelbarer Nähe des Alten Rathauses. Ende nächsten Jahres können 15 Wohnungen, drei Läden und ein Büro bezogen werden. Würde man die Modernisierung ausschließlich auf diese Art und Weise betreiben, so wäre die Sanierung einer Altstadt wohl nicht bezahlbar. Nach Ansicht von Regierungsobererrat Fröschl ist es mit der Erneuerung der Substanz eines alten Gebäudes alleine nicht getan. Zu einer gelungenen Sanierung – nur daran kann eine Kommune Interesse haben – gehören seiner Meinung nach auch ein geändertes Wohnumfeld und Parkplätze für Autos. Man müsse wertvollen Wohnraum schaffen, mit „ein bißchen Sonne und einem Stellplatz“, denn sonst bestehe die Gefahr, daß man in 20 bis 30 Jahren nur mehr den Bodensatz in der Altstadt habe; also solche Leute, die sich keine hellen, luftigen Wohnungen leisten können.

Alte Mieter in sanierten Gebäuden

Damit nun verhindert wird, daß in der Regensburger Innenstadt alle alten Gebäude zu

Luxuswohnungen saniert werden, vergibt die Stadtbau die Wohnungen nach besonderen Kriterien. 40 Prozent der gesamten Sanierungstätigkeit liegt in den Händen der Stadtbau; der Rest verteilt sich auf Privatleute oder Unternehmen. Der kommunale Sanierungsträger, in Regensburg ist das die Stadtbau GmbH, hat die Aufgabe, so ihr Chef Direktor Rudolf Winkler, die angestammten Mieter nach der Sanierung in den neuen, alten Gebäuden wieder unterzubringen. „Die Privaten sollen soviel wie möglich sanieren, die Stadtbau soviel wie notwendig.“

Motto: „Licht, Luft und Sonne“

Die Altstadtsanierung, so blättert Rudolf Fröschl in der noch jungen Geschichte dieses Zweiges der Stadterneuerung zurück, begann nach dem Krieg, als man daranging, die engebauten Städte nach feuerpolizeilichen Gesichtspunkten zu durchforsten. „Radikalen Kahl-schlag“ würde man das heute bezeichnen, was damals, in den 50er Jahren geplant wurde. „Licht, Luft und Sonne“, lauteten seiner Zeit die Schlagworte für dieses Vorhaben. Während in anderen Bundesländern auf diese Art und Weise ganze Städte ihrer Identität beraubt worden sind, blieb der Freistaat größtenteils verschont. Der Grund: Regierungsobererrat Fröschl schreibt dies einer „gewissen bayerischen Behäbigkeit“ zu. Hinzukomme, so Winkler, daß die Regensburger nie das Geld gehabt hätten, alle Fehler auf einmal zu machen.

Die Flächensanierung, wie sie noch Anfang der 70er Jahre gang und gäbe war, dürfe man nicht verdammen. Aus der damaligen Sicht heraus, sei diese Art der Stadterneuerung verständlich gewesen. Erst im Laufe der Zeit habe

man mehr die Dinge schätzen gelernt und, so Fröschl weiter, und nach subtileren Methoden gesucht. Jeden Schritt habe man sich erarbeiten müssen, denn keine Sanierung gleiche der anderen. Wieviel Geld diese Art der Stadterneuerung im Laufe der letzten 15 Jahre gekostet hat, der Fachmann der Regierung der Oberpfalz hat es einmal zusammengeschrieben: 84,5 Millionen Mark staatliche Fördermittel hätten in der Oberpfalz ein Investitionsvolumen von mehr als 300 Millionen Mark ausgelöst. Im Laufe dieser Zeitspanne habe sich die Sanierung von einem „Spezialitätengeschäft“ für Städte mit großen, bedeutenden Baudenkmalern zu einer flächen-deckenden Bewegung entwickelt. Sogar die jüngste Stadt Bayerns, Neutraubling, bekommt für die Aussiedlung von Betrieben aus der Stadtmitteln Gelder aus diesem Topf. Die Ausweitung der Sanierung aufs flache Land habe auch eine Erhöhung der Mittel zur Folge gehabt, wovon Regensburg auch profitiert habe.

Eine gotische Bohlenstube entdeckt

„Jede Modernisierung ist ein Abenteuer“, meint Experte Fröschl. Ein solches Abenteuer stellte die Stadtbau den Journalisten vor: Die Sanierung der Anwesen Untere Bachgasse 6 und Vor der Grieb 2. Bis ins 11. Jahrhundert läßt sich die Geschichte des Hauses in der Unteren Bachgasse zurückverfolgen. Obwohl man glaubte, die Geschichte des Anwesens ziemlich genau zu kennen, das Haus wartete mit Überraschungen auf, die zum Umplanen zwangen. Der Leiter der technischen Abteilung der Stadtbau, Dipl.-Ing. Klaus Nickelkoppe, erläuterte die einzelnen Funde. Anfangen von Barockmalereien bis hin zu einer fast vollständig erhaltenen gotischen Bohlenstube. Diese historischen Schman-kerln will man halböffentlich machen, indem man die Räumlichkeiten gewerblich nutzen läßt, erklärte Nickelkoppe beim Rundgang durch die Gebäude.

Bach: Jugend für Altstadtsanierung gewinnen

Donauwacht, Roter-Lilien-Winkel und Westnerwacht sind zusammengerechnet 22 Hektar groß. Die gesamte Altstadt ist um ein Vielfaches größer, 188 Hektar. Nachdem in diesen 22 Hektar großen Sanierungsgebieten noch längst nicht alle Gebäude modernisiert sind, „kann sich jeder selbst ausrechnen“, so Winkler, „wie lange uns die Modernisierung unserer Stadt noch beschäftigen wird“. Die Altstadtsanierung müsse eine Institution wie die Dombauhütte werden, eine Einrichtung für die kommenden Generationen. Deswegen sei es sehr wichtig, so Hans-Jörg Bach, die Jugend für die Sanierung der Altstadt zu gewinnen. Die Öffentlichkeitsarbeit sei deswegen ein bedeutender Faktor bei der Altstadtsanierung. Und der Finanzexperte von der Regierung ergänzt: „Aber auch die Politiker müssen immer wieder aufs neue von der Notwendigkeit überzeugt werden, denn sie sind es, die die dringenden notwendigen Gelder bewilligen.“

M2 4-8-89