

„Obermünsterviertel“

Vorbereitende Untersuchungen

Herausgeber Stadt Regensburg 2011 (Auszug aus dem Bericht)

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Regensburg hat im Jahre 1975 das Ensemble der Altstadt einschließlich übergreifender Randzonen mit einem Umgriff von insgesamt rund 350 ha als Untersuchungsgebiet bestimmt. Innerhalb dieses Gesamtbereiches wurden bisher die Sanierungsgebiete „Donauwacht“, „Roter-Lilien-Winkel“, „Westnerwacht“, „Westlich der Bachgasse“, „Stadtamhof“ sowie „Ostengasse Nord“ mit einer Gesamtfläche von rund 56,95 ha förmlich festgelegt. Die Sanierungsgebiete „Donauwacht“ und „Roter-Lilien-Winkel“ sind inzwischen abgeschlossen worden. Die Erneuerung der Gebiete „Westnerwacht“ und „Westlich der Bachgasse“ schreitet voran.

Ziel der Stadt Regensburg ist es, auch die „Probleme“ in den angrenzenden Bereichen zu beheben. Insbesondere im Bereich der „Obermünsterstraße“ werden erhebliche städtebauliche und bauliche Missstände vermutet. Im östlichen Anschluss an das Sanierungsgebiet „Westlich der Bachgasse“ bietet sich ein potentiell Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ an. Als Zielsetzung soll die strukturelle und bauliche Erneuerung des Altstadtensembles mit positiven Folgen für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung auch mit Blick auf mögliche Nutzungskonflikte weiter vorangetrieben werden.

Das StBau-Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, den Bereich „Obermünsterviertel“ für das Bundes-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ anzumelden.

Die Vorteile des Programms lassen sich unter anderem wie folgt zusammenfassen:

- Weiterführung klassischer Fördermaßnahmen, wie Aufwertung des öffentlichen Raumes, Sanierung stadtbildprägender Gebäude, Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Förderung von Citymanagement und Leestandsmanagement
- Einbettung der Maßnahmen in eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie
- Einsatz kooperativer Verfahren, die Immobilieneigentümer, örtliche Wirtschaft, Bürgerinnen und Bürger unterstützen
- Einrichtung eines Verfügungsfonds zur schnellen Umsetzung von Projekten in Eigenregie

Die Anmeldung für dieses Programm erfolgte Ende 2010, eine Bewilligung durch die Regierung der Oberpfalz liegt derzeit noch nicht vor.

7. Sozialteil

Bewohnerstruktur

Denkbar sind zwei Erklärungsmodelle: Einerseits ein vermehrter Zuzug von Studenten, andererseits Hinweise auf eine „Gentrifizierung“ (sozialer Umstrukturierungsprozess, der gekennzeichnet ist durch den Austausch einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung).

Der erhebliche Anstieg der 20- bis 24-Jährigen von 14 auf 22 Prozent ist vermutlich auf Studierende zurückzuführen. Dafür spricht auch die hohe Fluktuation. In dieser Altersstufe gibt es keine Empfänger von Arbeitslosengeld II (ALG II). Studenten haben keinen Anspruch auf ALG II, können also in der Statistik des Jobcenters Regensburg nicht erfasst sein, auch wenn sie unter dem Existenzminimum leben. Ab Mitte 20 haben die meisten ihr Studium oder ihre Ausbildung abgeschlossen. Allerdings ist dann davon auszugehen, dass ein erheblicher Prozentsatz sich für Regensburg als längerfristigen Wohnsitz entschlossen hat, weil der Anteil der Bewohner mit Nebenwohnsitz in etwa gleich geblieben ist. Zudem wurde bereits eine erhebliche Anzahl von Wohnungen in kleinere Apartments umgewandelt bzw. größere an studentische Wohngemeinschaften vermietet.

Die Tatsache, dass fast zwei Drittel der Obermünster-Bevölkerung zwischen 21 und 39 Jahre alt ist, dazu noch der Anteil von 75 Prozent Ledigen, kann auch ein Hinweis auf eine schleichende Gentrifizierung sein: junge erfolgreiche Menschen leben gerne in diesem Viertel, während Senioren und Menschen mit Kindern den Stadtteil verlassen. Dass es sich bei den 25- bis 40-Jährigen überwiegend nicht um „Prekariat“ handelt (im Sinne der „Generation Praktikum“, die oftmals am Existenzminimum lebt), ergibt sich aus der deutlich unterdurchschnittlichen sozialen Belastung: nur 31 Personen (= 3,0 Prozent) beziehen ALG II und davon sind wiederum zehn berufstätig. Fast die Hälfte der Leistungsempfänger im Quartier liegt in der entsprechenden Altersgruppe zwischen 25 und 34 Jahren, was eher gegen eine Gentrifizierung spricht. Von Grundsicherung dagegen ist nur eine einzige Person abhängig, diese ist noch jünger als 65 Jahre, d.h. hier geht es vermutlich um eine größere gesundheitliche Belastung und nicht um Altersarmut.

Insgesamt dürfte somit die deutliche Steigerung der mittleren Altersstufen auf den Zuzug von Studenten und gut ausgebildeten Singles zurückzuführen und kein Anzeichen von ausgeprägter Gentrifizierung sein.

Soziale Belastungen des Quartiers

Als Indikatoren für ein sozial belastetes Viertel gelten:

- **Armut** (hoher Anteil an Menschen, die auf staatliche Transfereinkommen angewiesen sind)
- **Armutsrisiko** (Arbeitslosigkeit, Kinderreichtum, Altersarmut/ergänzende Grundsicherung zur Rente, unterdurchschnittliche Bildung)
- Viele Fälle von notwendigen Erziehungshilfen durch das Jugendamt
- **Überfremdung**
- Hohe Kriminalität, insbesondere Gewaltkriminalität
- Soziale Konflikte, insbesondere zwischen Deutschen und Zuwanderern bzw. zwischen unterschiedlichen Ethnien
- Häusliche Gewalt
- Vandalismus

- (sichtbarer) Drogen- und Alkoholmissbrauch
- Wohnungsleerstände
- Negatives Image des Viertels
- Hoher Anteil von Bewohnern mit multiplen Problemlagen
- Veränderung der Bewohnerstruktur von gut/durchschnittlich nach unterprivilegiert

Die Polizei bezeichnet das „Obermünsterviertel“ bezüglich Bewohnerkriminalität als völlig unterdurchschnittlich, stellt jedoch eine massive Belastung durch alkoholisierte (und eventuell unter Drogen stehende) Kneipengänger mit Körperverletzungen, Beleidigungen, Vandalismus und Ruhestörung fest. Hier sei das „Obermünsterviertel“ noch stärker belastet als die übrige Altstadt. Dies beeinträchtigt auch das Image des Viertels sehr negativ.

Zahlen über Polizeieinsätze wegen häuslicher Gewalt waren nicht zu ermitteln.

Soziale Belastung durch erhöhten Bedarf an Jugendhilfen kann ausgeschlossen werden.

Weder Wohnungs- noch Geschäftsraumleerstände über einen längeren Zeitraum sind im „Obermünsterviertel“ bekannt. Das sehr schlechte Image ist ausschließlich auf die Diskotheken- und Kneipengänger zurückzuführen.

Resümee

Das „Obermünsterviertel“ ist ein Gebiet im Wandel: Sowohl die Geschäftsstruktur als auch die Bewohner haben sich in den letzten zehn Jahren deutlich verändert. Eine besondere soziale Belastung ist nicht erkennbar. Allerdings leidet das Image des Viertels unter der intensiven nächtlichen Nutzung aufgrund der hohen Dichte an Kneipen und Diskotheken.

Darüber hinaus gibt es noch nicht ausgeschöpfte Potenziale in der Entwicklung als Geschäftsviertel, in der Verbesserung des Images und im Zusammenleben der Bewohner. Um eine ausgewogenere Bevölkerungsstruktur zu erreichen, ist insbesondere der Zuzug von Familien und von älteren Menschen wünschenswert.

9. Sanierungsgrundsätze und -ziele mit städtebaulichem Rahmenplan

Sanierungsgrundsätze

Im Jahre 1977 beschloss der Stadtrat von Regensburg sogenannte Sanierungsgrundsätze.

Damit sollten der Regensburger Altstadtsanierung für die Zukunft klare politische Vorgaben gemacht werden. Die Sanierungsgrundsätze sind bis heute Orientierung und Maßstab bei der Planung und Durchführung der Stadterneuerung geblieben und wurden als Grundlage zu den bestehenden Sanierungsgebieten in der Regensburger Altstadt angewandt.

Sie werden im Folgenden zusammenfassend aufgeführt:

- Der Erhalt der historischen Altstadt in ihrer groß- und kleinräumigen Gestaltung ist oberstes Ziel.
- Die Struktur der Flächennutzung in der Altstadt ist zu wahren. Sie entspricht dem historischen Vorbild.
- Bestehende Wohnnutzungen haben grundsätzlich Vorrang. Sie dürfen nicht von andern Nutzungen verdrängt werden.
- Die kleinräumige Eigentumsstruktur soll erhalten bleiben. Auf eine Bodenordnung wird verzichtet.
- Die Förderung privater Sanierungen auf freiwilliger Basis hat Priorität.
- Die Sanierung ist so durchzuführen, dass die Zahl der nachteilig Betroffenen möglichst klein gehalten wird.
- Sanierungsbetroffenen ist auf Wunsch ein Verbleib in ihrem Wohnquartier zu ermöglichen.
- Die Existenzfähigkeit von Läden sowie kleiner Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ist zu sichern. Sie sind für eine lebendige Altstadt unverzichtbar.

Allgemeine Sanierungsziele

Das Untersuchungsgebiet „Obermünsterviertel“ besitzt in vielen Bereichen große städtebauliche Qualitäten und Potentiale, die bisher nur wenig genutzt werden konnten, was vor allem durch die relative Randlage in der Altstadt von Regensburg und die strukturellen städtebaulichen Gegebenheiten bedingt ist. Dies hat bisher eine geringe Entwicklungsdynamik bewirkt und die Impulse und Entwicklungsschübe der Kern-Altstadt von Regensburg nicht mitnutzen können.

Auf der Grundlage der Bestandsuntersuchungen wurde zunächst ein Entwurf entwickelt, der nach Abstimmung mit den städtischen Dienststellen, den Trägern öffentlicher Belange und der Einbindung der Ideen und Anregungen der betroffenen Bürger während der verschiedenen Bürgerbeteiligungen, Workshops und Stadtbegehungen in den Sanierungszielen zum Obermünsterviertel und in einen konkreten städtebaulichen Rahmenplan mündet.

Die Sanierungsziele zum „Obermünsterviertel“ sind hergeleitet aus dem § 136 ff Baugesetzbuch (BauGB) und den Sanierungsgrundsätzen aus dem Jahre 1977.

- Oberstes Ziel im „Obermünsterviertel“ ist es, die Balance zu finden zwischen der Bewahrung des einzigartigen Flairs dieses Gebietes mit seinem vielfältigen Charakter und einer behutsamen Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebietes in historischer, sozialer, wirtschaftlicher, kultureller und städtebaulicher Hinsicht.
- Die Durchführung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen verbleibt in der Verantwortung der Hauseigentümer und Investoren. Es ist im Gegensatz zu den Anfangszeiten der Altstadtsanierung möglich, durch die hohen Mietrenditen und Verkaufspreise Gebäudesanierungen ohne öffentliche Mittel durchzuführen.
- Der Einsatz öffentlicher Mittel bei den Gebäudesanierungen wird sich auf Anwesen beschränken, die aufgrund ihrer besonderen Struktur oder denkmalpflegerischer Wertigkeit einer Unterstützung bedürfen.
- Für die Sanierung und städtebauliche Erneuerung, vor allem im Bereich nördlich der Obermünsterstraße, ist eine behutsame Objektsanierung in enger Abstimmung mit denkmalpflegerischen Vorgaben nötig. Hierbei wird jedes einzelne Objekt/Gebäude in seinem Gesamtzusammenhang bewertet und somit der bestehende städtebauliche Rahmenplan objektspezifisch weiterentwickelt.
- Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung ist die Schaffung von begrünten, möglichst vernetzten Innenhöfen, die Errichtung von ausreichenden, adäquaten Abstellplätzen für Fahrräder und für die Müll- und Wertstoffbehälter außerhalb des Hofraums, z. B. in abgesonderten Räumen im Erdgeschoss der Gebäude, von besonderer Bedeutung.
- Einer generellen Wohnverdichtung (z.B. durch Dachanhebungen) ist im Hinblick auf eine angestrebte Verbesserung der Wohnverhältnisse entgegenzuwirken. Bevorzugt soll die Schaffung von Wohnraum für Familien, Senioren und Behinderte erfolgen. Dafür werden familienfreundliche und barrierefreie Wohnungen benötigt.
- Die im städtebaulichen Rahmenplan angegebenen Sanierungsziele müssen bei sich ändernden Rahmenbedingungen nach denkmalpflegerischen, historischen, städtebaulichen, funktionalen und sozialen Gesichtspunkten fortgeschrieben werden.

Sanierungsverfahren

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchführen wird. Das Baugesetzbuch geht grundsätzlich davon aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist anzuwenden (§ 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB), wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Entsprechend den vorbereitenden Untersuchungen können die angestrebten Sanierungsziele im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erreicht und die denkbaren Maßnahmen durchgeführt werden. Im zukünftigen Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“

- sind die vorgesehenen Maßnahmen verstärkt im öffentlichen Bereich
- sind die städtebauliche Missstände innerhalb des Sanierungsgebietes verstreut
- sollen einzelne durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreiz-Förderungen erfolgen
- ist eine erhebliche Auswirkung bzw. Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten, da vor allem Bestandspflege (Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung) betrieben werden soll.

Daher wird das Untersuchungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“ im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB) festgelegt.

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 1 BauGB keine Anwendung. Demnach ist insbesondere für folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine Genehmigung durch die Stadt Regensburg erforderlich:

- alle Vorhaben gem. § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen).
- wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen

Empfehlungen zu den Grundsätzen des Sozialplans (BauGB §180 ff)

Die vom Stadtrat am 31.03.1977 beschlossenen „Grundsätze zum Sozialplan“ gelten auch für dieses Sanierungsgebiet. Darüber hinaus beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.10.2010 Richtlinien zum Sozialplanverfahren, die im Januar 2011 in Kraft traten.

Im Falle von sanierungsbedingten Umzügen sollte der Rückkehrwunsch der Bewohner berücksichtigt werden. Bestehende soziale Beziehungen dürfen durch Sanierungsmaßnahmen nicht gefährdet werden.

Im Falle von notwendig werdenden Umzügen ist auf eventuell bestehende Behinderungen oder körperliche Einschränkungen – z. B. bei älteren Personen – Rücksicht zu nehmen.

Aus den Erfahrungen zu bestehenden Sanierungsgebieten in Regensburg ist die Angst der Betroffenen vor sanierungsbedingten Mietpreissteigerungen bekannt. Das Ziel der Kommune sollte es daher sein, preiswerten Wohnraum in differenzierten Wohnungsgrößen zu schaffen bzw. zu fördern.

Sozialplanung

Für Mieter und Vermieter sollen Anreize geschaffen werden, dass wieder mehr ältere Menschen und mehr junge Familien, auch Alleinerziehende, die Altstadt, im Besonderen das Sanierungsgebiet „Obermünsterviertel“, als attraktives Wohnquartier annehmen.

Dazu müssen gegebenenfalls Förderungsmöglichkeiten erkundet oder geschaffen werden für:

- barrierefreies Wohnen,
- Mehrgenerationenprojekte
- Hilfsangebote für Senioren
- Schaffung von familiengerechtem Wohnraum
- Spielmöglichkeiten für Kinder.

Zu prüfen wäre auch, ob der Sanierungsträger hier tätig werden kann und soll, um solche Wohnangebote zu schaffen. Außerdem sollten den Vermietern dieses Mieterklientel besonders ans Herz gelegt werden.

Im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden einige der in den Workshop am 16. Februar 2011 eingebrachten Anregungen und Wünsche verwirklicht werden können, die auch für die Umsetzung der Sanierungsziele entscheidend sind.

Durch dieses Programm könnte, zusammen mit sozialen Initiativen, ein Netzwerk von Nachbarschaftshilfen und (halb-) professionellen Hilfen geschaffen werden.

11. Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Zeitplan

Kosten

Die Zusammenstellung der Kosten zur Sanierung des Gebietes „Obermünsterviertel“ basiert auf den heutigen Kostenansätzen für vergleichbare Maßnahmen. Im Hinblick auf die Größe des Gebietes und derzeit bestehender Unwägbarkeiten, die differenzierten neuuzuordnenden Strukturen und die dadurch entstehende Dauer der Durchführung lassen sich zum Zeitpunkt der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen nur vorläufige Sanierungskosten ermitteln. Folgende Punkte werden im Hinblick auf die Kosten zu berücksichtigen sein:

- Vorbereitung der Sanierung (Planungen, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten)
- Gebäudesanierungen
- Ordnungsmaßnahmen
- Gestaltung von Straßen und Plätzen, Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Gemeinbedarf

Die Kosten für die Vorbereitung der Sanierung werden auf rund 400 000,-- Euro geschätzt.

Die dringend erforderliche Neugestaltung mit Aufwertung des öffentlichen Raumes soll im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen mit Städtebaufördermittel unterstützt werden. Die Kostenschätzung für den öffentlichen Raum ergibt folgendes Bild:

Straße/Platz	Fläche in m²	Kostenansatz € pro m²	Kostenschätzung in €
Obermünsterstraße	2 965	425,--	1 260 125,--
Malergasse	1 062	425,--	451 350,--
Straußgäßchen	368	425,--	156 400,--
Simadergasse	373	425,--	158 525,--
Obermünsterplatz (mit Zufahrten)	1 383	425,--	587 775,--
Augustinerplatz	665	425,--	282 625,--
Zukünftiges Jesuitengässl	789	425,--	335 325,--
Fröhliche-Türken-Straße	744	425,--	316 200,--
St.-Peters-Weg	2 598	425,--	1 104 150,--
		Zwischensumme	4 652 475,--
		Planungsleistungen/Spartenverlegungen Rundungsbetrag	300 000,-- 47 525,--
		Gesamtsumme	5.000.000,--

TAB. 3: KOSTENSCHÄTZUNG FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM

Eine wesentliche Aufgabe bleibt die Sozialplanung für die Stadt Regensburg. Auch wenn die Förderung des Sozialplanverfahrens bei Bauträgersanierungen ausgeschlossen ist, sind für den Zeitraum der Sanierung im Gebiet Kosten des Sozialplanverfahrens bei Sanierungen privater Investoren mit Schaffung von Mietwohnraum i.H.v. 200.000,- € anzusetzen.

Nach dem Ergebnis der Untersuchungen zum „Obermünsterviertel“ sind ca. 35 % aller Gebäude (ca. 42 Anwesen) mehr oder weniger sanierungsbedürftig. Auch wenn nach den Erfahrungen der letzten Jahre aus den bereits bestehenden Sanierungsgebieten von privaten Investoren derzeit auf öffentliche Fördermittel größtenteils verzichtet wird, werden für Gebäudesanierungen einschließlich energetischer Erneuerungen voraussichtliche Kosten im Rahmen der Städtebauförderung i.H.v. 4,0 Mio. € veranschlagt.

Die Schule St.-Peters-Weg bedarf dringend einer umfassenden Sanierung. Zur Finanzierung der Maßnahme als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung sollen Städtebaufördermittel i.H.v. 3,0 Mio. € beantragt werden.

Demnach ergibt die Kostenübersicht folgendes Bild:

Vorbereitung der Sanierung	400 000.- €
Gebäudesanierungen	4 000 000.- €
Ordnungsmaßnahmen Gestaltung von Straßen und Plätzen	5 000 000.- €
Sozialplanverfahren	200 000.- €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	3 000 000.- €
Gesamtkosten	12 600 000.- €

TAB. 4: KOSTENÜBERSICHT FÜR SANIERUNGSMABNAHMEN INGESAMT

Die Sanierung des Gebietes „Obermünsterviertel“ wird somit für die gesamten Maßnahmengruppen Aufwendungen im Rahmen der Städtebauförderung von rund 12,6 Mio. Euro erfordern.

Für die Umsetzung der privaten Hochbaumaßnahmen stehen den Eigentümern und Bauherren Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung zur Verfügung. Darüber hinaus greift die Begünstigung nach dem § 7h EStG für die privaten Bauherren.

Zeitplan

Die Fristen für eine Sanierung sind im BauGB § 142 Abs. 3 geregelt: „Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.“

Wenn die Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele zügig und kontinuierlich umgesetzt werden, kann die Sanierung bis zum Jahre 2026 abgeschlossen sein.