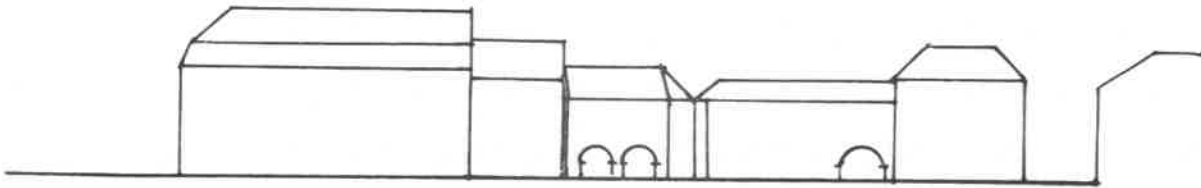
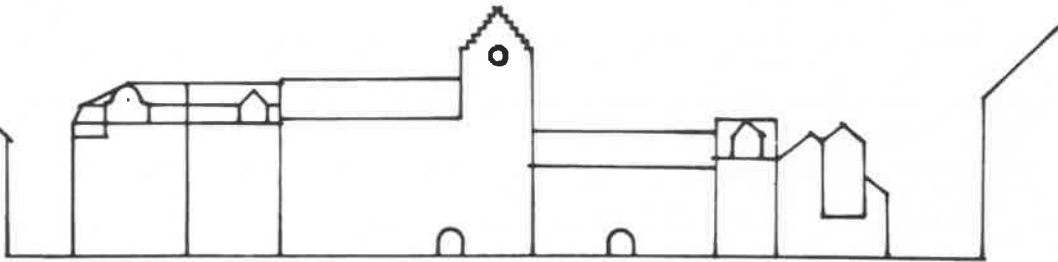


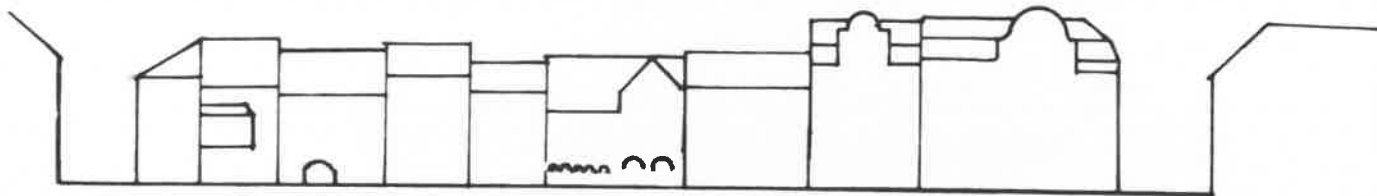
VEREINIGUNG



FREUNDE DER ALTSTADT



REGENSBURG EV



In dem Bewußtsein, daß die Altstadt nur dann attraktiv gemacht und am Leben erhalten werden kann, wenn ihr ausreichend Funktionen zukommen, haben die Altstadtfreunde mehrere Projekte auf ihre Realisierbarkeit untersucht. Hierbei wurde auch beachtet, daß nicht einseitig Schwerpunkte gesetzt werden, die alles Handels-, Kultur- und Kommunikationsgeschehen auf einen Bereich - die Kernstadt - lenken. Entsprechend der alten Stadtstruktur sollen diese Leistungsfunktionen fingerartig vom Zentrum ausgehen. An diesen Funktionsbändern kann sich dann auch eine weitreichende und gesunde Wohnstruktur anschließen.

Wir wollen heute zwei Projekte vorstellen, die bereits seit Jahren durchgearbeitet sind, deren Realisierung aber nicht zuletzt an der ablehnenden Haltung der Stadt scheiterte, obgleich gerade diese mit geringem Aufwand öffentlicher Mittel durchgeführt werden könnten. Das eine ist das "Gemeinschafts Kaufhaus West", das andere der "Leere Beutel".

Das Gemeinschafts Kaufhaus West
=====

Es umfaßt den Baublock Glockengasse-Ludwigstraße-Dreimohrengasse-Gesandtenstraße, also ein Areal von ca. 110 x 120 m. Dieses Gebiet wird überwiegend von städtischem und fürstlichem Besitz bestimmt, bietet also eine günstige Ausgangsposition. Das fürstliche Haus ist dem Gedanken aufgeschlossen und hatte seine Beteiligung an dem Gemeinschaftsprojekt zugesagt.

Grundgedanke des Projektes ist die Erhaltung der Besitzstruktur einerseits und Einbringung von Grundstücksanteilen in eine Gemeinschaftsanlage andererseits. Dies soll so vor sich gehen: Die Hausbesitzer behalten Haus und Geschäft an den benannten Straßen. Die Hofflächen werden jedoch freigemacht und in eine gemeinsame Baufläche eingebracht. Diese Fläche soll mit einem zwei- dreigeschossigen Kaufhaus überbaut werden. Die Idee des Gemeinschaftskaufhauses besteht also in einem Ring von Einzelhändlern und dem Kern eines Warenhauses, eine äußerst günstige Handelsstruktur. Dieser Idee schenkte die Karstadt AG. ihre Aufmerksamkeit und Zustimmung; die Verhandlungen waren seitens der Altstadtfreunde schon sehr weit gediehen und das Projekt schien gesichert. Im Gegensatz zum Donaeinkaufszentrum und der City-Center GmbH konnte sich jedoch kein Bauträger endgültig entschließen, das Projekt zu übernehmen; auch die Stadt verhielt sich ablehnend. Dennoch stellt diese Form eine echte Altstadtsanierung dar, welche Substanz erneuert und die angesessene Bevölkerung nicht vertreibt, im Gegensatz zu allen bisherigen und vorgesehenen "Sanierungen", die meist Eigeninteressen verfolgen.

Die Untersuchungen ergaben, daß ein Großteil der straßenseitig liegenden Gebäude sich in einem guten Bauzustand befindet, teilweise aber auch die Hofbebauungen. Ein Drittel der Gebäude zeigt einen schlechten Bauzustand, wobei einige Häuser an den Straßen saniert oder neu erstellt werden müßten; der Rest befindet sich in mittlerem Zustand. Im bleibenden Bestand befindet sich eine große Zahl denkmalgeschützter bzw. schützenswerter Gebäude. In der Restaurierung und entsprechen-

den Nutzung dieser Häuser besteht ein weiterer Anreiz der Geschäftsanlage. Im auszukernenden Innenbereich befinden sich zwar auch einige alte Gebäude, doch kann man sie weder als Baudenkmal, noch als Ensemble bezeichnen. Wo dies der Fall ist, wie in einem Anwesen Ludwigstraße und Ecke Gesandtenstraße/Glockengasse bleiben sie selbstverständlich erhalten und können einer Nutzung als Geschäftsräume zugeführt werden.

Die Geschößzahl der erfaßten Häuser beträgt durchwegs 3 und 4 Geschoße, je einmal 2 und 7 Geschoße. Die unterschiedlichen Geschößhöhen bilden jedoch auch hier ein ständiges auf und ab der Trauflinien, wie dies einer gewachsenen Baustruktur eigen ist und Straßenraumbild seinen besonderen Reiz gibt.

Das Gemeinschafts Kaufhaus ist günstig zu erschließen. Sowohl die Gesandtenstraße als auch die Ludwigstraße können zu Fußgängerbereichen werden, die Glockengasse mit ihrer Verlängerung Am Ölberg als sekundäre Erschließungsstraße dienen. Zu- und Abfahrt zum Warenhausblock erfolgen jedoch über den Bismarckplatz. Durch die Lage und die Verkehrsanbindung sollen sowohl Kauflustige aus dem Westen und Südwesten der Stadt, als auch des Stadtumlandes angezogen werden. Die Ausstrahlung reicht nach Untersuchungen bis Kelheim und Mallersdorf. Die unmittelbare Zufahrt über die B 16 und die Westumgehung ist gegeben, die öffentlichen Nahverkehrsmittel haben ihre Haltestellen vor der Türe des Warenhauses. Der Individualverkehr wird mit einer Tiefgarage unter den ehem. Hofflächen bedient; und zwar einer Mehrzweckgarage, die gleichzeitig dem Theater, dem Neuhaussaal und dem Volksbildungswerk Am Ölberg

dient. Ein Garagenbau, der also sinnvoll und sehr intensiv ist, da er einer Dauernutzung unterliegt. Er könnte außer der internen Warenanlieferung noch 150 Parkplätze bieten bei 5.000 qm Bruttofläche. Ein zweites Untergeschoß dient als Warenlager und für weitere Parkflächen.

Das Erdgeschoß soll als Gemeinschafts Kaufhaus ausgebildet werden. Außer großzügigen Zugängen von den 3 Hauptseiten her, sind zwei Anlieferungsmöglichkeiten für die Altgeschäftsbesitzer vorgesehen, sowie Erweiterungsmöglichkeiten an Verkaufsfläche für diese. Der besondere Reiz liegt in der Schaffung von Passagen, Gewölben und Innenhöfen, die von den Straßen her zu den modernen Geschäftsräumen im Innern des Gevierts führen. Das ist nicht nur Denkmalpflege, sondern echte Aufwertung und wirtschaftlicher Nutzen zugleich. Im Erdgeschoß ergibt sich so eine zusätzliche Verkaufsfläche von 3.000,- qm.

Das erste Obergeschoß ist einem Warenhaus vorbehalten, das seinen Zugang sowohl vom Innern des Erdgeschosses erhält, als auch durch eine eigene Aufgangshalle an der Gesandtenstraße und an der Drei Mohrengasse. Hierbei ergibt sich eine Verkaufsfläche von 2.500 qm, wobei die bestehenden Gebäude völlig unbehelligt bleiben. Das zweite Obergeschoß reduziert sich auf eine Fläche von 1.500 qm.

Das heißt also, daß alle bestehenden Gebäude im 2. und 3. Obergeschoß nunmehr völlig freie Rückseiten haben, die besser durchsonnt und durchlüftet sind, als bisher. Bei einigem finanziellen Aufwand lassen sich sogar Dachgärten über dem 1. Obergeschoß anlegen. Hiermit steigert sich der Wert der Wohnungen und Büroräume wesentlich.

Die Verwirklichung des Projektes, als echte Sanierung, würde den Westen der Altstadt wieder seine Funktion als begrenztem Einkaufsschwerpunkt geben, aber auch dieses gesamte Gebiet einer Aufwertung zuführen, die sie vor dem jetzt drohenden Verfall schützen würde. Es handelt sich hier nicht nur um eine ökonomische Absicht, sondern hintergründig und in voller Absicht um eine soziale und kulturelle, deren wir die Wirtschaft und Finanz für fähig aber auch für verpflichtet halten, Möge die Stadt in Erkenntnis der Bedeutung dieser Aufgabe ihren initiativen Beitrag zur Verwirklichung leisten.

Leerer Beutel
=====

Seit Jahren macht sich in Regensburg ein spürbarer Mangel an geeigneten Räumlichkeiten für größere und kleinere Veranstaltungen bemerkbar. Diese Tatsache veranlaßte die Altstadtfreunde schon seit langem nach einem geeigneten und wirtschaftlichen Projekt Ausschau zu halten. Wir stießen hierbei auf das ehem. Stadtlagerhaus "Leerer Beutel", das in sehr günstiger Lage zum Kulturzentrum Museum - Minoritenkirche als auch zur Donau und zu den Hauptverkehrswegen liegt. Es handelt sich um ein kulturhistorisch wertvolles Gebäude, das erstmals 1381 genannt wurde. Der jetzige Bau stammt aus der Zeit von 1597 - 1607.

An drei Ecken sind Konsolen mit Engelsfiguren angebracht, die das Stadtwappen halten. Heute in einem skandalösen Zustand, obgleich aus dem Gebäude Mietgewinn gezogen wird, der wenigstens seine Instandhaltung garantieren müßte. Die Nutzungsumwandlung zu einem Mehrzweckgebäude bedürfte keiner besonderen Eingriffe. Die Bausubstanz ist im wesentlichen als gut zu bezeichnen, die erforderlichen Um- und Einbauten lassen sich ohne Eingriffe in das statische Gefüge bewerkstelligen. Die Umpfanung zu einem Gaststätten- und Saalbetrieb stößt also auf keine Schwierigkeiten. Die Geschoßfläche beträgt rund 900 qm. Ein Kellergeschoß von ca. 200 qm mit Heizung und Lagerräumen wäre zusätzlich zu schaffen.

Das Erdgeschoß sieht Wirtschaftsräume wie Küche, Vorbereitung, Anlieferung und Lager vor, den Rest von 400 qm könnte eine Bierschwemme mit kaltem Büffett einnehmen. Charakterisiert wird dieser Raum von mächtigen Steinsäulen, Unterzügen und Holzdeckenkonstruktionen, wie sie unbeschädigt noch heute erhalten sind. Ein großformatiger Ziegelboden würde den Eindruck vervollständigen.

Im ersten Obergeschoß können zwei unterteilbare Gasträume von 200 und 250 qm vorgesehen werden, mit Vorräumen, Garderobe, Abstellraum und WC-Anlagen. Auch hier können die konstruktiven Elemente von Wand, Fenster, Pfeiler und Decken übernommen werden.

Im zweiten Obergeschoß ließe sich ein großer Saal mit 500 qm einrichten, der 700 Personen Platz bietet. Dazu kämen noch Bühne, Foyer, Garderobe

und Theke. Das dritte Obergeschoß könnte bereits die mächtige Dachkonstruktion mit einbeziehen, die aus mehreren Stockwerken besteht. Hier wären ein Foyer mit Imbiß und WC-Anlagen unterzubringen, sowie eine Galerie zum großen Saal mit 130 qm.

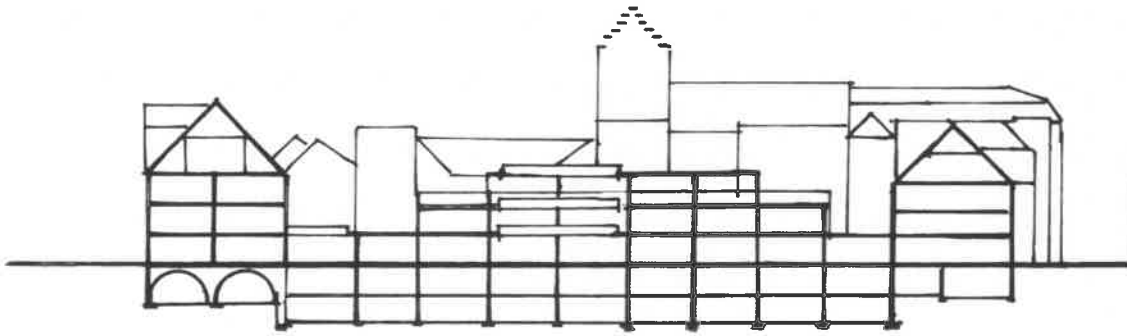
Das gesamte Projekt umfaßt eine Nutzfläche von 3.300 qm und rd. 20.000 cbm umbauten Raumes. Nachdem die konstruktiven Elemente des Gebäudes voll erhalten und gesund sind, so die kräftigen Steinpfeiler, Holzsäulen, Deckenbalken und das mächtige Dachgebälk, sind nur geringe technische Maßnahmen für den beabsichtigten Umbau erforderlich. Die derzeitigen Baukosten werden auf rund 3 Mio. DM geschätzt. Wenn man den geringen Baueffekt von Straßen (Kosten pro lfdm) und dgl. Baumaßnahmen bedenkt, bedeutet der Aufwand gegenüber dem Erreichbaren einen höchst wirtschaftlichen Nutzeffekt. Die Anlage "Leerer Beutel" hätte eine multifunktionale Bedeutung: Sanierung und Rettung eines bauhistorisch wertvollen Gebäudes, Belebung und Aufwertung des Ostenviertels, sowie Veranstaltungsraum für Konferenzen, Konzerte, Theater, Ausstellungen, Bälle; ein Treffpunkt für jedermann in der einfachen Bierschwemme, wo - wie in München - sich auch die besser dünkenden Gesellschaftsschichten zu einem Plausch bei Bier und Radi treffen können.

Eine andere Möglichkeit wäre ein Restaurantbetrieb mit Vereinsräumen im Erdgeschoß und der Ausbau der übrigen Geschoße für Museumszwecke, vor allem für die Galerie des XX. Jahrhunderts, sowie ständige Wechselausstellungen lebender Künstler und des Museums.

Wir fordern daher die Stadt auf, die ihr zugeteilten Steuergelder nicht weiterhin in spektakuläre Maßnahmen zu stecken, sondern damit in erster Linie ihre Bausubstanz zu erhalten und zu neuem Leben zu erwecken, ein Leben, das allen Bürgern und der ganzen Stadt zugute kommt, vor allem aber dem Fremdenverkehr in besonderer und ursprünglicher Form dient.

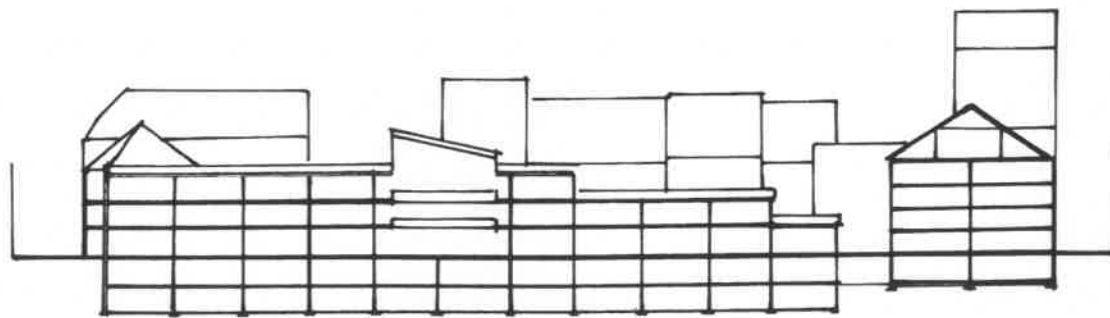
Bauliche Entwürfe: Arch. Josef. Naumann
Wirtschaftsbeziehungen: B. Bosse
Text: F. Porschet

Afr.6-5/74



SCHNITTE

M 1 : 1000





STRUKTUR

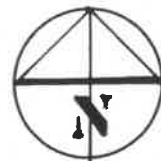
M 1 : 1000

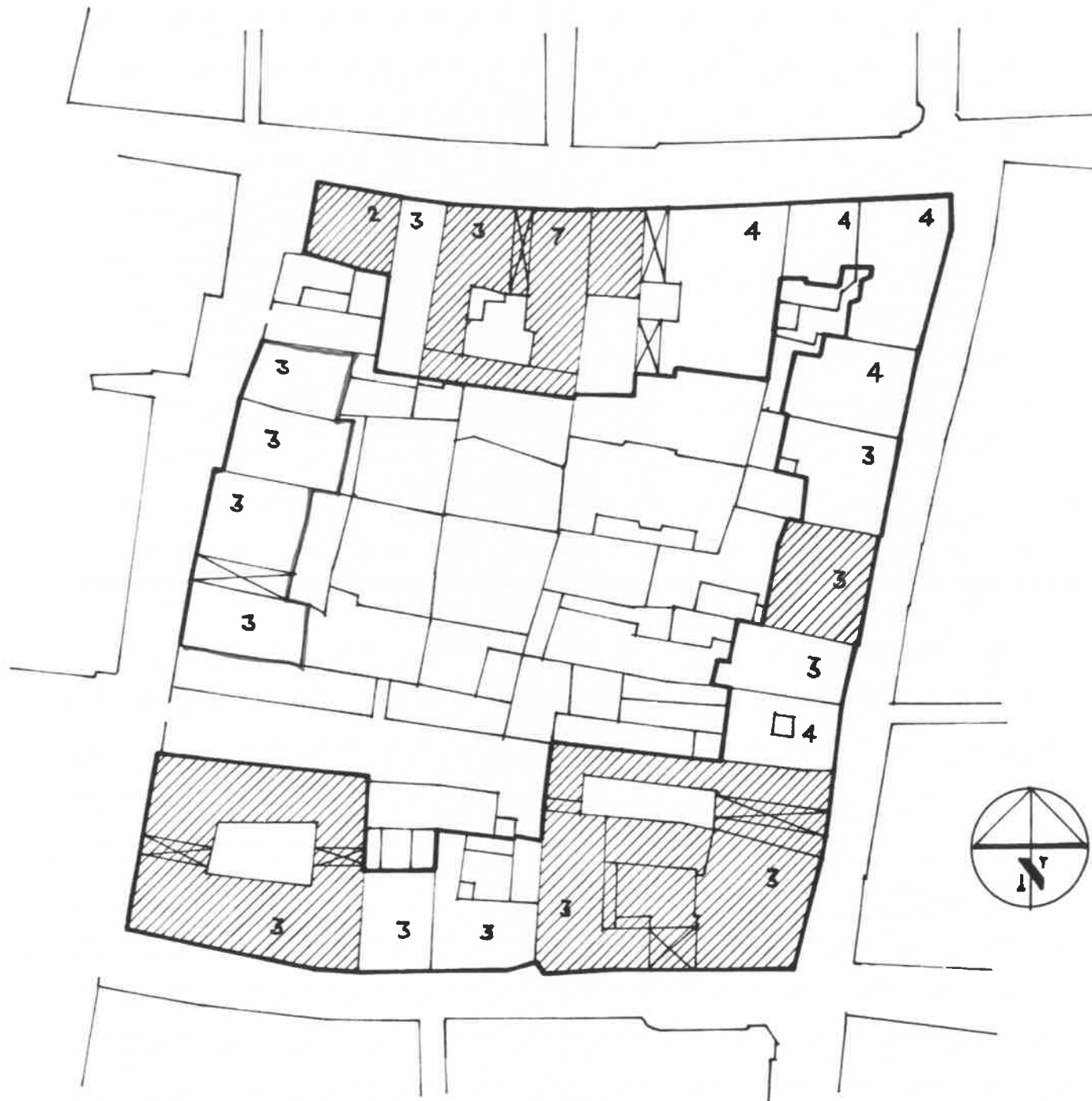
1, UNTERSUCHUNG BESITZVERHÄLTNISSSE

 PRIVAT

 FÜRST TT

 STADT









STRUKTUR

M 1 : 1000

2, BESTANDSVERHÄLT - NISSE

-  BLEIBEND
-  ABBRUCH
-  DENKM. WERT
-  GESCHOSSZAHL



**BEBAUUNGS -
VORSCHLAG
ERDGESCHOSS
M 1 : 1000**