

## Historische Stadtteile und ihre Nutzer, I: ein sozialwissenschaftlicher Beitrag zum Problem der Altstadterneuerung am Beispiel Regensburg ; Textband

Braun, Peter; Lutz, Burkart

Veröffentlichungsversion / Published Version

Forschungsbericht / research report

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:

Institut für Sozialwissenschaftliche Forschung e.V. - ISF München

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Braun, P., & Lutz, B. (1969). *Historische Stadtteile und ihre Nutzer, I: ein sozialwissenschaftlicher Beitrag zum Problem der Altstadterneuerung am Beispiel Regensburg ; Textband*. München: Institut für Sozialwissenschaftliche Forschung e.V. ISF München. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-68462>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

G. Baumg

Peter Braun Burkart Lutz

Historische Stadteile und ihre Nutzer

Ein sozialwissenschaftlicher Beitrag zum Problem der Alt-  
städterneuerung am Beispiel Regensburg

Textband

Institut für Sozialwissenschaftliche Forschung e.V.  
8 München 40 · Jakob-Klar-Str. 9  
4789

München 1969

Arbeitsbericht als Manuskript vervielfältigt, alle Rechte vorbehalten

## Gliederung

## I. Band

	Seite
Einleitung	IV
Teil A: Problemstellung	1
1. Das Umfeld der Altstadt	3
1.1 Die Ausgangslage Regensburgs nach 1945	4
1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung von Regensburg	5
1.21 Stagnation und Regression traditioneller Bereiche	5
1.22 Ausbau regional orientierter Bereiche	7
1.23 Expansion überregional orientierter Bereiche	10
1.3 Perspektiven für die weitere Entwicklung	13
2. Optionen für eine Bestimmung der Altstadt	15
2.1 Die Altstadt im Rahmen der gesamten Stadt	15
2.11 Räumliche Abgrenzung	16
2.12 Nutzung	16
2.2 Die Problematik der Altstadt	19
2.21 Entwicklung als Wirtschaftszentrum	20
2.22 Absinken als Wohngebiet	22
2.3 Perspektiven für eine Erneuerung der Altstadt	23
2.31 Erhaltung der Altstadt als Wirtschaftszentrum	24
2.32 Erhaltung der historischen Bausubstanz	25
2.33 Zusammenfassung	28
3. Ansatzpunkte für eine Untersuchung	29
3.1 Die historische Vorgegebenheit der Altstadt	29
3.2 Das Interesse an der Nutzung der Altstadt	30
3.3 Planung einer Erneuerung der Altstadt	33
3.4 Das Untersuchungsziel	35
Teil B: Struktur und Entwicklung der Altstadt	37
I. Die Struktur der Altstadt	39
1. Die Baustruktur	39
1.1 Die historische Entwicklung	39
1.11 Die Gebäudesubstanz	40
1.111 Die bauliche Umgebung	41
1.112 Das Gebäudeinnere	42
1.12 Das Straßennetz	43

1.2	Vorgegebenheiten für eine moderne Nutzung	44
1.21	Vorgegebenheiten für Betriebe	45
1.22	Vorgegebenheiten für Haushalte	46
1.221	Eigentumsrechtliche Bedingungen für eine Erneuerung der Gebäude	47
	Exkurs: Die Funktion des Gebäude- eigentums	50
1.222	Der Gebäudezustand	53
1.3	Die Polarität der Nutzungsmöglichkeiten	55
1.31	Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Nutzung	55
1.32	Die Wohnmöglichkeiten	56
2.	Die Nutzungsstruktur	58
2.1	Die wirtschaftliche Nutzung	58
2.11	Allgemeine Merkmale	59
2.111	Die Branchenstruktur	60
2.112	Die Betriebsstruktur	63
2.12	Typologie der Betriebe in der Altstadt	66
2.121	"Zentrumsbetriebe"	66
2.122	"Nahversorgungsbetriebe"	67
2.123	"Handwerksbetriebe"	68
2.2	Die Altstadtbevölkerung	69
2.21	Allgemeine Merkmale	70
2.211	Rechtliche Beziehung zur Wohnung	72
2.212	Haushaltseinkommen	74
2.213	Haushaltsstruktur	76
2.214	Lage zum Arbeitsplatz	79
2.22	Typologie der Altstadtbevölkerung	82
	Exkurs: Spezifische Bevölkerungsgruppen	83
2.221	Untere Bevölkerungsschicht	87
2.222	Obere Bevölkerungsschichten	88
3.	Die räumliche Untergliederung der Altstadt	90
3.1	Die Vorgegebenheiten	91
3.11	"Zentrumsgebiete"	93
3.12	"Randgebiete"	94
3.13	"Übergangsgebiete"	95
3.2	Die kleinräumliche Nutzung	97
3.21	Die Untergliederung nach wirtschaftli- chen Nutzungsarten	98
3.211	Nutzung durch "Zentrumsbetriebe"	98
3.212	Nutzung durch "Nahversorgungs- betriebe"	100
3.213	Nutzung durch "Handwerksbetriebe"	100
3.214	Gemischte Nutzung	102
3.22	Die Untergliederung nach sozialer Schichtung der Bevölkerung	103
3.221	Nutzung durch untere Bevölkerungs- schichten	104



	Seite
3.222 Nutzung durch obere Bevölkerungsschichten	105
3.223 Gemischte Wohnnutzung	106
3.3 Zusammenfassung	107
II. Die Entwicklungstendenzen der Altstadt	110
1. Allgemeine Entwicklungstendenzen	110
1.1 Die wirtschaftliche Entwicklung	111
1.11 Rückläufige Tendenzen traditioneller Wirtschaftsbereiche	111
1.12 Expansive Tendenzen moderner Wirtschaftsbereiche	113
1.2 Die Bevölkerungsentwicklung	114
Exkurs: Die Mobilität von Kleinhaushalten	116
1.21 Der Rückgang gehobener Bevölkerungs- schichten	117
1.22 Die Zunahme unterer Bevölkerungs- schichten	118
2. Räumliche Auswirkungen	119
2.1 Die Entwicklung in "Zentrumsgebieten"	120
2.2 Die Entwicklung in "Übergangsgebieten"	121
2.3 Die Entwicklung in "Randgebieten"	122
3. Zusammenfassung	122
Teil C: Schlußfolgerungen	124
1. Das Problem der Planungsziele	126
1.1 Widersprüche zwischen Planungszielen und inhalt- lichen Prioritäten	126
1.2 Zeitliche Prioritäten	129
2. Maßnahmen zur Erneuerung der Altstadt	131
2.1 Das Problem neuer Standorte für Betriebe	132
2.2 Das Problem einer Verbesserung der Wohnverhältnisse	134
2.21 Die technische Problematik	135
2.22 Die finanzielle Problematik	136
2.23 Die soziale Problematik	137
3. Weiterführende Erhebungen und Untersuchungen	138
3.1 Von der Stadt in eigener Regie durchzuführende Erhebungen und Untersuchungen	140
3.2 Sondererhebungen als Grundlage der allgemeinen Stadtentwicklungsplanung	142
3.3 Sondererhebungen für das Gebiet der Altstadt	144

## Einleitung

Die Regensburger Altstadt stellt eine der wenigen bis heute nahezu vollständigen mittelalterlichen Stadtanlagen dar, die nördlich der Alpen erhalten blieben.

Anlage und Bausubstanz der Altstadt sind heute noch weitgehend - von wenigen baulichen Veränderungen im 17. und 18. Jahrhundert, von etlichen, allerdings höchst beklagenswerten Eingriffen im 19. Jahrhundert und von den zu Beginn des 19. Jahrhunderts weitgehend zerstörten und seither wieder aufgebauten bzw. mehrmals umgebauten Teilen abgesehen - auf die historische Funktion der Stadt als Handels-, Gewerbe- und Wohnort mit zum Teil überregionaler Ausstrahlung zugeschnitten.

Diese einzigartige Situation ist nicht nur glückliches Ergebnis der Tatsache, daß Regensburg im zweiten Weltkrieg nicht Opfer massiver Bombardierungen wurde; sie ist zugleich Ausdruck der in anderer Perspektive höchst beklagenswerten Tatsache, daß Regensburg im 19. Jahrhundert seine früher überragende Stellung innerhalb des deutschen Siedlungsgebietes verlor und zu einer kaum industrialisierten Provinzstadt mit allenfalls regionalen Funktionen herabsank.

Die Regensburger Altstadt ist heute in einer doppelten Weise problematisch und damit zugleich aktueller Anlaß weitreichender und dringlicher Entscheidungen:

- o Einmal geht es darum, die historische Substanz dieser Altstadt (also nicht nur einzelne Baudenkmäler, sondern das ganze Stadtbild mit seinen charakteristischen Straßenzügen, Gassen, Plätzen, Höfen und Häuserfluchten) soweit möglich unangetastet für zukünftige Generationen zu erhalten und gemäß ihrem spezifischen Wert nutzbar zu machen;

- o zum anderen geht es darum, die Stadt Regensburg, die sich gegenwärtig in einer raschen wirtschaftlichen Entwicklung befindet und in den kommenden Jahrzehnten eine wichtige Funktion als regionales Zentrum mit überregionaler Verflechtung übernehmen könnte, so zu modernisieren, daß sie den neuen, heutigen und zukünftigen Bedürfnissen in bezug auf Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften, Freizeit und Erholung sowie Verkehr gerecht werden kann - wobei die historische Altstadt in vielfältiger Weise als Hindernis wirkt.

Offensichtlich besteht die zentrale Planungs- und Entwicklungsaufgabe für Regensburg darin, diese beiden Perspektiven miteinander zu vereinen, das heißt den heutigen eklatanten Widerspruch zwischen Bewahrung der Altstadt und Modernisierung der Stadtstruktur sobald als möglich aufzuheben.

Diese Aufgabe stellte unter anderem auch Ausgangspunkt und Anlaß der hiermit vorgelegten Untersuchung dar, die ursprünglich als Teilstück eines umfassenden Untersuchungsprogrammes konzipiert worden war, das der Stadt Regensburg brauchbare Grundlagen für die konkrete Lösung dieser zentralen Planungsaufgabe an die Hand geben sollte.

Der Anstoß sowohl zur Entwicklung dieses Forschungsprogrammes wie zu der hiermit vorgelegten Studie ging aus von dem Städtebaulichen Seminar, das die "Stiftung Regensburg" im Kulturkreis des Bundesverbandes der deutschen Industrie errichtet hatte, das 1964 unter der Leitung von Werner Hebebrand mit dem Versuch begonnen hatte, ein Entwicklungsmodell zu entwerfen, das einer weitgehend erhaltenen und restaurierten Altstadt einen ihr gemäßen Platz in einem modernen Regensburg zuweist.

Im Herbst 1964 wurde der Unterzeichnete gemäß einer Anregung des Städtebaulichen Seminars mit der Erstellung einer Vorstudie beauftragt, die einerseits das Problem der Regensburger Altstadt sozialwissenschaftlich definieren, andererseits ein Forschungsprogramm

entwickeln sollte, mit dessen Hilfe es möglich wäre, die notwendigen Planungsgrundlagen bereitzustellen.

Aufgrund erster Analysen mit Hilfe des vorliegenden statistischen Materials entwarf der Unterzeichnete mit den Mitarbeitern des inzwischen von ihm aufgebauten Instituts für sozialwissenschaftliche Forschung in München ein mehrstufiges Untersuchungsprogramm, das statistische Erhebungen, Wirtschaftsprognosen, Befragungen und sonstige Erhebungen miteinander kombinierte und in zwei großen Abschnitten zunächst den Istzustand beschreiben und die wichtigsten Entwicklungstendenzen freilegen, dann das Bild eines denkbaren Zustandes Regensburgs für das Ende unseres Jahrhunderts entwerfen wollte, auf das dann die konkrete Planung von Flächennutzung, Verkehrssystemen und Baustrukturen Bezug nehmen könnte.

Im Frühjahr 1965 nach Vorlage des Berichtes über die Vorstudie und des in ihm enthaltenen Forschungsprogramms begannen Verhandlungen mit der Stadtverwaltung Regensburg über die Finanzierung des ersten großen Untersuchungsabschnittes; die Stadt Regensburg wandte sich ihrerseits an den Bund und das Land Bayern, um von dort finanzielle Unterstützung zu erbitten.

Da einerseits das Städtebauliche Seminar, das ja vor mehr als einem Jahr mit der Arbeit begonnen hat, dringend auf konkrete Untersuchungsergebnisse wartete, da andererseits die Verhandlungen zwischen der Stadtverwaltung Regensburg und den zuständigen Stellen des Bundes und des Landes erfolgversprechend schienen, wurde das Institut im Sommer 1965 von der Stadtverwaltung Regensburg beauftragt, mit den ersten Erhebungen zu beginnen, die insbesondere in einer intensiven statistischen Analyse der Altstadt und ihrer Bevölkerung auf der Basis des neu aufbereiteten Urmaterials der Volks-, Wohnungs- und Gebäudezählung 1961 bestanden.

Unglücklicherweise ergaben sich im Winter 1965/66 unvorhergesehene Schwierigkeiten, die zumindest zunächst eine finanzielle Beteiligung von Land und Bund an dem bereits begonnenen Untersuchungsprogramm verhinderten. Das Institut sah sich deshalb veranlaßt, die

nur zu einem Teil durch eine erste Zahlung der Stadtverwaltung Regensburg finanzierten Arbeiten abzubereiten. Das erhobene Material wurde lediglich insoweit analysiert, als dies notwendig war, um dem Städtebaulichen Seminar wenigstens erste sozialwissenschaftliche Daten zur Verfügung stellen zu können.<sup>1)</sup>

Erst 1968 gelang es dann dank eines Zuschusses von Land und Bund, die Auswertung des erhobenen Materials zu finanzieren und den hiermit vorgelegten Bericht zu erstellen.

Es war jedoch trotz großer Anstrengungen nicht möglich, die Finanzierung der weitergehenden, ursprünglich geplanten Erhebungen und Analysen sicherzustellen.

Die hiermit vorgelegte Arbeit stellt insofern einen beklagenswerten Torso dar, dessen eigentliche Funktion in seinem Beitrag zu einem sehr viel weitgespannten Forschungsprogramm bestanden hätte.

Dennoch schien es sinnvoll, nicht nur das erhobene Material zu analysieren und zu interpretieren, sondern darüber hinaus den Versuch zu unternehmen:

- o intensiver über die grundlegende Planungsproblematik nicht nur der Regensburger Altstadt, sondern ganz generell historischer, erneuerungsbedürftiger Stadtteile zu reflektieren;
- o den Stellenwert sozialwissenschaftlicher Analysen der vorgelegten Art im Planungsprozeß zu bestimmen.

---

<sup>1)</sup> Vgl. insbesondere Beiträge von B. Lutz und G. Zimmermann in: Kulturkreis im Bundesverband der deutschen Industrie (Hrsg.) Regensburg - Zur Erneuerung einer alten Stadt, S. 40 ff. und S. 48 ff.

Ein solcher Versuch legitimiert sich aus zwei Gründen:

Einmal hat sich der Unterzeichnete mit einer Reihe seiner Mitarbeiter, die an den Erhebungen und Auswertungen beteiligt waren, zu sehr am Problem der Regensburger Altstadt engagiert, als daß sie es über sich gebracht hätten, es bei einer einfachen formalen Darstellung und Interpretation der Erhebungen bewenden zu lassen.

Zum anderen haben Erhebungen, wie die im folgenden dargestellten, den außerordentlichen Vorzug, daß sie keiner aufwendigen Feldarbeit bedürfen, das heißt, wenn einmal die allerdings mühsam zu erarbeitenden Erhebungs- und Auswertungsmodelle und Interpretationsschemata vorliegen, auch von einer finanziell und personell schwachen Stadtverwaltung mit eigenen Kräften wiederholt werden können.

So wurde im folgenden versucht, aus der Not eine Tugend zu machen und aus den verbliebenen Resten eines nicht realisierbaren Forschungsprogramms dennoch eine Analyse zu erstellen, die in sich als Reflexion wie als Instrument anderer Erhebungen einen gewissen Wert besitzt.

Dieser Versuch schien im übrigen um so lohnender, als gleichzeitig eine Reihe von Fragestellungen, die ursprünglich in das Forschungsprogramm für Regensburg eingehen sollten, im Zusammenhang mit einem recht großdimensionierten Untersuchungsprogramm wieder aufgenommen wurden, mit dem inzwischen die Stadtverwaltung München das Institut für sozialwissenschaftliche Forschung beauftragt hat.

So kann zwar im folgenden nicht der Anspruch erhoben werden, auf die aufgeworfenen Fragen wirklich bündige Antworten zu geben; hierzu wäre es notwendig gewesen, das ursprüngliche, sehr viel umfassendere Forschungsprogramm durchzuführen. Der Anspruch beschränkt sich darauf, mit dem vorhandenen Material einige wichtige Aspekte der Struktur der Altstadt in den frühen sechziger Jahren so transparent zu machen, daß hierdurch einerseits praktisch politische Probleme der Regensburger Planung klarer definiert werden können, daß andererseits spätere Erhebungen und Analysen mit neuem Material

die Entwicklung der Altstadt und ihrer einzelnen Teile sehr viel exakter erfassen können, als dies andernfalls möglich wäre. Denn nur hierdurch - so möchten wir meinen - ist es möglich, die unvermeidlichen und gewünschten Strukturveränderungen mit einem Minimum an finanziellem, baulichem und sozialem Aufwand und einem Maximum an Ertrag für die Stadt Regensburg insgesamt, ihre Bewohner und ihre Wirtschaft zu steuern.

Gemäß dieser Absicht beginnt der Bericht mit einer eingehenden Reflexion über das "Umfeld", auf dessen Hintergrund die Altstadtproblematik gesehen wird, und über die grundlegenden Optionen, die im Hinblick auf die zukünftige Bestimmung der Altstadt denkbar sind.

Der umfangreichste zweite Teil beschreibt mit dem verfügbaren Material - dieses allerdings der Öfteren bis an die Grenze seiner Aussagefähigkeit interpretierend - die soziale, ökonomische und ökologische Struktur der Altstadt zu Beginn der sechziger Jahre und die Entwicklungstendenzen, die im Vergleich mit 1950 anhand der ermittelten Strukturmerkmale und aufgrund der Wanderungsbewegungen in der Mitte der sechziger Jahre festzustellen waren.

Ein letzter Teil nimmt einige der grundlegenden Fragestellungen des einleitenden Teils auf und prüft, inwieweit sie anhand der dargestellten Befunde beantwortet werden können. Er mündet in einer Reihe von Empfehlungen über weitere Arbeiten, die auf der Basis des Berichtes, seine Analysen weiterführend, aber vor allem seine Materialbasis stark ausweitend, nunmehr notwendig zu sein scheinen, wobei ausschließlich auf die Interessen der Stadt Regensburg selbst geachtet wurde.

Unser Dank gilt all den Personen und Stellen, die an der Initiierung der Regensburg-Studie, vor allem aber daran mitgewirkt haben,

daß nun doch wenigstens ein kleiner Teil des ursprünglichen Untersuchungsprogrammes zu Ende geführt werden konnte. Nach der erzwungenen Auflösung der ursprünglichen Forschungsgruppe Regensburg hatte Dipl.Ing. Peter Braun die in mancher Hinsicht recht undankbare Aufgabe übernommen, das gesammelte Material nochmals zu sichten, aufzubereiten und zu interpretieren und steuerte weiterhin einen großen Teil der grundsätzlichen Überlegungen in den Teilen A und C bei.

München, im Herbst 1969

INSTITUT FÜR SOZIALWISSENSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.

Prof. Dr. Burkart Lutz



Teil A: Problemstellung

Die Stadt Regensburg ist, wie die meisten größeren Städte der Bundesrepublik hervorgegangen aus einer vorindustriellen städtischen Ansiedlung, an welche sich - im Verlauf des allgemeinen Bevölkerungswachstums in Deutschland und der besonderen Konzentration dieser Bevölkerung auf bereits vorhandene Städte - die heutigen städtischen Wohn- und Wirtschaftsgebiete ankristallisiert haben.

Da von der neuen Stadt wenigstens teilweise die tradierte Stadtstruktur - die Gebäudesubstanz und das inner- und außerstädtische Straßennetz - übernommen wurde, besitzt die historische Altstadt von Regensburg heute eine hohe räumliche Zentralität innerhalb der gesamten Stadt: Die historische Altstadt bildet den inneren Kern der neuen Stadt, welche innerstädtische Wohnquartiere sowie den wichtigsten Teil des heutigen Stadtzentrums beinhaltet.

Durch ihre räumliche Lage innerhalb der gesamten, strukturell auf ein Hauptzentrum hin orientierten Stadt werden demnach heute an die historische Altstadt Anforderungen aus zwei Richtungen herangetragen:

- o Die aus der monozentrischen Stadtstruktur notwendig resultierende Knappheit an zentral gelegenen Nutzflächen für bestimmte Betriebe verlangt eine intensive wirtschaftliche Nutzung der Altstadt;
- o die permanente Wohnungsknappheit in Regensburg wie in allen größeren Städten macht eine Nutzung der in der Altstadt vorhandenen Wohnungen durch Wohnbevölkerung erforderlich.

Dies bedeutet, daß es heute schlechterdings nicht möglich ist, die Altstadt aus dem Gefüge der gesamten Stadt einfach auszuklamern; die Problemstellung für eine Erneuerung der Altstadt besteht in erster Linie in der Aufgabe, die Altstadt in die gesamte Stadt zu integrieren: Die Altstadterneuerung ist ein wesentlicher Bestandteil der gesamten Stadtentwicklung.

Bei einer Konkretisierung dieser Problemstellung zeigt sich, daß für die Altstadt-Erneuerung insbesondere zwei Perspektiven von Interesse sind:

- o Die Frage, welche Aufgabe der Altstadt möglicherweise von ihrem Umfeld, d.h. der übrigen Stadt und deren Umland, zugewiesen werden kann;
- o die Frage, welche Konsequenzen hieraus für eine Veränderung der historischen Altstadt entstehen, und die Notwendigkeit einer Bestimmung dessen, was unter "Erneuerung" der Altstadt zu verstehen sei.

Unter diesen Perspektiven sind die Ansatzpunkte für eine empirische Untersuchung der Altstadt und ihres immanenten Veränderungspotentials zu entwickeln.

#### 1. Das Umfeld der Altstadt

Die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft in Regensburg und seinem Umland ist für das Problem der Erhaltung und Erneuerung der Altstadt in zweifacher Weise von Bedeutung:

- o Einmal werden von dieser Entwicklung weitgehend die Anforderungen, die exogen an die Altstadt herangetragen werden, bestimmt;
- o zum anderen entscheidet diese Entwicklung darüber, welche wirtschaftlichen Mittel in Zukunft für eine Erhaltung der Altstadt zur Verfügung stehen werden.

(Gleichzeitig wird natürlich auch umgekehrt das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum in Regensburg davon beeinflußt, inwieweit die Altstadt den an sie gestellten Anforderungen gerecht wird.)

Eine systematische Analyse der gegenwärtigen Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur Regensburgs (die notwendig auch das Umland einbeziehen muß), eine Darstellung der bisherigen Entwicklungs-

tendenzen und die Prognose der in Zukunft möglichen Entwicklungen ist jedoch im Rahmen dieser Studie nicht möglich.<sup>1)</sup> An dieser Stelle kann lediglich versucht werden, aus den wichtigsten Zahlenreihen einige besonders charakteristische und für die Altstadtproblematik besonders bedeutsame Fakten und Probleme herauszugreifen.<sup>2)</sup>

### 1.1. Die Ausgangslage Regensburgs nach 1945

Bei Kriegsende befand sich Regensburg in einer ausgesprochen schwierigen, wo nicht dramatischen Situation:

Aufgrund der geringen Kriegszerstörung und wegen seiner Lage am östlichen Rand des späteren Bundesgebietes schlug sich der Zustrom der Heimatvertriebenen in Regensburg in einem Bevölkerungswachstum nieder, wie es in keiner anderen Großstadt zu verzeichnen war: Zwischen 1939 und 1946 stieg die Einwohnerzahl Regensburgs um Zwanzigtausend Menschen oder 21%, während sie gleichzeitig in fast allen anderen deutschen Großstädten - im Grenzfall in ähnlichen Größenordnungen - abnahm.

Gleichzeitig war bei Kriegsende das zum größeren Teil erst in den dreißiger Jahren geschaffene, ganz überwiegend rüstungsorientierte Industriepotential Regensburgs zerstört oder unbrauchbar: Der stark vergrößerten Bevölkerungszahl entsprach ein reduziertes Wirtschaftspotential, das wegen der stark verspäteten industriellen und wirtschaftlichen Entwicklung Regensburgs auch schon vor dem Kriege kaum einen Vergleich mit dem Wirtschaftspotential der meisten anderen Großstädte hatte aushalten können.

Von den expandierenden Wirtschaftsbereichen, die im Laufe der fünfziger Jahre die eigentlichen Träger des wirtschaftlichen Wachstums in der Bundesrepublik waren, war in Regensburg kaum einer in nennenswertem Maße vertreten, wenn man den weitgehend auf regionale Bedürfnisse abgestellten Dienstleistungssektor vernachlässigt, der 1950 ohne Bundesbahn und Bundespost fast 40% und mit Bundesbahn und Bundespost über 50% aller Beschäftigten Regensburgs

<sup>1)</sup> Eine derartige Analyse war im ursprünglichen Untersuchungskonzept als ein gesonderter, gewichtiger Untersuchungsschritt eingeplant.

<sup>2)</sup> Im übrigen sei auf die im Anhang zusammengestellten wichtigsten einschlägigen Tabellen verwiesen.

stellte (gegenüber knapp 30% ohne und knapp 35% mit Bundesbahn und Bundespost im gesamten Bundesgebiet):

Die Wirtschaftsstruktur Regensburgs war 1950 generell gekennzeichnet durch die ungewöhnlich schwache Ausprägung von in die überregionale Arbeitsteilung einbezogenen wirtschaftlichen Aktivitäten (dem von der Regionalforschung sogenannten non-basic-Sektor); und innerhalb dieser Aktivitäten waren wiederum die besonders wachstumsdynamischen Industrien, insbesondere Chemie und verwandte Branchen, Maschinen- und Fahrzeugbau sowie Elektrotechnik, die 1950 im Bundesgebiet etwa 20% aller Beschäftigten umfaßten, mit nur 6% aller Beschäftigten besonders schwach vertreten.

## 1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung von Regensburg

Die wirtschaftliche Entwicklung Regensburgs seit Kriegsende ist durch eine Kombination dreier Entwicklungstendenzen gekennzeichnet, die sich jedoch in ihrer Gesamtauswirkung auf die Beschäftigten- und Bevölkerungsentwicklung Regensburgs teilweise gegenseitig aufgehoben:

- o Die im folgenden näher beschriebene Regression traditioneller wirtschaftlicher Aktivitäten mit regionalen Einzugsbereichen;
- o die Expansion moderner Aktivitäten mit regionalem Einzugsbereich;
- o eine rasche Expansion von non-basic-Aktivitäten, insbesondere auf der Basis des in Regensburg und Umgebung verfügbaren Arbeitskräftepotentials.

Da auch die Zukunftsperspektiven Regensburgs insbesondere von dem zu erwartenden gegenseitigen Verhältnis dieser drei Tendenzen bestimmt werden, erscheint es sinnvoll, die Nachkriegsentwicklung jeweils im Hinblick auf diese Tendenzen kurz zu skizzieren.

### 1.2.1. Stagnation und Regression traditioneller Bereiche

Seit 1950 wurden durch die hier nicht im einzelnen zu analysierenden Faktoren des technisch-wirtschaftlichen Strukturwandels (Vergrößerung der Absatzmärkte, Verstärkung der überregionalen Arbeits-

teilung, Absterben traditioneller, teilweise noch familiengebundener Betriebsformen u.ä.) in einer größeren Zahl von Wirtschaftsbereichen, die in Regensburg nach Kriegsende noch eine weit überdurchschnittliche Rolle spielten, zahlreiche Betriebe stillgelegt, Arbeitsplätze aufgelassen und vermutlich auch Beschäftigte freigesetzt.

In den traditionellen konsumorientierten Gewerben, wie Holzherzeugung und -verarbeitung, Lederherzeugung und -verarbeitung, Druck und Papier sowie Nahrungs- und Genußmittelerzeugung, in denen 1950 rund 6.500 Arbeitskräfte (gut 13% aller Arbeitsplätze) Regensburgs beschäftigt waren, hat sich die Zahl der Betriebe und Beschäftigten bis 1961 stark verringert auf 5.000 bzw. knapp 8% der wesentlich gestiegenen Beschäftigtenzahl.

Die Deutsche Bundesbahn, die 1950 einen wichtigen Wirtschaftsfaktor Regensburgs darstellte, hat ihren Beschäftigtenstand in der Stadt bis 1961 nur etwa gehalten; die Zahl der Beschäftigten in der Deutschen Bundespost ist entgegen einer starken Expansions-tendenz im gesamten Bundesgebiet in der Stadt Regensburg sogar leicht gesunken. Die beiden bundeseigenen Betriebe haben ihren Anteil an den Arbeitsplätzen Regensburgs von knapp 14% auf knapp 10% reduziert.

Gleichfalls zu einem, allerdings sehr geringen, Beschäftigtenrückgang kam es im gleichen Zeitraum im Baugewerbe; offensichtlich deshalb, weil wegen der geringen Kriegszerstörungen und der stark verzögerten wirtschaftlichen Entwicklung die Bautätigkeit in Regensburg lange Zeit hindurch wesentlich schwächer war als in den meisten anderen Gebieten der Bundesrepublik.

Ähnliche Tendenzen vollzogen sich vermutlich auch in anderen Wirtschaftsbereichen (zum Beispiel Bekleidungs-gewerbe und Handel), in denen sie jedoch, weil gleichzeitig die beiden anderen expansiven Tendenzen wirksam waren, nicht an den Branchensummen zum Ausdruck kommen.

Insgesamt hat sich damit die traditionelle, weitgehend regional orientierte wirtschaftliche Basis von Regensburg, die 1950 noch zusammen mit dem öffentlichen Dienst im engeren Sinn, den wichtigsten Wirtschaftsfaktor der Stadt darstellte, im Laufe der Nachkriegszeit deutlich verschmälert.

Soweit aus dem recht unzureichenden statistischen Material entnehmbar, dominierte diese regressive Tendenz bis zur zweiten Hälfte der fünfziger Jahre; dementsprechend stagnierte in diesem Zeitraum auch - in krassom Gegensatz zur Entwicklung in allen anderen deutschen Großstädten - das Bevölkerungswachstum Regensburgs, das 1956 nur leicht über dem Stand von 1946 lag (mit einem Zuwachs in 10 Jahren von gut 4% gegenüber 26% in Augsburg und 28% in München, das damals noch keineswegs die heutige, alle anderen Großstädte der Bundesrepublik überragende Wachstumsdynamik hatte).

Nur am Rande sei hier bemerkt, daß von dieser Regression der traditionellen wirtschaftlichen Basis von Regensburg in erster Linie die Altstadt betroffen war, da diese Aktivitäten dort ihren privilegierten Standort hatten.

#### 1.2.2. Ausbau regional orientierter Bereiche

Inbesondere seit der Mitte der fünfziger Jahre - im Zusammenhang mit der beginnenden wirtschaftlichen Gesundung des weiteren Umlandes Regensburgs, später auch im Zusammenhang mit dem Aufbau überregionalorientierter Aktivitäten vor allem in bestimmten Wachstumsindustrien - vollzog sich in Regensburg ein zwar langsames, aber unverkennbares Wachstum moderner Aktivitäten (Betriebe und Arbeitsplätze) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und vor allem im Dienstleistungsbereich, deren Funktion in der Versorgung und Bedienung der örtlichen und regionalen Bevölkerung und Wirtschaft besteht.

Bedauerlicherweise läßt sich diese Entwicklung nur an einzelnen Beispielen statistisch belegen:

- o die Zahl der Beschäftigten im Einzelhandel ist trotz des zu vermutenden Absterbens einer beträchtlichen Zahl traditioneller Einzelhandelsbetriebe in Regensburg zwischen 1950 und 1961 fast ebenso schnell gestiegen wie im Bundesgebiet (+ 55% gegenüber + 62%) und nicht langsamer als beispielsweise im hochindustrialisierten, prosperierenden Augsburg;
- o die Zahl der Beschäftigten in Banken, Versicherungen und Handelsvermittlungen erhöhte sich sogar wesentlich schneller als im Bundesgebiet (+ 81% gegenüber + 66%) und spürbar schneller als in Augsburg (+ 55%), das insofern offensichtlich im Windschatten der Münchner Entwicklung (+ 97%) steht;
- o ein weiterer Anhaltspunkt ist die Zunahme der absoluten Zahl und des Anteils der Angestellten und Beamten in der Regensburger Bevölkerung. Zwischen 1950 und 1961 erhöhte sich die Zahl der in Regensburg wohnenden Angestellten und Beamten von rund 18.300 auf rund 22.600 und der Anteil dieser beiden Gruppen an allen Regensburger Erwerbspersonen (ohne Lehrlinge) von rund 38% auf rund 45% - wobei zu beachten ist, daß offensichtlich im Laufe der fünfziger Jahre ein Teil der in Regensburg beschäftigten Arbeitskräfte mit höherer Qualifikation seinen Wohnort aus dem Stadtgebiet in benachbarte Wohngemeinden verlagert hat.

Diese Wachstumstendenz und der Umfang, in dem sie sich in Zukunft behaupten oder möglicherweise noch verstärken wird, ist von entscheidender Bedeutung für die Zukunft Regensburgs:

Einmal schlägt sich in ihr die Rolle Regensburgs als Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum des mittleren Ostbayerns nieder; die Stärke dieser Tendenz ist unmittelbarer Ausdruck inwieweit es Regensburg gelingt, sich gegenüber den beiden überregionalen



Attraktionspolen München und Nürnberg zu behaupten und sich ein eigenes, über das nähere und weitere Umland hinausreichendes regionales Einzugsgebiet zu schaffen. Zum anderen ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die Qualität eines modernen Dienstleistungsapparates eine entscheidende Voraussetzung für das weitere Wachstum der industriellen (oder später vielleicht auch nicht-industriellen) non-basic-Sektoren, die allein in der Lage sind, Regensburgs Position in der überregionalen Arbeitsteilung zu stärken und eine ausreichende wirtschaftliche Basis für die weitere städtebauliche, kulturelle, soziale und sonstige Entwicklung der Stadt und ihres Umlandes zu liefern.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß eine zuverlässige Prognose der Entwicklung dieses Teils der Wirtschaft (das heißt moderne Dienstleistungen mit mehr oder weniger großem regionalem Einzugsbereich wie öffentliche Verwaltungen, kulturelle Einrichtungen, große Einzelhandelsgeschäfte, insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit gehobenem Bedarf, Reparaturbetriebe, gehobene freiberufliche Dienstleistungen usw.) wegen der wechselseitigen Interdependenz zu anderen Bereichen auch mit sehr komplexen statistischen und ökonomischen Methoden nicht möglich ist:

Die entscheidende Frage in diesem Zusammenhang lautet ja, ob es Regensburg entweder durch Steuerungsmaßnahmen gelingt, der Bevölkerung und Wirtschaft in Stadt, Umland und potentiell regionalem Einzugsbereich eine vollständige, qualitativ hochwertige Versorgungspalette anzubieten; oder ob, wegen eines entsprechend unzureichenden Angebots sich größere Teile der regionalen Wirtschaft und Bevölkerung eben nicht auf Regensburg, sondern auf andere Zentren (im Zweifelsfalle München) hin orientieren, und damit die Standortvorteile sich für die, in die überregionale, wenn nicht internationale Arbeitsteilung einbezogenen non-basic-Sektoren (und damit auch wieder die örtliche und regionale Nachfrage nach entsprechenden Dienstleistungen) weiter verringern.

Dieser Zusammenhang ist, wie hier gleichfalls nur am Rande festzuhalten sei, von entscheidender Bedeutung für innerstädtische Planungen: Hängt es doch wesentlich von Planungsentscheidungen ab, ob

für derartige moderne Dienstleistungsaktivitäten quantitativ (das heißt nach Flächen) und qualitativ (das heißt nach Zugänglichkeit, Standortvorteilen wie Agglomerationseffekt u.ä.) ausreichende Ansiedlungs- und Wachstumsmöglichkeiten vorhanden sind.

### 1.2.3. Expansion überregional orientierter Bereiche

Die Entwicklung des, wie schon gesagt, sehr schwachen Industriepotentials, das Regensburg unmittelbar nach dem Kriege besaß, ist zunächst einmal dadurch charakterisiert, daß in der zweiten Hälfte der fünfziger Jahre als Folge der zunehmenden Ausschöpfung des inländischen Arbeitskräftepotentials die Standortvorteile derjenigen Regionen des Bundesgebietes rapide zunahmen, die noch über freie oder mobilisierbare Arbeitskräfte verfügten.

Das rasche Industriewachstum Regensburgs muß insofern als Teil der etwa 1956 bis 1958 einsetzenden nachhaltigen Industrialisierungs- bisher industriell stark unterentwickelter Gebiete gesehen werden, daß heißt von Gebieten, die bisher sowohl durch Fehlen von Rohstoffen wie durch lange Transportwege zu den Standorten der Grundstoffindustrien und zu den wichtigsten Absatzmärkten benachteiligt waren.

Im einzelnen sind drei Schwerpunkte des Industriewachstums Regensburgs zu verzeichnen, von denen wohl nur einer langfristig tragfähig sein dürfte:

- o Relativ schnell nach Kriegsende entstand auf der Grundlage früherer Rüstungsindustrien eine kleinere Maschinen- und Fahrzeugbauindustrie, die auf ihrem Höhepunkt, Anfang der sechziger Jahre, mit etwa 10% der Regensburger Industriebeschäftigten beteiligt war; die begrenzte Überlebensfähigkeit dieses Schwerpunkts erwies sich in dem Augenblick, in dem der Konzentrationsprozeß der deutschen Automobilindustrie voll wirksam wurde; schon Mitte der fünfziger Jahre hatte sich die Zahl der Beschäftigten in der gesamten Industriegruppe Stahl-, Maschinen- und Fahrzeugbau wieder stark, auf nur mehr gut 5% aller Industriebeschäftigten Regensburgs verringert.

- o Gleichfalls in den fünfziger Jahren siedeln sich in Regensburg mehrere mittlere Betriebe der Textil- und Bekleidungsindustrie an, die bis zum Beginn, teilweise bis zur Mitte der sechziger Jahre kontinuierlich expandierten und 1963/65 rund 20% aller Arbeitsplätze in Regensburger Industriebetrieben mit 10 und mehr Beschäftigten stellten. Die längerfristigen Perspektiven dieser beiden Wirtschaftszweige sind allerdings nicht besonders günstig: Einmal sind die Branchenwachstumsbedingungen aus bekannten Gründen hier eher schlechter als in anderen Industriezweigen; zum anderen dürften diese Betriebe zunehmend unter der Arbeitsmarktkonkurrenz der Elektroindustrie zu leiden haben.
- o Der entscheidende Anstoß zur wirtschaftlichen Entwicklung Regensburgs erfolgte für die Ansiedlung großer Produktionseinheiten der Elektroindustrie im Laufe der sechziger Jahre. Zwischen 1955 und 1965 hat sich die Zahl der Beschäftigten der Elektroindustrie etwa verdreifacht; von dem Zuwachs industrieller Arbeitsplätze innerhalb dieses Jahrzehnts entfällt nahezu die Hälfte auf die Elektroindustrie.

Die Bedeutung der Ansiedlung elektrotechnischer Betriebe in Regensburg ist vielfältiger Art:

Einmal handelt es sich bei ihr um eine der klassischen Wachstumsindustrien, die auf lange Zeit hinaus expandieren werden. Darüber hinaus verfügt nur diese Industrie in Regensburg über Betriebsgrößen und Quanten investierten Kapitals, die auch langfristig, und damit auch bei einschneidenden technischen und wirtschaftlichen Strukturwandlungen die Überlebenschance dieser Betriebe sichern.

Zum anderen ist die Elektroindustrie insgesamt sehr und die Regensburger Elektroindustrie immer noch relativ angestelltenintensiv, was bedeutet, daß sie in größerem Umfang qualifizierte Arbeitskräfte mit höherwertiger Ausbildung benötigt (der Anteil der Angestellten an den Industriebeschäftigten lag in der Mitte der sechziger Jahre in der Elektroindustrie erheblich über 20%, in der Textil- und Bekleidungsindustrie jedoch lediglich in der Größenordnung von 12%).

Damit ist auch langfristig die Chance gegeben, daß der höherausgebildete Nachwuchs in Regensburg adäquate Beschäftigungschancen in der Industrie der Stadt findet und nicht zur Abwanderung in andere Industriezentren gezwungen wird.

Die sehr günstige Entwicklung der Elektroindustrie darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, daß die Ausstattung Regensburgs mit wirtschaftlichen Aktivitäten, die in die überregionale Arbeitsteilung einbezogen sind, immer noch schwach bis sehr schwach ist. Die Zahl der Industriebeschäftigten je Einwohner liegt in Regensburg weit unter dem Wert, der in vergleichbaren Großstädten zu beobachten ist.

Hinzu kommt, daß gegenwärtig ein beträchtlicher Teil der Regensburger Industriebeschäftigten (vor allem Industriearbeiter) nicht aus der ansässigen Regensburger Bevölkerung stammt, sondern aus dem weiteren Umland nach Regensburg einpendelt - was darauf hinweist, daß die soziale und berufliche "Industrialisierung" der Regensburger Bevölkerung noch hinter dem an sich schon geringen wirtschaftlichen Industrialisierungsgrad zurückgeblieben ist. Offensichtlich ist das seit den sechziger Jahren deutlich zu beobachtende Industriewachstum, und hier in erster Linie die von der Elektroindustrie getragene Industrialisierung der Stadt, weniger der Bevölkerung der Stadt Regensburg, als vielmehr der Bevölkerung der Stadtregion (zum Teil als Folge einer Ansiedlung von Regensburger Bevölkerungsteilen in die Wohngemeinden außerhalb der Stadt) zugute gekommen.

Anzufügen ist noch, daß auch die Expansion anderer Industriebranchen in der weiteren Nachbarschaft Regensburgs für die Funktion Regensburg als überregionales Zentrum ebenso wichtig werden kann, wie das Wachstum der Elektroindustrie in Regensburg selbst. Als Beispiel kann in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Grundstoffindustrie (Mineralölverarbeitung und Chemie), die donauaufwärts von Regensburg neu entstanden bzw. expandiert ist, hingewiesen werden, sowie auf die Ansätze zu einer leistungsfähigen Maschinenbauindustrie donauabwärts.

### 1.3. Perspektiven für die weitere Entwicklung

Die vergangene Entwicklung Regensburgs war teilweise sehr stark belastet durch das völlig unzureichende Industriepotential, das Regensburg nach dem Kriege besaß (was wiederum im Zusammenhang mit seiner ungünstigen Verkehrslage gesehen werden muß) und durch die schwerwiegende Regression der traditionellen, am örtlichen und regionalen Markt orientierten Wirtschaftsberceiche.

Demgegenüber sind jedoch seit dem Ende der fünfziger Jahre zwei neue Tendenzen wirksam, die beide zu einer wesentlichen Stärkung der wirtschaftlichen Position der Stadt führen können: Einerseits die Entwicklung eines modernen Dienstleistungssektors (zu dem auch die Universität gerechnet werden muß), andererseits die Ansiedlung großer leistungsstarker Fertigungsstätten der Elektroindustrie.

Beide Tendenzen sichern Regensburg gute Entwicklungschancen, die sich in dem Maße verstärken werden, in den sich eine - heute zunehmend als notwendig erkannte - räumliche Konzentration der heute stark gestreuten Industrie des mittleren Ostbayerns auf einige Verdichtungspunkte vollzieht.

In dieser Perspektive besitzt Regensburg reale Chancen, sich zu einem eigenständigen Zentrum mit einem großen regionalen Einzugsbereich zu entwickeln, dessen Funktion einerseits in der Versorgung und Bedienung dieses Bereiches, andererseits in einem, wenn auch bescheidenen, Beitrag zur großräumig arbeitsteiligen, insbesondere industriellen Produktion liegt.

Diese Chance ist allerdings durch eine Reihe von Problemen belastet:

Ein erstes Problem besteht in der auch heute noch unzureichenden und vor allem durch die Dominanz eines einzelnen Unternehmens charakterisierten Industriestruktur, welche die industrielle Basis Regensburgs in einem langfristig kaum erträglichen Maße nicht nur von Branchenkonjunkturen, sondern von der Entwicklung und strategischen Entscheidungen eines einzelnen Unternehmens abhängig macht.

Sehr viel wesentlicher ist jedoch die Frage, ob und in welchem Maße es Regensburg gelingen wird, Ansiedlungs- und Entfaltungsmöglichkeiten für einen modernen Dienstleistungssektor zu schaffen, der für die Zukunft Regensburgs eine dreifache Aufgabe hat:

- o Einmal stellt er die Voraussetzung für eine weitere Verbreiterung der Wirtschaftsbasis der Region Regensburg dar;
- o weiterhin ist er Bedingung für die Ansiedlung neuer größerer, kapitalintensiver und lebensfähiger Industriebetriebe im Einzugsbereich der Stadt;
- o endlich entscheidet die Leistungsfähigkeit dieses Sektors darüber, wie weit Regensburg seinen Einzugsbereich in sein weiteres Umland hinausschieben kann; das heißt, inwieweit es Regensburg gelingt, durchzusetzen, daß ein größeres Gebiet Ost- und Südostbayerns in Regensburg seinen zukünftigen großräumigen Schwerpunkt findet und damit verhindert, daß die unausweichliche, immer stärkere Bindung kleinerer und mittlerer Städte an größere Zentren im größten Teil Südbayerns auf München hin erfolgt.

Durch die Frage nach den Ansiedlungs- und Entfaltungsmöglichkeiten von Betriebene eines modernen Dienstleistungssektors wird jedoch unmittelbar die Problematik der Regenerierung und Erhaltung der Altstadt von Regensburg angesprochen:

Die Entfaltung eines modernen Dienstleistungssektors ist in starkem Maße davon abhängig, daß durch entsprechende Planungen und Bau- maßnahmen ausreichend große und ausreichend gut erschlossene Flächen für Betriebe und Arbeitsplätze dieses Sektors bereitgestellt werden, Flächen, an denen es heute offensichtlich in Regensburg in fast dramatischer Weise fehlt.

Damit ist die Aufgabe einer Veränderung der Bau- und Verkehrsstruktur der inneren Teile des Stadtgebietes untrennbar mit der Aufgabe der Gesamtentwicklung Regensburgs verbunden.

## 2. Optionen für eine Bestimmung der Altstadt

Die Altstadt von Regensburg hat heute als Wohnstandort und als Wirtschaftsstandort eine entscheidend wichtige Stellung im Gefüge der gesamten Stadt. Offensichtlich wird sie jedoch den an sie gestellten Anforderungen nur teilweise gerecht: Die historische Bausubstanz der Altstadt ist in ihrer gegenwärtigen Form unverändert weder für eine moderne wirtschaftliche Nutzung geeignet, noch entspricht sie den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort. Auch das überkommene Straßennetz bewältigt in keiner Weise den mit einer modernen Nutzung verbundenen, motorisierten Individualverkehr.

Die Möglichkeiten einer Altstadterneuerung sind jedoch dadurch begrenzt, daß eine grundlegende Erneuerung der Bausubstanz und eine Anpassung des Straßennetzes an die heutigen Anforderungen gleichzeitig nicht ohne den Verlust historischer Bauobjekte möglich ist. Im folgenden soll deshalb anhand einiger wesentlicher Struktur- und Entwicklungsdaten der Rahmen abgesteckt werden, in dem, im Hinblick auf die Konsequenzen für die Entwicklung der gesamten Stadt, eine mögliche Erneuerung der Altstadt zu beurteilen ist.

### 2.1. Die Altstadt im Rahmen der gesamten Stadt

Die Altstadt von Regensburg ist, in ihrem Bezug zur gesamten Stadt insbesondere durch zwei Eigenschaften gekennzeichnet:

- o Sie ist das räumlich am zentralsten gelegene Gebiet der gesamten Stadt, ein Gebiet, dessen Nutzungsmöglichkeiten in starkem Maße durch eine extrem dichte, historisch überkommene Bebauung bedingt sind;
- o dieses Gebiet, welches nur einen sehr kleinen Teil der gesamten Gemarkungsfläche von Regensburg umfaßt, enthält heute rund  $1/8$  der Wohnbevölkerung und mehr als  $1/4$  der Arbeitsplätze von Regensburg.

### 2.1.1. Räumliche und statistische Abgrenzungen der Altstadt

Die historische Altstadt, d.h. der Teil Regensburgs innerhalb der mittelalterlichen Stadtbegrenzung, umschließt das Gebiet zwischen dem südlichen der beiden Donauarme im Norden und dem zusammenhängenden Grünzug von Prebrunnallee im Westen, Fürst-Anselm-Allee im Süden und Ostenallee im Osten. Sie ist das mit Abstand am dichtesten bebaute Gebiet der gesamten Stadt, rund  $\frac{3}{4}$  ihrer Fläche mit drei bis vier Geschossen überbaut, während in der übrigen Stadt das freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus dominiert.

Ein statistisch belegbarer Vergleich zwischen historischer Altstadt und übriger Stadt ist jedoch nur begrenzt möglich:

In der amtlichen Statistik ist - sofern das Stadtgebiet von Regensburg überhaupt unterteilt wird - die Altstadt nur in der Summe der gesamten Innenstadt, also dem 1. Stadtbezirk von Regensburg ausgewiesen. Das Gebiet der Innenstadt umfaßt neben der historischen Altstadt noch die beiden Donauinseln Untere und Obere Wöhrd, sowie eine südlich, zwischen Altstadt und Bahnlinie liegende Zone, die vom Dörnbergpark im Westen und dem Straßenzug der Sternberg- und der Gabelsbergerstraße im Osten begrenzt wird.

Soweit demnach in der Beschreibung der Altstadt auf die amtliche Statistik zurückgegriffen werden muß, ist nur der Vergleich zwischen Innenstadt und gesamter Stadt möglich. 1961 hatte jedoch die Altstadt einen Anteil von mehr als 80% der Bevölkerung und der Arbeitsplätze der Innenstadt, sodaß auch eine Beschreibung der Innenstadt die wesentlichen Charakteristika der Altstadt widerspiegelt.

### 2.1.2. Die Nutzung der Altstadt

In der Innenstadt wohnen und arbeiten heute jeweils mehr als 20.000 Menschen.



	absolut <sup>1)</sup>	Anteil an ges. Stadt
Fläche	277,5 ha	5,3%
Einwohner 1961	27 987 EW	22,4%
Beschäftigte 1961	21 853 Besch.	32,7%
Einwohner 1967	20 935 EW	16,7%
Beschäftigte 1967 geschätzt	über 25 000 Besch.	

Damit erhält die Innenstadt, trotz ihrer nur sehr geringen räumlichen Ausdehnung, ein quantitativ sehr starkes Gewicht im Zusammenhang der gesamten Stadt:

Auf einer Fläche von nur rund 1/20 der Gesamtmarkung von Regensburg wohnte 1967 rund 1/6 der Wohnbevölkerung und arbeitete - unter Annahme einer proportionalen Entwicklung seit 1961 - etwa 1/3 der Beschäftigten von Regensburg.

Über diesen quantitativen Bezug hinaus gewinnt jedoch die Innenstadt durch ihre wirtschaftliche Nutzung eine, erheblich über die Grenzen der gesamten Stadt hinausreichende qualitative Bedeutung:

1961	Arbeitsplätze	Erwerbstätige	Pendlerbilanz
Innenstadt	22 213	12 604	+ 9 609
übrige Stadt	44 748	41 126	+ 3 622

Auf einen erwerbstätigen Einwohner kommen in der Innenstadt nahezu 2 Arbeitsplätze, d.h. der Einpendlerüberschuß in die Innenstadt beträgt nahezu 5% ihrer Arbeitsplätze, gegenüber nur 10% in der übrigen Stadt.

<sup>1)</sup> Statistisches Jahrbuch Stadt Regensburg 1964 u. 1967

Wesentliche Charakteristika der Innenstadt sind somit

- o einmal ihre sehr intensive Flächennutzung

1961	Innenstadt	übrige Stadt
Nutzungsdichte	100 EW + 80 Besch/ha	20 EW + 10 Besch/ha

auf eine Flächeneinheit kam in der Innenstadt 1961 das 8-fache an Beschäftigten und das 5-fache an Einwohnern im Vergleich zur übrigen Stadt;

- o zum anderen die in Relation zur Wohnbevölkerung sehr starke wirtschaftliche Nutzung. Die Innenstadt wird, nach der Zahl der hier wohnenden und der hier arbeitenden Personen in etwa gleich stark für Wohnbevölkerung und für Arbeitsplätze genutzt. (Betrachtet man die Altstadt allein, so waren hier 1961 die Arbeitsplätze sogar schon leicht in der Überzahl: Beschäftigte / Einwohner = 1,1).

In der Gebäudenutzung dominierte zwar 1961 noch die Wohnbevölkerung - nahezu  $\frac{2}{3}$  der Geschoßflächen in der Altstadt gehörten zu Wohnungen - dies erklärt sich jedoch aus dem relativ sehr geringen Flächenbedarf der für die Altstadt spezifischen Betriebe: Der Flächenbedarf für die Beschäftigten dieser Betriebe lag bei durchschnittlich nur  $30 \text{ m}^2$  pro Beschäftigtem und damit erheblich sogar unter dem für die Wohnbevölkerung in der Altstadt errechneten durchschnittlichen Wert ( $45 \text{ m}^2/\text{EW}$ ).

Bedingt durch die besondere Stellung der Innenstadt zeigt sich an ihr jedoch auch in verstärktem Maße der Veränderungsprozeß, in dem die gesamte Stadt und ihre Region einbezogen sind. Dieser Prozeß kann durch 2 Tendenzen umrissen werden: eine Dezentralisation der Bevölkerung (der Bevölkerungszuwachs der Region Regensburg wird weitgehend von den Umlandgemeinden aufgenommen) und eine zunehmende räumliche Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten (und hierbei insbesondere flächenintensiv wirtschaftende, regional orientierte Betriebe). In der Innenstadt führen diese gezeigten Tendenzen bereits seit Kriegsende, verstärkt jedoch in den letzten Jahren zu einer Verdrängung der Wohnbevölkerung durch Be-

triebe; die Innenstadt hatte in den Jahren seit 1961 einen ständigen Bevölkerungsverlust von mehr als 1000 Einwohnern im Jahr, während umgekehrt im selben Zeitraum die Zahl der Arbeitsplätze um mindestens 500 - 600 pro Jahr zugenommen haben dürfte.

## 2.2. Die Problematik der Altstadt

Der bisherige Nutzungswandel in der Innenstadt - die Abnahme der Wohnbevölkerung und die Zunahme an Arbeitsplätzen - wurde teilweise direkt, teilweise indirekt dadurch gefördert, daß die bauliche Struktur der Altstadt nicht unmittelbar für eine moderne Nutzung geeignet ist: Die Wohnbevölkerung zog sich bei steigenden Wohnansprüchen teilweise aus der Altstadt zurück, dadurch war die Voraussetzung geschaffen für das Nachrücken von Betrieben; hier stoßen die Betriebe auch auf erhebliche Schwierigkeiten bei der Nutzung der historischen Vorgegebenheiten, sie sind jedoch (wie die zentripetale Tendenz bestimmter Betriebsarten in den Großstädten zeigt) stärker auf einen innerstädtischen Standort angewiesen als Haushalte und wirtschaftlich eher als diese in der Lage, wenigstens teilweise die historische Bausubstanz ihren Erfordernissen anzupassen.

Die Problematik der Altstadt hat demnach zwei Aspekte: Sie resultiert:

- o einmal aus dem stetigen Absinken der Altstadt als Wohngebiet; die Wohnverhältnisse in der Altstadt werden immer weniger den Wohnansprüchen einer durchschnittlichen Bevölkerung gerecht;
- o zum anderen aus dem zunehmenden Widerstand der, für eine moderne wirtschaftliche Nutzung nicht primär geeigneten baulichen und Verkehrsgegebenheiten gegen eine Expansion "zentraler" wirtschaftlicher Aktivitäten.

### 2.2.1. Entwicklung als Wirtschaftszentrum

Die Altstadt enthält traditionell das Stadtzentrum von Regensburg. Als Geschäftszentrum kann im Inneren der Altstadt eindeutig das Gebiet um die Ludwig- und die Gesandtenstraße sowie um Dom- und Neupfarrplatz bestimmt werden, es hat einen zusätzlichen Schwerpunkt in der nach Süden führenden Maximilianstraße (der einzigen im 19. Jahrhundert entstandenen breiteren Straße der Altstadt), die sich bis zum Bahnhof außerhalb der Altstadt hinzieht. Zentren der Verwaltung sind in der Altstadt vor allem der Dachau- und der Domplatz, sowie am Südrand der Altstadt der Emmeramsplatz.

In der Innenstadt lagen 1961 nahezu 2/3 aller Arbeitsplätze von Betrieben der Wirtschaftsbereiche Handel, Dienstleistungen und Verwaltung in Regensburg - das sind die Bereiche, durch die im allgemeinen Stadtzentren gekennzeichnet sind. Von den insgesamt rund 22.000 Arbeitsplätzen im 1. Stadtbezirk gehörten rund 16.500 Arbeitsplätze, das sind rund 75%, zu diesen Wirtschaftsbereichen. Über die Entwicklung von "Zentrumsbetrieben", d.h. Betriebe dieser Bereiche in der Innenstadt, sei es ihre Ausbreitung oder Vergrößerung, können allerdings nur schätzungsweise Angaben gemacht werden:

Geht man von der Annahme aus, daß sich der Zentralisationsgrad der Innenstadt seit 1950 nicht verändert hat, dann müßte sich bereits zwischen 1950 und 1961 die Zahl der Beschäftigten in "Zentrumsbetrieben" um ca. 5000 - 6000 erhöht haben, das sind rund 50% der Beschäftigten von 1950<sup>1)</sup>. In den letzten Jahren dürfte sich dieser Trend eher noch verstärkt haben, sodaß heute in der Innenstadt mit rund 20-22.000 Arbeitsplätzen in "Zentrumsbetrieben" gerechnet werden kann, sofern die räumlichen Bedingungen in der Innenstadt eine derartige Expansion zugelassen haben.

---

1) Unter Zentralisationsgrad sei hier der Anteil an Arbeitsplätzen in den Bereichen Handel, Verwaltung und Dienstleistung verstanden.

Diese Annahme wird notwendig, da die Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen zwar für 1961, nicht aber für 1950 nach Stadtbezirken gegliedert vorliegen, sondern nur als Gesamtwert.

Es scheint, daß insbesondere Betriebe mit einem größeren Flächenbedarf in den letzten Jahren überdurchschnittlich zugenommen haben und grundsätzlich auch weiter zunehmen werden. Für diese Entwicklung spricht, daß sich die durchschnittliche Beschäftigtenzahl einzelner Betriebe des sogenannten "tertiären Sektors" in Regensburg allein in der Zeit von 1950 bis 1961 nahezu verdoppelt hat. Diese Betriebe haben jedoch, da sie in der Regel einen sehr starken Kundenverkehr anziehen, zu ihrem Bedarf an Betriebsflächen noch einen entsprechenden Bedarf an Straßen- und Parkflächen.

Aus dieser Entwicklung erwachsen für die Altstadt grundsätzliche Schwierigkeiten mit weit über die Altstadt hinausreichenden Folgen:

- o Bereits jetzt besteht zwischen der Nachfrage nach geeigneten Betriebsflächen und realen Ausdehnungsmöglichkeiten in der Altstadt eine erhebliche Diskrepanz, sodaß sich Betriebe, die sich bisher zentripetal verhielten, außerhalb der Altstadt einen Standort suchen. Damit ist jedoch ein Rückgang der relativen Bedeutung der Altstadt verbunden, welcher sich längerfristig auch auf die Situation der in der Altstadt verbleibenden wirtschaftlichen Aktivitäten auswirken dürfte.

Diese Entwicklung kommt beispielhaft in der Errichtung eines Einkaufszentrums am Rande des Stadtgebiets zum Ausdruck, durch welches bereits heute ein erheblicher Teil des Masseneinkaufs der dichtbesiedelten Wohngebiete im Norden der Stadt und der Gemeinden im nördlichen Umland vom Zentrum abgezogen wird.

- o Eine zunehmende wirtschaftliche Nutzung in der Altstadt selbst geht notwendig mit beträchtlichen Veränderungen der historischen Bausubstanz parallel. Veränderungen, die längerfristig zu einem Ersatz größerer Teile der historischen Bauten durch neue führen.

Einerseits machte bereits bisher die gewerbliche Nutzung in den historischen Gebäuden selbst häufig eine Erweiterung

der vorgefundenen Räume und damit eine teilweise oder gänzliche Zerstörung der Gebäude notwendig. Nur am Rande sei hier erwähnt, daß fast alle gewerblich genutzten Gebäude durch den Einbau von Schaufenstern verändert wurden.

Andererseits wirkt sich der mit einer wirtschaftlichen Nutzung verbundene Verkehr als Veränderungszwang des Straßennetzes und damit auch der Gebäude aus. Den bisher vorhandenen Einstellflächen für Pkw's steht ein um ein Vielfaches höherer Parkplatzbedarf für die Beschäftigten und Kunden der hier gelegenen Geschäfte gegenüber, welcher von dem sehr engen Straßenraum aufgenommen werden muß, zudem werden durch den teilweise erheblichen Lieferverkehr vieler Betriebe die Straßen der Altstadt oft für Stunden blockiert. Diese Schwierigkeiten können längerfristig nicht mehr allein durch den Einbau von Fußgängerarkaden in den Gebäuden gelöst werden, sodaß größere bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen. Ebenfalls nur am Rande sei hier erwähnt, daß der mit einer wirtschaftlichen Nutzung verbundene Verkehr auch zu einer erheblichen Belästigung der Anwohner und Kunden führt.

### 2.2.2. Absinken als Wohngebiet

Neben dem Stadtzentrum enthält die Altstadt auch das dichtest besiedelte Wohngebiet der gesamten Stadt. Die Wohnbevölkerung konzentriert sich in der Altstadt insbesondere auf die dicht bebaute Zone im Nordosten der Altstadt, welche sich wegen ihrer unzugänglichen baulichen Struktur bisher besonders stark einer wirtschaftlichen Nutzung widersetzte.

Von seiten der Wohnbevölkerung werden jedoch, mit steigendem Lebensstandard zunehmend höhere Wohnansprüche gestellt. Diese Ansprüche beziehen sich sowohl auf die Qualität der Wohnungen selbst, ihre hygienische und sanitäre Ausstattung, als auch auf die unmittelbare Umgebung der Wohnung, das Vorhandensein von Kinderspielmöglichkeiten im Freien, welche ungefährdet vom Verkehr erreicht werden können usw.

Die derzeitigen Wohnverhältnisse in der Altstadt können unverändert diesen steigenden Wohnansprüchen von Haushalten nicht mehr gerecht werden. Auch mit der Veränderung und Renovierung von Einzelgebäuden ist jedoch keine grundlegende Verbesserung der Wohnverhältnisse im Hinblick auf die Umgebung der Wohnungen zu erreichen, d.h. auch renovierte Gebäude entsprechen nicht den Bedürfnissen von "Normalhaushalten".

Hieraus resultieren zwei, sich gegenseitig steigernde Schwierigkeiten für die Entwicklung der Altstadt als Wohngebiet:

- o Die unzureichenden Wohnverhältnisse in der Altstadt werden von "Normalhaushalten" immer weniger akzeptiert, d.h. es wandert jährlich eine große Zahl von Haushalten, die sich finanziell außerhalb der Altstadt eine günstigere Wohnung leisten können, aus der Altstadt ab, wodurch sich gleichzeitig der Anteil der hier verbleibenden Haushalte mit geringem Einkommen, welche die Wohnverhältnisse in der Altstadt bisher noch akzeptieren müssen, erhöht. Damit wirken sich die Wohnverhältnisse in der Altstadt stark selektiv auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus, die Altstadt wird zunehmend zum "Armenviertel".
- o Die Gebäudeeigentümer in der Altstadt sind häufig wegen der geringen Mieteinnahmen nicht einmal gewillt oder in der Lage, die notwendigen Reparaturen an den Gebäuden durchführen zu lassen, was zu einem weiteren Absinken der Wohnungsqualität führt (und sich so verstärkend auf eine soziale Segregation der Bevölkerung auswirkt); dadurch wird die Altstadt zunehmend zum "Slum"-Gebiet.

### 2.3. Perspektiven für eine Erneuerung der Altstadt

Die bisherige Entwicklung der Altstadt von Regensburg war durch den scheinbar unaufhebbaren Widerspruch zwischen einer modernen Nutzung insbesondere gewerblicher Art und einer überkommenen für eine moderne Nutzung nicht unmittelbar geeigneten baulichen Struktur gekennzeichnet. Der Wunsch, einerseits die Altstadt als Wirtschaftszentrum zu erhalten, andererseits die Alt-

die Altstadt in ihrer historischen Form unberührt zu lassen, beinhaltet zwei alternative Perspektiven für die zukünftige Entwicklung der Altstadt und ihre Aufgabe im Rahmen der gesamten Stadt:

- o Die Erhaltung der Altstadt als Wirtschaftszentrum setzt ihre bauliche und verkehrstechnische Erschließung für eine beliebige wirtschaftliche Nutzung voraus und damit eine Veränderung der historischen Gegebenheiten.
- o Bei einer restaurativen Erhaltung der Altstadt als historisches Objekt kann sie nur bedingt einer modernen Nutzung zugeführt werden.

#### 2.3.1. Erhaltung der Altstadt als Wirtschaftszentrum

Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Regensburgs ist, wie im vorangegangenen ausgeführt wurde, die Existenz eines funktionsfähigen Zentrums von entscheidender Bedeutung. Die traditionelle Stellung der Altstadt als Stadtzentrum ist jedoch dadurch gefährdet, daß in ihr offensichtlich bereits jetzt keine ausreichenden Möglichkeiten mehr für eine wirtschaftliche Expansion bestehen. Die Erhaltung der Altstadt als Hauptgeschäftszentrum von Regensburg und damit die Erhaltung ihrer funktionalen Bedeutung innerhalb der Stadt und ihres Umlandes ist nur bei einer Lösung von zwei Problemen möglich:

- o dem Problem einer ausreichenden Flächenreserve für die Erweiterung und Neuansiedlung von "Zentrumsbetrieben";
- o damit verbunden, dem Problem der Zugänglichkeit dieser Betriebe.

Als Flächenreserve bestehen in der Altstadt in den Gebieten, welche heute bereits überwiegend wirtschaftlich genutzt werden nur noch beschränkte Möglichkeiten einer Intensivierung



der Nutzung und damit einer Erschließung zusätzlicher Flächen. Als Flächenreserve kommen demnach in erster Linie die Gebiete in Frage, welche bisher nur zum kleineren Teil für eine wirtschaftliche Nutzung erschlossen werden konnten, da ihre Bausubstanz unverändert zu wenig für eine wirtschaftliche Nutzung geeignet war. Das Problem der Flächenreserve für "Zentrumsbetriebe" erweist sich damit in erster Linie als das Problem einer grundlegenden Veränderung der historischen Bausubstanz und damit ihrer Zerstörung. Ob und inwieweit längerfristig die Flächenreserve der Altstadt für das Hauptwirtschaftszentrum des zukünftigen Regensburg überhaupt ausreichen wird, kann an dieser Stelle nicht zuverlässig beantwortet werden.

Da es sich bei "Zentrumsbetrieben" in der Regel um Betriebe handelt, die in ihrem Angebot stark auf die Nachfrage eines großen regionalen Kundenkreises ausgerichtet sind, ist mit ihrer Expansion jeweils, zu dem bereits bisher in der Altstadt kaum zu bewältigenden Verkehr, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Auch das Verkehrsproblem ist jedoch in der Altstadt in erster Linie ein Flächenproblem, welches ohne Beseitigung von historischer Bausubstanz nicht zu bewältigen ist.

Dies bedeutet, daß die Altstadt von Regensburg nur unter der Bedingung eines weitgehenden Verlustes an historischer Bausubstanz eine weitere Expansion wirtschaftlicher Aktivitäten aufnehmen kann.

### 2.3.2. Erhaltung der historischen Bausubstanz

Eine Erneuerung der Altstadt primär im Hinblick auf die Erhaltung der historischen Bausubstanz kann unter verschiedenen Gesichtspunkten beurteilt werden:

- o Einmal unter dem Aspekt der Erhaltung von Bausubstanz, die nicht, oder nur sehr schwer, reproduzierbar ist und als kulturhistorisches Dokument schwer abschätzbare nicht-ökonomische Werte repräsentiert.

- o zum anderen unter dem Aspekt des ökonomischen Wertes historischer Bausubstanz: als Attraktion für Fremdenverkehr.

Der Erhaltung der Altstadt als Kunstobjekt steht entgegen, daß diese Erhaltung derzeit mit sehr hohen, die Leistungsfähigkeit der Stadt Regensburg übersteigenden Opfern verbunden ist, und daß sich gleichzeitig die zu erhaltende bauliche Substanz der Altstadt heute als Hemmnis erweist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Der ökonomische Wert der Altstadt ist heute noch relativ gering (der Fremdenverkehr in Regensburg lag 1969, gemessen an den Übernachtungszahlen, noch um nahezu 50% unter dem der Stadt Ulm, einer Stadt vergleichbarer Größenordnung), zumal er in Relation zu den Kosten einer Erhaltung gesehen werden muß. In seine Beurteilung müssen jedoch notwendig längerfristige Überlegungen einbezogen werden, da ein Baudenkmal nach seinem Abbruch oder seiner Entstellung durch Modernisierung nicht mehr, oder nur noch sehr schwer wieder beschafft werden kann, da sein Zustandekommen ausschließlich durch vorindustrielle Arbeitstechniken bedingt war, welche mit fortschreitender Technisierung des Baugewerbes heute und in den kommenden Jahren zunehmend verloren gehen.

Der zukünftige ökonomische Wert historischer Bausubstanz hängt ab von den Mitteln, welche für ihre Erhaltung und für ihre Nutzung zur Verfügung stehen werden (und der Bereitschaft, diese Mittel für die Erhaltung einzusetzen), er hängt damit auch ab von einer längerfristigen Entwicklung des Sozialprodukts. Unter der Voraussetzung einer langfristigen kontinuierlichen Entwicklung des Wirtschaftswachstums in den nächsten Jahrzehnten (die langfristige Vorausschau der EWG rechnet mit einem Jahreszuwachs von 4,5%, die reale Wachstumsrate in den fünfziger Jahren betrug jährlich 5 - 8%) kann das Sozialprodukt bis zum Ende dieses Jahrhunderts eine Größenordnung erreichen, die bei dem dreibis vierfachen des heutigen Wertes liegt. Unterstellt man für

die nächsten 30 Jahre eine durchschnittliche Zuwachsrate von nur 4%, so ist nach Ablauf dieser Frist eine Höhe von rund 325% des heutigen Sozialprodukts erreicht.<sup>1)</sup>

Mit Hilfe dieses stark gestiegenen Sozialprodukts wird es einerseits in Zukunft weit eher als heute möglich sein, dringende Gemeinschaftsaufgaben, zu denen auch die Erhaltung von sogenannten Bildungs- oder Freizeitgütern gehört, zu lösen.

Andererseits wird dieses Sozialprodukt einer relativ weit weniger gewachsenen Bevölkerung (jährlicher Zuwachs unter 1%) zur Verfügung stehen, sodaß sich der individuelle Lebensstandard nahezu gleich dem Ansteigen des Sozialprodukts erhöhen wird. Dies hat voraussichtlich eine Veränderung der Verbrauchsgewohnheiten in zwei Richtungen zur Folge:

Es kann angenommen werden, daß durchschnittlich mehr Freizeit zur Verfügung stehen wird - durch späteren Berufseintritt und früheres Ausscheiden aus dem Beruf, kürzere Wochenarbeitszeit und längere Urlaubsdauer;

und es kann weiter angenommen werden, daß in Zukunft weit mehr Zeit und weit mehr Kaufkraft verwendet wird für alles, was mit den Begriffen Reisen, Bildung, Kultur zusammenhängt - allein in der Zeit von 1950 - 1965 hat sich der Anteil für Bildung, Erholung und Unterhaltung an den Ausgaben eines durchschnittlichen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts um rund 25% erhöht.

Das bedeutet, daß Objekte wie die Regensburger Altstadt als Fremdenattraktion in Zukunft durchaus wirtschaftlich ertragreich werden können. Auch, wenn sich die Altstadt heute wirtschaftlich noch nicht rentiert, kann angenommen werden, daß einerseits ihre Erhaltung in Zukunft weniger große Probleme mit sich bringt als heute und daß sie andererseits in heute noch kaum vorstellbarem Maße ein Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Stadt Regensburg werden kann.

---

<sup>1)</sup> Siehe hierzu die Ausführungen von B. Lutz "Sozialwissenschaftliche Gesichtspunkte" in: Regensburg - Zur Erneuerung einer alten Stadt, Econ-Verlag 1967

### 2.3.3. Zusammenfassung

Die zukünftige Entwicklung der Altstadt von Regensburg ist unlösbar verbunden mit der Entwicklung der gesamten Stadt.

Für die wirtschaftliche Entwicklung von Regensburg ist das Vorhandensein eines funktionsfähigen Wirtschaftszentrums von fundamentaler Bedeutung. Dieses Zentrum kann jedoch von der Altstadt, wenn überhaupt, nur dann aufgenommen werden, wenn eine gezielte Zerstörung der historischen Bausubstanz in Kauf genommen wird.

Umgekehrt dürfte jedoch die Altstadt von Regensburg, als eine der wenigen und zugleich als die größte der in Deutschland erhalten gebliebenen mittelalterlichen Stadtanlagen, längerfristig ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Stadt werden. Ihre Zerstörung kann aus dieser Sicht einen nicht wieder herstellbaren materiellen Verlust für die gesamte Stadt bedeuten.

Damit sind für die zukünftige Entwicklung von ganz Regensburg insbesondere zwei Gesichtspunkte der Altstadterneuerung von Bedeutung:

- o Die Notwendigkeit einer Entlastung der Altstadt von dem bestehenden wirtschaftlichen Veränderungsdruck; diese Entlastung muß zusammen mit der Aufgabe, ein neues funktionsfähiges Zentrum für Regensburg zu schaffen und zusammen mit der Notwendigkeit, die derzeitigen wirtschaftlichen Aktivitäten der Altstadt in das neue Zentrum zu integrieren, gesehen werden.
- o Das Problem der zukünftigen Nutzung der Altstadt; die zukünftige Nutzung der Altstadt muß einerseits den Bedürfnissen der Nutzer gerecht werden, andererseits längerfristig eine Erneuerung der historischen Bausubstanz einleiten.

Die Problematik der Altstadt von Regensburg besteht damit in erster Linie in der Notwendigkeit, den Widerspruch zwischen

einer nur bedingt für eine moderne Nutzung geeigneten baulichen Struktur und den Anforderungen an bauliche Gegebenheiten aus einer modernen Nutzung aufzuheben. Damit setzen jedoch die in den nächsten Jahren zu lösenden städtebaulichen Probleme bezüglich der Altstadt klare politische Zielvorstellungen voraus über die zukünftige Funktion der Altstadt im Rahmen der gesamten Stadt.

### 3. Ansatzpunkte für eine Untersuchung der Altstadt

Die Erneuerung der Altstadt und ihre Nutzung nach den heutigen Erfordernissen umfaßt - wie die Schilderung in den vorangegangenen Abschnitten zeigte - insbesondere 3 Problembereiche:

- o einen historisch-technischen Bereich, welcher sich aus der weitgehenden Vorgegebenheit der historischen Bausubstanz und des Straßennetzes ergibt;
- o einen sozialen und ökonomischen Bereich, d.h. es bestehen unterschiedliche, teilweise konkurrierende Interessen an einer Nutzung des historischen Stadtteils;
- o einen technisch-politischen Bereich, welcher sich aus dem planerischen Eingreifen einer politischen Instanz ableitet.

#### 3.1. Die historische Vorgegebenheit der Altstadt

Die heutige Altstadtproblematik entspringt der offensichtlichen Notwendigkeit für Haushalte und Betriebe, sich bei einer Nutzung der Altstadt mit baulichen Strukturen auseinanderzusetzen, die für eine moderne Nutzung nur beschränkt geeignet sind.

Die Gebäudesubstanz und das Straßennetz der Altstadt sind bedingt durch ihre historische Entstehung; die historische Nutzung der Altstadt führte im Verlauf jahrhundertelanger Entwicklungsprozesse zu bestimmten, den jeweiligen historischen Nutzungsanforderungen entsprechenden baulichen Ausformungen, welche die heutigen "Eigenschaften" des Standorts "Altstadt" bilden.

Diese "Eigenschaften" des Standorts "Altstadt" bestehen für Betriebe in einer bestimmten Absatzlage ihrer Produkte, d.h. einer räumlichen und zeitlichen Distanz (definiert durch das mögliche Verkehrsangebot) zu möglichen Kunden, und in einem bestimmten Angebot an Produktionsflächen; für Haushalte in einer bestimmten, durch den einzelnen Haushalt nicht zu beeinflussenden Lage des Wohngebiets zu Versorgungseinrichtungen und der Lage zum Arbeitsplatz der berufstätigen Bevölkerung sowie in einem bestimmten und nur begrenzt veränderbaren Wohnungsangebot. Sie legen als Vorgegebenheiten weitgehend die heutigen Nutzungsmöglichkeiten der Altstadt fest.

Dies bedeutet, daß die historische Nutzung der Altstadt nicht direkt für die heutige Nutzung relevant wird - wie es häufig in romantisierenden Forderungen nach Wiederherstellung der historischen Nutzungsverhältnisse anklingt - sondern nur indirekt, indem bestimmte Nutzergruppen bestimmte, historisch bedingte Vorgegebenheiten als ihren Erfordernissen adäquat bzw. nicht inadäquat akzeptieren.

Das überkommene Straßennetz und die Bausubstanz der Altstadt müssen so lange als Vorgegebenheiten angenommen werden, als die wirtschaftliche Potenz zur Schaffung neuer baulicher Bedingungen fehlt oder als aus denkmalpflegerischen Gründen ihre grundlegende Veränderung nicht möglich ist. Die Frage der Nutzungsmöglichkeiten der Altstadt ist damit die Frage, welche Voraussetzungen für eine neuzeitliche Nutzung in einer weitgehend unveränderbaren baulichen Substanz enthalten sind.

### 3.2. Das Interesse an der Nutzung der Altstadt

Grundsätzlich kann die historische Altstadt von Regensburg sowohl von Haushalten als auch von Betrieben (im weitesten Sinne) genutzt werden. Diese orientieren sich, je nach ihrer spezifischen Interessenlage und nach ihren wirtschaftlichen und rechtlichen Möglichkeiten, sich entsprechend ihrer Interessenlage zu verhalten, an den Vorgegebenheiten für eine Nutzung:

- o Die Interessen von Haushalten im Hinblick auf eine Wohnung beziehen sich - unabhängig von wirtschaftlichen und rechtlichen Implikationen - einmal auf diese Wohnung selbst, d.h. darauf, ob die Wohnung allgemein den heutigen Wohnansprüchen genügt und ob sie den besonderen Anforderungen bei einer bestimmten Haushaltsstruktur - beispielsweise durch die Wohnungsgröße - entspricht; zum anderen beziehen sie sich auf die Umgebung dieser Wohnung, d.h. auf die allgemeine Lage der Wohnung zu Versorgungseinrichtungen und, je nach den spezifischen Bedürfnissen der Haushalte, beispielsweise auf die Lage zu Kinderspielflächen oder zum Arbeitsplatz erwerbstätiger Haushaltsmitglieder.

Die tatsächlichen Möglichkeiten, diese Interessen zu realisieren und damit einmal die freie Entscheidung für oder gegen einen Wohnstandort, zum anderen die Entscheidung für oder gegen eine angebotene Wohnung sind jedoch häufig stark eingesengt: Die möglichen Entscheidungen bezüglich des Wohnstandorts sind beschränkt durch eigentumsrechtliche Bedingungen, d.h. die Festlegung des Wohnungsangebots an einen bestimmten Standort hinsichtlich Mietkosten und Ausstattung erfolgt in der Regel außerhalb des Entscheidungsbereichs der Haushalte; die Entscheidungsfreiheit der Haushalte in bezug auf ein bestimmtes Wohnungsangebot ist abhängig von ihren jeweiligen wirtschaftlichen Situationen - bei einem nicht geringen Teil der Haushalte dürfen die Wohnungskosten sogar allein ausschlaggebend für die Wohnungswahl sein.

- o Die Interessen von Betrieben im Hinblick auf ihre Betriebsstätte beziehen sich einmal auf die zur Verfügung stehenden Produktionsflächen, zum anderen - neben dem Einzugsbereich ihrer Arbeitskräfte - auf die Absatzlage ihrer Produkte. Die Intensität dieser Interessen ist jedoch, je nach Art der Produktionsverhältnisse, von Betrieben stark unterschiedlich;

während für flächenextensiv wirtschaftende Betriebe, d.h. meist Industriebetriebe, die Art der Produktionsflächen im Vordergrund des Interesses steht, ist für flächenintensiv wirtschaftende Betriebe, damit die meisten Betriebe des sogenannten "tertiären Sektors", die Zugänglichkeit von und zum Betriebsstandort - als Funktion von verkehrsbedingtem Aufwand an Zeit und Kosten - von wesentlich stärkerer Bedeutung: Der Begriff der Zugänglichkeit impliziert dabei die Erreichbarkeit der Betriebe für ihre Beschäftigten und die Erreichbarkeit für die Kunden und die Geschäftspartner dieser Betriebe, welche durch die Betriebe versorgt werden. (und welche den Absatz der Produkte von Betrieben gewährleisten).

Betriebe sind wirtschaftlich in der Regel weit eher als Haushalte in der Lage, ihre Interessen zu realisieren. Ihre Entscheidungen bezüglich eines Betriebsstandorts sind damit in erster Linie durch die von ihnen kaum zu beeinflussenden Verkehrsmöglichkeiten und die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Produktionsflächen beschränkt.

Von diesem Verhältnis zwischen jeweiliger Interessenlage auf der einen Seite und nur bedingten Möglichkeiten zur Realisierung von Interessen auf der anderen Seite, hängt - bei den heutigen eigentumsrechtlichen und marktwirtschaftlichen Voraussetzungen - weitgehend die tatsächliche Nutzungsart der Altstadt oder einzelner ihrer Teile ab:

Ein von seiten möglicher Interessenten geringes Interesse an der Nutzung des Standorts "Altstadt" führt dazu, daß die Altstadt nur von den Nutzergruppen akzeptiert wird, welche wirtschaftlich nicht in der Lage sind, ihre Interessen an einem anderen, ihrer Interessenlage besser entsprechenden Standort zu realisieren (dies ist in den Gebieten der Altstadt der Fall, die sich weitgehend zum "Slum"-Gebiet entwickelt haben).



Umgekehrt hat das starke, gleichzeitige Interesse verschiedener Nutzergruppen Interessenkonflikte zur Folge, die tatsächliche Nutzung des Standorts "Altstadt" wird bestimmt von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der einzelnen Gruppen, ihre Interessen zu realisieren.

Den Interessen privater Nutzer steht, vertreten durch die Stadtverwaltung als einer politischen Instanz ein übergeordnetes Gesamtinteresse gegenüber, welches, je nach der Prämisse, was als Gesamtinteresse anzusehen sei, definiert werden kann als:

Der gesamtwirtschaftliche Vorteil aus der Nutzung der Altstadt; die Erhaltung gemeinsamer kultureller Werte; die Optimierung der Funktionsfähigkeit städtischer Wirtschaftssysteme; die Beschaffung eines, für die einzelnen Haushalte optimalen Wohnungsangebots; usw.

Mit der Verfolgung dieses Gesamtinteresses ist der Anspruch auf die Herbeiführung eines längerfristigen Interessenausgleichs zwischen privaten Nutzern verbunden.

### 3.3. Die Planung einer Erneuerung der Altstadt

Bei der Stadtplanung ist die planende Instanz identisch mit der Instanz für politische Entscheidungen. Stadtplanung kann damit definiert werden als die Verfolgung politischer Zielvorstellungen mit technischen und administrativen Mitteln.

Der politische Charakter der Zielsetzungen bedingt, daß die Planungsziele der Stadt sozial relevant und als solche definiert sein müssen. Im Hinblick auf die Problematik der Altstadt zeigen sich damit folgende Implikationen:

- o Dem Problem des Absinkens von Teilen der Altstadt zum "Slum"-Gebiet kann das formale Planungsziel einer "Aufwertung" baulicher Objekte nicht gerecht werden; dieses

Problem wird erst in der Perspektive unzulänglicher Lebensbedingungen für die Wohnbevölkerung dieser Gebiete und der Perspektive der schrittweisen Zerstörung ökonomischer Werte, damit einer möglichen Grundlage zur Verbesserung der Einkommensverhältnisse der Bevölkerung, zum politischen Problem.

- o Ebensowenig genügt dem Problem unzureichender Wirtschaftsflächen und einer unzulänglichen Verkehrserschließung in der Altstadt das formale Ziel einer Verbesserung der Verkehrsverhältnisse oder - mit einer Reduzierung objektbezogener Auflagen der Denkmalpflege - die Aufhebung früherer formaler Zielsetzungen; das Problem des Verkehrs und notwendiger Wirtschaftsflächen in der Altstadt erhält erst unter dem Aspekt der Funktion des Verkehrs als Mittel der Kommunikation für bestimmte Zwecke und der Funktion von Wirtschaftsflächen innerhalb der städtischen und regionalen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern soziale Relevanz.

Gleichzeitig lassen sich die administrativen und technischen Steuerungsmittel der Stadtentwicklung wegen ihres instrumentalen Charakters im Hinblick auf politische Zielsetzungen lediglich von den Zielen her bestimmen (d.h. sie besitzen keinerlei Eigengesetzlichkeit, die sich auf die Formulierung der Ziele auswirken könnte, auch wenn ihre unreflektierte Anwendung häufig Folgewirkungen auslöst, die von den ursprünglich intendierten Veränderungen abweichen). Ganz allgemein sind jedoch mit ihrem Einsatz jeweils Veränderungen von Nutzungsbedingungen und damit Veränderungen bei der Realisierbarkeit der Standortinteressen von Haushalten und Betrieben verbunden:

- o Der Einsatz technischer Mittel, d.h. des in der amtlichen Stadtplanung zusammengefaßten Instrumentariums, bewirkt in erster Linie eine Veränderung baulicher und räumlicher Gegebenheiten. Die Stadtplanung enthält, neben einer Regelung des Flächenangebots, die technische Organisation

von Standorten; d.h. mit den Mitteln der Stadtplanung wird eine Veränderung der technischen Vorgegebenheiten für eine Nutzung, damit für einen sozialen Vorgang, vorgenommen. (Mit einer Veränderung der Vorgegebenheiten sind jedoch häufig auch soziale Folgewirkungen verbunden, welche die Realisierung des ursprünglich intendierten Planungsziels unmöglich machen: Eine Verbesserung der Zugänglichkeit der Altstadt kann, bei der derzeitigen Knappheit an zentralen Flächen, zu einer solchen Wertsteigerung dieser Flächen führen - welche bei den heutigen Eigentumsverhältnissen ausschließlich den privaten Flächeneigentümern zugute kommt - daß ein großer Teil der eventuell für eine Verbesserung der Kostenverhältnisse in der Altstadt zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel durch Grunderwerbskosten absorbiert wird.)

- o Der Einsatz administrativer Mittel - eine Veränderung der Nutzungskosten durch die Einflußnahme auf die Vergabe öffentlicher Mittel oder die Festlegung von Steuersätzen und Eingriffe in die rechtlichen Verhältnisse bei Eigentumswechsel - bewirkt eine Veränderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten und damit eine Veränderung der Möglichkeiten von Haushaltungen und Betrieben, ihre Interessen durchzusetzen bzw. zu realisieren.

### 3.4. Das Untersuchungsziel

Die Stadterneuerungsplanung in Regensburg ist vor die Aufgabe gestellt, die historische Altstadt durch eine sinnvolle Integration in die Struktur der gesamten Stadt zu erneuern und zu erhalten.

Das Untersuchungsziel dieser Studie ist die Klärung der Frage, was unter dem Begriff einer sinnvollen Integration zu verstehen sei.

Dieses Ziel kann vorläufig wie folgt definiert werden:

Die Untersuchung sozialer Strukturen und Prozesse der Altstadt vor dem Hintergrund der gesamten Stadtentwicklung hat zur Aufgabe, die in der Altstadt vorzufindende und zu verändernde gesellschaftliche Realität soweit transparent zu machen, daß sie der Formulierung politischer Zielvorstellungen und der zur Verfolgung dieser Ziele notwendigen Entscheidungsstrategien zugänglich wird.

Teil B: Struktur und Entwicklung der Altstadt

Das immanente Entwicklungspotential der Altstadt beruht auf der wechselseitigen Interdependenz sozial definierter räumlicher und baulicher Strukturen, d.h. der in diesen Strukturen vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten, und der tatsächlichen Nutzung der Altstadt: Ebenso wie sich die baulichen und räumlichen Vorgegebenheiten der Altstadt auf eine mögliche Nutzung auswirken, ist umgekehrt die Erhaltung, Erneuerung und Anpassung der Bausubstanz an gewandelte Anforderungen abhängig von der jeweiligen Nutzung dieser Bausubstanz.

In diesem Teil der Untersuchung soll deshalb das Verhältnis von Baustruktur und Nutzung der Altstadt anhand der für das Volkszählungsjahr 1961 vorliegenden Strukturdaten und anhand unseres Materials über die Entwicklung der Altstadtbevölkerung dargestellt werden.<sup>1)</sup> Er ist in zwei Kapitel untergliedert:

I. Die Untersuchung der Struktur der Altstadt und hierbei

- o einmal ihrer historisch bedingten räumlichen und baulichen Struktur;
- o zum anderen ihrer Nutzungsstruktur, d.h. der Art ihrer Nutzung durch Haushalte und Betriebe;
- o sowie ihrer räumlichen Untergliederung nach unterschiedlichen strukturellen Merkmalen.

II. Die Beschreibung derzeitiger Entwicklungstendenzen im Hinblick auf ein räumlich unterschiedliches Entwicklungspotential und damit im Hinblick auf die Notwendigkeit unterschiedlicher, räumlich differenzierter Entwicklungsmaßnahmen.

---

<sup>1)</sup> Das verwendete Datenmaterial ist, neben den im Text aufgeführten Zahlen, vollständig, mit Quellenangabe im Anhang zusammengestellt.

## I. Die Struktur der Altstadt

### 1. Die Baustruktur

Der große Rahmen für die heutigen Nutzungsmöglichkeiten der Altstadt, ihre in den Gebäuden und Straßen ablesbare städtebauliche Grundstruktur, war mit der abschließenden Bebauung des Altstadtgebiets zu Ausgang des Mittelalters schon weitgehend festgelegt. Bereits zu Beginn des 14. Jahrhunderts, der reichsstädtischen Zeit Regensburgs, umfaßten die Stadtmauern das Gebiet, welches die heutige Altstadt darstellt. Auch wenn danach an einzelnen Gebäuden noch starke Veränderungen vorgenommen wurden, so war doch das heutige Straßennetz der Altstadt, als Grundraster auch für eine spätere Bebauung zu diesem Zeitpunkt schon größtenteils fixiert.

#### 1.1 Die historische Entwicklung

Das mittelalterliche Regensburg, das Gebiet der heutigen Altstadt, war, entsprechend seiner historischen Entstehung, ziemlich scharf in einzelne Funktionsbereiche mit entsprechender baulicher Ausformung aufgegliedert:

Die karolingische Stadt hatte noch weitgehend das ehemalige römische Kastell - das heutige Gebiet zwischen Porta Praetoria im Norden, Römermauer im Südosten (beides Überreste aus römischer Zeit) und Wahlenstraße im Westen - übernommen. Innerhalb dieses Gebiets lag um den alten Kornmarkt im Nordosten der aus dem römischen Innenkastell hervorgegangene Pfalzbereich, der sogenannte "Pfaffengau" befand sich in der mittleren Zone zwischen Dom und Obermünster und, im nordwestlichen Viertel des ehemaligen Kastells, zwischen Dom, Wahlenstraße und Goliathstraße lag das Kaufleuteviertel.

Die eigentliche Kaufleute- oder Bürgerstadt der nachkarolingischen Zeit schloß sich im Westen an das ehemalige Kastell an und wurde durch eine erste Erweiterung der Stadtmauern

nach Westen bis zum Weißgerbergraben und der Schottenstraße in die gesamte Stadt einbezogen.

Als freie Reichsstadt wurde Regensburg im 11. Jahrhundert die Stadt mit der größten Einwohnerzahl Deutschlands. Mit dem Bevölkerungswachstum wurden zusätzliche Stadterweiterungen und damit eine zweite Erweiterung der Stadtmauern bis zur Größe der heutigen Altstadt notwendig. Entlang der Donau entstand im Osten, beiderseits der Ostengasse, die Ostenvorstadt, im Westen, zwischen der Holzländerstraße und der Wollwürgergasse die Westenvorstadt; in diesen Vorstädten hatten überwiegend Handwerker ihren Wohnsitz. Die Entwicklung des Kaufleutestandes verbunden mit einer Vermehrung der bürgerlichen Macht führte in dem Kaufmannsviertel um den Markt beim alten Rathaus zu einer monumentalen baulichen Entwicklung, welche noch heute durch Wohnburgen nach italienischem Vorbild repräsentiert wird.

Die Entwicklungen der neueren Zeit, mit welchen ein langsames Absinken der Bedeutung von Regensburg zur Provinzstadt parallel ging, vollzogen sich im Rahmen der zu Anfang des 14. Jahrhunderts abgesteckten Grenzen. Dabei ist einmal das langsame Auffüllen des Stadtgebietes im Südosten und Südwesten bis zu der von der Stadtmauer vorgegebenen Grenze zu nennen; die Stadtmauern selbst wurden erst in der Mitte des 19. Jahrhunderts entfernt. Zum anderen war die Zerstörung des südöstlichen Teils der Stadt - des Gebietes um die spätere Maximilianstraße bis zum Dachauplatz - in den Napoleonischen Kriegen die Ursache für den klassizistischen Wiederaufbau der danach sogenannten "Neustadt".

Erst mit der Beseitigung der Stadtmauern im 19. Jahrhundert begann sich die Stadt langsam über die Grenzen der Altstadt hin auszubreiten, wobei die Altstadt jedoch durch einen rundum zusammenhängenden Grünzug von der übrigen Stadt abgesetzt blieb.

#### 1.11 Die Gebäudesubstanz

Die bauliche Struktur der Altstadt unterscheidet sich heute, sowohl im Verhältnis der Einzelgebäude zu ihrer unmittelbaren Um-



gebung als auch in der inneren Struktur der einzelnen Gebäude, wesentlich von den Verhältnissen in der übrigen Stadt:

### 1.111 Die bauliche Umgebung

Die blockweise Bebauung der Altstadt war ursprünglich auf eine zweiseitige Orientierung des einzelnen Gebäudes angelegt, die Orientierung auf einen meist sehr engen, den ehemaligen Verkehrsverhältnissen angemessenen Straßenraum und die Orientierung auf größere oder kleinere Innenhöfe, die häufig jeweils einem ganzen Gebäudekomplex zugeordnet waren. Durch das langsame "Zuwachsen" der Innenhöfe, d.h. ihre Bebauung im Zuge einer, durch die Jahrhunderte immer intensiver werdenden Nutzung, ergibt sich heute für die Altstadt eine extrem hohe Baudichte (die Geschoßflächenzahl liegt im Durchschnitt der Altstadt bei 1,9 - in einzelnen Teilgebieten beträgt sie sogar bis zu 3,9 - und damit weit über den heutigen Nutzungsvorstellungen entsprechenden Werten<sup>1)</sup>). Diese hohe Baudichte hat zur Folge, daß der größte Teil der Gebäude in der Altstadt nur unzureichend belichtet und belüftet ist, und daß außerhalb der Gebäude keine Freiflächen - beispielsweise für Kinder - zur Verfügung stehen, wenigstens keine Flächen, die in der Nähe des Gebäudes liegen und ungefährdet durch den Verkehr erreicht werden können.

Auch wenn sich die städtebauliche Struktur der Altstadt deutlich von den baulichen Verhältnissen in der übrigen Stadt abhebt, so zeigen sich doch auch innerhalb der Altstadt zwischen einzelnen Teilgebieten mit unterschiedlicher historischer Entwicklung erhebliche bauliche Unterschiede. Insbesondere lassen sich zwei Bereiche gegeneinander abgrenzen:

- o Einen größeren, mittelalterlichen Bereich im Norden der Altstadt, mit einer sehr konzentrierten, jedoch relativ kleinteilig strukturierten Bebauung; zwischen 80 und 90% der Grundflächen in diesem Bereich sind mit durchschnittlich 4 Geschossen überbaut.

---

<sup>1)</sup> Geschoßflächenzahl = Geschoßfläche/Grundstücksfläche (zulässiger Höchstwert in neuen "Kerngebieten" lt. B. Baub. 1,0)

- o Den überwiegend erst im Verlauf des 18. und 19. Jahrhunderts entstandenen, oder im 19. Jahrhundert wieder aufgebauten südlichen Bereich der Altstadt, mit einer relativ weniger dichten Bebauung und einem eher großzügigen Flächen- und Gebäudezuschnitt; in diesem Bereich sind nur rund 50% der Grundfläche mit durchschnittlich 3 - 4 Geschossen bebaut.

#### 1.112 Das Gebäudeinnere

Auch die inneren baulichen Verhältnisse der Gebäude der Altstadt sind auf die ehemalige Sozialstruktur der Stadt zurückzuführen: Die Gebäude waren meist auf die Bedürfnisse von Großfamilien, die intern und extern als Wirtschaftseinheiten auftraten, zugeschnitten, d.h. in einzelnen Gebäuden, in welchen in der Regel auch der Gewerbe- oder Handelsbetrieb der Familie untergebracht war, lebten früher gleichzeitig mehrere Generationen einer Familie zusammen mit den Dienstboten oder sonstigen Abhängigen in gemeinsamer Hauswirtschaft. Nur in Ausnahmefällen wohnten mehrere Familien in einem Gebäude. So kommt es, daß die ursprünglich für eine einheitliche Nutzung disponierten großen Gebäudekomplexe der Altstadt der heute üblichen Nutzungsform separat wirtschaftender Kleinhaushalte und von der Wohnung abgetrennter Betriebe nur beschränkt gerecht werden.

Während sich in den übrigen Stadtbezirken von Regensburg bereits überwiegend Gebäudeverhältnisse finden, wie sie den Wohnvorstellungen der heutigen Kleinfamilien entsprechen - vor allem in den Wohngebieten aus den dreißiger Jahren und den Jahren nach 1945, dominiert das freistehende kleinere Haus mit dazugehörigem eigenem Grundstück - und Betriebe in der Regel in Gebäuden untergebracht sind, die ausschließlich für eine wirtschaftliche Nutzung bestimmt sind, setzt die Nutzung in der Altstadt eine Aufteilung der vorhandenen Gebäude in einzelne Wohn- und Betriebseinheiten voraus.

In dem folgenden statistischen Beispiel der bewohnten Gebäude in der Altstadt und in der übrigen Stadt kommt dieser

Unterschied sehr deutlich zum Ausdruck:

	Altstadt		gesamte Stadt		Anteil Alt-/ges. Stadt
	abs	in %	abs	in %	
1- und 2-Familienhäuser, Bauern- u. Kleinsiedlerhsr.	204	14,7	5785	52,8	3,5%
Mehrfamilienhäuser	997	71,8	4677	42,7	21,3%
bewohnte Nichtwohngeb.	187	13,5	493	4,5	38,1%
<b>S u m m e</b>	<b>1388</b>	<b>100,0</b>	<b>10954</b>	<b>100,0</b>	<b>12,7%</b>

In der übrigen Stadt sind weit über die Hälfte aller bewohnten Gebäude von nur 1 oder 2 Haushalten bewohnt, nur rund 1/10 der Gebäude hat 7 und mehr Wohnungen und liegt damit über der Durchschnittsgröße (6,5 Haushalte/Gebäude) der Gebäude in der Altstadt.

In der Altstadt dagegen werden heute nahezu 3/4 aller bewohnten Gebäude als Mehrfamilienhäuser eingestuft. Zu diesen kann noch ein nicht unerheblicher Teil sogenannter "bewohnter Nichtwohngebäude" gerechnet werden, d.h. Gebäude mit einer historisch gleichen Ausgangslage wie die heutigen Mehrfamilienhäuser der Altstadt, lediglich mit dem Unterschied, daß sie inzwischen überwiegend für wirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Insgesamt befindet sich in der Altstadt nahezu 1/4 aller größeren bewohnten Gebäude von Regensburg.

#### 1.12 Das Straßennetz

Auch die heutige Verkehrserschließung der Altstadt, und dabei sowohl der Anschluß der Altstadt an ihr Umland, als auch ihre innere Verkehrserschließung, ist bedingt durch das historisch entstandene Straßennetz:

Einerseits ist das Straßennetz des gesamten engeren und weiteren Umlandes der Altstadt aufgrund der historischen Entwicklung - die heutige Altstadt war nahezu bis zur Jahrhundertwende mit der Stadt Regensburg identisch - auf die Altstadt hin orientiert.

Die Steinerne Brücke aus der Zeit des aufkommenden Bürgertums war lange Zeit der einzige feste Donauübergang der Umgebung. Damit hat die Altstadt bis heute eine räumlich zentrale Lage im Straßennetz der gesamten Stadt und ihrer Region.

Auf der anderen Seite sind durch die historische Entwicklung auch innerhalb der Altstadt bestimmte Verkehrsstrukturen vorgezeichnet. Die Steinerne Brücke im Norden und die Maximilianstraße - die einzige, durch den notwendigen Wiederaufbau im 19. Jahrhundert, großzügig ausgebaute Straße der Altstadt - im Süden privilegieren als wichtigste Einfallstraßen zur Altstadt eine ausgeprägte Nord-Süd-Orientierung in der mittleren Zone der Altstadt. In diese Orientierung ordnen sich die wichtigsten größeren Plätze der Altstadt ein, historisch dadurch bedingt, daß sich die größte politische und wirtschaftliche Aktivität immer innerhalb eines zentralen Bereichs, des Bereichs der weltlichen und geistlichen Herrschaft und des Bereichs eines mächtigen Handelsbürgertums, abspielte. Zu diesen Plätzen gehört der Dachauplatz mit dem "Neuen" Rathaus, der Domplatz und der Alte Kornmarkt im ehemaligen Pfalzbereich aus dem frühen Mittelalter, der Neupfarrplatz, Haidplatz und Rathausplatz aus der reichsstädtischen Zeit.

Damit ist innerhalb der Altstadt eine zentrale, relativ gut erschlossene Zone deutlich hervorgehoben. Zwar gibt es auch außerhalb dieser Zone noch einige, durch größere Plätze erschlossene Bereiche (z.B. um Emmeramsplatz und um Bismarckplatz), diese liegen jedoch außerhalb des durch die Nord-Süd-Orientierung vorgegebenen Verkehrszusammenhanges.

## 1.2 Vorgegebenheiten für eine moderne Nutzung

Die historisch überkommenen Bau- und Verkehrsobjekte der Altstadt müssen von Haushalten und Betrieben soweit in ihrem jetzigen Zustand als Vorgegebenheiten akzeptiert werden, als eine Veränderung dieser Objekte außerhalb der Möglichkeiten des jeweiligen Nutzers liegt.

### 1.21 Vorgegebenheiten für Betriebe.

Die Interessenlage von Betrieben bezieht sich in erster Linie auf das Angebot an Produktionsflächen und auf die Zugänglichkeit des Betriebsstandorts. In der Altstadt muß, bei dem derzeitigen (und auch durch Einzelbaumaßnahmen nicht wesentlich zu verändernden) Zuschnitt der Gebäude davon ausgegangen werden, daß jeweils nur in sehr beschränktem Umfange Produktionsflächen zur Verfügung stehen. Sofern für einzelne Betriebe jedoch überhaupt ausreichend große Flächen vorhanden sind, kann angenommen werden, daß diese Betriebe wirtschaftlich und rechtlich in der Lage sind, die Ausstattung dieser Flächen ihren Erfordernissen anzupassen. Dies gilt besonders für über ein Drittel der Betriebe in der Altstadt, die in eigenen Gebäuden arbeiten.

Für die Betriebe, die in der Altstadt ein ausreichendes Flächenangebot vorfinden, dürfte somit in erster Linie die Zugänglichkeit ihres Betriebsstandortes von Bedeutung sein. Dies ist jedoch sowohl von der notwendigen räumlichen Ausdehnung des Einzugsbereiches einzelner Betriebe als auch von den Verkehrsbedingungen in und zur Altstadt abhängig. Grundsätzlich kann in der Altstadt jeder Betriebsstandort wegen der hohen räumlichen Konzentration von Wohnbevölkerung und Wirtschaft von einem relativ großen Personenkreis (d.h. Arbeitskräften, Kunden und Lieferanten) mühelos zu Fuß erreicht werden.

Sowie jedoch der notwendige Einzugsbereich von Betrieben räumlich über eine Distanz, die noch als "Fußgängerentfernung" bezeichnet werden kann, hinausreicht, ist die Zugänglichkeit des Betriebsstandorts, bei den heutigen Verkehrsverhältnissen in der Stadt und im Umland von Regensburg, davon abhängig, ob und unter welchen Bedingungen der Betriebsstandort durch motorisierten Individualverkehr erreicht werden kann (der öffentliche Massentransport spielt bisher in Regensburg nur eine untergeordnete Rolle). Diese Bedingungen, d.h. die Möglichkeiten der Zufahrt zu einem Standort mit dem Kraftfahrzeug und die Möglichkeit, das Kraftfahrzeug am Ziel abzustellen, sind jedoch mit den räumlich differie-

renden Straßenverhältnissen der Altstadt sehr verschieden.

Damit ergeben sich für die Zugänglichkeit einzelner Standorte der Altstadt erhebliche, räumlich differierende Unterschiede:

Die Standorte einer zentralen, Nord-Süd-orientierten Zone sind - bei dem in seinem regionalen Bezug stark auf die Nord-Süd-Orientierung ausgerichteten Straßennetz der Altstadt und den in diese Verbindung einbezogenen Plätzen - sowohl hinsichtlich des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs gut durch Individualverkehr zu erreichen, d.h. sie besitzen auch innerhalb eines größeren regionalen Einzugsbereiches eine hohe Zugänglichkeit.

Die übrigen Standorte der Altstadt, außerhalb dieser Zone, sind dagegen nur beschränkt, wenn überhaupt, für motorisierten Individualverkehr zugänglich. Sie sind von den regionalen Haupteinfallsstraßen im Norden und Süden der Altstadt her nur schwer mit dem Kraftfahrzeug zu erreichen und besitzen, abgesehen von den Standorten in Nachbarschaft zu größeren Plätzen außerhalb der zentralen Zone kaum Parkmöglichkeiten.

#### 1.22 Vorgegebenheiten für Haushalte

Die Voraussetzungen für das Wohnen in der Altstadt können durch zwei Eigenschaften charakterisiert werden,

- o durch die besonderen Vorgegebenheiten für das Wohngebiet Altstadt - mit der gleichzeitigen wirtschaftlichen Nutzung besteht in der Altstadt eine enge räumliche Verbindung zwischen Wohnungen und bestimmten Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen für die berufstätige Bevölkerung;
- o durch die besonderen baulichen Vorgegebenheiten der Wohnungen in der Altstadt, welche derzeit nur beschränkt die Realisierung beliebiger Wohnansprüche zulassen.

Mit der zentralen Lage besitzt die Altstadt als Wohngebiet Voraussetzungen, die den Interessen einer großen Zahl von Haushalten

(dem Interesse an kurzen Arbeitswegen und günstiger Versorgung) entsprechen. Das Interesse von Haushalten richtet sich damit in erster Linie auf die Veränderung der baulichen Wohnvoraussetzungen, d.h. eine Anpassung der Bausubstanz an die heutigen Wohnansprüche.

Eine Erneuerung der Bausubstanz in der Altstadt und ihre Anpassung an die heutigen Anforderungen durch Wohnbevölkerung setzt jedoch häufig bauliche Veränderungen voraus, welche die wirtschaftlichen und rechtlichen Möglichkeiten eines einzelnen Haushalts übersteigen. Diese Veränderungen sind bei den heutigen eigentumsrechtlichen Bedingungen weitgehend den Möglichkeiten und Zielen der Gebäudeeigentümer überlassen.

Die überwiegend unzureichenden Wohnverhältnisse in der Innenstadt zeigen jedoch, daß die Gebäudeeigentümer nur teilweise in der Lage sind, die erforderlichen Modernisierungen durchzuführen:

	Innenstadt		übrige Stadt	
	abs	in %	abs.	in %
Wohngebäude gesamt	1556	100,0	8906	100,0
Gebäude mit eigenem Bad für jede Wohnung	293	18,8	4483	50,3
Gebäude ohne eigenes WC für jede Wohnung	573	36,8	1226	13,7

Nur ein kleiner Teil der Gebäude entspricht dem heute als normal angesehenen Wohnungsstandard.

#### 1.221 Eigentumsrechtliche Bedingungen für eine Erneuerung der Gebäude

Die Erneuerung der Bausubstanz in der Altstadt und ihre Anpassung an die heutigen Anforderung von seiten der Wohnbevölkerung, setzt Veränderungen in zwei Richtungen voraus:

- o Eine Veränderung der Umgebung der Gebäude, d.h. in erster Linie eine blockweise völlige Neugestaltung des Blockinnern,

mit dem Ziel, die notwendigen hygienischen Bedingungen für die Wohnungen selbst und, außerhalb der Wohnungen, für die Bewohner und insbesondere deren Kinder die notwendigen Freiflächen zu schaffen;

- o sowie eine Veränderung des Gebäudeinnern, die technische und räumlich-organisatorische Erneuerung der Gebäude selbst.

Eine Veränderung der Umgebung der Gebäude wird in der Altstadt vor allem erschwert durch die - mit der Eigentumsüberlieferung im Verlauf der letzten Jahrhunderte entstandene - Flächen- und Besitzstückelung. Eine blockweise Erneuerung bedingt meist gleichzeitig größere Eigentumsübergänge, oder zumindest die Zusammenarbeit mehrerer privater Eigentümer.

Gebäudeeigentümer	bewohnte Gebäude in der Altstadt abs.	in %
Privatpersonen	1010	72,8
darunter: Erben- u. sonst. Personengemeinschaften	314	
Privatbetriebe	158	11,4
darunter: Wohnungsunternehmen	11	
Öffentliche Körperschaften	220	15,8
darunter: Stadt, Staat, Bund	117	
Summe :	1388	100,0

In der Altstadt ist zwar ein relativ hoher Anteil der Gebäude im Besitz der öffentlichen Hand (im Durchschnitt der gesamten Stadt sind nur 7,2% der Wohngebäude Eigentum öffentlicher Körperschaften), wodurch eine geplante Umlegung in den betroffenen Teilgebieten weniger schwierig sein dürfte. Der weitaus größte Teil der Gebäude ist jedoch Eigentum privater Haushalte oder Betriebe, und von diesen Gebäuden ist wiederum ein sehr großer Teil das Eigentum von Erben- oder sonstigen Personengemeinschaften; bei einer notwendigen Besitzumlegung und gemeinsamer Neuplanung ist so jeweils ein sehr großer Eigentümerkreis, mit häufig divergierenden Interessen und wirtschaftlichen Möglichkeiten betroffen.



Eine Veränderung des Gebäudeinnern hängt - soweit das Gebäude nicht Eigentum öffentlicher Körperschaften ist - in der Regel davon ab, ob und inwieweit der Eigentümer wirtschaftlich in der Lage ist, das Gebäude einer rentierlichen Nutzung zuzuführen, und damit von der Sozialstruktur privater Gebäudeeigentümer. Diese weicht erheblich von der Sozialstruktur der Gebäudeeigentümer in der übrigen Stadt ab (sicht man von dem relativ geringen Gebäudeeigentum privater Unternehmer ab, welches in der Altstadt meist überwiegend wirtschaftlich genutzt wird, und bei welchem unterstellt werden kann, daß es bereits zum großen Teil den heutigen Erfordernissen angepaßt wurde):

Gebäudeeigentümer	Altstadt sämtl. bew. Geb. 1)			gesamte Stadt nur Wohngebäude 1)		
	abs.	in %	Haush./Geb.	abs.	in %	Haush./Geb.
Abhängige: Arbeiter	38	3,8	8,0	1107	14,4	2,0
Angest.	45	4,4	5,7			
Beamte	37	3,7	5,7	1612	20,9	2,3
Selbständige	452	44,7	6,2	2008	26,0	3,4
Rentner	124	12,3	5,7	1511	19,6	2,3
Personengemeinschaften	314	31,1	10,2	1462	19,1	3,6
Summe	1010	100,0	7,4	7700	100,0	2,7

Wie in der übrigen Stadt gehören in der Altstadt rund 3/4 der Gebäude Privatpersonen. Die Eigentumsverhältnisse in der Altstadt können im Vergleich zur übrigen Stadt charakterisiert werden durch

- o einen hohen Anteil an Selbständigen unter den Gebäudeeigentümern, nahezu die Hälfte der hier betrachteten Gebäude ist Eigentum von Selbständigen;

L) Statistische Werte für Altstadt nach: eigene Auszählung des ISF der VZ und GZ 1961  
Vergleichswerte für gesamte Stadt nach: Gebäude und Wohnungen, Sonderheft der Stadt Regensburg zur VZ 1961  
Die sich aus der unterschiedlichen Definition ergebenden Differenzen dürften beim Vergleich der Gebäude im Eigentum privater Haushalte sehr gering sein, da für die in der gesamten Stadt hier nicht erfaßten "bewohnten Nichtwohngebäude" in der Altstadt entweder Eigentum der öffentlichen Hand oder privater Unternehmen angenommen werden kann.

- o einen sehr geringen Anteil an Abhängigen - insbesondere der Arbeiteranteil liegt weit unter dem Durchschnitt der gesamten Stadt - lediglich 1/8 der Gebäudeeigentümer ist Arbeiter, Angestellter oder Beamter;
- o und einen wiederum hohen Anteil an "juristischen Personen", d.h. in erster Linie Erbengemeinschaften und sonstige private Personengemeinschaften, ihr Anteil beträgt nahezu 1/3 des Gebäudeeigentums privater Haushalte.
- o Der Anteil der Rentner und Pensionäre an den Gebäudeeigentümern ist mit rund 1/8 der betrachteten Gebäude zwar geringer als im Durchschnitt der gesamten Stadt, er unterscheidet sich jedoch nicht in demselben Umfange wie die vorgenannten Eigentümergruppen.

Dies bedeutet, daß mit dem hohen Selbständigenanteil in der Altstadt eine relativ große Eigentümergruppe über die Wohnnutzung hinaus an einer eigenen wirtschaftlichen Nutzung der Gebäude interessiert sein dürfte. Gleichzeitig muß jedoch ein sehr großer Anteil der Gebäudeeigentümer das Gebäude zum größeren Teil vermieten, da es sich bei dem Gebäudeeigentum in der Altstadt um durchschnittlich wesentlich größere Gebäudeeinheiten handelt als in der übrigen Stadt.

Eine rentierliche Nutzung des Gebäudes dürfte in vielen Fällen gleichbedeutend mit einer Nutzung des Gebäudes als Wirtschafts- und Geschäftsobjekt sein und einmalige Investitionen für eine Erneuerung des Gebäudes voraussetzen, die häufig die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Eigentümer übersteigen.

#### Exkurs: Die Funktion des Gebäudeeigentums

Durch die historische Vorgegebenheit der Gebäude in der Altstadt liegen der Wirtschaftlichkeit und der Abschreibung der Gebäude andere Gesichtspunkte zugrunde als bei neu errichteten Gebäuden in der übrigen Stadt, sie ist nicht in gleicher Weise befristet wie bei "normalen" Wohngebäuden. Für das Gebäudeeigentum in der Altstadt

besteht damit grundsätzlich die Alternative, entweder die Gebäude durch entsprechende Investitionen an die veränderten Anforderungen anzupassen, sodaß sich die Gebäude wirtschaftlich selbst tragen und Gewinn abwerfen, oder dem Gebäude lediglich eine residuale Funktion zuzumessen, d.h. der Eigentümer lebt grobenteils von der nicht vorgenommenen Reinvestition in das überkommene Gebäude.

Eine ausschließliche Nutzung des Immobilienbesitzes als Wirtschaftsobjekt, d.h. der Eigentümer vermietet das Gebäude mit Gewinn oder nutzt es zum größeren Teil gewerblich selbst, dürfte jedoch in der Altstadt noch relativ selten sein; für diese Annahme spricht der geringe Anteil an Privatbetrieben unter den Gebäudeeigentümern in der Altstadt, vor allem Wohnungsunternehmen, welchen im Durchschnitt der gesamten Stadt rund 1/7 der Wohngebäude (14,7%) gehören, fehlen in der Altstadt fast völlig.

Unterscheidet man bei den Eigentumsverhältnissen nach der Funktion des Gebäudeeigentums für die jeweiligen Eigentümer, so lassen sich in etwa 3 Gruppen von Eigentümern abgrenzen:

(1) Eigentümer, welche das Gebäude überwiegend selbst gewerblich nutzen, so daß eine Modernisierung des Gebäudes in erster Linie dem Eigenbedarf an Geschoßfläche dient. Nur ein Teil des Gebäudes ist bewohnt. Zu dieser wahrscheinlich kleinsten Gruppe von Eigentümern in der Altstadt gehören hauptsächlich die größeren Selbständigen, welche wegen des besonderen betrieblichen Standorts Gebäudeeigentum in der Altstadt besitzen.

(2) Eigentümer, welche nur teilweise das Gebäude selbst für gewerbliche oder (bzw. und) für Wohnzwecke nutzen, den größeren Teil des Gebäudes jedoch vermieten. Bei einer Erneuerung des Gebäudes für die eigenen höheren Ansprüche müssen die Kosten in der Regel über die Mieteinnahmen auf das ganze Gebäude umgelegt werden. Dieser Eigentümergruppe kann vermutlich ein weiterer Teil der Selbständigen - für welchen ein Betriebsstandort in der Altstadt auch wichtig, welcher jedoch einen geringeren Flächenbedarf für den eigenen Betrieb hat, als der erstere Teil - zugerechnet werden. Außerdem gehört zu dieser Gruppe wahrscheinlich der größte Teil der Angestellten und Beamten, welche grundsätzlich wirtschaftlich in der Lage sind, höhere Wohnansprüche zu realisieren sowie ein kleiner Teil der Rentner und Pensionäre.

(3) Eigentümer - deren Gebäudeeigentum in der Regel traditionell überkommen ist - ,die einen kleinen Teil des Gebäudes selbst bewohnen, zuweilen auch durch Kleingewerbe nutzen, überwiegend das Gebäude jedoch vermieten.

Zu dieser, vermutlich größten Gruppe von Gebäudeeigentümern in der Altstadt gehört vor allem die große Zahl von Erben- und sonstigen

Personengemeinschaften, deren gemeinsames Gebäudeeigentum fast immer aus einer traditionellen Teilung des Eigentums zu erklären ist. Dazu kommen Selbständige, die traditionell ihr Gewerbe in der Altstadt betreiben - ohne daß sie heute noch aus einem Standort in der Altstadt besondere Vorteile ziehen würden - sowie die Arbeiter und Rentner unter den Gebäudeeigentümern, welche häufig - entweder im Generationenwechsel, oder durch Betriebsaufgabe - aus dieser Selbständigengruppe hervorgegangen sind. Die durchschnittlich sehr hohe Zahl von Wohnungen in Gebäuden von Erbgemeinschaften und von Arbeitern, aber auch die relativ hohe Durchschnittszahl in Gebäuden von Selbständigen geben einen Hinweis darauf, daß diese Gebäude bisher nur in geringem Umfang für eine gewerbliche Nutzung erschlossen sind.

Der tatsächliche Erhaltungszustand der Gebäude in der Altstadt und ihre Anpassung an die veränderten Anforderungen dürfte nach den vorangegangenen Überlegungen weitgehend davon abhängig sein, welche Funktion der - meist in seinem Umfang weit über den Eigenbedarf hinausgehende - Gebäudebesitz für den Gebäudeeigentümer erfüllen kann.

Entsprechend der im vorangegangenen Abschnitt vorgenommenen Abgrenzung von 3 Eigentümergruppen können, je nach dem Erneuerungszustand, 3 Gruppen von Gebäuden gebildet werden:

- (1) Gebäude, welche für die Eigentümer in erster Linie ein Geschäftsobjekt darstellen, d.h. sich rentieren und Gewinn abwerfen; diese Gebäude sind bereits durch größere Investitionen erneuert und einer modernen, überwiegend gewerblichen Nutzung angepaßt worden.
- (2) Gebäude, welche für den Eigentümer nur teilweise Geschäftsobjekt sind, welche sich zwar durch Mieteinnahmen weitgehend selbst tragen, in der Regel jedoch kaum Gewinn abwerfen; diese Gebäude sind in ihrem derzeitigen baulichen Zustand gut erhalten, sie können jedoch längerfristig ohne größere Investitionen den steigenden Wohnansprüchen nicht mehr gerecht werden.
- (3) Gebäude, welche für den Eigentümer nicht als Geschäftsobjekt fungieren, d.h. die Mieteinnahmen sind so gering, daß sich die Gebäude nicht selbst tragen; diese Gebäude werden bisher nur zum kleinsten Teil gewerblich genutzt. Sie stellen für eine Gesamterneuerung der Bausubstanz in der Altstadt insofern das schwierigste Problem dar, als auch längerfristig nicht zu erwarten ist, daß die Eigentümer aus eigenen Mitteln in der Lage sein werden, größere Investitionen in die Gebäude vorzunehmen und so das langsame Absinken des baulichen Zustands der Gebäude aufzuhalten.



## 1.222 Der Gebäudezustand

In wie starkem Maße die Anpassung der historischen Bausubstanz an heutige Erfordernisse abhängt von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gebäudeeigentümer zeigt sich am deutlichsten daran, inwieweit die Gebäude, welche vom Eigentümer selbst bewohnt werden - und in welchen damit das konkrete Interesse des Eigentümers an zumutbaren Wohnverhältnissen direkt tangiert wird -, mit sanitären Einrichtungen ausgestattet sind:

	vom Eigentümer bewohnte Gebäude gesamt		davon mit Bad und WC f. jede oder f. Teil d. Wohnungen	
	abs.	in %		
große Selbständige	83	12,8	48	58 %
Beamte	29	4,5	16	55 %
Angestellte	45	6,9	24	53 %
Rentner u. Pensionäre	253	39,0	116	46 %
mittlere Selbständige	149	23,0	64	43 %
kleine Selbständige	49	7,6	20	41 %
Arbeiter	40	6,2	10	25 %
Summe:	648			

In diesen Werten spiegelt sich unmittelbar die Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudeeigentums von den sozialen Verhältnissen der Gebäudeeigentümer wider und die daraus resultierenden Möglichkeiten einer Erneuerung der Gebäude:

In einem Extrem besteht von einer relativ kleinen Gruppe überwiegend größerer Selbständiger ein wirtschaftliches Interesse an Gebäudeeigentum in der Altstadt wegen der besonderen Standorteigenschaften der Altstadt, verbunden mit der Möglichkeit, dieses Interesse zu realisieren - die Gebäude dieser Gruppe sind bereits größtenteils in Wohnungen mit eigener sanitärer Ausstattung aufgeteilt.

Im anderen Extrem hat für eine sehr große Gruppe vor allem kleiner und mittlerer Selbständiger, Arbeiter und Rentner das traditionell überkommene Gebäudeeigentum in erster Linie residuale Funktion -- die Gebäude sind überwiegend nur sehr unzureichend für heutige Wohnansprüche ausgestattet.

Inwieweit es insgesamt bisher gelungen ist, den historischen Baubestand der Altstadt an die heutigen Erfordernisse anzupassen, d.h. große Gebäudeeinheiten in gut ausgestattete Wohneinheiten und in gewerblich genutzte Einheiten aufzuteilen, kann daher am deutlichsten daran abgelesen werden, wie viele Wohneinheiten ein Gebäude enthält (d.h. umgekehrt, welcher Anteil vermutlich gewerblich genutzt wird) und inwieweit die einzelnen Wohnungen der Gebäude mit eigenen sanitären Einrichtungen ausgestattet sind:

	sämtl. bewohnten Gebäude		
	abs.	in %	Haush./Geb.
Gebäude mit eigenem Bad und WC für jede Wohnung	167	12,0	4,2
Gebäude mit eigenem Bad und WC nur für einen Teil der Wohnungen	344	24,8	6,1
Gebäude mit eigenem Bad und WC für keine Wohnung	877	63,2	7,1
Summe:	1388	100,0	6,5

Nur der kleinste Teil der Gebäude ist bereits auf die heutigen Wohnansprüche abgestellt. Es handelt sich dabei um Gebäude, welche durchschnittlich weniger Wohneinheiten enthalten, d.h. die einzelnen Wohnungen in diesen Gebäuden sind entweder größer als die durchschnittlichen Wohnungen, oder größere Teile der Gebäude werden gewerblich genutzt.

Dagegen sind nahezu 2/3 der Gebäude der Altstadt bisher nur sehr unzulänglich für Wohnzwecke eingerichtet; trotzdem enthalten gerade diese Gebäude im Durchschnitt weit mehr Wohnungen als die

besser ausgestatteten Gebäude.

### 1.3 Die Polarität der Nutzungsmöglichkeiten

Wie sich im Vorausgegangenen gezeigt hat, weichen die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der Altstadt für Haushalte und Betriebe stark von den Gegebenheiten in der übrigen Stadt ab - bedingt durch die historische Vorgegebenheit der Altstadt und die wirtschaftliche und rechtliche Unmöglichkeit, die überkommenen Gegebenheiten im Interesse der betroffenen Nutzergruppen durch Privatinitiative zu verändern. Es kann daher angenommen werden, daß sich die Vorgegebenheiten der Altstadt stark selektiv auf die tatsächliche Nutzung ausgewirkt haben.

#### 1.31 Die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Nutzung

Die Vorgegebenheiten für eine wirtschaftliche Nutzung begrenzen die Nutzungsmöglichkeiten der Altstadt durch Betriebe vor allem in zwei Richtungen:

- o Das vorhandene Flächenangebot der Altstadt läßt in der Hauptsache nur Betriebe mit geringem Bedarf an Produktionsflächen zu;
- o die Zugänglichkeit von Standorten der Altstadt für motorisierten Individualverkehr entspricht nur in einzelnen Gebieten der Altstadt dem Verkehrsbedarf kundenorientierter Betriebe mit regionalem Einzugsbereich.

Damit fehlen in der Altstadt fast völlig die Voraussetzungen für Betriebe mit größerem Flächenbedarf, d.h. einmal für moderne flächenextensiv wirtschaftende Produktionsbetriebe mit meist nur geringer Kundenorientierung, zum anderen jedoch auch für größere Betriebseinheiten des sogenannten "tertiären Sektors", für Handelsbetriebe mit größerem Flächenbedarf für Verkauf und Lagerhaltung und für größere Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe. Die Nutzungsmöglichkeiten der Altstadt sind hauptsächlich auf zwei Typen von Betrieben beschränkt:



- o Auf stark kundenorientierte Betriebe mit nur geringem Flächenbedarf -  
dabei einmal auf Nahversorgungsbetriebe, d.h. Betriebe deren Einzugsbereich weitgehend im Rahmen von Fußgängerentfernungen liegt, sowie Betriebe der öffentlichen Verwaltung, deren Nachfrage durch Kunden quasi zwangsweise erfolgt (diese Betriebe legen jedoch häufig Wert auf gute Zugänglichkeit für ihre Beschäftigten aus einem häufig größeren Einzugsbereich);  
zum anderen in räumlich begrenzten Teilen der Altstadt auf Versorgungsbetriebe mit regionalem und auch überregionalem Kundeneinzugsbereich.
- o Sowie auf traditionell wirtschaftende kleine Gewerbebetriebe mit nur geringem Verkehrsaufkommen. Als Standorte dieser Betriebe kommen in der Altstadt in erster Linie Gebiete in Frage, die dem Verkehrsbedarf moderner und wirtschaftlich stärkerer Versorgungsbetriebe nicht mehr gerecht werden.

### 1.32 Die Wohnmöglichkeiten

Die Vorgegebenheiten für das Wohnen in der Altstadt weichen durch ihre Bedingtheit in zweifacher Weise stark von den Verhältnissen in der übrigen Stadt ab:

- o Die Lage des Wohngebiets Altstadt kann charakterisiert werden durch die außerordentlich günstige Beziehung zum Stadtzentrum von Regensburg sowie durch die räumliche Nähe zu einer großen Zahl von Arbeitsplätzen des sogenannten "tertiären Sektors", d.h. Arbeitsplätzen für eine Bevölkerung, die in der Regel höhere Wohnansprüche realisieren kann.
- o Bei dem Wohnungsangebot selbst dominieren in der Altstadt jedoch Wohnverhältnisse, die in keiner Weise den üblichen Wohnstandards entsprechen: Es sind überwiegend Mietwohnungen mit nur unzureichenden hygienischen und sanitären

Verhältnissen, welche zudem häufig auf mehrere Mietparteien aufgeteilt sind. Dafür dürften jedoch die absoluten Mietkosten in der Altstadt vergleichsweise niedrig sein.

Damit fehlen "normale" Wohnbedingungen, wie sie in der übrigen Stadt vorherrschen, in der Altstadt fast völlig: Es fehlen Wohnungen mit einer Ausstattung, wie sie von Haushalten mit durchschnittlichen oder höherem Haushaltseinkommen nachgefragt werden, und welche in der übrigen Stadt in einer Lage zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen angeboten werden, die vom Verkehrsaufwand her noch durchaus, da gewohnt, als zumutbar akzeptiert wird.

In der Altstadt sind somit zwei extreme Wohnmöglichkeiten enthalten:

- o Die Altstadt bietet einmal die Wohnvoraussetzungen für eine Bevölkerung, die in besonders starkem Maße an der Lage des Wohnstandorts Altstadt interessiert und gleichzeitig mit ihren Wohninteressen ihre wirtschaftlichen Interessen realisieren kann; als auch für eine Bevölkerung, die durch die Haushaltsstruktur weniger auf bestimmte Wohngegebenheiten angewiesen ist, und so ihre Wohnungswahl weitgehend nach der Lage der Wohnung zum Arbeitsplatz oder zum Zentrum ausrichten kann.
- o Zum anderen bietet die Altstadt die Wohnvoraussetzung für eine Bevölkerung, die wirtschaftlich nicht in der Lage ist, ihre Wohnanforderungen hinsichtlich der Wohnungsausstattung und der Wohnlage zu realisieren, und für welche so die Wohnungswahl weitgehend eine Frage der geringen Mietkosten ist; sowie für eine Bevölkerung, bei welcher das Wohnen in der Altstadt weitgehend nur eine Übergangslösung darstellt.

## 2. Die Nutzungsstruktur

Die derzeitige Nutzungsstruktur der Altstadt ist bestimmt durch die Diskrepanz zwischen gesellschaftlich vermittelten Bedürfnissen und den derzeit nur beschränkten Nutzungsmöglichkeiten der Altstadt. Trotz dieser Diskrepanz gibt sie jedoch Hinweise auf die Interessenlage bestimmter Nutzergruppen und damit auf die Richtung notwendiger Veränderungen der baulichen Gegebenheiten.

Die folgende Analyse der Wirtschaft und der Bevölkerung in der Altstadt setzt sich deshalb jeweils aus zwei Schritten zusammen:

- o
- o Eine Beschreibung der besonderen Struktur von Wirtschaft und Bevölkerung in der Altstadt anhand allgemeiner statistisch belegbarer Merkmale, die für ein bestimmtes Interesse an einer Nutzung relevant sein dürften.
- o Eine typologische Zusammenfassung dieser Merkmale ,mit der die Bedingtheit der Nutzungsstruktur in der Altstadt aufgezeigt werden soll.

### 2.1 Die wirtschaftliche Nutzung der Altstadt

Die Nutzung der Altstadt durch Betriebe muß vor dem bereits im 1. Teil der Untersuchung angesprochenen Hintergrund allgemeiner wirtschaftlicher Entwicklungstendenzen der Stadt gesehen werden,

- o der Regression traditioneller wirtschaftlicher Aktivitäten,
- o des Ausbaus moderner Aktivitäten mit regionaler Orientierung,
- o der Expansion, in die überregionale Arbeitsteilung einbezogener Aktivitäten.

Der in diesen Tendenzen zum Ausdruck kommende betriebliche Strukturwandel äußert sich verstärkt in der wirtschaftlichen Nutzung der Altstadt. Dies aus zwei Gründen:

- o Die Altstadt, die bis zur Jahrhundertwende nahezu identisch war mit der gesamten Stadt, ist traditioneller Wirtschaftsstandort. Das in ihrer Baustruktur vorgegebene beschränkte Flächenangebot wirkte sich bisher stark restriktiv auf eine Umwandlung der hier ansässigen traditionell wirtschaftenden Betriebe im produzierenden Gewerbe in moderne, überregional orientierte Betriebe - d.h. in der Regel Industriebetriebe mit hohem Mechanisierungsgrad und meist hohem Flächenbedarf - aus.
  
- o Die Altstadt besitzt durch ihre regionale Verkehrslage besondere Standortvorteile für regional orientierte Betriebe mit starkem Kundenverkehr. Mit diesen Vorgegebenheiten bot sie bisher die Voraussetzung einerseits für die Umwandlung bestimmter traditionell wirtschaftender Betriebe in moderne Betriebe mit regionalem Einzugsbereich, andererseits für die Ansiedlung neuer derartiger Betriebe in der Altstadt.

## 2.11 Allgemeine Merkmale

Aufgrund der historischen und funktionalen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung unterscheidet sich die Wirtschaftsstruktur der Altstadt in zwei wesentlichen Merkmalen von der wirtschaftlichen Nutzung der übrigen Stadt:

- o In der Art der hergestellten Produkte und der hieraus resultierenden Abhängigkeit von der Absatzlage dieser Produkte;
  
- o in der Betriebsstruktur - d.h. der Struktur und Auswahl der Beschäftigten und den technischen Hilfsmitteln - und, daraus abgeleitet, dem jeweiligen Produktionsvolumen und der Nachfrage nach bestimmten Arbeitskräften und Dienstleistungen.

Diese Merkmale sind teilweise ablesbar aus den in der amtlichen

Statistik enthaltenen Variablen<sup>1)</sup>,

- o der Branchenstruktur als Indikator für eine bestimmte Art der Produkte und Dienstleistungen und einen bestimmten Kundeneinzugsbereich;
- o die durchschnittlichen Betriebsgrößen als Indikator für die aus der Betriebsstruktur resultierenden Investitionsmöglichkeiten von Betrieben.

### 2.111 Die Branchenstruktur

In den Betrieben der Innenstadt von Regensburg gab es 1961 rund 22.000 Arbeitsplätze (davon allein 18.000 oder rund 85% in der Altstadt selbst), das sind rund 1/3 der Arbeitsplätze von Regensburg.

Dabei sind jedoch die einzelnen Wirtschaftsbereiche von sehr unterschiedlichem Gewicht

	Innenstadt		übrige Stadt		Anteil Innen-/ ges. Stadt
	abs	in %	abs	in %	
prodzierender Sektor	4965	22,8	23326	52,6	17,6 %
Verkehr und Nachrichtenvermittlung	185	0,8	8844	19,6	2,1 %
Dienstleistungssektor	16657	76,4	12153	27,5	57,8 %
Summe	21807	100,0	44233	100,0	33,1 %

Während von den Branchen, deren Produkte heute bereits überwiegend im Rahmen einer überregionalen Arbeitsteilung hergestellt werden - dem verarbeitenden Gewerbe -, nur weniger als 1/5 der Arbeitsplätze von Regensburg in der Innenstadt liegen, beträgt

1) Eine systematische Analyse der Wirtschaftsstruktur ist nur auf einer wesentlich breiteren Materialbasis als sie diesem Bericht zugrunde gelegt werden konnte, wie sie in der ursprünglichen Untersuchungskonzeption vorgesehen war, möglich.

der Anteil der Innenstadt an den, für die lokale oder regionale Versorgung der Bevölkerung arbeitenden Branchen weit mehr als die Hälfte der Arbeitsplätze von Regensburg in diesen Bereichen.

Damit bestätigt sich die Innenstadt einerseits als Versorgungszentrum von Regensburg, in welchem über die lokale Versorgung der Bevölkerung hinaus Güter und Dienstleistungen für einen regionalen Einzugsbereich angeboten werden. Mehr als 75% der Arbeitsplätze der Innenstadt gehören zum sogenannten "Dienstleistungssektor".

In der Innenstadt erfolgt nicht nur ein großer Teil der Versorgung mit Waren, sondern gleichgewichtig der größte Teil der öffentlichen und privaten Verwaltung sowie der größte Teil der privatwirtschaftlichen und öffentlichen Hilfs- und Vermittlungsdienste. Die Verteilung der Arbeitsplätze auf die einzelnen Wirtschaftszweige zeigt die in etwa gleich großen Gruppen von Handel, privaten Dienstleistungen und Verwaltung:

Arbeitsplätze in	Innenstadt		übrige Stadt		Anteil Innen-/ ges. Stadt
	abs	in %	abs	in %	
Großhandel u. Handels- verm.	2 581	15,5	2 642	21,7	49,4 %
Einzelhandel	4 039	24,2	2 452	20,2	62,2 %
Kreditinst. u. Ver- sicherungsg.	1 414	8,5	338	2,8	80,7 %
sonstige private Dienstleistungen	3 264	19,6	2 362	19,4	58,1 %
Organisationen u. öffentl. Verwaltg.	5 359	32,2	4 359	35,9	55,3 %
Summe:	16 657	100,0	12 153	100,0	57,8 %

Dabei entfällt die Mehrheit der Arbeitsplätze (rd. 56 % der Arbeitsplätze des "Dienstleistungssektors" der Innenstadt) auf Betriebe in Branchen, die fast ausschließlich auf einen überlokalen, d.h. über die Selbstversorgung der Innenstadt hinausreichenden Einzugsbereich ausgerichtet sind: Rund die Hälfte der Arbeitsplätze von Regensburg im Großhandel liegen in der Innen-

stadt. Das Bank- und Versicherungsgewerbe ist fast ganz auf die Innenstadt beschränkt und auch gemeinnützige Organisationen und Gebietskörperschaften sind zum größeren Teil in der Innenstadt lokalisiert.

Die Branchen mit Betrieben, die überwiegend für die Nahversorgung arbeiten, d.h. Einzelhandels- und private Dienstleistungsbetriebe, haben zwar keinen so hohen Anteil an den Arbeitsplätzen der Innenstadt (rd. 44 % der Arbeitsplätze im "Dienstleistungssektor"), sie sind jedoch trotzdem, bezogen auf die zu versorgende Bevölkerung, durch eine sehr hohe Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet: Während nur rd. 1/5 der zu versorgenden Bevölkerung von Regensburg in der Innenstadt wohnt, liegen hier nahezu 2/3 der Arbeitsplätze des Einzelhandels und weit mehr als die Hälfte der Arbeitsplätze privater Dienstleistungen ( - würde man die Gemeinden der Region von Regensburg in den statistischen Vergleich einbeziehen, so würde dieser Unterschied noch viel stärker zum Ausdruck kommen). Dies zeigt, daß auch ein großer Teil der Betriebe dieser Branchen für einen überlokalen, d.h. regionalen Einzugsbereich arbeitet.

Auf der anderen Seite gibt es jedoch in der Innenstadt auch noch eine nicht unerhebliche Zahl von Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor; rd. 25 % der gesamten Arbeitsplätze der Innenstadt gehören zum verarbeitenden und zum Baugewerbe. Dabei handelt es sich jedoch fast ausschließlich um Arbeitsplätze in Handwerksbetrieben:

Arbeitsplätze in <sup>1)</sup>	abs.	in %	Arbeitsplätze in <sup>2)</sup>	abs.
Chemie u. Mineralölverarb.	90	1,8		
Metallerzeugung	144	2,9	)	
Stahl-, Masch.-Fahrzeugg.	744	15,1	) Metallverarb. Handw.	1 470
Elektrotechn. Feinmechanik	413	8,4	)	
Holz- Papier- Druckgewerbe	697	14,1	( Holzverarb. Handw.	184
			( Glas-, Papier-Keramikh.	205
Leder- Textil- Bekleidgsg.	770	15,6	Bekleidg.-Textil-Lederhandwerk	557
Nahrungs- u. Genussmittelg.	859	17,5	Nahrungsmittelh.	955
Baugewerbe	1212	24,6	Bau- u. Ausbauhandw.	963
Summe	4929	100,0		

1) nach: Arbeitsstättenzählung 1961

2) nach: Handwerkszählung 1963

Nahezu die Hälfte aller Handwerksbetriebe von Regensburg haben ihren Standort in der Innenstadt (1963 35,4% der Arbeitsplätze im Handwerk) mit Arbeitsplatzzahlen, die bei vergleichbaren Branchen in etwa der Zahl der Arbeitsplätze im "produzierenden Sektor" entsprechen.

Diese Betriebe haben einen traditionell kleinen Absatzmarkt, welcher weitgehend auf die Stadt Regensburg beschränkt ist.

### 2.112 Die Betriebsstruktur

Die Betriebe der Innenstadt unterliegen der vorgegebenen Beschränkung durch nur begrenzt zur Verfügung stehende Produktionsflächen; entsprechend finden sich hier im Gesamtdurchschnitt kleinere Betriebe als in der übrigen Stadt (8,8 Arbeitsplätze/Betrieb im Vergleich zu 13,4 Arbeitsplätze/Betrieb in der übrigen Stadt). Die Beschränkung durch das Flächenangebot wirkt sich jedoch auf die Betriebsstruktur in einzelnen Branchen sehr unterschiedlich aus:

	Durchschnitt Innenstadt	Arbeitsplätze/Betrieb übrige Stadt
Stahl-, Maschinen-, Fahrzeugbau	24,0	25,8
übriges verarbeitendes Gewerbe	6,6	25,4
Baugewerbe	11,7	29,7
Organisationen und öffentl. Verwaltung	24,5	20,0
Kreditinstitute u. Versiche- rungsgew.	11,6	4,2
Großhandel u. Handelsvermittlg.	9,2	5,1
Einzelhandel	6,4	4,7
private Dienstleistungen	5,3	3,2

Sie wirkt in erster Linie restriktiv auf eine Vergrößerung von Betrieben des "produzierenden Sektors", während sie wenigstens bisher die Entwicklung von Betrieben des "Dienstleistungssektors" mit normalerweise kleineren Betriebseinheiten weniger stark hemmte.

Im "produzierenden Sektor" der Innenstadt sind, mit Ausnahme der Betriebe des Stahl- und Maschinenbaus, die durchschnittlichen Betriebsgrößen um ein Vielfaches kleiner als in der übrigen



Stadt, während die Betriebe in der übrigen Stadt überwiegend in großen Betriebseinheiten produzieren, d.h. weitgehend nach industriellen, arbeitsteiligen Fertigungsmodellen mit hohem Produktionsvolumen, ist der Einsatz technischer Hilfsmittel bei den Kleinbetrieben der Innenstadt nur beschränkt möglich; diese arbeiten noch weitgehend in traditioneller handwerklicher Arbeitsweise, d.h. mit vergleichsweise geringer Produktivität.

Im "Dienstleistungssektor" der Innenstadt haben dagegen die Betriebe sämtlicher Branchen im Durchschnitt mehr Arbeitsplätze als vergleichbare Betriebe der übrigen Stadt. Die Innenstadt erweist sich so durch ihre Verkehrslage insbesondere als privilegierter Standort für größere Versorgungsbetriebe, und dies bedeutet, bei Wirtschaftsbranchen mit nur beschränkten Substitutionsmöglichkeiten von Arbeitskräften durch technische Hilfsmittel für Betriebe mit höherem Produktionsvolumen. Bei den Betrieben des "Dienstleistungssektors" zeigt sich damit eine eindeutige Korrelation zwischen Größe des Einzugsbereichs - und damit notwendigem Produktionsvolumen - und Größe des Betriebs. Dies bestätigt sich in dem Vergleich von Innenstadtbetrieben in Branchen mit vorherrschend überlokaler Orientierung, d.h. öffentlicher und privater Versorgungs- und Vermittlungsbetriebe, und den z.T. auch ausschließlich für die Nahversorgung arbeitenden Betrieben in den Branchen Einzelhandel und private Dienstleistungen: Die Betriebe der ersteren Gruppe haben im Durchschnitt doppelt soviel Arbeitsplätze pro Betrieb wie die Betriebe der zweiten Gruppe.

Die Abweichung in der Betriebsstruktur äußert sich in der Innenstadt auch in der spezifischen Nachfrage nach Arbeitskräften:

In den Betrieben des "produzierenden Sektors" arbeiten wegen der kleinbetrieblichen Struktur und der häufig mit Handwerksbetrieben verbundenen traditionellen Formen der Berufsausbildung eine große Zahl von Selbständigen und Lehrlingen. Daneben sind über-

wiegend Arbeiter beschäftigt, Angestellte, die in modernen Industriebetrieben einen erheblichen Anteil der Beschäftigten ausmachen, fehlen in der Innenstadt im "produzierenden Sektor" fast völlig.

Im "Dienstleistungssektor" sind dagegen nur in den größeren Betrieben auch Arbeiter beschäftigt. Im übrigen dominieren hier Angestellte - in Betrieben des Einzelhandels und privater Dienstleistungen überwiegend weibliche Angestellte - und, bei Betrieben der öffentlichen Verwaltung, Beamte. Daneben arbeiten jedoch in den kleineren Handels- und Dienstleistungsbetrieben auch noch eine größere Zahl von Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen der Selbständigen.

Insgesamt weicht damit die Beschäftigtenstruktur der Innenstadt stark von der Beschäftigtenstruktur der übrigen Stadt ab:

	Innenstadt		übrige Stadt		Anteil Innen- /ges. Stadt
	abs.	in %	abs	in %	
Selbständige und Mithelfende	3 180	14,3	3 889	8,7	45,0 %
Lehrlinge	2 088	9,4	2 544	5,7	45,1 %
Beamte	2 025	9,1	13 162	29,4	43,1 %
Angestellte	7 946	35,8			
Arbeiter	6 974	31,4	25 153	56,2	27,7 %
Summe:	22 213	100,0	44 748	100,0	33,1 %

Einerseits ist mit der kleinbetrieblichen Struktur der Innenstadt ein sehr hoher Anteil an Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen verbunden. Zum anderen korreliert in der Innenstadt der überdurchschnittlich große Anteil an Arbeitsplätzen im "Dienstleistungssektor" sehr hoch mit dem Anteil der Beamten und Angestellten; ein niedriger Anteil an Arbeitsplätzen im "produzierenden Sektor" dagegen mit einem niedrigen Anteil an Arbeitern. Dies bedeutet, daß von den Betrieben der Innenstadt durchschnittlich qualifiziertere Arbeitskräfte nachgefragt werden - diese also einen durchschnittlich größeren Arbeitskräfteeinzugsbereich haben - als von den Betrieben der übrigen Stadt.

## 2.12 Typologie der Betriebe in der Altstadt

Die typologische Beschreibung der Wirtschaft in der Altstadt führt zur Definition bestimmter Betriebsgruppen, die sich in ihrer Standortwahl jeweils in gleicher Weise auf die baulichen und räumlichen Vorgegebenheiten der Altstadt beziehen, d.h. umgekehrt, die in gleicher Weise von Veränderungen dieser Gegebenheiten betroffen sind.

Die besonderen Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Nutzung der Altstadt, das nur begrenzte Flächenangebot und die räumliche Lage sowie die traditionelle Nutzungsstruktur haben dazu geführt, daß heute insbesondere drei Betriebstypen ihren Standort in der Altstadt haben; es sind dies

- o moderne "Zentrumsbetriebe", die sich wegen des Vorteils eines zentral gelegenen Standorts in der Altstadt angesiedelt haben;
- o "Nahversorgungsbetriebe", deren Standortwahl sich an der hohen Wohndichte der Altstadt orientiert;
- o "Handwerksbetriebe", für die der Standort in der Altstadt meist traditionell vorgegeben ist.

Moderne, überregional orientierte Industriebetriebe, d.h. Betriebe mit großem Flächenbedarf, für die die kleinräumliche Lage des Betriebs weniger von Bedeutung ist, fehlen dagegen in der Altstadt fast völlig.

### 2.121 "Zentrumsbetriebe"

Als "Zentrumsbetriebe" können die Betriebe der Altstadt definiert werden, die als Versorgungsbetriebe im weitesten Sinne auf einen überlokalen Absatzmarkt ihrer Produkte ausgerichtet sind; diese Betriebe arbeiten in der Regel in größeren Betriebseinheiten mit sehr breitem oder spezialisiertem Warenangebot, und haben eine hohe Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften.

Entsprechend beziehen sich die Standortinteressen dieser Betriebe hauptsächlich auf die Zugänglichkeit ihres Standorts für Kunden und Arbeitskräfte, daneben ist jedoch auch die Größe des Flächenangebots am Betriebsstandort von erheblicher Bedeutung.

Zu den "Zentrumsbetrieben" können in erster Linie private und öffentliche Verwaltungs- und Vermittlungsbetriebe gerechnet werden, zu denen in der Innenstadt rd. 620 Betriebe, d.h. rd. 25% aller Innenstadtbetriebe gehören. Darüber hinaus muß jedoch auch ein großer Teil der rd. 1.250 Einzelhandels- und privaten Dienstleistungsbetriebe diesem Betriebstyp zugerechnet werden, da vor allem größere Geschäfte für Masseneinkauf und hochqualifizierte Dienstleistungsbetriebe ihren Standort in der Innenstadt haben. Damit können mehr als die Hälfte aller Betriebe der Altstadt als Zentrumsbetriebe bezeichnet werden.

Das überdurchschnittlich hohe Produktionsvolumen von "Zentrumsbetrieben" läßt darauf schließen, daß diese Betriebe durch moderne Produktionsmethoden eine hohe Produktivität besitzen und damit zu größeren Investitionen bei der Realisierung ihrer Standortinteressen in der Lage sind. Ihrer Expansion steht damit in erster Linie das beschränkte Flächenangebot der Altstadt und die mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zunehmend geringer werdende Zugänglichkeit der Altstadt entgegen, d.h. Vorgegebenheiten für die Standortwahl, deren Veränderung außerhalb der rechtlichen Möglichkeiten einzelner Betriebe liegt.

#### 2.122 "Nahversorgungsbetriebe"

Als "Nahversorgungsbetriebe" können die Betriebe der Altstadt bezeichnet werden, die sich im Absatz ihrer Produkte an dem lokalen Markt der Altstadt oder einzelnen Teilen der Altstadt orientieren, d.h. deren Einzugsbereich nur in seltenen Fällen die Entfernungen überschreitet, die ohne Verkehrsmittel bewältigt werden können. Es handelt sich hierbei überwiegend um kleinere Betriebe mit geringerem Sortiment, welche häufig als "Familienbetriebe" ohne, oder mit nur wenigen abhängigen Arbeits-

kräften arbeiten. Die Standortinteressen dieser Betriebe beziehen sich in erster Linie auf die mögliche Wohndichte innerhalb eines räumlich begrenzten Bereichs sowie die Verbrauchsgewohnheiten der spezifischen, in diesem Bereich lebenden Bevölkerung.

Die "Nahversorgungsbetriebe" setzen sich aus Betrieben der Branchen Einzelhandel und private Dienstleistungen zusammen, die in der Innenstadt einen Anteil von rd. 50% aller Betriebe haben - die jedoch umgekehrt nur zum kleineren Teil als "Nahversorgungsbetriebe" charakterisiert werden können. (Nach sehr vereinfachten Schätzungswerten dürften in der Innenstadt etwa 300 - 400 Betriebe dieser Branchen zum Typ der "Nahversorgungsbetriebe" gehören, das sind rd. 15% der Betriebe der Innenstadt.)

Da "Nahversorgungsbetriebe" in starkem Maße abhängig sind von einer kleinräumlichen Bevölkerungsentwicklung und damit der Entwicklung der Wohnmöglichkeiten innerhalb ihres Einzugsbereichs, ist die Realisierung ihrer Standortinteressen insbesondere eine Frage der Anpassungsfähigkeit an eine sich ändernde Marktlage. Diese Anpassungsfähigkeit dürfte jedoch aus zwei Gründen nur gering sein: Einerseits entsteht bei einer Anpassung an eine sich ändernde Marktlage, d.h. häufig eine Ausdehnung des Einzugsbereichs über den bisherigen lokalen Markt, ein zusätzlicher Flächen- und Verkehrsbedarf, der in der Regel am bisherigen Standort nicht befriedigt werden kann; andererseits dürfte die Anpassungsfähigkeit dieser Betriebe durch ihr bisheriges geringes Produktionsvolumen und die damit verbundenen geringen Investitionsmöglichkeiten sehr eingeschränkt sein.

### 2.123 "Handwerksbetriebe"

Das gemeinsame Merkmal der Betriebe dieses Typs ist ihre traditionelle und nur für den lokalen oder regionalen Markt produzierende Arbeitsweise: Die einzelnen Betriebe arbeiten überwiegend mit nur wenigen abhängigen Arbeitskräften. Ihr Standort

und ihre Betriebsstätte ist weitgehend traditionell vorgegeben, d.h. es besteht nur ein geringes positives Interesse an dem Standort in der Altstadt; dieser hat für die einzelnen Betriebe eher residuale Funktion.

Zu den "Handwerksbetrieben" der Innenstadt kann der größte Teil der hier ansässigen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes gerechnet werden, zu denen in der Innenstadt rd. 490 Betriebe, d.h. rd. 20% der Betriebe der Innenstadt gehören.

Mit den Betrieben dieses Typs sind für die Erneuerung der Altstadt erhebliche Probleme verbunden:

Solange sich die "Handwerksbetriebe" der Altstadt nicht an moderne Produktionsmethoden anpassen, wozu sie jedoch durch ihre geringe Rentabilität kaum die notwendigen Investitionsmöglichkeiten besitzen, sind sie finanziell nicht in der Lage, zur Erhaltung der Bausubstanz beizutragen, da sie teilweise sogar nur durch die fehlende Reinvestition in die überkommene Bausubstanz existenzfähig sind.

Eine Modernisierung dieser Betriebe, d.h. entweder ihre Mechanisierung und damit ihren Ausbau zu modernen überregional orientierten Betrieben, oder ihre Entwicklung zu modernen Zentrumsbetrieben, ist jedoch in der Regel mit einem wesentlich erhöhten Flächenbedarf und Verkehrsaufkommen verbunden, und stößt damit auf den Widerstand baulicher Vorgegebenheiten der Altstadt, die vom einzelnen Betrieb nicht verändert werden können.

## 2.2 Die Altstadtbevölkerung

Das Wohnen von Haushalten in der Altstadt von Regensburg muß vor dem Hintergrund zweier exogener Entwicklungstendenzen gesehen werden, durch welche das Interesse von Haushalten an einer Wohnung in der Altstadt erheblich beeinflußt wird: Auf der einen Seite entstehen mit der fortschreitenden technologischen

Entwicklung im Wohnungsbau zunehmend höhere Ansprüche an die sanitäre und hygienische Ausstattung der Wohnung selbst; andererseits besteht ein zunehmendes Interesse an räumlicher Nähe des Wohngebiets zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen für die berufstätige Bevölkerung, da - mit der steigenden Verkehrsbelastung eines weniger rasch ausgebauten Verkehrsträgersystems - eine bisher als "normal" akzeptierte räumliche Distanz zwischen Wohngebiet und diesen Einrichtungen mit einem zunehmend größeren Aufwand an Zeit und Kosten verbunden ist.

## 2.21 Allgemeine Merkmale

Die in der Altstadt wohnende Bevölkerung unterscheidet sich sowohl in ihren Voraussetzungen zur Realisierung ihrer Wohninteressen als auch in ihren tatsächlichen Wohnverhältnissen erheblich von der Bevölkerung in der übrigen Stadt. Sie kann demnach, abgesehen von der günstigen Lage ihres Wohngebiets zu Versorgungseinrichtungen, insbesondere durch die folgenden 4 Merkmale charakterisiert werden.

- o Die rechtliche Beziehung der Haushalte zur Wohnung:  
Bei den heutigen eigentumsrechtlichen Bedingungen ist mit der rechtlichen Beziehung der Haushalte zur jeweiligen Wohngelegenheit weitgehend festgelegt, inwieweit Haushalte über die Art des Wohnungsangebots mitentscheiden können, d.h. auf die realen Wohnkosten Einfluß nehmen und die Wohnung - soweit sie wirtschaftlich dazu in der Lage sind - nach ihren eigenen Bedürfnissen verändern können. Darüber hinaus gibt das jeweilige rechtliche Verhältnis der Haushalte zur Wohnung einen Hinweis auf die Mobilität dieser Haushalte; beispielsweise kann unterstellt werden, daß Haushalte, welche in der eigenen Wohnung wohnen und damit bestimmte Rechte verbinden, weniger zu einem Wohnungswechsel bereit sind, als Haushalte, welche nur eine nicht abgeschlossene Wohngelegenheit in der Wohnung eines anderen Haushalts bewohnen.
  
- o Die Einkommensverhältnisse der Haushalte:

Wie bereits ausgeführt wurde, ist die Entscheidung von Haushalten für oder gegen ein bestimmtes Wohnungsangebot in unterschiedlichem Maße bedingt durch die jeweilige wirtschaftliche Lage dieser Haushalte und entspricht damit nur noch teilweise ihrer tatsächlichen Interessenlage. Grundsätzlich kann angenommen werden, daß Haushalte mit höherem Haushaltseinkommen weit eher in der Lage sind, eine ihren Ansprüchen adäquate Wohnung mit entsprechender Wohnlage zu halten, als Haushalte mit nur geringem Haushaltseinkommen, bei welchen im Extremfalle die Mietkosten allein für eine bestimmte Wohnungswahl ausschlaggebend sind.

- o Die Haushaltsstruktur, aus der sich spezifische Wohnbedürfnisse ableiten:

Das Wohnungsangebot in der Altstadt ist für die große Mehrzahl der Haushalte eine kaum veränderbare Vorgegebenheit. Wie bereits ausgeführt wurde, ist es insbesondere gekennzeichnet durch das Fehlen größerer, gut ausgestatteter Wohnungen mit entsprechender Umgebung für Kinder, wie sie in der übrigen Stadt sogar zum überwiegenden Teil angeboten werden. Dies bedeutet, daß Haushalte, die aufgrund ihrer Struktur mehr an der Lage der Wohnung interessiert sind, d.h. Haushalte mit überwiegend außer Haus lebender berufstätiger Bevölkerung, eher in der Altstadt eine angemessene Wohnung finden können als Haushalte, die in ihrer Struktur stark auf die Wohnung selbst ausgerichtet sind, d.h. vor allem größere Familien mit Kindern.

- o Die räumliche Beziehung der Wohnung zum Arbeitsplatz der berufstätigen Bevölkerung als Indikator für die tatsächliche Möglichkeit von Haushalten, ihre Wohninteressen in der Altstadt zu realisieren:

Ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Wohnungswahl von Haushalten ist die Lage der Wohnung zum Arbeitsplatz der berufstätigen Haushaltsmitglieder. Dem Interesse dieser Haushaltsmitglieder an einer günstigen Lage - d.h. einer Lage mit möglichst geringem Aufwand für den Arbeitsweg -



steht jedoch häufig entgegen, daß entweder in der Nähe der Arbeitsstelle kein adäquates Wohnungsangebot zur Verfügung steht, oder daß der Haushalt aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen ist, eine Wohnung ausschließlich nach der Höhe der Wohnkosten auszuwählen.

## 2.211 Rechtliche Beziehung zur Wohnung

Grundsätzlich können je nach Art der rechtlichen Beziehung eines Haushalts zur Wohnung folgende Arten von Wohnverhältnissen unterschieden werden:

- o Das Wohnen in der eigenen Wohnung; dies dürfte in der Altstadt in der Regel mit dem Wohnen im eigenen Haus zusammenfallen, da es - abgesehen von den traditionell aufgeteilten Gebäuden von Erbengemeinschaften - in der Altstadt noch fast keine Eigentumswohnungen gibt.
- o Das Wohnen in der gemieteten Wohnung, und hierbei einmal das Wohnen als Hauptmieter, was bedeutet, daß der Haushalt in der Regel eine abgeschlossene Wohnung bewohnt, welche für eine selbständige Hauswirtschaft des Haushalts eingerichtet ist; zum anderen das Wohnen als Untermieter, d.h. der Haushalt hat meist keine eigene abgeschlossene Wohnung, sondern ist in die Wohnung des Vermieters einbezogen.
- o Das Wohnen in Heimen; dabei handelt es sich in der Regel um Wohnplätze von Einzelpersonen in einer größeren Wohngemeinschaft, d.h. ohne eigene Hauswirtschaft des einzelnen.

Die für die Altstadtbevölkerung spezifischen rechtlichen Wohnverhältnisse können charakterisiert werden durch

- o eine große Zahl von in Anstalten wohnenden Personen;
- o einen geringen Anteil von Haushalten mit eigener Wohnung (Wohnung im eigenen Haus oder Eigentumswohnung);

- o einen entsprechend hohen Anteil von Mieterhaushalten, insbesondere liegt der Anteil der Untermieterhaushalte in der Altstadt sehr hoch.

In der Altstadt von Regensburg sind in einem großen Teil der bewohnten Gebäude im Eigentum der öffentlichen Hand oder der Kirche Wohnanstalten eingerichtet, darunter Altersheime, Schülerwohnheime, Klöster und Wohnheime für das Pflegepersonal von Kliniken, so daß mehr als 1/3 der Anstaltsbevölkerung von Regensburg in der Altstadt lebt, das ist etwa jeder 10. Einwohner.

	Innenstadt abs.	in %	übrige Stadt abs	in %	Anteil Innen- /ges. Stadt
Anstaltsbevölkerung	2 792	10,0	5 147	5,3	35,3 %
Wohnbevölkerung in Privathaush.	25 195	90,0	91 912	94,7	21,4 %

Auch wenn die Bevölkerung in Anstalten sehr heterogen zusammengesetzt ist, so kann für sie doch als gemeinsames Merkmal angenommen werden, daß sie kaum Einfluß auf die Wohnverhältnisse besitzt, in welchen sie lebt, bzw. umgekehrt, ihr Wohnen in diesen Verhältnissen Notwendigkeiten entspricht, welche von ihr nicht unmittelbar beeinflußt werden können.

Dagegen ist der Anteil der im eigenen Gebäude und damit in der eigenen Wohnung lebenden Haushalte - bedingt durch die besondere Gebäudestruktur der Altstadt - im Vergleich zur übrigen Stadt nur gering:

Haushalte von:	Innenstadt abs	in %	übrige Stadt abs	in %	Anteil Innen- /ges. Stadt
Wohnungseigentümer	858	8,0	6143	18,1	12,2 %
Mieter	10248	92,0	27741	81,9	27,0 %

Durch das Eigentumsrecht an der Wohnung und deren engeren Umgebung - das Gebäude und das Wohngrundstück - dürfte jedoch bei den im eigenen Haus wohnenden Haushalten eine sehr starke Bindung an den Wohnstandort bestehen, sei es wegen der rechtlichen Möglichkeit, die Wohnung selbst und ihre unmittelbare Umgebung nach eigenen Bedürfnissen zu verändern, sei es wegen der mit der eigenen Wohnung verbundenen wirtschaftlichen Vorteile.

Umgekehrt ist der Anteil der in Miete lebenden Haushalte in der Altstadt entsprechend höher als in der übrigen Stadt. Der weitaus größte Teil der Haushalte in der Altstadt lebt damit in Wohnverhältnissen, die in ihrer Art durch das Wohnungsangebot weitgehend vorgegeben sind. Nahezu 1/4 von diesen Haushalten lebt sogar nur in Untermiete bei anderen Haushalten:

Haushalte von:	Innenstadt		übrige Stadt		Anteil Innen- /ges. Stadt
	abs	in %	abs	in %	
Hauptmieter	8048	78,6	23268	83,9	25,7 %
Untermieter	2200	21,4	4473	16,1	33,0 %

Die große Zahl von Untermieterhaushalten - rd. 1/3 aller Untermieterhaushalte von Regensburg wohnen in der Innenstadt - läßt jedoch darauf schließen, daß ein Großteil der Haushalte in der Altstadt die Wohnung in der Altstadt nur als Provisorium zu akzeptieren bereit ist.

## 2.212 Haushaltseinkommen

Die Höhe des Haushaltseinkommens wird hauptsächlich bestimmt von der sozialen Stellung des Haushaltsvorstands und von der Zahl der erwerbstätigen Haushaltsmitglieder.

Nach diesen Merkmalen läßt sich in der Altstadt von Regensburg vorweg eine sehr große Gruppe von Haushalten mit nur wenigen erwerbstätigen Haushaltsmitgliedern und vermutlich einem weit

unter dem Durchschnittswert "normaler" Haushalte liegenden Haushaltseinkommen benennen; es sind dies Rentnerhaushalte, zu welchen in der Altstadt mehr als 40 % aller Haushalte (42,8 %) gehören:

	Innenstadt abs	in %	übrige Stadt abs	in %	Anteil Innen- /ges. Stadt
Rentnerhaushalte	4632	41,7	11052	32,6	29,6 %
Haush. m. erwerbs- tätigem Haushalts- vorstand	6474	58,3	22834	67,4	22,1 %

Auch in der gesamten Innenstadt von Regensburg sind die Rentnerhaushalte stark überrepräsentiert, nahezu 1/3 aller Rentnerhaushalte von Regensburg wohnen in der Innenstadt.

Bei den übrigen Haushalten, mit erwerbstätigem Haushaltsvorstand können nach diesen Merkmalen 3 Gruppen von Haushalten, je nach der sozialen Stellung des Haushaltsvorstands und damit dem vermutlichen Haushaltseinkommen, unterschieden werden:

- o Eine ebenfalls sehr große untere Bevölkerungsgruppe, zu welcher in erster Linie die Haushalte kleinerer Selbständiger, d.h. Selbständige, welche ohne familienfremde Beschäftigte arbeiten, sowie auch die Mehrzahl der Arbeiterhaushalte gerechnet werden können. Zu dieser Bevölkerungsgruppe mit einem vermutlich unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen gehört in der Altstadt nahezu 1/3 aller Haushalte (29,0 %).
- o Eine mittlere Bevölkerungsgruppe mit einem um den Durchschnitt liegenden Haushaltseinkommen. Diese umfaßt neben den Haushalten mittlerer Selbständiger die Haushalte von einfachen Angestellten (ohne Fach- oder Hochschulbildung) und kleinere und mittlere Beamte (ohne Beamte des höheren Dienstes); sie hat einen Anteil von rd. 1/5 der Haushalte (20,9 %) an den Haushalten in der Altstadt.

- o Eine sehr kleine obere Bevölkerungsgruppe, zu welcher die Haushalte großer Selbständiger, höherer Angestellter und höherer Beamter gerechnet werden können. Diese Gruppe von Haushalten hat vermutlich ein überdurchschnittliches Haushaltseinkommen und ist somit in ihrer Wohnungswahl am wenigsten durch wirtschaftlichen Zwang eingeengt; ihr gehören jedoch nur rd. 5 % der Haushalte der Altstadt an.

Ein Vergleich der Sozialstruktur der Haushalte in der gesamten Innenstadt mit den Verhältnissen in der übrigen Stadt zeigt teilweise erhebliche Unterschiede in der Zusammensetzung der Bevölkerung. Dies bestätigt die Vermutung, daß sich die besonderen Wohnbedingungen in der Altstadt, je nach den Einkommensverhältnissen in unterschiedlichem Maße auf die Wohnungswahl von Haushalten ausgewirkt haben:

Haushaltsvorstand	Innenstadt		Wohnbevölkerung übrige Stadt		Anteil Innen- /ges. Stadt
	abs	in %	abs	in %	
kleine Selbständige	1224	7,3	3288	4,7	27,2 %
mittlere Selbst.	1704	10,1	3752	5,4	31,3 %
große Selbständige	702	4,2	1697	2,4	29,2 %
Arbeiter	7121	42,2	27215	39,4	20,8 %
Angestellte	4146	24,6	17785	25,6	18,9 %
Beamte	1956	11,6	15577	22,5	11,2 %
Summe:	16853	100,0	69314	100,0	19,6 %

In der Innenstadt sind die einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten wesentlich stärker vertreten als in der übrigen Stadt, während umgekehrt die Bevölkerungsgruppen mit überdurchschnittlichem Einkommen einen vergleichsweise nur sehr geringen Anteil an der Innenstadtbevölkerung bilden.

### 2.213 Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur der Altstadt kann durch 3 Merkmale beschrieben werden:

- o durch den hohen Anteil von Rentnern, welche fast ausschließlich in Kleinhaushalten leben;
- o durch den geringen Anteil sonstiger Haushalte mit Kindern; und
- o durch den entsprechend hohen Anteil berufstätiger Haushaltsmitglieder bei den sonstigen Haushalten.

Von rd. 4 600 Rentnerhaushalten der gesamten Innenstadt - das sind rd. 40 % der Haushalte in der Innenstadt - lebt nahezu die Hälfte (48,7 %) in 1-Personen-Haushalten, ein weiteres Drittel (33,0 %) in 2-Personen-Haushalten:

1-u.2-Personen-Haushalte	Innenstadt		übrige Stadt		Anteil Innen- /ges.Stadt
	abs.	in %	abs.	in %	
Rentnerhaushalte	3 781	52,9	8 211	49,3	31,6 %
übrige Haushalte	3 386	47,1	8 409	50,7	28,7 %

Mehr als die Hälfte aller Kleinhaushalte in der Innenstadt sind Rentnerhaushalte.

Die übrigen Haushalte der Altstadt unterscheiden sich insbesondere durch die Altersstruktur der in ihnen lebenden Bevölkerung erheblich von den Haushalten der übrigen Stadt:

Altersklassen	Wohnbevölkerung (ohne Bev.in Rentnerhaushalten)				Anteil Innen-/ ges. Stadt
	Innenstadt		übrige Stadt		
	abs	in %	abs	in %	
bis unter 15	3282	19,5	17136	24,8	16,1 %
15 bis unter 65	12997	77,2	50470	72,8	20,3 %
65 und mehr	561	3,3	1675	2,4	25,1 %

In der Innenstadt ist der Kinderanteil an der Bevölkerung dieser Haushalte wesentlich geringer als in der übrigen Stadt; während in der übrigen Stadt durchschnittlich auf 3 Haushalte 2 Kinder

entfallen, errechnet sich in der Innenstadt nur ein Verhältnis von 2 Kindern auf 4 Haushalte. Dagegen ist bei der Bevölkerung dieser Haushalte der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter wesentlich höher. Entsprechend der geringeren Zahl von Haushalten mit Kindern - durch welche vor allem die Berufstätigkeit von Frauen erheblich erschwert wäre - und der höheren Zahl von Personen im erwerbsfähigen Alter, ist in der Altstadt ein wesentlich größerer Teil der Bevölkerung dieser Haushalte berufstätig:

Erwerbstätige Wohnbevölkerung (one Bev. in Rentnerhaush.)									
	Innenstadt		E-Quote		übrige Stadt		E-Quote		Anteil Innen-/ ges.Stadt
	abs	in %	abs	in %	abs	in %	abs	in %	
Gesamt	9976	100,0	59,2%	34861	100,0	50,4%	22,3 %		
Männer	5882	59,0	75,0%	23247	66,8	68,7%	20,2 %		
Frauen	4094	41,0	45,4%	11614	33,2	32,8%	26,1 %		

In der Innenstadt ist der Anteil der Berufstätigen wesentlich höher als in der übrigen Stadt, und zwar in erster Linie bedingt durch die höhere Quote berufstätiger Frauen.

Aus diesen Merkmalen - dem hohen Anteil von Rentnerhaushalten, der geringen Zahl von Haushalten mit Kindern und der hohen Zahl berufstätiger Haushaltsmitglieder - ergeben sich für die Haushalte in der Altstadt bestimmte, von den Verhältnissen in der übrigen Stadt abweichende Haushaltsgrößen:

Haushaltsgröße	Innenstadt		übrige Stadt		Anteil Innen-/ ges. Stadt
	abs	in %	abs	in %	
1-Pers.-Haush.	3 889	35,0	7 301	21,5	34,8 %
2-Pers.-Haush.	3 278	29,5	9 319	27,5	26,0 %
3-u. mehr-Pers.- Haushalt	3 939	35,5	17 266	51,0	18,5 %
Summe:	11 106	100,0	33 886	100,0	24,7 %

In der Innenstadt überwiegt bei weitem die Form des Kleinhaushalts, nur 1/3 aller Haushalte hat mehr als 2 Haushaltsmitglieder.

Insgesamt kann damit das Verhältnis von Wohnungsangebot und Haushaltsstruktur in der Altstadt durch zwei Typen von Haushalten beschrieben werden:

- o Einerseits durch die - in der Mehrzahl vorhandenen - Haushalte ohne Kinder, für die die Art der unmittelbaren Umgebung der Wohnung weniger von Bedeutung ist; es sind dies zum Teil Rentnerhaushalte, die meist traditionell in der Altstadt wohnen, zum Teil allein oder zu zweit lebende Berufstätige, die tagsüber nur wenig Zeit in der Wohnung selbst verbringen, so daß angenommen werden kann, daß die Ausstattung der Wohnung von geringer Bedeutung für ihre Wohnungswahl ist.
- o Andererseits durch eine Minderheit von "Normalhaushalten", welche in der Altstadt jedoch nur zum Teil eine adäquat ausgestattete Wohnung mit entsprechender Umgebung finden können; es sind dies Haushalte mit Kindern, bei welchen die Frau nicht berufstätig ist.

#### 2.214 Lage zum Arbeitsplatz

Im Vergleich zur übrigen Stadt bietet der Standort Altstadt sehr günstige Voraussetzungen für kurze Arbeitswege der berufstätigen Bevölkerung aufgrund der hohen Konzentration von Arbeitsstätten und Wohnungen.



## Erwerbstätige Wohnbevölkerung

Weg zum Arbeitsplatz	Innenstadt		übrige Stadt		Anteil Innen-/ ges. Stadt
	abs.	in %	abs.	in %	
Arbeitsstät- te im Haus	2153	18,6	4253	10,7	33,6 %
Fußweg bis unter 15 Min	2227	28,0	5511	13,9	37,0 %
weiterer Fuß- weg od. Benüt- zung v. Ver- kehrsm.	6168	53,4	29847	75,4	17,1 %
Summe:	11548	100,0	39611	100,0	22,6 %

Tatsächlich hat nahezu die Hälfte aller Berufstätigen - ein doppelt so hoher Anteil wie in der übrigen Stadt - nur einen sehr geringen Aufwand für den Arbeitsweg: Nahezu 1/5 aller Berufstätigen arbeitet im selben Haus, in welchem die Wohnung liegt, mehr als 1/4 kann die Arbeitsstätte außer Haus durch einen kurzen Fußweg erreichen.

Bei den Berufstätigen mit der Arbeitsstätte im gleichen Haus handelt es sich überwiegend um Mitglieder von Selbständigenhaushalten, die die Wohnung im gleichen Haus wie den eigenen Betrieb haben. Daneben gibt es jedoch auch noch eine nicht unerhebliche Zahl von Abhängigkeitshaushalten, die - vermutlich als Dienstwohnung des Haushaltsvorstands - eine Wohnung im gleichen Gebäude haben, in dem eines der berufstätigen Haushaltsmitglieder arbeitet:

Stellung des Haus- haltsvorstads im Beruf	Erwerbstätige mit Arbeits- stätte im Haus abs	in %	Anteil an ges. Erwerbs- tätigen
kleine Selbständige	361	16,8	46,2
mittlere Selbst.	757	35,2	66,6
große Selbständ.	407	18,8	77,2
Angest.+ Beamte	310	14,4	8,9
übrige	318	14,8	5,6
Summe:	2153	100,0	18,6

Bemerkenswert ist dabei einmal, daß bei den Selbständigen vor allem größere Selbständige die Wohnung im gleichen Haus wie die Arbeitsstätte haben; das bedeutet, daß kleinere Selbständige eher bereit sind, in der Altstadt zu wohnen, ohne daß dies unmittelbar durch den Standort ihres Betriebes verursacht wäre; zum anderen, daß bei den Abhängigenhaushalten vergleichsweise mehr Angestellte und Beamte - vermutlich Angestellte und Beamte des öffentlichen Dienstes - eine Dienstwohnung haben, als Arbeiter.

Insgesamt hat zwar ein großer Teil der berufstätigen Bevölkerung in der Altstadt durch das Wohnen am Standort Altstadt den Vorteil eines kurzen Weges zur Arbeitsstätte, der Vorteil des geringen Aufwands für den Arbeitsweg und damit dessen Gewicht für die Wohnungswahl ist jedoch bei den einzelnen Bevölkerungsgruppen sehr unterschiedlich:

Stellung des Haushaltsvor- standes im Beruf	Erwerbstätige mit Arbeitsstätte im Haus oder mit Fußweg zur Arbeitsst. b.unt. 15 Min.		Anteil an ges. Erwerbstätigen
	abs.	in %	
Rentner	624	11,6	39,7 %
kleine Selbständige	516	9,6	66,0 %
mittlere Selbst.	968	18,0	85,2 %
große Selbständige	469	8,7	89,0 %
Arbeiter	1243	23,1	30,7 %
Angestellte	858	15,9	93,8 %
Beamte	490	9,1	47,6 %
Summe:	5380	100,0	46,5 %

Je nach der Lage zum Arbeitsplatz ihrer berufstätigen Haushaltsmitglieder können in der Innenstadt 2 Gruppen von Haushalten unterschieden werden:

- o Einmal eine kleinere Gruppe von Haushalten mit durchschnittlich günstigerer Lage zum Arbeitsplatz. Zu dieser Gruppe

gehören die einkommensstärkeren Haushalte von größeren Selbständigen, Angestellten und Beamten. Es kann daher angenommen werden, daß Bevölkerungsgruppen mit höherem Haushaltseinkommen überwiegend unter dem Gesichtspunkt geringer Arbeitswege in der Altstadt wohnen.

- o Zum anderen eine größere Gruppe von Haushalten mit weniger günstiger Lage zum Arbeitsplatz. Zu dieser Gruppe gehören die Haushalte von Rentnern, kleineren Selbständigen und Arbeitern mit durchschnittlich geringerem Haushaltseinkommen. Diese Gruppe von Haushalten ist offensichtlich weniger in der Lage, ihr Interesse an einem Wohnstandort mit geringem Aufwand für den Arbeitsweg zu realisieren.

## 2.22 Typologie der Altstadtbevölkerung

Eine typologische Darstellung der Altstadtbevölkerung verfolgt das Ziel, bestimmte Bevölkerungsgruppen herauszuarbeiten, die bei ihrer Wohnungswahl jeweils in gleicher Weise auf die Vorgegebenheiten für das Wohnen in der Altstadt reagieren. Damit soll es umgekehrt möglich werden, den Anteil dieser Bevölkerungsgruppen an einer angestrebten Veränderung der Wohnmöglichkeiten - einem der wichtigsten Aspekte der Altstadtereneuerung - abzuschätzen.

Die besonderen Vorgegebenheiten für das Wohnen in der Altstadt - die Lage des Wohngebiets und das Wohnungsangebot selbst - haben sich, wie es bereits in der vorangegangenen Beschreibung allgemeiner Merkmale der Bevölkerung zum Ausdruck kam, stark selektiv auf die Zusammensetzung der Bevölkerung in der Altstadt ausgewirkt. Diese Selektion zeigt sich deutlich am Beispiel von drei Bevölkerungsgruppen, die jeweils nach wichtigen Merkmalen für die Wohnungswahl abgegrenzt werden können, und die in der Altstadt stark überrepräsentiert sind:

- o Die Bevölkerung in Rentnerhaushalten, als extrem einkommensschwache Bevölkerung;

- o die Bevölkerung in Selbständigenhaushalten als Bevölkerung mit einer aufgrund von Hauseigentum über die funktionale Beziehung hinausgehenden Beziehung zum Arbeitsplatz;
- o die Bevölkerung in Untermieterhaushalten, als Bevölkerung, deren Wohnmöglichkeiten stark durch ihre besondere rechtliche Beziehung zur Wohnung bestimmt sind.

Exkurs: Beispiele typischer Bevölkerungsgruppen in der Altstadt

(1) Rentnerbevölkerung

Die Gruppe der Bevölkerung in Rentnerhaushalten umfaßt rd. 34% der Altstadtbevölkerung, sie ist damit in der Altstadt wesentlich stärker vertreten als in der übrigen Stadt (im Durchschnitt der gesamten Stadt leben nur 29% der Bevölkerung in Rentnerhaushalten). Mehr als 40% der Haushalte in der Altstadt sind Rentnerhaushalte.

Das gemeinsame Merkmal dieser Bevölkerung ist, daß sie stark überaltert und nicht mehr erwerbstätig ist, d.h. vermutlich nur ein geringeres Haushaltseinkommen hat, sowie daß sie überwiegend in Kleinhaushalten lebt (die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei nur 1,8 Pers./Haush.). Es dürfte sich bei der Rentnerbevölkerung um eine relativ immobile Bevölkerungsgruppe handeln, zum einen aufgrund des hohen Durchschnittsalters, zum anderen wegen ihrer wirtschaftlich schlechten Situation

Für das Wohnen der Rentnerbevölkerung in der Altstadt sind vermutlich zwei Gesichtspunkte von Bedeutung:

- o Einmal ist diese Bevölkerung wirtschaftlich nur beschränkt in der Lage, beliebige Wohnbedürfnisse zu realisieren, sodaß die geringen Mietkosten ausschlaggebend für die Wohnungswahl gewesen sein dürften. Dies äußert sich in den überwiegend nur sehr unzureichenden Wohnverhältnissen von Rentnerhaushalten (nahezu 2/3 dieser Haushalte leben in sogenannten "Erneuerungsgebieten", dazu in Gebäuden, in welchen die einzelnen Wohnungen weder mit Bad noch mit WC ausgestattet sind).
- o Zum anderen besitzt diese Bevölkerung stark traditionelle Bindungen an ihre Wohnung, welche teilweise in eigentumsrechtlichen Bindungen zum Ausdruck kommt (nahezu jeder 15. Rentnerhaushalt wohnt im eigenen Gebäude). Die Wohnung in der Altstadt hat für diese Bevölkerung weitgehend residuale Funktion.

## (2) Bevölkerung in Selbständigenhaushalten

Auch die in Haushalten von Selbständigen lebende Bevölkerungsgruppe ist mit einem Anteil von rd. 15% an der Altstadtbevölkerung in der Altstadt stark überrepräsentiert (im Durchschnitt der Stadt Regensburg leben nur 11% in Selbständigenhaushalten).

Kennzeichen der Bevölkerung in Selbständigenhaushalten ist, daß jeweils relativ viele Haushaltsmitglieder in einem Haushalt leben (die durchschnittliche Haushaltsgröße bei Selbständigenhaushalten beträgt 3,1 Pers./Haush.), und daß die meisten Haushalte die Wohnung im selben Gebäude haben, in welchem auch der eigene Betrieb gelegen ist (nahezu 2/3 aller Selbständigen in der Altstadt hat die Arbeitsstätte im Haus). Durch diese enge Verbindung von Wohnung und Betrieb dürfte es sich bei dieser Bevölkerung auch um eine relativ immobile Bevölkerungsgruppe handeln.

Der hohe Anteil von Selbständigenhaushalten erklärt sich aus der besonderen wirtschaftlichen Situation der Altstadt: Die Betriebe dieser Selbständigen haben ihren Standort in der Altstadt, und die Wohnungswahl orientiert sich an der Lage des Betriebs, zumal mit dem Betrieb, vor allem bei größeren Selbständigen, Gebäudeeigentum verknüpft ist (rd. 1/3 aller Selbständigenhaushalte in der Altstadt wohnen im eigenen Gebäude). Die Ausstattung der Wohnung selbst dürfte für die Wohnungswahl weniger von Bedeutung sein, sie hängt davon ab, inwieweit diese Haushalte wirtschaftlich und rechtlich in der Lage sind, die vorgefundenen Wohngegebenheiten zu verändern. Danach können vereinfacht zwei Gruppen von Selbständigenhaushalten unterschieden werden:

- o Haushalte von Selbständigen mit modernen Zentrumsbetrieben - es handelt sich hierbei meist um mittlere und größere Selbständige -, die zum größeren Teil im eigenen Gebäude wohnen (bei den größeren Selbständigen sind es rd. 57%) und die mit der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes gleichzeitig in die Lage versetzt sind, sich im selben Gebäude adäquate Wohnbedingungen zu schaffen (von den Haushalten größerer Selbständiger leben nur 40% in Gebäuden mit unzureichender sanitärer Ausstattung);
- o Haushalte von Selbständigen, die in der Altstadt eher traditionell ihr Gewerbe betreiben - dies sind überwiegend kleinere Selbständige - bei denen nur ein geringer Teil im eigenen Gebäude wohnt (bei den kleineren Selbständigen nur rd. 12%) und für die, ähnlich wie für die Rentnerbevölkerung, der Betrieb und die Wohnung weitgehend residuale Funktion haben (von den Haushalten kleiner Selbständiger leben auch rd. 60% in Gebäuden mit völlig unzureichender Ausstattung).

## (3) Untermieterbevölkerung

Der Anteil der Bevölkerung in Untermieterhaushalten beträgt rd. 13% der gesamten Altstadtbevölkerung (im Durchschnitt der gesamten Stadt wohnen nur 9% der Bevölkerung in Untermieterhaushalten).

Der Anteil der Untermieterhaushalte an den Haushalten der Altstadt liegt bei knapp 20%. (Er überschneidet sich allerdings, wenn auch nur geringfügig, mit den Anteilen der vorgenannten Bevölkerungsgruppe; von den Rentnerhaushalten leben zwar auch rd. 16% in Untermiete, bei den Selbständigenhaushalten sind es jedoch nur rd. 7%.)

Gemeinsames Merkmal der Untermieterbevölkerung ist, daß es sich hierbei überwiegend um eine jüngere erwerbstätige Bevölkerung handelt (die Erwerbsquote liegt mit 53% wesentlich höher als bei der übrigen Bevölkerung mit nur 45%), die in Kleinhaushalten in der Altstadt lebt (die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei nur 1,6 Pers./Haush.) und die in der Regel keine eigene, abgeschlossene Wohnung hat, sondern meist mit in der Wohnung anderer Haushalte lebt. Die Untermieterbevölkerung dürfte, wegen der Wohnbedingungen, unter denen sie lebt, eine sehr mobile Bevölkerungsgruppe sein, von der diese Wohnbedingungen - spätestens nach einer Vergrößerung des Haushalts - nur als Provisorium akzeptiert werden.

Für den hohen Anteil an Untermieterhaushalten sind in erster Linie zwei Bedingungen ausschlaggebend:

- o zum einen die günstige Lage zum Zentrum und zu bestimmten Arbeitsplätzen, die für eine, weitgehend noch von bestimmten Wohnvoraussetzungen unabhängige, Bevölkerung bei der Wohnungswahl entscheidend sein dürfte. Dies bestätigt sich darin, daß bei den in Untermiete lebenden Abhängigenhaushalten der Angestellten- und Beamtenanteil - entsprechend dem Arbeitsplatzangebot in der Altstadt - wesentlich höher ist, als bei den übrigen Haushalten (der Anteil der Angestellten und Beamten beträgt bei Untermieterhaushalten 50% im Vergleich zu nur 40% bei den übrigen Haushalten);
- o zum anderen bietet sich das große Angebot von Teilwohnungen in der Altstadt, welche von einer Bevölkerung mit "normaler" Haushaltsstruktur nicht akzeptiert werden, als Übergangslösung an für Haushalte, welche in der übrigen Stadt nicht gleich eine adäquate Wohnung finden. Vermutlich trifft dies vor allem bei einer neu nach Regensburg zugezogenen Bevölkerung oder bei sich vergrößernden Haushalten zu (17% der Untermieterhaushalte haben mehr als 2 Haushaltsmitglieder).

Die Betrachtung dieser, in der Altstadt überdurchschnittlich stark vertretenen Bevölkerungsgruppen zeigt, daß für die Wohnungswahl in der Altstadt insbesondere zwei Gesichtspunkte von Bedeutung sind:

Während sich ein Teil der Bevölkerung nahezu ausschließlich wegen der besonderen Lage für eine Wohnung in der Altstadt entscheidet und die Wohnung, soweit die wirtschaftlichen und rechtlichen Möglichkeiten dazu bestehen, seinen Bedürfnissen anpaßt, muß das

Wohnen der übrigen Bevölkerung eher negativ interpretiert werden, nämlich als wirtschaftliche Zwangslage oder als das Fehlen einer adäquaten Wohnung in der übrigen Stadt.

Dies bedeutet jedoch gleichzeitig, daß das Wohnen in der Altstadt in starkem Maße durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung vermittelt ist, und daß sich die spezifischen Gesichtspunkte für die Wohnungswahl stark polarisierend auf die Zusammensetzung der Bevölkerung ausgewirkt haben: In der Altstadt steht der Minderheit einer Bevölkerungsgruppe, die insbesondere an der Wohnlage in der Altstadt interessiert ist, und die sich hier, entsprechend ihren Ansprüchen entsprechende Wohnverhältnisse schaffen kann, die Mehrheit einer extrem einkommensschwachen Bevölkerung gegenüber, bei der das Wohnen in der Altstadt fast ausschließlich durch die soziale Lage bedingt ist. Dagegen sind Bevölkerungsgruppen mit durchschnittlichen Haushaltseinkommen, welche in ihren Interessen eher auf die Wohnung selbst bezogen sind, und die in der übrigen Stadt die Mehrheit der Bevölkerung darstellen, in der Altstadt nur sehr schwach vertreten.

In den folgenden Abschnitten soll die Polarisierung der Wohnbevölkerung der Altstadt in zwei extreme Positionen aufgezeigt und quantifiziert werden. Diese Typen lassen sich statistisch, über die soziale Stellung des Haushaltsvorstands, folgendermaßen abgrenzen:

- o Der Typ einer unteren Bevölkerungsschicht, der die Bevölkerung in Rentnerhaushalten, in Haushalten kleiner Selbständiger und in Arbeiterhaushalten zugerechnet werden kann;
- o der Typ einer mittleren und oberen Bevölkerungsschicht, zu der die Bevölkerung in Haushalten von mittleren und größeren Selbständigen, Angestellten und Beamten gehört.

	Bevölkerungsschicht	
	untere	mittlere u. obere
Anteil an Haushalten der Altstadt	73,7 %	26,3 %
Durchsch. Haushaltsgröße	2,1 (2,5 <sup>x</sup> )	2,7
Anteil Kinder unter 15 Jahre an Bevölkerung	14,9% (21,8% <sup>x</sup> )	17,2 %
Anteil Berufstätige an Bevölkerung	38,4% (58,0% <sup>x</sup> )	60,4 %
Anteil Haush.m. Wohnung im eigenen Haus	5,1 %	12,7 %
Anteil Haush. in Wohnungen mit unzur. Ausstattung	65,3 %	48,8 %
Anteil Berufstätige m. Arbeitsstätte i. Haus od. kurzem Fußweg z. Arbeitsst. an Berufstätigen ges.	37,2 %	58,4 %

<sup>x</sup> ohne Rentnerhaushalte

## 2.221 Untere Bevölkerungsschicht

Die untere Bevölkerungsschicht kann definiert werden als Bevölkerung mit durchschnittlich geringerem Haushaltseinkommen und damit geringeren Möglichkeiten, sich ihrer Interessenlagen entsprechend zu verhalten. Sie stellt in der Altstadt den überwiegenden Teil der Wohnbevölkerung dar, während sie in der übrigen Stadt wesentlich schwächer vorhanden ist (in der Altstadt gehören rd. 69% der Einwohner zu dieser Schicht, während ihr Anteil im Durchschnitt der gesamten Stadt bei nur 59% liegt).

Diese Bevölkerungsschicht setzt sich in der Altstadt in etwa zu gleichen Teilen aus der Bevölkerung in Haushalten von Berufstätigen und der Bevölkerung in Haushalten nicht mehr berufstätiger Personen zusammen.

Haushaltsvorstand	Haushalte		Personen	
	abs.	in %	abs.	in %
Rentner	3 870	58,2	6 972	49,6
kleine Selbständige	412	6,2	1 036	7,2
Arbeiter	2 373	35,6	6 083	43,2



Jeweils die Hälfte dieser Bevölkerung wohnt in Rentnerhaushalten oder in Haushalten von kleinen Selbständigen und Arbeitern.

Läßt man die Bevölkerung in Rentnerhaushalten außer Betracht, so zeigt sich, daß es sich bei dieser Bevölkerungsschicht in der Altstadt um eine Bevölkerung mit ausgesprochen "normalen" Wohninteressen handelt, d.h. um Familien mit einem vergleichsweise hohen Kinderanteil und durchschnittlich mehr nicht-berufstätigen Haushaltsmitgliedern, welche somit in ihren Interessen stark auf die Wohnung selbst orientiert sind, als bei den Haushalten anderer Bevölkerungsschichten in der Altstadt.

Gleichzeitig ist diese Bevölkerung jedoch, sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus rechtlichen Gründen - nur ein sehr kleiner Teil der Haushalte wohnt im eigenen Gebäude - kaum in der Lage, die in der Altstadt vorzufindenden Wohnverhältnisse nach ihren Bedürfnissen zu verändern. Entsprechend werden die Wohnverhältnisse, in welchen die Haushalte dieser Bevölkerungsschicht leben, den Bedürfnissen von "Normalfamilien" in keiner Weise gerecht. Die Wohnungen dieser Haushalte, welche zudem meist relativ ungünstig zum Arbeitsplatz der berufstätigen Haushaltsmitglieder liegen, sind in ihrer überwiegenden Mehrheit völlig unzulänglich ausgestattet.

Dies bedeutet jedoch, daß die Möglichkeiten einer Altstadterneuerung durch Privatinitiative der Wohnbevölkerung stark beschränkt sind; die große Mehrheit der Altstadtbevölkerung ist wirtschaftlich nicht in der Lage, einen selbständigen Beitrag zur Altstadterneuerung zu leisten.

## 2.222 Obere Bevölkerungsschichten

Die oberen Bevölkerungsschichten können als Bevölkerung mit durchschnittlichem oder höherem Haushaltseinkommen beschrieben werden, die wirtschaftlich in der Lage sind, zumindest unter Bedingungen außerhalb der Altstadt, ihren Wohnansprüchen adäquat zu wohnen. Diese Bevölkerungsschichten sind deshalb in

der Altstadt nur als Minderheit vertreten, während sie in der übrigen Stadt doch nahezu die Hälfte der Wohnbevölkerung umfassen (in der Altstadt können nur 31% der Einwohner diesen Bevölkerungsschichten zugerechnet werden, während sie im Durchschnitt der gesamten Stadt einen Anteil von rd. 41% haben).

In der Altstadt dominieren in diesen Bevölkerungsschichten vor allem kleinere Angestellte und Beamte sowie Selbständige mit mittleren Betrieben:

Haushaltsvorstand	Haushalte		Personen	
	abs.	in %	abs.	in %
mittlere Selbständige	426	17,9	1421	22,2
Angestellte ohne Fachausbildg.	1142	47,8	2706	42,1
kleinere Beamte	322	13,5	878	13,7
große Selbständige	146	6,2	600	9,3
Angestellte mit Fachausbildg.	199	8,3	436	6,8
Beamte im gehobenen und höheren Dienst	149	6,2	381	5,9

In der Altstadt gehören rd. 3/4 dieser Gruppe zu einer Bevölkerungsschicht mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen, nur knapp 1/4 kann einer Bevölkerungsschicht mit höherem Einkommen zugerechnet werden.

Die spezifische Struktur der Haushalte in der Altstadt, welche diesen Bevölkerungssichten zugehören, weist darauf hin, daß die Wohninteressen dieser Haushalte in erster Linie auf die Wohnlage in der Altstadt, weniger auf die Wohnmöglichkeiten selbst ausgerichtet sind: Die durchschnittliche Zahl der Haushaltsmitglieder ist zwar größer als bei der unteren Bevölkerungsschicht, es gehören jedoch weniger Kinder und sonstige Personen, welche sich überwiegend in der Wohnung selbst aufhalten, dafür mehr berufstätige Personen zu diesen Haushalten.

Trotzdem ist diese Bevölkerung, bei welcher die Wohnung zum größeren Teil sehr günstig zum Arbeitsplatz der berufstätigen

Haushaltsmitglieder gelegen ist, weit eher in der Lage, die in der Altstadt vorzufindenden Wohnmöglichkeiten ihren Wohnansprüchen anzupassen, zumal jeder achte Haushalt dieser Bevölkerungsschichten im eigenen Gebäude wohnt. Ihre tatsächlichen Wohnverhältnisse liegen demnach auch wesentlich über dem durchschnittlichen Wohnstandard der Altstadt.

Dies bedeutet, daß es heute, trotz eines generellen Interesses an dem Wohnstandort Altstadt, nur eine Minderheit an Haushalten in der Altstadt gibt, die bereit und wirtschaftlich in der Lage ist, ohne Vorleistungen durch eine über einzelne Gebäude hinausgehende strukturelle Erneuerung zu einer Erneuerung der Gebäudesubstanz beizutragen.

### 3. Die räumliche Untergliederung der Altstadt

Auch wenn sich die Altstadt in ihrer Gesamtstruktur sehr stark von der übrigen Stadt abhebt, so sind in ihr doch, sowohl nach der historischen Entstehung und Entwicklung und den hieraus resultierenden Voraussetzungen für eine Nutzung, als auch nach den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen, sehr heterogene Teilgebiete mit durchaus unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten enthalten. Für eine Untersuchung des Entwicklungs- und Erneuerungspotentials der Altstadt ist deshalb eine räumlich differenzierende Betrachtungsweise notwendig. (Für diesen Zweck wurde das gesamte Gebiet der Altstadt in kleinere, statistisch belegte Einheiten untergliedert, welche die Grundlage für die folgende Analyse räumlich unterschiedlicher Vorgegebenheiten und Nutzungsverhältnisse bilden.<sup>1)</sup>

---

<sup>1)</sup> Siehe hierzu die methodischen Ausführungen im Materialanhang.

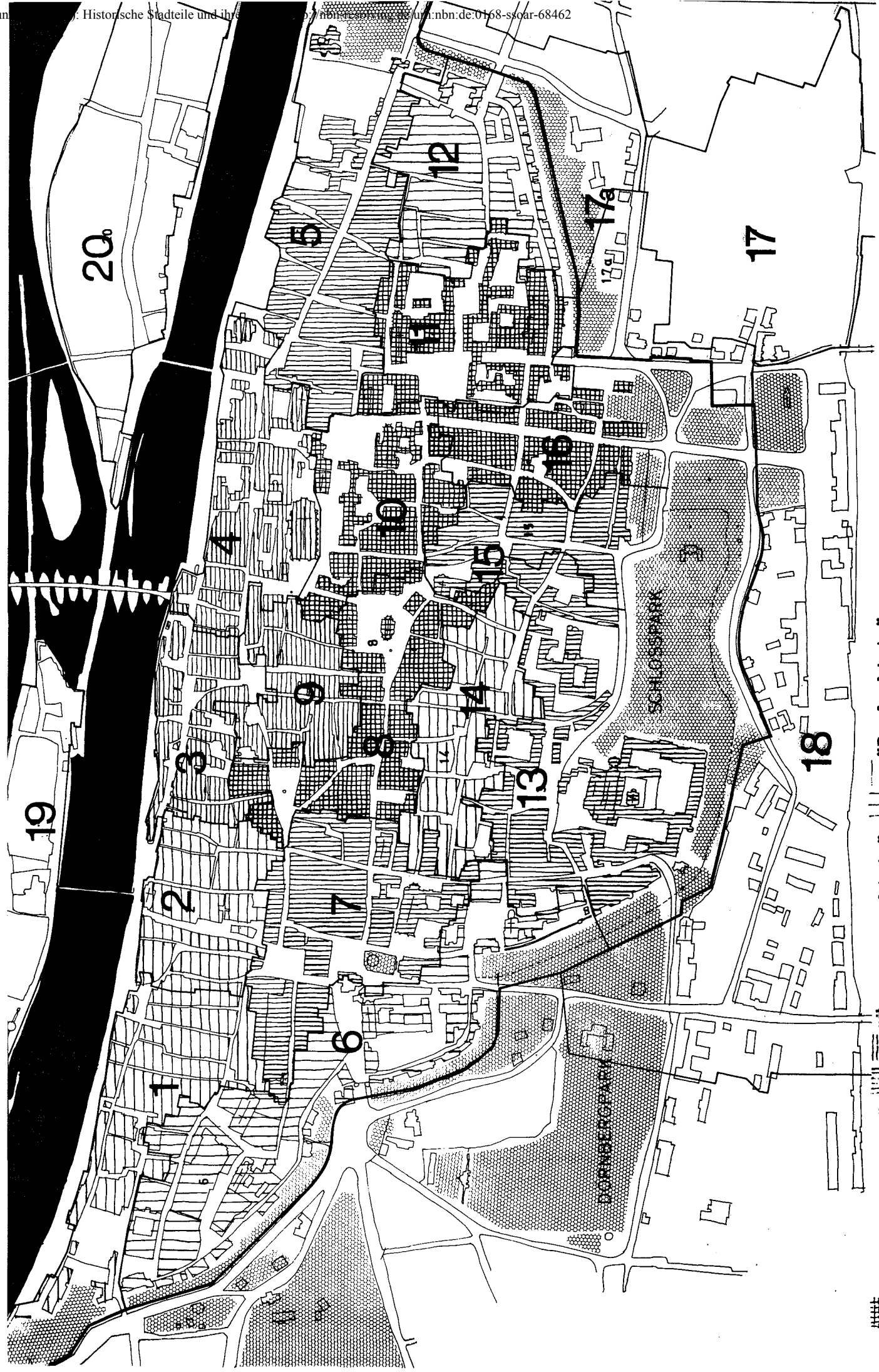
### 3.1 Die Vorgegebenheiten

Die tatsächliche Flächennutzung eines bestimmten Standorts der Altstadt ist - bei einer Regelung der Flächennutzung nach marktwirtschaftlichen Prinzipien - davon abhängig, von welcher Seite positives Interesse an bestimmten Vorgegebenheiten eines Standorts besteht, verbunden mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten, dieses Interesse zu realisieren, d.h. im Hinblick auf eine stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz und, gegebenenfalls, gegenüber konkurrierenden Interessenten durchzusetzen.

Unter der grundsätzlichen Einschränkung eines nur kleinteiligen Flächenangebots in der gesamten Altstadt sind sowohl Haushalte als auch bestimmte, flächenintensiv wirtschaftende Betriebe an der besonderen räumlichen Lage des Flächenangebots an Standorten der Altstadt interessiert. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß moderne, kundenorientierte Betriebe, die in ihren Interessen hauptsächlich auf die Zugänglichkeit ihres Standorts bezogen sind, wirtschaftlich eher als andere Nutzer in der Lage sind, ihre Standortinteressen zu realisieren.

Damit dürfte jedoch die gesamte räumliche Nutzungsstruktur der Altstadt, d.h. ihre Aufteilung in Geschäfts- und Wohngebiete, in erster Linie von der Zugänglichkeit einzelner Teilgebiete abhängig sein. Erst in zweiter Linie, und hierbei vor allem für die Entscheidung zwischen einer Nutzung durch sonstige Betriebe oder eine bestimmte Art von Haushalten, ist der jeweilige bauliche Zustand von Gebäuden und ihre sanitäre und hygienische Eignung für die Nutzung von Teilgebieten von Bedeutung.

Je nach Art ihrer Zugänglichkeit heben sich in der Altstadt deutlich die Quartiere einer zusammenhängender zentralen Zone mit relativ günstiger Verkehrserschließung von anderen, abseits gelegenen Quartieren ab, die nur schwer durch motorisierten Individualverkehr erreicht werden können, verbunden durch Zwischenzonen mit nur bedingter Zugänglichkeit.



INNSTADT REGENSBURG MASSTAB 1 : 7 500

||| "Randgebiete"

|||| "Übergangsgebiete"

##### "Zentrumsgebiete"

6 Nummer des statistischen Innenstadtbezirks

### 3.11 Zentrumsgebiete

Der Zentrumsbereich umfaßt die Gebiete einer inneren Zone der Altstadt, die durch den West-Süd-orientierten Hauptverkehrszug der Altstadt relativ günstig für modernen Individualverkehr erschlossen sind, und damit in erster Linie für eine moderne Nutzung durch kundenorientierte Betriebe von Interesse sein dürften..

Strukturmerkmale <sup>1)</sup>	Bez.8	Bez.10	Bez.11	Bez.16	Durchschn. Altstadt
Anteil überbaute Grundfläche	86 %	81 %	63 %	64 %	71 %
durchschn. Geschoß- zahl	4,0	3,4	3,4	3,6	3,5
Ant.san.gut ausgest. Geb.	8 %	21 %	13 %	18 %	12 %
Ant.Geb.in öffentl. Eigentum	9 %	38 %	44 %	6 %	17 %

1) Siehe weitere Angaben im Materialanhang

Zu diesem Bereich gehört:

#### Bezirk 8

Die mittelalterliche, sehr dicht bebaute Zone zwischen Haidplatz und Neupfarrplatz, deren kleinteilig strukturierte Bebauung nur für begrenzte Nutzungsarten geeignet ist und deren Bausubstanz deshalb bisher erst zum kleineren Teil erneuert und modernen Nutzungsverhältnissen angepaßt wurde.

#### Bezirk 10

Das im Osten daran angrenzende Gebiet südlich des Domes bis zum Alten Kornmarkt. Auch wenn dieses Gebiet baulich ähnlich strukturiert ist wie die vorhergehenden Gebiete, so ist die Bausubstanz hier doch wesentlich besser erhalten und modernen Nutzungsanforderungen angepaßt, teilweise wohl dadurch bedingt, daß ein größerer Teil der Gebäude öffentliches Eigentum ist.

#### Bezirk 11

Das wiederum im Osten anschließende Gebiet um den **Dachauplatz** mit dem Neuen Rathaus. Dieses Gebiet gehört bereits zur sogenannten "Neustadt", die nach den Zerstörungen im 19. Jahrhundert vergleichsweise großzügig und weniger dicht wiederaufgebaut wurde. Die Gebäude in diesem Gebiet sind nahezu zur Hälfte in öffentlichem Eigentum und relativ gut erhalten.

## Bezirk 16

Das ebenfalls zur "Neustadt" gehörende Gebiet beiderseits der Maximilianstraße im Süden der Altstadt. Auch dieses klassizistisch wiederaufgebaute Gebiet ist weniger dicht bebaut als die mittelalterlichen Bereiche der Altstadt und eignet sich daher eher für eine intensive Nutzung durch Betriebe. Die Bausubstanz in diesem Gebiet ist entsprechend gut erhalten.

Diese "Zentrumsgebiete" bilden eine zusammenhängende Zone, die sich in etwa von der geographischen Mitte der Altstadt bis zu ihrem südlichen Ausgang in Richtung Bahnhof, dem Hauptverkehrsknoten von Regensburg, erstreckt.

## 3.12 Randgebiete

Im Gegensatz zu den "Zentrumsgebieten", die ihre hohe Zugänglichkeit durch die zentrische Verkehrsbündelung in der Altstadt erhalten, sind die Randbereiche der Altstadt sowie einige innere, von den Hauptverkehrslinien abgelegene, Quartiere für den heutigen Individualverkehr nur sehr schwer zugänglich. D.h. auf diese Gebiete dürfte ein nur geringes Interesse von Betrieben mit starker Kundenfrequenz gerichtet sein.

Im Hinblick auf sonstige Nutzungsmöglichkeiten können die "Randgebiete" vorweg in zwei Gruppen unterteilt werden,

- o einmal in eine Gruppe von älteren Quartieren, deren heutige bauliche Struktur durch das überkommene Straßenraster noch weitgehend auf ihren mittelalterlichen Ursprung zurückgeführt werden kann;
- o zum anderen neuere, erst im Verlauf des 18. und 19. Jahrhunderts bebaute Randgebiete der Altstadt.

Strukturmerkmale	Bez.1	Bez.2	Bez.14	Bez.6	Bez.12	Durchschn. Altstadt
Anteil überbaute Grundfl.	77%	88%	85%	48%	50%	71%
Anteil Kirchen an Grundfl.	-	-	-	31%	2%	16%
durchschn. Geschößzahl	3,0	3,2	3,7	2,9	3,1	3,5
Ant.san.gut ausgest.Geb.	9%	5%	5%	23%	24%	12%
Ant.Geb.in öffentl.Eigentum	10%	5%	4%	23%	11%	17%

Die Randbereiche der Altstadt weisen, je nach ihrer historischen Entstehung, sehr unterschiedliche Voraussetzungen für eine moderne Nutzung auf:

#### Bezirk 1, 2 und 14

Das ehemalige Handwerkerviertel in der Westenvorstadt, zwischen Holzländerstraße und Wollwirkerstraße, sowie das im Innern der Altstadt gelegene südliche Randgebiet der ehemaligen Kaufleutestadt um die Blauc-Stern-Gasse, besitzen eine sehr dichte, unzugängliche Bebauung. Die Gebäude in diesen Gebieten, die damit unverändert nur geringe Voraussetzungen für eine moderne Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung bieten, sind größtenteils in Privatbesitz und in ausgesprochen schlechtem baulichen Zustand.

#### Bezirk 6 und 12

Dagegen sind die erst im Verlauf des 18. und 19. Jahrhunderts besiedelten Randgebiete entlang der Grünzone im Südwesten und im Südosten der Altstadt, der südliche Randbereich der Westenvorstadt und der Ostenvorstadt, wesentlich weniger konzentriert bebaut - teilweise bedingt durch die große Zahl von Kirchen im Südwesten der Altstadt - und besitzen damit vor allem wesentlich günstigere Wohnvoraussetzungen als die vorgenannten Gebiete. Entsprechend ist, durch das höhere Nutzungsinteresse an diesen Gebieten, die Bausubstanz hier wesentlich besser erhalten und an heutige Wohnanforderungen angepaßt.

### 3.13 Übergangsgebiete

Während sowohl die "Zentrumsgebiete" als auch die "Randgebiete" in sich weitgehend einheitlich strukturiert sind, weisen die dazwischenliegenden Gebiete teilweise sehr unterschiedliche Merkmale auf.

Strukturmerkmale	Bez.3	Bez.4	Bez.9	Bez.5	Bez.7	Bez.15	Bez.13	Durchschn. Altst.
Anteil überb. Grundfl.	91 %	74 %	92 %	61 %	71 %	75 %	76 %	71%
Anteil Kirchen an Grundfl.	-	15 %	-	26 %	20 %	2 %	78 %	16%
durchschn. Geschoß- zahl	3,6	3,4	4,0	3,2	3,0	3,1	2,6	3,5
Ant.san.gut ausgest. Geb.	11 %	7 %	8 %	11 %	9 %	21 %	14 %	12%
Ant.Geb.in öffentl. Eigentum	29 %	30 %	11 %	18 %	15 %	27 %	24 %	17%



Die derzeitige Situation der "Übergangsgebiete" kann dadurch umrissen werden, daß diese Gebiete einerseits als mögliche Reserveflächen für eine Zentrumserweiterung anzusehen sind, andererseits durch ihre nur begrenzte Zugänglichkeit nur teilweise den Erfordernissen einer modernen wirtschaftlichen Nutzung gerecht werden. Aus dieser Zwischenstellung können, je nach der räumlichen Lage zu den "Zentrumsgebieten", der Verkehrserschließung und der jeweiligen baulichen Beschaffenheit der Gebiete, in etwa drei Gruppen von Gebieten zusammengefaßt werden. Es sind dies:

#### Bezirk 3, 4 und 9

Die mittelalterlichen Gebiete im Norden der Altstadt, beiderseits der Steinernen Brücke, die unmittelbar an die "Zentrumsgebiete" anschließen und damit an deren Zugänglichkeit partizipieren, selbst jedoch nur unzureichend für Verkehr erschlossen sind. Diese Gebiete sind überdurchschnittlich dicht bebaut und, ohne bauliche Veränderungen, kaum für eine moderne Nutzung durch Betriebe geeignet. Die Bausubstanz dieser Gebiete ist entsprechend nur unzureichend ausgestattet, trotz eines hohen Anteils an Gebäuden in öffentlichem Eigentum.

#### Bezirk 5 und 7

Das Gebiet südlich des Donaumarktes beiderseits der Ostengasse, das ehemalige Handwerkerviertel der Ostenvorstadt und das innere Quartier um den im 19. Jahrhundert angelegten Bismarckplatz, welche den Zentrumsbereich jeweils nur am Rande im Nordosten und Nordwesten tangieren. Diese Gebiete sind zwar durch die hier liegenden Plätze etwas günstiger für Zielverkehr erschlossen, sie sind jedoch bisher für Fahrverkehr nur schwer zu erreichen. Entsprechend ist die Bausubstanz auch in diesen weniger dicht bebauten Gebieten bisher ebenfalls nur zum kleinsten Teil erneuert und einer modernen Nutzung angepaßt.

#### Bezirk 15 und 13

Die Gebiete am Südrand der Altstadt um den Emmeramsplatz und Obermünsterplatz, bis hin zur Fröhliche-Türken-Straße, die den Zentrumsbereich im Südwesten tangieren. Auch diese Gebiete, von denen jedoch ein großer Teil durch Kirchen und kirchliche Einrichtungen besetzt ist, sind eher für Ziel- als für Fahrverkehr erschlossen. Ihre Gebäudesubstanz, die sich zu rund einem Viertel in öffentlichem Eigentum befindet, ist jedoch besser erhalten als in den vorgenannten Gebieten.

Auch wenn die "Übergangsgebiete" damit zur Zeit nur geringe Voraussetzungen für eine moderne wirtschaftliche Nutzung bieten,

dürftensie jedoch in Zukunft, durch die generelle Knappheit an zentral gelegenen Flächen, für Betriebe zunehmend an Interesse gewinnen.

### 3.2 Die kleinräumliche Nutzung

Bereits in einem ersten Überblick über die kleinräumlichen Nutzungsverhältnisse der Altstadt zeigt sich, in wie hohem Maße die baulichen und räumlichen Gegebenheiten einerseits, und die tatsächliche Nutzungsstruktur auf der anderen Seite sich gegenseitig bedingen: Abgesehen von der unterschiedlichen Nutzungsdichte in einzelnen Teilgebieten der Altstadt - diese schwankt zwischen durchschnittlich 600 bis 800 Einwohner und Beschäftigte je Hektar in den inneren, mittelalterlichen Bereichen der Altstadt, mit einer sehr hohen baulichen Dichte; und durchschnittlich nur 200 bis 400 Einwohner und Beschäftigte in den südlichen Randbebauungsgebieten (im Durchschnitt der Altstadt 350 Einwohner und 320 Besch./ha) - haben sich die unterschiedlichen Nutzungsbedingungen stark auf die jeweilige Nutzungsart ausgewirkt.

In der Altstadt heben sich in erster Linie einige größere zusammenhängende Quartiere als Geschäftsgebiete, andere Quartiere als Wohngebiete voneinander ab. Dabei zeigt sich die hohe Korrelation zwischen der Zugänglichkeit eines Gebiets und dem Grad seiner wirtschaftlichen Nutzung:

	Beschäftigte / 10 Einwohner															
Bezirk:	10	16	11	8	13	15	7	5	9	4	12	6	14	3	2	1
"Zentrums- gebiete"	46	28	25	22												
"Übergangs- gebiete"					14	14	13	09	07	07				03		
"Rand- gebiete"											05	04	04		02	02

In den "Zentrumsgebieten" ist heute bereits weitgehend die Wohnbevölkerung durch Betriebe verdrängt; in sämtlichen dieser Gebiete beträgt die Zahl der Beschäftigten mehr als das Doppelte der Einwohner.

Die "Übergangsgebiete" werden etwa zu gleichen Teilen durch Haushalte und Betriebe genutzt. Lediglich in dem Gebiet nördlich des Alten Rathauses wohnen bisher wesentlich mehr Personen als dort arbeiten; dies erklärt sich jedoch aus der extrem hohen Nutzungsdichte dieses Gebiets (450 EW u. 330 Besch/ha).

Die "Randgebiete" der Altstadt sind dagegen bisher nur partiell für eine wirtschaftliche Nutzung erschlossen, die Zahl der Einwohner ist hier noch um ein Mehrfaches höher als die Zahl der Beschäftigten.

Neben der unterschiedlichen Relation von Beschäftigten und Einwohnern zeigen sich für einzelne Teilbereiche der Altstadt jedoch auch erhebliche Unterschiede in der spezifischen Art der Nutzung durch Betriebe und der Art der Haushalte, die in den einzelnen Gebieten wohnen.

### 3.21 Die Untergliederung nach wirtschaftlichen Nutzungsarten

Die unterschiedlichen baulichen und sozialen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung führten in der Vergangenheit zu einer starken räumlichen Segregation der Betriebe innerhalb der Altstadt. So lassen sich in der Altstadt verschiedene Bereiche abgrenzen, in denen bestimmte Betriebstypen eindeutig dominieren, andere Typen dagegen kaum vertreten sind.

#### 3.211 Nutzung durch "Zentrumsbetriebe"

Bei den Gebieten, in denen "Zentrumsbetriebe" eindeutig vorherrschen, handelt es sich um die Quartiere der Altstadt, die im Vorangegangenen aufgrund ihrer Zugänglichkeit als "Zentrumsgebiete" beschrieben wurden, und die durch ihre hohe wirtschaftliche Nutzungsdichte als das Hauptgeschäftsviertel der Altstadt bestimmt werden können, auf welches sich ein starkes Standort-

interesse von Betrieben konzentriert. In dem zentralen Bereich der Altstadt dominieren größere Betriebe mit einem vergleichsweise sehr hohen Anteil an Angestellten und Beamten:

	Bez.8	Bez.10	Bez.16	Bez.11	Durchschn. Altstadt
Gewerbl.Fläche/Be- trieb	397 qm	168 qm	180 qm	1101 qm	260 qm
durchschn.Beschäf- tigte/Betrieb	9,7	14,9	9,4	21,8	8,7
Anteil:Inhaber	9%	6%	10%	3%	12%
Mithelfende	3%	1%	3%	1%	4%
Lehrlinge	12%	13%	13%	4%	10%
Arbeiter	17%	14%	24%	17%	30%
<u>Beamte</u>	7%	5%	-	32%	8%
<u>Angestellte</u>	53%	61%	49%	43%	37%
dav.Frauen	62%	74%	62%	50%	60%

In der Zone zwischen Haidplatz, Domplatz und Maximilianstraße haben in erster Linie private Handels-, Dienstleistungs- und Vermittlungsbetriebe ihren Standort, wobei sich in dem Gebiet zwischen Haid- und Neupfarrplatz insbesondere Handelsbetriebe mit größerem Flächenbedarf für Verkauf und Lagerhaltung angesiedelt haben, während das Quartier um den Dachauplatz Standort öffentlicher Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe ist. Die durchschnittlich sehr extensive Flächennutzung im letzteren Gebiet dürfte hauptsächlich auf das in diesem Gebiet gelegene Stadtmuseum zurückzuführen sein.

Die Nutzung der für eine wirtschaftliche Nutzung privilegiertesten Gebiete durch "Zentrumsbetriebe" bestätigt die Annahme, daß moderne, regional orientierte Betriebe finanziell am ehesten in der Lage sind, ihr positives Interesse an einem Standort der Altstadt zu realisieren.

## 3.212 Nutzung durch "Nahversorgungsbetriebe"

Auch wenn die als "Nahversorgungsbetriebe" definierten Unternehmen sicherlich in allen Gebieten der Altstadt vertreten sind, so zeichnet sich doch in der spezifischen wirtschaftlichen Nutzung der im Norden an die Altstadt angrenzenden unzugänglichen "Übergangsgebiete", mit einer gleichzeitig sehr hohen Bevölkerungsdichte, eine deutliche Konzentration derartiger Betriebe ab.

In diesen Gebieten dominieren Kleinbetriebe mit einem sehr hohen Anteil an Selbständigen und Mithelfenden, daneben eine grosse Zahl Lehrlinge und überwiegend weibliche Angestellte:

	Bez.3	Bez.9	Bez.4	Durchschn. Altstadt
Gewerbl.Fläche/Betrieb	177 qm	257 qm	288 qm	260 qm
durchschn.Beschäftigte/ Betrieb	4,7	6,0	6,3	8,7
Anteil: <u>Inhaber</u>	26%	18%	18%	12%
<u>Mithelfende</u>	8%	7%	6%	4%
<u>Lehrlinge</u>	11%	14%	13%	10%
Arbeiter	26%	28%	22%	30%
Beamte	3%	3%	6%	8%
Angestellte	27%	31%	36%	37%
<u>dav.Frauen</u>	69%	63%	64%	60%

Damit sind "Nahversorgungsbetriebe" hauptsächlich in zentrumsnahen Gebieten vertreten, in denen wegen der beschränkten Zugänglichkeit nur ein geringes konkurrierendes Interesse durch "Zentrumsbetriebe" besteht, die jedoch trotzdem innerhalb Fußgängerdistancen einen großen Kundenkreis erreichen.

## 3.213 Nutzung durch "Handwerksbetriebe"

Die als "Handwerksbetriebe" beschriebenen Unternehmen finden sich hauptsächlich in den abseits gelegenen "Übergangsgebieten" der Altstadt, die im Nordwesten und im Nordosten den Zentrums-

bereich tangieren, und die in etwa zu gleichen Teilen durch Wohnbevölkerung und Betriebe genutzt werden, sowie in den dicht bebauten, unzugänglichen "Randgebieten" im Nordwesten und im Inneren der Altstadt, in denen bisher noch die Wohnbevölkerung stark überwiegt.

In diesen Gebieten überwiegt die Nutzung durch mittlere und kleine Betriebe, in denen neben einer großen Zahl selbst mitarbeitender Inhaber und deren Familienangehörige überwiegend Arbeiter beschäftigt sind:

	Bez. 5	Bez. 7	Bez. 1	Bez. 2	Bez. 14	Durchschn. Altst.
Gewerbl.Fläche/ Betrieb	299 qm	284 qm	188 qm	227 qm	171 qm	260qm
durchschn. Beschäft./ Betrieb	9,3	11,8	4,6	3,9	4,5	8,7
Anteil: <u>Inhaber</u>	10%	9%	23%	31%	25%	12%
<u>Mithelfende</u>	4%	3%	7%	9%	8%	4%
Lehrlinge	6%	8%	10%	10%	9%	10%
<u>Arbeiter</u>	61%	41%	46%	27%	39%	30%
Beamte	1%	11%	1%	5%	1%	8%
Angestellte	19%	29%	13%	18%	18%	37%
<u>dar. Frauen</u>	64%	41%	55%	59%	68%	60%

Dabei zeigen sich zwischen den "Übergangsbetrieben" und den "Randgebieten" insofern Unterschiede, als in den ersteren Gebieten größere Betriebe mit einem höheren Abhängigenanteil ihren Standort haben, während in den "Randgebieten" fast ausschließlich kleinere Familienbetriebe liegen.

Insgesamt haben damit "Handwerksbetriebe" ihren Standort vorzugsweise in den Gebieten der Altstadt, in denen von seiten anderer Betriebe kein, oder nur geringes Nutzungsinteresse besteht. Während sich jedoch in den Übergangsbetrieben, die durch größere Plätze für Zielverkehr erschlossen sind, noch Standortvorteile für Betriebe mit geringer Kundenfrequenz ergeben - entsprechend liegen hier die größeren Betriebe dieses Typs - kann der Stand-

ort von "Handwerksbetrieben" in den "Randgebieten" nur aus der traditionellen Weiterführung von Betrieben erklärt werden, der Standort in der Altstadt hat für diese Betriebe weitgehend residuale Funktion.

### 3.214 Gemischte Nutzung

Nur in einem kleinen Teil der Altstadt ist es bislang nicht möglich, eine vorherrschende Nutzungsart durch Betriebe festzustellen. Es sind dies die "Übergangsgebiete" am Südrand der Altstadt, die den zentralen Bereich im Südwesten tangieren und stärker wirtschaftlich als durch Haushalte genutzt werden; und die weniger dicht bebauten "Randgebiete" im Südwesten und im Südosten der Altstadt, in denen die Wohnbevölkerung überwiegt.

Die Struktur der Betriebe in diesen Gebieten ist sehr heterogen, trotzdem können größere Unterschiede in der Nutzungsart einzelner Gebiete festgestellt werden.

	Bez.15	Bez.13	Bez. 6	Bez.12	Durchschn. Altstadt
gewerbl.Fäche/ Betrieb	154 qm	109 qm	139 qm	240 qm	260 qm
durchschn.Beschäft./ Betrieb	8,5	14,9	6,1	6,8	8,7
Anteil:Inhaber	13%	7%	13%	16%	12%
Mithelfende	4%	2%	6%	4%	4%
Lehrlinge	12%	4%	6%	8%	10%
Arbeiter	38%	33%	37%	35%	30%
Beamte	3%	19%	13%	11%	8%
Angestellte	31%	26%	26%	27%	27%
dav.weibl.	53%	54%	75%	55%	60%

In den "Übergangsgebieten" am Stadtrand der Altstadt überwiegen eher größere flächenintensiv arbeitende Betriebe, in denen eine größere Zahl von Beamten und Angestellten beschäftigt sind.

Darin zeigt sich eine Tendenz zur Erweiterung der Standorte von "Zentrumsbetrieben" über den zentralen Bereich hinaus - in dem Gebiet um den Emmeramsplatz, das mit seinen größeren Plätzen günstige Voraussetzungen für Zielverkehr mit geringer Fluktuation hat, eine Auslagerung von Betrieben der öffentlichen Verwaltung, und in dem Gebiet beiderseits der Fröhliche-Türken-Straße eine Erweiterung der Geschäftszone. In den Randgebieten im Südwesten und Südosten der Altstadt überwiegen dagegen kleinere Betriebe mit einem vergleichsweise hohen Anteil mitarbeitender Inhaber, in denen etwa zu gleichen Teilen Angestellte und Arbeiter beschäftigt sind. Daneben arbeiten in diesen Betrieben jedoch auch eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Beamten. Die Wirtschaftsstruktur dieser Gebiete kann damit als eine Mischung von "Nahversorgungs-" und "Handwerksbetrieben" sowie kleinerer Betriebe des öffentlichen Dienstes erklärt werden.

Während es sich damit bei der wirtschaftlichen Nutzung in diesen "Randgebieten" in erster Linie um eine traditionelle Mischung von lokalorientierten Betrieben in Wohngebieten handelt, besteht an einer Nutzung der genannten "Übergangsgebiete" grundsätzliches Interesse durch "Zentrumsbetriebe" - vor allem bedingt durch die Parkmöglichkeiten für Beschäftigte und das Gebäudeeigentum der öffentlichen Hand - dieses Interesse konnte jedoch bisher, wegen der geringen Zugänglichkeit für Kundenverkehr und durch die unzulänglichen Flächengrößen, nur beschränkt realisiert werden.

### 3.22 Die Untergliederung nach sozialer Schichtung der Bevölkerung

Bei den Voraussetzungen für das Wohnen gibt es zwischen den einzelnen Teilgebieten der Altstadt Unterschiede auf zwei Ebenen. Es sind dies

- o die unterschiedlichen sozialen Voraussetzungen, d.h. das unterschiedliche gleichzeitige Interesse von Betrieben an einer Nutzung des Standorts, durch welches bei den normalerweise größeren finanziellen Möglichkeiten von Betrieben



festgelegt ist, welche Flächen überhaupt noch für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen, und welche Wohnkosten mit der hieraus resultierenden unterschiedlichen Knappheit an Wohnflächen verbunden sind;

- o die unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen, die selbst wiederum größtenteils vermittelt sind durch bestimmte Nutzungsverhältnisse.

Diese Unterschiede wirken sich stark selektiv auf die Nutzung von Teilgebieten der Altstadt durch bestimmte Bevölkerungsgruppen aus und führten in der Vergangenheit zu einer deutlichen räumlichen **Segregation** der Bevölkerung nach sozialer Schichtung.

### 3.221 Nutzung durch untere Bevölkerungsschichten

In der Altstadt kann zwar in sämtlichen Teilgebieten die Mehrzahl der Haushalte sozial schwachen Bevölkerungsschichten zugeordnet werden, trotzdem heben sich einige Bereiche ab, in denen fast ausschließlich derartige Haushalte wohnen, d.h. deren Nutzung in der Hauptsache durch untere Bevölkerungsschichten bestimmt ist. Es sind dies die extrem dicht bebauten mittelalterlichen "Randgebiete" und "Übergangsgebiete", die im Norden und Nordwesten der Altstadt eine geschlossene Zone entlang der Donau bilden und deren bauliche Struktur sich bisher weitgehend einer modernen wirtschaftlichen Nutzung widersetzt (die Zahl der Einwohner ist in diesen Gebieten um ein Mehrfaches höher als die Zahl der Beschäftigten). Es sind dies gleichzeitig die Gebiete der Altstadt, in denen die Bausubstanz bisher am wenigsten erneuert und einer modernen Nutzung angepaßt wurde.

In diesen Gebieten dominieren die Bevölkerungsgruppen, die im Vorangegangenen als untere Bevölkerungsschicht definiert wurden.

Anteil der Haushalte von:	Bez.1	Bez.2	Bez.14	Bez.3	Bez.9	Bez.4	Durchschnitt Altst.
<u>Rentnern</u>	47 %	44 %	44 %	42 %	37 %	46 %	43 %
<u>Arbeitern</u>	31 %	36 %	24 %	31 %	32 %	25 %	26 %
<u>kleinen Selbständigen</u>	3 %	5 %	5 %	6 %	5 %	5 %	4 %
<u>mittleren Selbständigen</u>	3 %	3 %	5 %	4 %	5 %	5 %	5 %
<u>großen Selbständigen</u>	-	-	1 %	-	2 %	2 %	2 %
<u>Angestellten</u>	11 %	10 %	17 %	13 %	14 %	13 %	15 %
<u>Beamten</u>	5 %	3 %	4 %	4 %	6 %	3 %	5 %

In den "Randgebieten" wohnen neben einer großen Zahl von Arbeiterhaushalten vorzugsweise Rentnerhaushalte, und damit eine stark überalterte Bevölkerung, während die zentrumsnahen "Übergangsgebiete" zudem durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Haushalten kleiner und mittlerer Selbständiger, die hier auch großenteils ihren Betriebsstandort haben, charakterisiert werden.

Die Wohnnutzung dieser Gebiete ist damit einerseits verbunden mit der für diese Gebiete typischen Nutzung durch Kleinbetriebe, sie zeigt andererseits aber auch das Desinteresse anderer Nutzergruppen.

### 3.222 Nutzung durch obere Bevölkerungsschichten

Die Haushalte gehobener Bevölkerungsschichten leben großenteils entweder in den "Zentrumsgebieten" der Altstadt, in denen jedoch wegen der wirtschaftlichen Nutzung nur noch beschränkt Wohnungen zur Verfügung stehen, oder in den weniger dicht bebauten und überwiegend für Wohnzwecke genutzten "Randgebieten" im Südwesten und Südosten der Altstadt. In diesen Gebieten ist die Bausubstanz vergleichsweise gut erhalten.

Auch wenn die Haushalte der Bevölkerungsgruppen, die im Vorangegangenen als obere Bevölkerungsschichten definiert wurden, in diesen Gebieten noch in der Minderheit sind, so sind sie hier doch überdurchschnittlich stark vertreten:

Anteil d. Haushalte von:	Bez.8	Bez.10	Bez.11	Bez.16	Bez.6	Bez.12	Durchschn. Altst.
Rentnern	42 %	47 %	38 %	39 %	44 %	41 %	43 %
Arbeitern	25 %	14 %	22 %	16 %	23 %	22 %	26 %
kleinen Selbständigen	4 %	4 %	3 %	7 %	4 %	5 %	5 %
<u>mittleren Selbständ.</u>	7 %	5 %	4 %	12 %	5 %	6 %	5 %
<u>großen Selbständigen</u>	3 %	4 %	2 %	6 %	1 %	3 %	2 %
<u>Angestellten</u>	16 %	18 %	23 %	15 %	16 %	16 %	15 %
<u>Beamten</u>	3 %	8 %	7 %	5 %	8 %	8 %	5 %

In den "Zentrumsgebieten" wohnen vor allem, neben einem hohen Anteil an Angestellten, die Haushalte mittlerer und größerer Selbständiger, während die "Randgebiete" bevorzugter Wohnstandort von Beamtenhaushalten sind.

Die Wohnnutzung dieser Gebiete kann somit aus dem generellen Interesse von Haushalten an einem zentrumsnahen Wohnstandort erklärt werden - wobei Selbständigenhaushalte ein besonderes Interesse an einer Wohnung in Verbindung mit dem eigenen Betrieb, Abhängigenhaushalte ein besonderes Interesse an einer Wohnung in günstiger Lage zu Freiflächen für Kinder haben - und dem Umstand, daß Haushalte gehobener Bevölkerungsschichten finanziell eher in der Lage sind, dieses Interesse unter zumutbaren Wohnbedingungen, wie sie in diesen Gebieten großenteils zu finden sind, zu realisieren.

### 3.223 Gemischte Wohnnutzung

In den übrigen Teilen der Altstadt, den "Übergangsbereichen" nordwestlich und nordöstlich des zentralen Bereichs und den "Übergangsbereichen" am Südrand der Altstadt lassen sich derzeit keine eindeutigen schichtspezifischen Nutzungsprioritäten feststellen. Die Intensität der wirtschaftlichen Nutzung dieser Gebiete und der Gebäudezustand entsprechen in etwa dem Durchschnitt der Altstadt.

In diesen Gebieten finden sich sehr heterogene Bevölkerungsgruppen:

Anteil d. Haushalte von:	Bez.5	Bez.7	Bez.15	Bez.13	Durchschn. Altstadt
Rentnern	42 %	42 %	46 %	42 %	43 %
Arbeitern	26 %	22 %	17 %	25 %	26 %
kleinen Selbständigen	4 %	4 %	5 %	4 %	5 %
mittleren Selbständigen	5 %	6 %	5 %	4 %	5 %
großen Selbständigen	2 %	3 %	4 %	1 %	2 %
Angestellten	15 %	20 %	15 %	18 %	15 %
Beamten	6 %	8 %	8 %	6 %	5 %

Der hohe Anteil spezifischer, in den einzelnen Gebieten unterschiedlicher Gruppen gehobener Bevölkerungsschichten deutet jedoch ein positives Interesse an der Nutzung dieser Gebiete durch Wohnbevölkerung an.

Die gemischte Nutzung dieser Bereiche der Altstadt ist damit auf den Widerspruch zwischen den spezifischen Interessen an dem Wohnstandort "Altstadt" und den derzeit nur begrenzten Wohnmöglichkeiten zurückzuführen, welcher es nur einzelnen Bevölkerungsgruppen ermöglicht, sich entsprechend ihrer Wohninteressen zu verhalten. Die Nutzung dieser Gebiete dürfte somit symptomatisch für die Situation der gesamten Altstadt sein.

### 3.3 Zusammenfassung

Die Altstadt von Regensburg umfaßt, sowohl nach den derzeitigen Nutzungsvoraussetzungen als auch nach den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen, verschiedene deutlich gegeneinander abgrenzbare Teilbereiche. Insgesamt können vereinfacht, je nach den räumlichen und baulichen Nutzungsvoraussetzungen und den hierzu interdependenten Nutzungsarten durch Betriebe und Haushalte, sechs unterschiedliche Gebietstypen erfaßt werden:

Bezirk	8	10	11	16	6	12	13	15	3	9	4	5	7	1	2	14
Nutzungsart d. Haushalte	Zentrumsbetriebe				wirtschaftliche gem. Betr.			Nutzungsart "Nahver-sorgg.-betr."		"Handwei s-betr."						
Obere Bevölk.schichten)	Z	Z	Z	Z	R	R										
gem. Bevölkerung							Ü	Ü					Ü	Ü		
untere Bevölkerungssch.)									Ü	Ü	Ü					
																R R R

Z = "Zentrumsgebiete"; Ü = "Übergangsgebiete"; R = "Randgebiete"

- o Zentral gelegene, relativ gut für Verkehr erschlossene Gebiete mit gutem Gebäudezustand; diese Gebiete werden fast ausschließlich wirtschaftlich genutzt durch moderne, regional orientierte Versorgungsbetriebe, im übrigen sind sie jedoch bevorzugter Wohnstandort von Haushalten gehobener Bevölkerungsschichten (Bez.8, 10, 11, 16).
- o An die zentralen Gebiete angrenzende Gebiete mit Parkmöglichkeiten, jedoch geringer Zugänglichkeit für Fahrverkehr und mit vergleichsweise gutem Gebäudezustand; diese Gebiete werden überwiegend wirtschaftlich von unterschiedlichen Betriebsarten genutzt, bei denen jedoch regional orientierte Versorgungsbetriebe vorherrschen; die Bevölkerung in diesen Gebieten ist gemischt (Bez.15, 13).
- o An die zentralen Gebiete angrenzende Gebiete mit Parkmöglichkeiten, jedoch geringer Zugänglichkeit für Fahrverkehr und mit durchschnittlichem Gebäudezustand; diese Gebiete werden in etwa zu gleichen Teilen durch Haushalte und Betriebe genutzt, wobei für die wirtschaftliche Nutzung größere, traditionell arbeitende Produktionsbetriebe bestimmend sind; die Bevölkerung in diesen Gebieten ist gemischt (Bez.5, 7).
- o An die zentralen Gebiete angrenzende Gebiete mit weniger gut erhaltener Bausubstanz und geringer Zugänglichkeit; diese Gebiete werden überwiegend durch Haushalte genutzt, dabei dominieren die Haushalte unterer Bevölkerungsschichten; bei den Betrieben dieser Gebiete handelt es sich überwiegend um lokal orientierte Versorgungsbetriebe (Bez. 3, 9, 4).
- o Am Rand der Altstadt gelegene Gebiete mit vergleichsweise geringer Baudichte und gutem Gebäudezustand; diese Gebiete werden überwiegend durch Bevölkerung genutzt, sie sind bevorzugter Standort von Haushalten gehobener Bevölkerungsschichten; die wirtschaftliche Nutzung dieser Gebiete kann als traditionelle Mischung kleiner Betriebe mit lokalem Einzugsbereich beschrieben werden (Bez. 6, 12).

- o Am Rand der Altstadt gelegene, dichtbebaute und unzugängliche Gebiete mit schlechtem Gebäudezustand; diese Gebiete werden fast ausschließlich durch Bevölkerung genutzt, wobei Haushalte unterer Bevölkerungsschichten dominieren; im übrigen haben **hier** kleinere, traditionell wirtschaftende Handwerksbetriebe ihren Standort (Bez. 1, 2, 14).

Damit weisen die einzelnen Teilbereiche der Altstadt durch ihre unterschiedlichen Vorgegebenheiten für eine moderne Nutzung und die unterschiedliche Nutzungsstruktur ein jeweils verschiedenes Entwicklungspotential auf, welches einen differenzierenden Einsatz planerischer Maßnahmen erfordert.

## II. Die Entwicklungstendenzen der Altstadt

Die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft in der Altstadt wird durch Veränderungen auf zwei Ebenen bestimmt,

- o einerseits durch exogene Entwicklungstendenzen, die in der spezifischen Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur der Altstadt ihren Niederschlag finden;
- o andererseits durch endogene Entwicklungen, d.h. Entwicklungen, die durch die besonderen baulichen und räumlichen Nutzungsmöglichkeiten der Altstadt und deren Veränderung ausgelöst werden.

Der Strukturwandel in der Altstadt ist somit, neben der Auswirkung quasi "naturwüchsiger" Tendenzen, d.h. allgemeiner Trends, die - örtlich unbeeinflussbar - aus der längerfristigen Entwicklung abgeleitet und prognostiziert werden können, in erheblichem Maße auf örtlich gebundene Faktoren zurückzuführen, die durch direkte planende Eingriffe verändert werden können.

Die Aufgabe dieses Kapitels besteht somit in erster Linie darin, die Auswirkung allgemeiner Tendenzen auf ganz bestimmte Teilgebiete der Altstadt mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Dieses Kapitel setzt sich aus zwei Schritten zusammen:

- o einmal der Beschreibung allgemeiner Entwicklungstendenzen der Altstadt;
- o zum anderen die Spezifizierung dieser Tendenzen für einzelne ihrer Teilgebiete.

### 1. Allgemeine Entwicklungstendenzen

Die Entwicklung der Altstadt ist gekennzeichnet durch eine ständige Ausbreitung wirtschaftlicher Aktivitäten sowie die gleichzeitige starke Abnahme ihrer Wohnbevölkerung.

### 1.1 Die wirtschaftliche Entwicklung

Die systematische Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung der Altstadt, die auf einer Auswertung relevanter Entwicklungsdaten basieren müßte, ist in dieser Studie nicht möglich, da keine Daten zur Spezifizierung und Quantifizierung bisheriger wirtschaftlicher Entwicklungen zur Verfügung stehen.<sup>1)</sup>

An dieser Stelle kann daher lediglich versucht werden, in etwa das Ausmaß anzudeuten, in dem sich die im ersten Teil der Untersuchung angesprochenen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungstendenzen aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur und der besonderen Nutzungsvoraussetzungen in der Altstadt auswirken.

Von den im Teil A aufgeführten allgemeinen Entwicklungstrends der Wirtschaft von Regensburg finden in der Altstadt insbesondere zwei Tendenzen ihren Niederschlag:

- o Die regressive Tendenz der wirtschaftlichen Aktivitäten, die in erster Linie für einen lokalen Absatzmarkt produzieren und die in der Altstadt mit den als "Handwerksbetriebe" und als "Nahversorgungsbetriebe" charakterisierten Betriebstypen überdurchschnittlich stark vertreten sind.
- o Die stark expansive Tendenz der für einen regionalen Einzugsbereich produzierenden wirtschaftlichen Aktivitäten, zu denen die für die Altstadt typischen "Zentrumsbetriebe" gehören.

#### 1.11 Rückläufige Tendenzen traditioneller Wirtschaftsbereiche

In der Altstadt ist traditionell nahezu die Hälfte aller Betriebe des produzierenden und des Reparaturhandwerks von Regensburg lokalisiert sowie ein großer Teil ausschließlich für die lokale Versorgung arbeitender Einzelhandels- und privater Dienstleistungsbetriebe. Damit ist die Altstadt in besonders starkem Maße von der Entwicklung in diesen Bereichen betroffen:

---

<sup>1)</sup> Siehe Fußnote Seite 4



Die Betriebe des produzierenden Handwerks in der Altstadt sind immer weniger konkurrenzfähig gegenüber einer weitgehend mechanisierten Fertigung ihrer Produkte in größeren Produktionsbetrieben mit wesentlich größerem, auf einen überregionalen Markt eingestelltem Produktionsvolumen. Sie sehen sich damit vor der Alternative, sich entweder an moderne industrielle Fertigungsmethoden anzupassen - dies dürfte jedoch wegen des damit verbundenen höheren Flächenbedarfs am bisherigen Standort in der Altstadt kaum möglich sein - oder mit stetig abnehmender Rentabilität arbeiten; die letztere Möglichkeit ergab sich für die Betriebe der Altstadt bisher durch die vorgegebene Produktionsstätte in der Altstadt, d.h. der Betrieb existierte weitgehend von der Anortisation der Produktionsmittel. Das Absinken der Rentabilität führt jedoch längerfristig zwangsläufig zur Betriebsaufgabe, die meistens mit dem Ausscheiden des Betriebsinhabers aus dem Erwerbsleben zusammentreffen dürfte. Damit muß längerfristig mit einer sehr starken Abnahme dieser Betriebe gerechnet werden.

Für die Betriebe des Reparaturhandwerks der Altstadt bestehen zwar generell keine ungünstigen Entwicklungsaussichten, sie waren jedoch wegen ihrer überwiegend lokalen Orientierung besonders stark von den Bevölkerungsverlusten der Altstadt und damit der erheblichen Verringerung ihres traditionellen Einzugsbereichs betroffen. Die weitere Entwicklung dieser Betriebe ist davon abhängig, inwieweit es ihnen gelingt, ihren Einzugsbereich räumlich auszuweiten, d.h. inwieweit ihre Umwandlung in moderne, regional ausgerichtete Dienstleistungsbetriebe möglich ist. Da diese Umstellung in der Regel jedoch mit einem erhöhten Verkehrsbedarf verbunden ist und so an den bisherigen, meist unzugänglich gelegenen Standorten auf erhebliche Schwierigkeiten stößt, muß in der Altstadt auch bei diesen Betrieben mit einer leichten Abnahme - insbesondere durch Standortverlagerungen - gerechnet werden.

Auch für die kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der Altstadt mit lokalem Einzugsbereich ist der Bevölkerungs-

rückgang und damit die Verringerung des Absatzes von entscheidender Bedeutung. Daneben wirkt sich für sie jedoch auch sehr stark die generell zu beobachtende Tendenz einer Änderung der Verbrauchsgewohnheiten von Haushalten aus, deren Konsum sich zunehmend an einem sowohl breiteren als auch spezialisierteren Warensortiment orientiert, wie es nur von modernen "Zentrumsbetrieben" mit größerem Produktionsvolumen und größerem Einzugsbereich angeboten wird. Unter dem Einfluß dieser beiden Entwicklungen ist die Zahl der "Nahversorgungsbetriebe" in der Altstadt stark rückläufig, eine Tendenz, die sich auch in Zukunft fortsetzen dürfte (soweit diesen Betrieben nicht die Umstellung auf einen regionalen Absatzmarkt gelingt).

#### 1.12 Expansive Tendenzen moderner Wirtschaftsbereiche

Bei modernen, regional orientierten Versorgungsbetrieben, die im Vorangegangenen als "Zentrumsbetriebe" beschrieben wurden und zu denen in der Altstadt bisher mehr als die Hälfte der Betriebe gehört, ist generell eine stark expansive Tendenz zu beobachten.

Die tatsächliche Entwicklung dieser Betriebe ist jedoch in besonders starkem Maße von den derzeitigen und zukünftigen Gegebenheiten der Altstadt abhängig. Abgesehen von der restriktiven Auswirkung des grundsätzlich nur beschränkten Flächen- und Verkehrsangebots der Altstadt ist jedoch für die räumliche Expansion dieser Betriebe insbesondere von Bedeutung, daß die möglichen Erweiterungsflächen in der Altstadt derzeit noch durch andere Nutzungsarten belegt sind.

Dies bedeutet, daß eine Expansion von "Zentrumsbetrieben" in der Altstadt nur in dem Umfang möglich ist, in dem die Nutzung durch andere Betriebe und durch Haushalte zurückgeht. Sie ist damit unmittelbar abhängig von dem gesamten Nutzungswandel der Altstadt.

## 1.2 Die Bevölkerungsentwicklung

Die Altstadt von Regensburg hatte in den letzten Jahren einen nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsverlust von jährlich rd. 1000 Einwohnern, sodaß ihre Einwohnerzahl seit 1961 um mehr als 1/4 zurückging. (Für die gesamte Innenstadt betrug die Bevölkerungsabnahme zwischen 1961 und 1967 rd. 24%, d.h. durchschnittlich etwa 1100 Einwohner im Jahr.) Dieser Verlust entsprach in etwa der Bevölkerungszunahme in der übrigen Stadt, sodaß rein quantitativ lediglich eine Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Regensburgs stattfand.

Der Umstand, daß es sich dabei nicht nur um Abwanderungen auf der einen und Zuwanderungen auf der anderen Seite handelte, sondern um eine - um ein Mehrfaches höhere - zweiseitige Wanderungsbewegung, in die auch zu einem erheblichen Teil das Umland von Regensburg einbezogen war, sowie die Tatsache, daß der Bevölkerungsverlust der Innenstadt mit auf das Überwiegen von Todesfällen gegenüber den Geburtenzahlen zurückzuführen ist, während nahezu die Hälfte des Bevölkerungsgewinns der übrigen Stadt durch einen positiven Geburtensaldo verursacht wurde, machen eine genauere Betrachtung dieser Bevölkerungsveränderungen erforderlich. Bei einem Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der gesamten Innenstadt mit den Veränderungen in der übrigen Stadt zeigen sich sowohl in der "natürlichen" Bevölkerungsentwicklung als auch in den Wanderungen erhebliche Unterschiede:<sup>1)</sup>

- o Die "natürliche" Bevölkerungsentwicklung - das Verhältnis von Geburten- und Todeszahlen - verursachte in der Innenstadt für das Jahr 1967 einen Bevölkerungsrückgang um rd. - 0,6%; die Bevölkerung in der übrigen Stadt hatte dagegen in diesem Zeitraum einen Geburtenüberschuß von rd. + 0,2%.
- o Bei den Wanderungsbewegungen wies die Innenstadt 1967 einen Wanderungsverlust von rd. - 3,4% auf, während die übrige Stadt eine Bevölkerungszunahme von rd. + 0,3% hatte.

---

1) Statistisches Jahrbuch 1967, Stadt Regensburg

Insgesamt waren 1967 in der Innenstadt rd. 27,5% aller Einwohner an den Wanderungsbewegungen beteiligt (in der übrigen Stadt dagegen nur 24,5%):

von/nach	Wanderungen der Innenstadt pro Einwohner		
	Zuzüge	Wegzüge	Summe
übrige Stadt	4 %	7,5 %	11,5 %
Umland und sonstige	8 %	8 %	16 %
Summe	12 %	15,5%	27,5 %

Dabei entfielen nahezu  $\frac{2}{3}$  der Wanderungen auf den Bevölkerungsaustausch der Innenstadt mit dem Umland von Regensburg. Während sich jedoch bei diesen Wanderungen die Zuzüge und die Wegzüge in etwa die Waage hielten, waren bei den Umzügen zwischen der Innenstadt und der übrigen Stadt die Wegzüge nahezu doppelt so hoch wie die Zuzüge. Dies weist auf eine Tendenz hin, bei der die Innenstadt eine Art Umsetzungsfunktion besitzt: Die Innenstadt nimmt einen großen Teil der Neuzuwanderungen aus dem Umland auf, gibt ihre Bevölkerungszunahme jedoch gleichzeitig wieder an die übrige Stadt ab.

Sowohl der starke Bevölkerungsaustausch zwischen Innenstadt und der übrigen Stadt und deren Umland als auch die abweichende "natürliche" Bevölkerungsentwicklung der Innenstadt weisen darauf hin, daß es sich bei den Bevölkerungsveränderungen der Altstadt nicht nur um eine quantitative Abnahme der Bevölkerung handelt, sondern auch um eine qualitative Umschichtung der Bevölkerungsstruktur. Dabei sind insbesondere zwei Tendenzen zu beobachten,

- o einerseits die sehr starke Abnahme der Bevölkerung in Haushalten einkommensstarker Bevölkerungsschichten, darunter in erster Linie mittlere und höhere Angestellte und Beamte ;
- o andererseits - durch die in etwa gleichbleibende Gesamtzahl dieser Bevölkerung - die anteilmäßig starke Zunahme der

Bevölkerung in Haushalten einkommensschwacher Bevölkerungsschichten, darunter Rentnerhaushalte sowie die Haushalte von Hilfsarbeitern und kleinen Selbständigen.

Bei der Bevölkerung in Haushalten mit für die Verhältnisse der Altstadt normalem Haushaltseinkommen, d.h. der Bevölkerung in Haushalten von qualifizierteren Arbeitern und einfachen Angestellten und Beamten, zeigt sich eine Bevölkerungsabnahme, die in etwa dem Durchschnitt der Altstadt entspricht.<sup>1)</sup>

Bemerkenswert ist, daß bei allen Bevölkerungsgruppen besonders Kleinhaushalte sehr stark an der Wanderungsbewegung beteiligt sind.

#### Exkurs: Die Mobilität von Kleinhaushalten

Von den gesamten Wanderungsfällen der Altstadt entfielen 1965 rund die Hälfte (48,7%) auf allein lebende Personen. Dabei waren, im Vergleich zu ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung, insbesondere Hausangestellte und Bedienungspersonal, aber auch sonstige Angestellte und Beamte sehr stark beteiligt, während alleinstehende Arbeiter und Nichterwerbstätige eine etwas geringere Mobilität aufwiesen.

Trotz des hohen Anteils von allein wohnenden Personen an den gesamten Wanderungsbewegungen waren diese nur zu einem sehr kleinen Teil die Ursache für die hohen Wanderungsverluste der Altstadt (22,1%). Bei den meisten Bevölkerungsgruppen war die Wanderungsbilanz 1965 sogar nahezu ausgeglichen:

Wanderungsfälle allein lebender Personen	gesamt		Zuzüge	Wegzüge	Bilanz
	abs.	in %			
nicht-erwerbstätige					
Personen	534	22,5	257	277	- 20
Arbeiter	607	25,6	290	317	- 27
Hausangest. u. Bedie- nungspersonal	126	18,0	207	219	- 12
sonst. Angest. u. Beamte	684	28,9	291	393	-102
(dav. mittlere und höhere	444		176	268	- 92)
sonstige	117	5,0	56	61	- 5
Summe	2 368	100,0	1 101	1 267	-197

<sup>1)</sup> Diese und die folgenden Angaben beruhen auf der Auswertung der für das Jahr 1965 durchgeführten Wanderungszählung.

Lediglich bei den allein lebenden Angestellten und Beamten, und hierbei besonders den höher qualifizierten, gab es wesentlich mehr Wegzüge als Zuzüge.

Damit gewinnt die Altstadt - bei der proportional wesentlich stärkeren Abnahme von größeren Haushalten - zunehmend an Bedeutung als provisorischer Wohnstandort für eine meist neu aus dem Umland nach Regensburg zuwandernde, beruflich weniger qualifizierte Bevölkerung in Kleinhaushalten.

In der Umschichtung der Bevölkerung in der Altstadt zeigt sich die Tendenz einer verstärkten sozialen Segregation, die für notwendige Erneuerungsmaßnahmen der Altstadt weitreichendere Konsequenzen haben dürfte, als eine einfache Bevölkerungsabnahme.

#### 1.21 Der Rückgang gehobener Bevölkerungsschichten

Auch wenn die Bevölkerung höherer Bevölkerungsschichten in der Altstadt nur eine relativ kleine Minderheit darstellt - 1961 gehörten nur knapp 7 % der Altstadtbevölkerung zu Haushalten mittlerer und höherer Angestellter und Beamter und zu Haushalten mittlerer und größerer Selbständiger - so war ihr Anteil an den Wanderungsbewegungen der Altstadt 1965 doch mit rd. 16 % vergleichsweise sehr hoch.

Bei den Wanderungen dieser Bevölkerungsschicht ist die Zahl der jährlichen Wegzüge jedoch wesentlich höher als die Zahl der Zuzüge:

Zu- und wegziehende Personen in Haushalten	gesamt		Zuzüge	Wegzüge	Bilanz
	abs	in %			
mittl. u. höherer Angest. u. Beamter	724	14,9	272	452	- 180
mittl. u. größerer Selbst.	49	1,0	16	33	- 15
sonstiger Bevölkerungs- gruppen	4096	84,1	1771	2325	- 554
Summe	4869	100,0	2059	2810	- 751

Insgesamt wurde 1965 mehr als 1/4 der negativen Wanderungsbilanz der Altstadt durch die Abwanderungen dieser Bevölkerungsschicht verursacht.

Die stark abnehmende Tendenz bei der Bevölkerung höherer Schichten ist durch die zunehmende Diskrepanz zwischen der Wohnungsqualität in der Altstadt und den steigenden Wohnansprüchen der Bevölkerung hervorgerufen. Diese Diskrepanz wirkt sich zwar zur Zeit noch am stärksten bei den Haushalten aus, die finanziell am ehesten höhere Wohnansprüche realisieren können; es muß jedoch angenommen werden, daß sie sich bei allgemein steigendem Lebensstandard jedoch zunehmend auch bei der Wohnungswahl von Haushalten mit geringerem Einkommen bemerkbar machen wird, sodaß in Zukunft mit einer verstärkten Abwanderung immer breiterer Bevölkerungsschichten zu rechnen ist, sofern nicht das Wohnungsangebot der Altstadt grundlegend erneuert wird. Gleichzeitig wird jedoch umgekehrt mit dieser Tendenz die Möglichkeit einer Erneuerung der Altstadt unter finanzieller Beteiligung der Wohnbevölkerung immer geringer.

#### 1.22 Die Zunahme unterer Bevölkerungsschichten

Die Bevölkerung in Haushalten mit geringem Einkommen, d.h. in erster Linie Haushalten von Rentnern, Arbeitern und kleinen Selbständigen, bildet bereits bisher die Mehrheit der Altstadtbevölkerung, 1961 gehörten rd. 69 % der Einwohner der Altstadt zu diesen Bevölkerungsgruppen. Trotzdem ist sie nur zu einem sehr kleinen Teil an den Wanderungsbewegungen der Altstadt beteiligt, 1965 entfielen nur rd. 28 % der Wanderungen auf sie. Betrachtet man allein die Bevölkerung in Haushalten von Rentnern, Hilfsarbeitern und kleinen Selbständigen als statistisch abgrenzbare Bevölkerungsschicht mit vergleichsweise sehr geringem Haushaltseinkommen, so zeigt sich, daß bei dieser die Zahl der Abwanderungen nicht oder nur wenig größer ist als die Zahl der Zuzüge:

Zu- und wegziehende Personen in Haushalten von	gesamt		Zuzüge	Wegzüge	Bilanz
	abs.	in %			
Rentnern	48	1,0	17	31	- 14
Hilfsarbeitern	308	6,3	163	145	+ 18
kleinen Selbständigen	193	4,0	74	119	- 45
sonstigen Bevölkerungsgruppen	4 320	88,7	1 805	2515	-710
Summe	4 869	100,0	2 059	2810	-751

1965 hatte diese Bevölkerung einen Anteil von weniger als 6% an der negativen Wanderungsbilanz der Altstadt.

Diese Stagnation bedeutet jedoch gleichzeitig, daß sich der Anteil extrem einkommensschwacher Bevölkerungsschichten an der Altstadtbevölkerung tendenziell ständig erhöht, die Altstadt wird zunehmend zum "Armenviertel", wobei die Bevölkerung finanziell immer weniger in der Lage ist, die von ihr bewohnten Gebäude zu erhalten oder gar zu erneuern.

## 2. Räumliche Auswirkungen

Die gesamte Altstadt befindet sich derzeit in einem Entwicklungsprozeß, der global als eine Verdrängung der Wohnbevölkerung durch moderne, leistungsstarke Betriebe beschrieben werden kann. Dieser Prozeß ist innerhalb der Altstadt, aufgrund differenzierter struktureller Bedingungen von sehr unterschiedlichen Folgewirkungen begleitet, welche sich in den beiden, im Vorangegangenen beschriebenen Tendenzen abzeichnen,

- o einerseits der Verlagerung des wirtschaftlichen Schweregewichts in der Altstadt von traditionell arbeitenden Kleinbetrieben auf moderne, regional orientierte Betriebe;
- o andererseits eine stark selektive Umschichtung der Bevölkerungsstruktur; die Struktur der Altstadtbevölkerung wird zunehmend durch einkommensschwächere Bevölkerungsschichten bestimmt.



Von diesen Tendenzen sind die einzelnen Teilgebiete der Altstadt in sehr unterschiedlichem Umfang betroffen. Die Art ihrer Auswirkung ist abhängig von der jeweiligen Nutzungsstruktur dieser Gebiete, und damit letztlich von den unterschiedlichen baulichen und räumlichen Vorbedingungen, verbunden mit dem unterschiedlichen Interesse an einer Nutzung dieser Bedingungen.

## 2.1 Die Entwicklung in "Zentrumsgebieten"

Die Nutzungsstruktur der "Zentrumsgebiete" ist, wegen des starken Interesses von seiten moderner kundenorientierter Betriebe an diesen Standorten, bereits weitgehend bestimmt durch eine moderne wirtschaftliche Nutzung.

Damit ergeben sich in diesen Gebieten vergleichsweise nur geringe strukturelle Veränderungen: Eine weitere wirtschaftliche Expansion ist in diesem Teil der Altstadt nahezu ausgeschlossen; lediglich in dem Gebiet zwischen Haidplatz und Neupfarrplatz sowie in dem Gebiet beiderseits der Maximilianstraße bestehen noch beschränkte Ausdehnungsmöglichkeiten für Betriebe, da hier noch eine größere Zahl von Haushalten wohnt. Entsprechend weisen diese Gebiete zur Zeit auch noch die höchste Abwanderungsquote der gesamten Altstadt auf, eine Tendenz, die sich - wie die Entwicklung in den übrigen "Zentrumsgebieten" mit nahezu stagnierender Einwohnerzahl zeigt - nur noch bis zu der Grenze fortsetzen dürfte, an welcher eine weitere Nutzung der Gebäude durch Betriebe unrentabel wird.

Da die voraussehbare zukünftige Nutzung der "Zentrumsgebiete" sich somit nicht wesentlich von ihrer heutigen Nutzung unterscheiden wird, entstehen für die baulichen Gegebenheiten dieser Gebiete lediglich insofern neue Anforderungen, als diese Gebiete einerseits wegen ihrer besonderen Nutzungsverhältnisse in besonders starkem Maße den zusätzlichen motorisierten Individualverkehr anziehen werden, welcher aus einer weiteren Motorisierung der Stadt und insbesondere ihres Umlandes zu erwarten ist, und als mit organisatorischen Umstellungen in Einzelbetrieben

weitere Veränderungen der Gebäudesubstanz notwendig werden.

## 2.2 Die Entwicklung in "Übergangsgebieten"

In den als "Übergangsgebiete" beschriebenen Teilen der Altstadt haben sich die baulichen und verkehrstechnischen Vorgegebenheiten zwar bisher stark restriktiv auf die Ansiedlung moderner "Zentrumsbetriebe" ausgewirkt. Bei der generellen Knappheit zentral gelegener Flächen bekommen diese Gebiete jedoch zunehmend die Funktion von Erweiterungsstandorten für das Zentrum, d.h. auf sie konzentriert sich zunehmend ein starkes Interesse moderner wirtschaftlicher Aktivitäten.

Damit spiegelt sich in diesen Gebieten jedoch in extrem starkem Ausmaße der Strukturwandel wider, in den die gesamte Altstadt einbezogen ist: Auf der einen Seite ist die wirtschaftliche Expansion in diesen Teilen der Altstadt verbunden mit einer stark regressiven Bevölkerungsentwicklung; sämtliche dieser Gebiete haben eine überdurchschnittlich hohe Abwanderungsquote, eine Tendenz, die sich in Zukunft eher noch verstärken dürfte. Auf der anderen Seite überwiegt bisher in diesen Gebieten noch die Nutzung durch traditionelle wirtschaftliche Aktivitäten, für die längerfristig mit einer rückläufigen Tendenz gerechnet werden kann, d.h. in ihnen vollzieht sich eine Ablösung traditionell wirtschaftender lokal orientierter Betriebe durch moderne, regional orientierte Betriebe.

Der sich in diesen Entwicklungen abzeichnende umfassende Strukturwandel der "Übergangsgebiete" in der Altstadt ist mit neuen und zusätzlichen Anforderungen an die Bausubstanz und das Straßennetz verbunden, denen die bisherige bauliche Struktur der Gebiete in keiner Weise gerecht werden kann: Es ist dies einmal ein stark vermehrtes Verkehrsaufkommen, das sich aus dem spezifischen Verkehrsbedarf von "Zentrumsbetrieben" ergibt, zum anderen haben "Zentrumsbetriebe" in der Regel jeweils einen wesentlich höheren Flächenbedarf als die bisherigen Nutzer der "Übergangsgebiete". Dies bedeutet jedoch, daß mit der in Zukunft

notwendigen Anpassung der baulichen Gegebenheiten an die veränderten Anforderungen umfangreiche Veränderungen der Bausubstanz parallel gehen.

### 2.3 Die Entwicklung in "Randgebieten"

Die Nutzungsstruktur in "Randgebieten" ist gekennzeichnet durch das weitgehende Desinteresse an einer Nutzung dieser Gebiete durch moderne wirtschaftliche Aktivitäten.

Aus der strukturellen Veränderung dieser Gebiete resultiert damit in erster Linie eine abnehmende Nutzungsintensität: Die überwiegend von sozial unteren Bevölkerungsschichten bewohnten Gebiete im Nordwesten der Altstadt haben zwar nur geringe Bevölkerungsverluste, mit der rückläufigen Tendenz der hier gleichzeitig ansässigen traditionellen Kleinbetriebe ist jedoch ein Rückgang der wirtschaftlichen Nutzung verbunden. Dagegen ist in den "Randgebieten" im Südwesten und Südosten der Altstadt, in denen bisher auch in größerem Umfang gehobene Bevölkerungsschichten wohnten, eine wesentlich stärkere Abwanderungsquote zu verzeichnen. Von den Abwanderungen in diesen Gebieten sind überwiegend Haushalte höherer Bevölkerungsschichten betroffen, sodaß sich auch diese Gebiete längerfristig zu ausschließlich von unteren Bevölkerungsschichten genutzten Wohnstandorten entwickeln.

Damit wird jedoch gleichzeitig auch das wirtschaftliche Potential zur Veränderung der in diesen Gebieten vorliegenden baulichen Gegebenheiten immer geringer.

### 3. Zusammenfassung

Für die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt ist die derzeitige Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft insbesondere unter zwei Aspekten von Bedeutung. Es ist dies

- o der Aspekt veränderter Anforderungen an die historische Bausubstanz und das Straßennetz der Altstadt durch eine

Änderung der Nutzungsstruktur;  
sowie

- o der Aspekt des zeitlichen Horizonts, der sich aus diesen Veränderungen für Planungsmaßnahmen im Hinblick auf bestimmte Zielsetzungen ergibt.

Die Entwicklung der Altstadt wird in erster Linie bestimmt durch ihre derzeitige Funktion als Wirtschaftszentrum von Regensburg, d.h. durch ihre Funktion als Standort stark expansiver wirtschaftlicher Aktivitäten, welche spezifische - über die derzeitige Eignung für eine moderne Nutzung hinausreichende - Anforderungen an die baulichen Gegebenheiten der Altstadt stellen, und welche die finanziellen Möglichkeiten haben, diese Anforderungen innerhalb ihrer jeweiligen rechtlichen Kompetenzen auch kurzfristig zu realisieren.

Die unterschiedlichen Entwicklungstendenzen der Altstadt können damit aus dem derzeit unterschiedlichen Nutzungsinteresse moderner wirtschaftlicher Aktivitäten an den unterschiedlichen Gegebenheiten der Altstadt erklärt werden:

Die zentral gelegenen, bereits überwiegend durch "Zentrumsbetriebe" genutzten Bereiche der Altstadt weisen, ebenso wie die abseits gelegenen Gebiete, an deren Nutzung weder von seiten moderner Betriebe, noch - wegen der ungünstigen baulichen Voraussetzungen - von seiten der Wohnbevölkerung starkes Interesse besteht, nur geringe Veränderungstendenzen auf. Auch für die Bausubstanz sind in diesen Gebieten kurzfristig keine starken Veränderungen zu erwarten.

Die für den Strukturwandel der gesamten Altstadt charakteristischen Entwicklungstendenzen konzentrieren sich - wenigstens für die nächste Zukunft - hauptsächlich auf die Zwischenbereiche der Altstadt, die derzeit am ehesten als Erweiterungsstandorte in Frage kommen. In diesen Gebieten wird die bisherige Nutzung schrittweise durch moderne wirtschaftliche Aktivitäten ersetzt, verbunden mit einer raschen Änderung der Bausubstanz und der dringenden Notwendigkeit einer Erweiterung des Straßennetzes.

Teil C: Schlußfolgerungen

Die Planungen, die im kommenden Jahrzehnt im Zusammenhang mit Erhaltung und Erneuerung der historischen Altstadt von Regensburg notwendig werden, können nur dann erfolgreich sein, wenn sie den sozialen und ökonomischen Verhältnissen und den sie bestimmenden Veränderungen adäquat sind; sie werden in ihrer Realisierung überdies diese Verhältnisse selbst verändern und die sozialen und ökonomischen Entwicklungen in die eine oder andere Richtung steuern.

Wenngleich mit einem angesichts der Komplexität des Gegenstandes eher dürftigen Material - da die Beschaffung umfangreicheren Materials aus finanziellen Gründen nicht möglich war - wurde im vorliegenden Bericht versucht, einige der sozialen Strukturen und Prozesse, die für die Planung der Regensburger Innenstadt bedeutsam sind, transparenter zu machen, als sie dies vielleicht heute sind.

Im folgenden soll nun ein erster Versuch gemacht werden, aus den Ergebnissen der Untersuchung Konsequenzen für die weitere Arbeit der städtischen Instanzen abzuleiten - wobei ein Teil der Konsequenzen genau darin bestehen wird, die vorgelegten Untersuchungsergebnisse fortzuschreiben, um somit die Veränderung der sozioökonomischen Realität in der Altstadt laufend beobachten zu können.

Dabei sind nacheinander zu behandeln:

1. Das Problem der Planungsziele
2. Probleme im Zusammenhang mit der Realisierung bestimmter Planungsziele
3. Erhebungen, die zu einer laufenden Grundlegung und Kontrolle des Planungsprozesses wichtig erscheinen.

Aufgrund der an vielen Stellen gemachten Vorbehalte über die schmale Materialbasis des vorstehenden Berichtes versteht sich von selbst, daß es sich dabei in vielen Fällen mehr um die Formulierung von Fragen und die Definition von Problemen als um die Abgabe konkreter Empfehlungen handeln kann.

## 1. Das Problem der Planungsziele

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung der Altstadt Regensburgs sind vor allem drei Planungsziele wichtig:

- o Das Ziel, für die gesamte Bevölkerung der Stadt ein Wohnungsangebot mit günstigen Verbindungen zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen zu schaffen, das mit tragbaren finanziellen Belastungen den gegenwärtigen und vor allem zukünftigen Ansprüchen an Wohnen gerecht wird;
- o das Ziel, durch ein funktionsfähiges Wirtschaftszentrum und damit durch ein ausreichendes Flächen- und Verkehrsangebot für "Zentrumsbetriebe" die entscheidende Vorbedingung für das weitere Wirtschaftswachstum der gesamten Stadt und des Umlandes zu sichern und zu erweitern;
- o sowie das Ziel, die historische Bausubstanz der Altstadt zu erhalten, da längerfristig - neben bzw. mit der kulturellen Bedeutung der Altstadt - aus einer Nutzung der Altstadt für Fremdenverkehr erhebliche Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Stadt zu erwarten sind.

Diese unabhängig voneinander definierten Planungsziele sind jedoch, bezogen auf die Altstadt als dem gemeinsamen Planungsobjekt, sowohl inhaltlich als auch in ihrer zeitlichen Relevanz nur bedingt miteinander zu vereinbaren; sie stehen teilweise sogar in direktem Widerspruch zueinander, so daß es notwendig ist, für die Durchsetzung einzelner Ziele Prioritäten festzusetzen.

### 1.1. Widersprüche zwischen Planungszielen und inhaltlichen Prioritäten

Geht man von dem letzten der genannten drei Ziele, der Erhaltung der historischen Bausubstanz aus - ein Ziel, das nicht nur durch kulturelle Verpflichtungen, sondern auch durch den möglichen wirtschaftlichen Wert der historischen Altstadt in kommenden

Jahrzehnten legitimiert ist -, so steht dieses Ziel offensichtlich in Widerspruch zu dem zweiten Ziel, durch ein ausreichendes Flächen- und Verkehrsangebot für Ansiedlung und Erweiterung von "Zentrumsbetrieben" ein funktionsfähiges Wirtschaftszentrum zu schaffen. Der Flächenbedarf, der Bedarf an funktionalen Baukörpern, wie insbesondere auch der hohe Zugänglichkeitsbedarf derartiger Betriebe läßt sich, wie ganz evident, nur in sehr beschränktem Maße innerhalb der heutigen Altstadt befriedigen, wenn nicht die historische Bausubstanz durch die Entwicklungsdynamik eines solchen Zentrums Stück für Stück zerstört werden soll.

Zumindest dann, wenn Regensburg im letzten Drittel unseres Jahrhunderts seine potentielle Funktion als regionaler Schwerpunkt des Südostens tatsächlich erfüllt, würde die Ansiedlung des neuen bzw. die sehr starke Erweiterung des bestehenden Wirtschaftszentrums im Bereich der Altstadt eine eindeutige Entscheidung gegen das Ziel der Erhaltung der historischen Bausubstanz mit sich bringen.

Weniger groß ist der grundsätzliche Widerspruch zwischen dem Ziel der Erhaltung der historischen Bausubstanz und dem Ziel einer besseren Wohnungsversorgung der Regensburger Bevölkerung - ein Ziel, das seinerseits wieder im Bereich der Altstadt in einem deutlichen Widerspruch mit dem Ziel der Schaffung eines modernen leistungsfähigen Wirtschaftszentrums stünde.

Allerdings ist auch die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse mit der Erhaltung der historischen Bausubstanz nicht ohne weiteres vereinbar.

Die Schwierigkeiten, die hierbei auftreten und auf die weiter unten noch näher einzugehen ist, sind zweifacher Natur:

- o Einerseits ist die historische Bausubstanz erhaltende Umwandlung der Altstadt in ein modernen Ansprüchen genügendes Wohngebiet angesichts der hierbei auftretenden großen technischen Schwierigkeiten nur mit einem beträchtlichen finanziellen Aufwand möglich;



- o andererseits bedeutet dieser Aufwand, wenn er zum größeren Teil über die Mieterträge verzinst und amortisiert werden soll, daß das Wohnen in der Altstadt die finanzielle Leistungsfähigkeit der Mehrheit der heutigen Altstadtbevölkerung - die ja gerade der billigen Mieten wegen in der Altstadt verbleibt bzw. dorthin zieht - bei weitem übersteigen wird.

Die Ziele, die historische Bausubstanz zu erhalten und die Wohnverhältnisse der Regensburger Bevölkerung nachhaltig zu verbessern, können nur dann gemeinsam verfolgt werden, wenn einerseits durch öffentliche Subventionen die Mieten wenigstens in Teilen der dann restaurierten und regenerierten Altstadt in erträglichen Grenzen gehalten werden, wenn andererseits der Prozeß der Restaurierung und Regenerierung so langfristig geplant und so geschickt durchgeführt wird, daß eine Ablösung der gegenwärtigen Altstadtbevölkerung durch eine neue, finanziell stärkere Bevölkerung konfliktlos, das heißt insbesondere unter Ausnutzung des Generationswechsels und der Wanderungsbewegungen, herbeigeführt wird.

In sachlicher Hinsicht drängt sich damit eine recht eindeutige Entscheidung auf, nämlich - negativ - bei der Regenerierung und Restaurierung der historischen Altstadt moderne Zentrumsbetriebe in ihrer Mehrheit auszuschließen, soweit es sich dabei nicht um Einrichtungen mit sehr flexiblem Flächen- und Raumbedarf und nicht sehr hohen Zugänglichkeitsbedürfnissen handelt, die sich in die historische Bausubstanz und in das bestehende Straßennetz einpassen können. Positiv ausgedrückt bedeutet dies, bei der zukünftigen Nutzung der Altstadt dem Wohnen den Vorrang zu geben, und zwar unter Einsatz von Mitteln, die es ermöglichen, gleichzeitig das Wohnen in der Altstadt attraktiv zu machen und die Mieten (bzw. Kaufpreise für Eigentumswohnungen) in erträglichen Grenzen zu halten.

## 1.2. Zeitliche Prioritäten

Während in einer notwendig abstrakt erscheinenden langfristigen Perspektive die vorgeschlagene inhaltliche Zielkonstellation (Erhaltung der historischen Bausubstanz bei Dominanz des Wohnens mit gestreuten kulturellen Einrichtungen und solchen Zentrumsfunktionen, die sich in die mittelalterliche Altstadt einfügen lassen) kaum auf Widerspruch treffen dürfte, zeigt die Erfahrung, daß sich ihrer Realisierung kurzfristige gravierende Schwierigkeiten in den Weg stellen.

Diese Schwierigkeiten sind zweifacher Natur:

- o einmal reichen die finanziellen Mittel der Stadt auf absehbare Zeit hinaus nicht aus, um die Aufgabe der Restaurierung und Regenerierung der Altstadt auf großer Stufenleiter in Angriff nehmen zu können;  
es ist also notwendig, einmal Schwerpunkte zu setzen, auf die sich die verfügbaren Mittel konzentrieren, zum anderen private Initiative und private Interessen in den Prozeß der Erhaltung der Altstadt einzuschalten;
- o private Initiative und private Interessen erzeugen jedoch gegenwärtig und wohl noch für eine Reihe von Jahren in historisch und funktional wichtigen Teilen der Altstadt einen hohen Veränderungsdruck, der, wenn er nicht durch Planungsentscheidungen gesteuert wird, unwiederbringliche Verluste an historischer Bausubstanz zur Folge haben wird.

Hieraus ergibt sich eine zeitliche Priorität der Planungsziele, nämlich in einer ersten Phase zunächst alle verfügbaren Mittel darauf zu konzentrieren, den bereits in Gang befindlichen Prozeß der stückweisen Zerstörung bzw. Erosion unersetzlicher historischer Bausubstanz aufzuhalten.

Für die folgende Überlegung wird als Prämisse unterstellt, daß

einerseits die Erhaltung der historischen Altstadt als notwendige Gemeinschaftsaufgabe anzusehen sei und damit Prioritäten durch den zeitlichen Druck bereits im Gange befindlicher Veränderungen gesetzt werden, andererseits, daß es notwendig ist, für eine Erneuerung der Altstadt privatwirtschaftliche Interessen und Mittel zu nutzen, da eine Erneuerung allein aus öffentlichen Mitteln nicht möglich sein dürfte. Diese Prämissen, der Zeitdruck durch derzeitige Veränderungen und die Notwendigkeit, privatwirtschaftliche Interessen zu aktivieren, treffen sich insofern, als offensichtlich in den Gebieten der Altstadt mit der stärksten Expansion wirtschaftlicher Aktivitäten gleichzeitig die raschesten baulichen Veränderungen im Gange sind.

Damit ergibt sich eine eindeutige planerische Priorität für die Bereiche der Altstadt, welche an die bereits weitgehend erneuerten zentralen Gebiete zwischen Domplatz und Dachauplatz angrenzen.

Dazu gehören einmal die mittelalterlichen Gebiete um das Alte Rathaus im Norden der Altstadt, die derzeit neben dem Domplatz die wichtigste Attraktion für Fremdenverkehr bilden. Die bisherige Entwicklung in diesen Gebieten, zu denen auch das sogenannte "Sanierungsgebiet I" gehört - dessen rascher Strukturwandel vermutlich nicht zuletzt durch die von der Stadt bereits durchgeführten baulichen Maßnahmen ausgelöst wurde - kann überwiegend als bewußte Erhaltung historisch wichtiger Einzelobjekte beschrieben werden. Die Problematik einer Sanierung dieser Gebiete liegt einerseits darin, daß die Wohnverhältnisse durch eine Erneuerung einzelner Gebäude nicht grundlegend verbessert werden können; andererseits waren diese Gebiete zwar bisher durch größere Plätze (Haidplatz, Kohlenmarkt, Zieroldsplatz, Rathausplatz) noch relativ gut für Zielverkehr erschlossen, ihre Straßenkapazität wird jedoch stark beeinträchtigt durch den diese Gebiete durchquerenden Verkehr.

Zum anderen gehört hierzu der Bereich zwischen Maximilianstraße und Emmeramsplatz im Süden der Altstadt, sowie die Zone im Nordosten der Altstadt, entlang der Ostengasse, für deren heutige Entwicklung vermutlich das Bekanntwerden der städtischen Verkehrsplanung von entscheidender Bedeutung war. Die Entwicklung dieser Teile der Altstadt kann bisher als ungesteuerte Anpassung der Gebäude an moderne betriebliche Erfordernisse beschrieben werden, bei der zwar die Gebäude erneuert werden, dabei jedoch weder übergeordnete Ziele, noch die Bedürfnisse der in diesen Gebieten wohnenden Haushalte Berücksichtigung finden. Die besondere Schwie-

rigkeit bei der Erneuerung dieser Gebiete besteht - neben der Problematik einer modernen Nutzung der historischen Bausubstanz durch größere Betriebe und der dadurch notwendigen baulichen Veränderungen - in der Gefahr, daß durch ein bestehendes oder geplantes Verkehrsangebot nicht nur eine bestehende Verkehrsnachfrage durch Betriebe befriedigt wird, sondern daß durch dieses Verkehrsangebot auch überproportioniert weitere wirtschaftliche Aktivitäten ausgelöst werden, mit einer zusätzlichen Verkehrsnachfrage, der längerfristig kein auf die historischen Gebäude Rücksicht nehmender Verkehrsausbau mehr gerecht werden kann.

Die Abgrenzung der Teile der Altstadt, in denen die Stadtplanung zunächst ansetzen müßte, zeigt die große Problematik der zeitlichen Prioritäten; es sind nicht vorrangig die Gebiete im Zentrum der Altstadt, deren wirtschaftliche Existenz mit am stärksten von den unzureichenden Verkehrsverhältnissen betroffen ist. Die Problematik dieser Gebiete kann nur innerhalb einer Gesamtplanung für die Altstadt und damit nur längerfristig gelöst werden. Ebenso werden bei dieser Abgrenzung die Gebiete ausgeklammert, in denen derzeit eine sozial extrem schwache Bevölkerung in völlig unzureichenden Verhältnissen wohnt, eine Bevölkerung, die in erster Linie auf die Unterstützung der öffentlichen Hand zur Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse angewiesen wäre. Es ist deshalb notwendig, gleichzeitig mit den Maßnahmen für die vorrangig zu erneuernden Gebiete Maßnahmen zu diskutieren, mit denen sich die Situation sozial unterer Bevölkerungsschichten, deren bisherige Wohngebiete nur längerfristig erneuert werden können, nachhaltig verbessern läßt.

## 2. Maßnahmen zur Erneuerung der Altstadt

Das Problem der Realisierung bestimmter Zielvorstellungen für die Erhaltung und Erneuerung der Altstadt ist - wie sich im Vorangegangenen zeigte - in erster Linie das Problem, in der Altstadt bestimmte, gewünschte Nutzungsverhältnisse herzustellen bzw. unerwünschte Nutzungen zu verhindern. Dies setzt jedoch, da eine Festlegung von Nutzungen durch die planende Instanz nicht möglich ist, eine geplante Veränderung der Nutzungsbedingungen, somit eine indirekte Einflußnahme auf die Nutzungsverhältnisse der Altstadt, voraus.

Unter dem Aspekt der notwendigen Nutzungsbeschränkung der Altstadt auf Haushalte und kleinere Betriebe - wobei davon ausgegangen werden kann, daß größere Betriebe längerfristig in keinem Falle in der Altstadt ausreichende Produktionsbedingungen finden können - muß damit sowohl das Problem neuer Standorte für größere "Zentrumsbetriebe", als auch das Problem einer grundlegenden Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Altstadt, gelöst werden.

## 2.1. Das Problem neuer Standorte für Betriebe

In der Altstadt, dem bisher nahezu ausschließlichen Standort von "Zentrumsbetrieben", können heute nur noch beschränkt Flächen für die Expansion dieser Betriebe und dem mit der Nutzung durch V Versorgungsbetriebe verbundenen Verkehr zur Verfügung gestellt werden. Damit weitet sich die Frage der Erneuerung und Erhaltung der Altstadt aus in die die bauliche Struktur der Gesamtstadt tangierende Frage nach der Beschaffung von Reserveflächen für "Zentrumsbetriebe", d.h. die Frage nach der Planung von Zentrumsersatz- oder -erweiterungsstandorten außerhalb der Altstadt.

Als "Zentrumsersatzstandorte" können neue Standorte für "Zentrumsbetriebe" außerhalb der Innenstadt bezeichnet werden, die in ihrer Funktionsfähigkeit weitgehend unabhängig sind vom traditionellen Zentrum. Diese bieten, neben einer hohen Elastizität im Flächenangebot - sie können in bisher un bebauten Gebieten angelegt werden - den Vorteil, daß sie für Individualverkehr nahezu unbeschränkt erschlossen werden können und damit der weiteren Motorisierung innerhalb der Stadt und im Umland entgegenkommen. Ihre Realisierung bedeutet jedoch einerseits, eben wegen ihrer hohen Zugänglichkeit, eine erhebliche Konkurrenz zu dem bestehenden, weniger zugänglichen traditionellen Zentrum, mit einem Rückgang wirtschaftlicher Aktivitäten; andererseits muß damit gerechnet werden, daß durch die Planung von "Ersatzstandorten" ein starkes Individualverkehrsaufkommen zwischen dem neuen und dem traditionellen Zentrum entsteht, welches zu einer weiteren Belastung der Verkehrssituation in der Altstadt führt.

"Zentrumserweiterungsstandorte" sind Standorte in unmittelbarer räumlicher Verbindung zum bestehenden Zentrumsstandort in der Altstadt - eine Situation, die sich beispielsweise aus dem Vorschlag zur Überbauung der Bahnanlagen ergibt. Diese haben zwar ebenso den Vorteil hoher Zugänglichkeit - beim Beispiel der Bahnhofsüberbauung insbesondere für öffentlichen Massenverkehr, wodurch umgekehrt wieder das Verkehrsverhalten der Bevölkerung des Umlandes beeinflusst wird -, ihre hohe Zugänglichkeit dürfte sich jedoch weniger als Nachteil für das bestehende Zentrum in der Altstadt auswirken, da dieses im Gegenteil an dem zusätzlichen Verkehrsangebot durch den "Erweiterungsstandort" partizipieren kann; ebenso ist, wegen der Möglichkeit von Fußgängerverbindungen, oder der Verbindung durch öffentliche Massenverkehrsmittel mit hoher Frequentation, kein zusätzliches, zentrumsinternes Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr zu erwarten. Damit wird es unwahrscheinlich, daß sich aus der Planung von derartigen "Zentrumserweiterungsstandorten" für die Altstadt wirtschaftliche Nachteile ergeben. Es ist eher zwischen dem traditionellen Standort für "Zentrumsbetriebe" und seinen "Erweiterungsstandorten" eine Funktionsteilung in dem Sinne zu erwarten, daß bestimmte, noch spezialisierte Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit geringerem Flächenbedarf weiterhin einen Standort in der Altstadt anstreben werden, während "Zentrumsbetriebe" mit größerem Flächenbedarf - beispielsweise Kaufhäuser für Massenkonsument oder Verwaltungsbetriebe - einen außerhalb der Altstadt angebotenen "Erweiterungsstandort" bevorzugen dürften.

Insgesamt kann damit angenommen werden, daß insbesondere die Anlage von "Zentrumserweiterungsstandorten" außerhalb, jedoch in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, sehr günstige Folgen für die Entwicklung der Altstadt haben wird:

Einerseits kann nur durch den Hinweis auf neue, günstige Standorte verhindert werden, daß die Bausubstanz der Altstadt entgegen den Bemühungen um Denkmalschutz einer inadäquaten und sie damit zerstörender Nutzung zugeführt wird. Auf der anderen Seite

bildet ein weder funktionsfähig gemachtes Wirtschaftszentrum, welches längerfristig innerhalb der Altstadt nicht möglich ist, die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Entwicklung, die der Stadt Regensburg die finanzielle Grundlage für eine Erhaltung der Altstadt sichert.

## 2.2. Das Problem einer Verbesserung der Wohnverhältnisse

Wenngleich der Lösung des Problems neuer Standorte für Zentrumsbetriebe hohe zeitliche Priorität zukommt, kann nicht rechtzeitig genug damit begonnen werden, die Grundlagen dafür zu schaffen, die langfristig prioritäre Zielkonstellation zu realisieren, nämlich in einer erhaltenen Altstadt modernen Bedingungen entsprechende Wohnungen zu schaffen.

Hierbei sind, wie schon weiter oben angedeutet, drei Bedingungen zu erfüllen:

- o Das Wohnen in der Altstadt muß attraktiv sein, die Wohnverhältnisse müssen insgesamt die Konkurrenz mit dem Wohnen in Neubaugebieten aushalten können, wenngleich natürlich die Wohngunst der Altstadt durch andere Vorzüge gekennzeichnet sein wird, als sie für das Wohnen in peripheren Siedlungen charakteristisch sind. Hieraus ergeben sich insbesondere technische Probleme;
- o das Wohnen in der Altstadt darf nicht prohibitiv teuer sein; dies bedeutet unter anderem, daß aus öffentlichen Mitteln besondere Aufwendungen abgedeckt werden müssen, die durch die technischen Rücksichtnahmen auf die Vorgegebenheiten der historischen Bausubstanzen entstehen, wenn man komfortable Wohnbedingungen schaffen will; dies kann weiterhin bedeuten, daß eine gewisse finanzielle Kompensation für Nachteile vorzusehen ist, die mit dem Wohnen in der Altstadt dennoch verbunden sein können (beispielsweise Schwierigkeiten, die Wohnung mit dem eigenen Kraftfahrzeug anzufahren bzw. dieses in aller nächster Nähe der Wohnung abzustellen). Hieraus ergeben sich insbesondere finanzielle Probleme;

- o die Transformation der Wohnbedingung in der Altstadt muß mit minimalen sozialen Kosten verbunden sein; dies bedeutet unter anderem, daß mehr oder weniger zwangsweise (administrativ oder ökonomisch erzwungene) Aussiedlung der traditionellen Altstadtbevölkerung vermieden und für die in neuester Zeit immer wichtiger werdenden mobilen kleinen und Kleinsthaushalte alternative Wohnmöglichkeiten geschaffen werden müssen.

Die Planung der Altstadterneuerung darf also nicht nur als technisches, finanzielles und eventuell rechtliches Problem gesehen werden, sondern ist unmittelbar auch soziale bzw. gesellschaftliche Planung.

#### 2.2.1. Die technische Problematik

Die grundlegende Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Altstadt, und dazu ist in erster Linie die Verbesserung der hygienischen Verhältnisse notwendig, ist nur bei einer blockweisen Erneuerung der Gebäude möglich, bei der die zur Straße hin fehlenden Freiräume durch zusammenhängende Freiräume im Blockinnern - die gleichzeitig auch dafür Voraussetzung sind, daß in den Gebäuden auch größere Wohnungen für Familien mit Kindern eingerichtet werden können - ersetzt werden.

Dies bedeutet jedoch, daß anstelle der bisherigen meist sporadischen Sanierung von Gebäuden jeweils größere Komplexe gemeinsam erneuert werden müssen, und damit jeweils gleichzeitig eine größere Zahl von Nutzungseinheiten von Erneuerungsmaßnahmen betroffen sind. Es erscheint daher technisch durchaus sinnvoll, in den Gebieten mit einer Erneuerung zu beginnen, für die im Vorangegangenen eine planerische Priorität genannt wurde und in denen es durch die hohe Fluktuation in der Nutzung am ehesten möglich ist, einen gesamten Baublock soweit von einer Nutzung freizumachen, daß die Erneuerung durchgeführt werden kann.

Die erneuerten Gebiete sollten jedoch nicht nur die neu in die Altstadt zuziehende Bevölkerung aufnehmen, sondern auch einen



Teil der in bisher noch nicht sanierten Gebieten wohnenden, meist sozial schwachen Bevölkerung, um so einerseits bereits kurzfristig die Wohnbedingungen dieser Bevölkerung zu verbessern, andererseits eine Bevölkerungsabnahme in den noch nicht erneuerten Gebieten einzuleiten und dadurch auch in diesen Gebieten die Voraussetzung für Erneuerungsmaßnahmen zu schaffen.

### 2.2.2. Die finanzielle Problematik

Wie die Bevölkerungsanalyse gezeigt hat, besteht, außer vonseiten der für die Altstadt typischen unteren Bevölkerungsschichten, grundsätzlich auch vonseiten gehobener Bevölkerungsschichten ein positives Interesse an dem Wohnstandort "Altstadt", auch wenn der Vorteil der Wohnlage, wegen der baulichen Verhältnisse in der Altstadt, bisher nur von spezifischen, meist in Kleinhaushalten lebenden Bevölkerungsgruppen wahrgenommen wurde. Es kann daher angenommen werden, daß für das Wohnen in der Altstadt neue Bevölkerungsgruppen gewonnen werden können, die durchaus bereit und in der Lage sind, für Wohnungen in erneuerten Gebäuden kostendeckende Mieten zu bezahlen, auch wenn es einzelnen Haushalten dieser Gruppen nicht möglich ist, die Investitionen für die Erneuerung ganzer Gebäude oder Gebäudekomplexe, die weit über den Eigenbedarf hinausreichen, aufzubringen.

Die finanzielle Problematik einer auf rentable Nutzung abzielenden Planung besteht damit in erster Linie in dem Problem der Zwischenfinanzierung, zu der in der Regel nur größere Wohnungsunternehmen in der Lage sein dürften. Es ist deshalb notwendig, vonseiten der Stadtverwaltung alle Voraussetzungen zu schaffen, daß für die Erneuerung von Wohngebäuden in der Altstadt Wohnungsbaunternehmen, und hierbei insbesondere gemeinnützige Unternehmen, gewonnen werden. Zu diesen Voraussetzungen gehört einmal, daß die Entwicklung der Grundstückspreise in den Erneuerungsgebieten durch die Stadt kontrolliert wird, zum anderen jedoch auch, daß die Stadt wenigstens für einen Teil der zu erneuernden Gebäude die Finanzierung sichert.

Dies bedeutet, daß bei einer Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen über die freie Finanzierung hinaus zweckgebundene öffentliche Mittel eingesetzt werden. Dabei wird es einerseits notwendig sein, die üblichen Vergabennormen für öffentliche Wohnungsbaugelder an die Verhältnisse in der Altstadt anzupassen, andererseits unterschiedliche Finanzierungsquellen, wie beispielsweise für Denkmalpflege und sozialen Wohnungsbau, miteinander zu kombinieren. Durch diese Art der Finanzierung ist es gleichzeitig möglich, auch für eine sozial schwache Bevölkerung, die bisher in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebte, bessere Wohnungen in ihrer traditionellen Umgebung zu schaffen.

### 2.2.3. Die soziale Problematik

Insbesondere im Zusammenhang mit den Experimenten der Slumsanierung in den Vereinigten Staaten tritt immer deutlicher das Problem der sozialen Transformation in den Vordergrund, die unweigerlich mit einer bloß technisch konzipierten Erneuerung alter Wohngebiete verbunden ist.

Die soziale Problematik einer Altstadtsanierung hat insbesondere im Falle Regensburg drei Aspekte:

- o Einmal handelt es sich bei der Mehrzahl der Altstadtbevölkerung um sozial und wirtschaftlich schwache Gruppen, deren ökonomisches Existenzgleichgewicht auf den sehr niedrigen Mieten basiert; diese Problematik ist praktisch allen Sanierungsfällen gemeinsam;
- o weiterhin besteht die Altstadtbevölkerung Regensburgs zu einem sehr hohen Prozentsatz aus alten Menschen, die sich erfahrungsgemäß auch dann an ihrem altvertrauten Lebensmilieu festklammern, wenn dies nach allgemeinem Standard gemessen längst unzumutbar geworden ist;

- o endlich sind in der Regensburger Altstadt in einer bisher wohl immer noch nicht klar durchschaubaren Weise Grund- und Hausbesitzer mit der Wohnbevölkerung identisch oder in vielfältiger Weise verbunden (was zum Beispiel einen grundlegenden Unterschied zu der Problematik von Slumsanierungen in den Vereinigten Staaten bedeutet), so daß soziale Widerstände weitreichende rechtliche Probleme aufwerfen können.

Die Berücksichtigung dieser drei Aspekte macht es notwendig, die Altstadterneuerung Regensburgs nicht nur als eine technische Aufgabe, sondern als einen langfristigen sozialen Prozeß zu begreifen, der sorgfältiger Steuerung bedarf.

Diese Steuerung selbst beinhaltet zwei Aufgaben:

1. Eine kontinuierliche sorgfältige und detaillierte Beobachtung der sich in der Altstadt und insbesondere in der Altstadtbevölkerung vollziehenden Entwicklungen;
2. öffentliche Interventionen, wie zum Beispiel Blockierung von durch Tod freiwerdendem Wohnraum, vorsichtiges Aufkaufen sich entleerer oder nur mehr provisorisch genutzter Gebäude u.ä.

Werden beide Aufgaben gelöst, so schafft man hierdurch langfristig die Bedingungen dafür, Zug um Zug zusammenhängende Baukomplexe in der Altstadt "in den Griff zu bekommen", deren bauliche Regenerierung in Angriff genommen werden kann, nachdem die entsprechenden sozialen Probleme gelöst sind.

### 3. Weiterführende Erhebungen und Untersuchungen

Aus zwei Gründen muß dieser Bericht mit einer Empfehlung weiterführender Untersuchungen abschließen:

- o Einmal ist, wie schon in der Einleitung gesagt und an verschiedenen Stellen ausgeführt, die Materialbasis, auf die sich seine Analysen stützen, ziemlich schmal, weil es aus finanziellen Gründen nicht möglich war, wesentlich mehr Informationen heranzuziehen, als sie durch eine sorgfältige Sekundäranalyse der Volkszählung 1961 beschafft werden konnten;
- o zum anderen wäre es auch mit besserem, in seiner Beschaffung wesentlich aufwendigerem Material nur möglich gewesen, einen bestimmten Zustand bzw. die Entwicklung in einem bestimmten begrenzten Zeitabschnitt zu erfassen, so daß in jedem Fall spätere Fortschreibungen notwendig gewesen wären.

Bei den folgenden Empfehlungen weiterführender Untersuchungen sind drei Typen von Erhebungen und Analysen zu unterscheiden:

- o Einmal Erhebungen, die von der Stadtverwaltung selbst durchgeführt werden sollten und auch durchgeführt werden könnten, wenn die Stadt ihren statistischen Dienst personell und finanziell so ausstattet, wie dies in anderen Städten vergleichbarer Größenordnung üblich ist;
- o Untersuchungen, die im Zusammenhang mit der gesamten Stadtentwicklungsplanung Regensburgs notwendig sind;
- o intensive, nicht von der Stadt selbst, sondern nur von spezialisierten Forschungsinstituten durchzuführende Untersuchungen, die sich speziell auf die Altstadtproblematik richten.

Da die Stadt Untersuchungen des zweiten Typs bei Abschluß dieses Berichtes bereits in Auftrag gegeben hat, seien hierzu die Empfehlungen sehr kurz gefaßt, während die Erhebungen des ersten und dritten Typs etwas ausführlicher dargestellt sind.

### 3.1. Von der Stadt in eigener Regie durchzuführende Erhebungen und Untersuchungen

Die Stadtverwaltung Regensburg hat prinzipiell drei Quellen, aus denen sie wichtige Informationen beziehen kann:

1. Die städtische Einwohnerkartei, aus der sich in beschränktem Umfang Strukturmerkmale der Bevölkerung in feinsten räumlicher Gliederung, vor allem aber auch nach dem methodischen Modell unserer eigenen Wanderungserhebung wichtige Informationen über die Bevölkerungsbewegungen innerhalb des Stadtgebietes gewinnen lassen;
2. die amtlichen Zählungswerke, die insbesondere im Jahre 1968 und im Jahre 1970 sehr umfangreiches, in vielfältiger Weise auswertbares Material über Gebäudebestand und -zustand, Bevölkerungsstruktur, Arbeitsstätten, Berufsverkehrsbeziehungen u.ä. in zum Teil feiner bis sehr feiner räumlicher Gliederung beinhalten;
3. Sonstige im Verwaltungsprozeß anfallende Unterlagen, die durch entsprechende Aufbereitung für statistische Analysen nutzbar gemacht werden können; hier ist insbesondere an die Baugenehmigungen und an die Unterlagen des Gewerbeamtes zu denken.

Die Auswertung sollte in zweifacher Weise geschehen:

- o Einmal in bestimmten Zeitabständen, die etwa zwischen zwei und fünf Jahren liegen könnten, in Richtung auf eine genaue Strukturanalyse der Altstadt, mit dem Ziel, die sich inzwischen vollzogenen Veränderungen präzise zu ermitteln und durch Extrapolation der Entwicklungslinien Anhaltspunkte für die in Zukunft zu erwartenden Veränderungen zu gewinnen;
- o zum anderen laufende Entwicklungs- und Veränderungsbeobachtungen, welche die Strukturserhebungen ergänzen und bis zum nächsten Erhebungszeitpunkt fortschreiben.

An Strukturuntersuchungen lassen sich aufgrund der bisherigen Erfahrungen folgende Anforderungen stellen:

1. Sie müssen nach dem Modell der in Teil B vorgelegten Strukturanalyse die Wohnbevölkerung der Altstadt und der angrenzenden Stadtgebiete erfassen;
2. Sie müssen darüber hinaus besser, als dies mit dem beschränkten Material von 1961 möglich war, Arbeitsbevölkerung und Arbeitsstätten der Altstadt analysieren;
3. Sie sollten unbedingt in einer kleinräumlichen Gliederung erfolgen, wobei für bestimmte Zwecke noch eine weitere Unterteilung der im Institut für sozialwissenschaftliche Forschung entwickelten kleinräumlichen Gliederung der Regensburger Altstadt, für andere Zwecke eine Zusammenfassung der einzelnen Innenstadtzonen zu größeren zusammenhängenden Gebieten möglich ist.

Besondere Bedeutung kommt bei Strukturuntersuchungen der kombinierten Analyse der Gebäudenutzung durch Wohnen und verschiedene Typen des Arbeitens zu.

Bei entsprechender Aufbereitung der amtlichen Zählungswerke von 1968 und 1970, die die Stadtverwaltung ohne sehr große Kosten vom statistischen Landesamt durchführen lassen kann, dürften ab Ende 1970 alle Grundlagen für eine neue Strukturanalyse vorhanden sein, welche die Aussagen des Teils B ergänzen, erweitern und als Grundlage einer Erfassung der Veränderung im Laufe der sechziger Jahre benutzen.

Laufende Entwicklungserhebungen, die von der Stadtverwaltung jederzeit selbst in Gang gesetzt werden können, sollten einmal nach dem Vorbild der 1965/66 für das Institut für sozialwissenschaftliche Forschung vom Einwohnermeldeamt durchgeführten Wanderungserhebung die Bevölkerungsbewegungen in der Altstadt einerseits im Hinblick auf soziale Merkmale der Wandernden, anderer-

seits auf die hierdurch erzeugten Veränderungen in der Nutzung der Altstadt erfassen.

Darüber hinaus wäre es dringend erwünscht, eine laufende systematische Beobachtung der Veränderungen in der Gebäudesubstanz (Abrisse, Umbauten und Neubauten) sowie der gewerblichen Nutzung vorzunehmen, um auf diese Weise die drei wichtigsten Faktoren der Altstadtentwicklung, nämlich Bausubstanz, Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten, ständig unter Beobachtung zu halten.

Es versteht sich von selbst, daß diese Veränderungserhebungen soweit möglich die gleichen sachlichen Merkmale und die gleiche regionale Gliederung benutzen sollen, wie sie in den Strukturserhebungen verwendet werden.

Laufende Veränderungserhebungen werden im übrigen um so leichter und billiger, je mehr sich auch die Stadtverwaltung Regensburg nach dem Vorbild anderer Stadtverwaltungen der EDV bedient. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß die Möglichkeiten EDV nicht nur zur Vereinfachung und Mechanisierung laufender Verwaltungsvorgänge benutzt werden, sondern daß man die entsprechenden Programme, Schlüsselverzeichnisse, Speichersysteme u.ä. von Anfang an auch im Hinblick auf entsprechende statistische Erhebungen und Analysen konzipiert.

### 3.2. Sondererhebungen als Grundlage der allgemeinen Stadtentwicklungsplanung

In der Praxis der Stadtentwicklungsforschung bürgert sich zunehmend ein relativ fixes Repertoire von statistischen Analysen und Erhebungen ein, von denen offensichtlich die Stadtverwaltung Regensburg gleichfalls in neuester Zeit Gebrauch zu machen beschlossen hat.

Freilich ist darauf aufmerksam zu machen, daß diese "Standardanalysen", wie sie vor allem von Wirtschaftsforschungsinstituten und großen Planungsbüros erstellt werden, in zweifacher Weise entwicklungsbedürftig und entwicklungsfähig sind:

- o Einmal ist das Repertoire der statistischen Basisinformationen, die überwiegend aus der amtlichen Statistik bezogen werden müssen, heute noch recht unzureichend, vor allem, was die Erfassung des sogenannten tertiären Sektors und was die möglichst klein- und mittelräumliche Gliederung innerhalb eines Stadtgebietes bzw. einer Stadtregion betrifft;
- o zum anderen sind die Rechenschemata, mit deren Hilfe die statistischen Basisinformationen bzw. die Ergebnisse von Spezialerhebungen (insbesondere Verkehrserhebungen) ausgewertet werden, gegenwärtig noch recht rudimentär bzw. unterliegen einem Experimentierprozeß, dessen Ergebnisse sich noch nicht genau absehen lassen.

Auf beiden Gebieten zeichnen sich jedoch heute schnelle Entwicklungen ab. Einmal wird im Laufe der siebziger Jahre wahrscheinlich eine sehr viel detailliertere aktuelle und kleinräumlich aufbereitbare Arbeitskräftestatistik zur Verfügung stehen, die dann vor allem auch dazu benutzt werden kann, die gegenwärtige Vernachlässigung großer Teile des tertiären Sektors in der amtlichen Statistik (der nur im 10-jährigen Turnus der Arbeitsstättenzählungen erfaßt wird) zu überwinden und sich aus der gerade für die Fragen innerstädtischer Wirtschaftsentwicklungen sehr problematischen Übergeichtigkeit der Industrieberichterstattung zu lösen.

Zum anderen sind gegenwärtig rapide Fortschritte sowohl auf dem Gebiet der Computertechnik und ihrer praktischen Anwendung ("software"), wie auf dem Gebiet der Verwendung quantitativer Methoden in der sozialwissenschaftlichen Forschung zu beobachten, die erwarten lassen, daß die gegenwärtig benutzten Rechenschemata schon bald technisch wie theoretisch überholt sind.

Alle diese Gründe legen es nahe, von den angestellten, zur Grundlage von Stadtplanung benutzten Untersuchungen keine endültigen Re-



sultate, sondern nur erste Hinweise zu erwarten, die spätestens in einigen Jahren durch neue Untersuchungen überprüft, korrigiert und detailliert werden müssen.

### 3.3. Sondererhebungen für das Gebiet der Altstadt

Weder die unter 3.1. genannten Strukturserhebungen - die ja nur die in den Karteien der Stadtverwaltung vorhandenen bzw. von der amtlichen Statistik erhobenen Informationen berücksichtigen können - noch die unter 3.2. genannten Stadtentwicklungsuntersuchungen sind in der Lage, die Strukturen, Verhaltensweisen und Entwicklungsprozesse ausreichend transparent zu machen, auf die Stadtplaner - insbesondere, wenn sie mit einem so schutzwürdigen und komplexen Objekt wie der historischen Altstadt Regensburgs zu tun haben - Rücksicht nehmen müssen und die transparent gemacht werden müssen, damit Planungsentscheidungen in voller Kenntnis ihrer Realisierbarkeit und ihrer Wirkungen getroffen werden können.

Solche Sondererhebungen müssen vor allem nach dem gegenwärtigen Stand der Kenntnis in drei Richtungen einsetzen:

1. Eine detailliertere, auf die einzelnen Nutzungseinheiten (Wohnungen und Geschäftsräume) bezogene Erhebung von Bauzustand, Nutzungsart und Nutzungsintensität; wieweit hierbei angesichts der kleinräumlich stark differenzierten Situation in der Regensburger Altstadt Stichprobenerhebungen noch angemessen sind oder aber eine Vollerhebung notwendig ist, bedarf einer eingehenden Prüfung;  
die methodischen Grundlagen für solche Erhebungen sind zum Teil (vgl. die Erhebungsschemata von Goederitz und von GEWOS) bereits entwickelt, müssen jedoch möglicherweise im Hinblick auf eine detailliertere Erfassung von Nutzungsart und -intensität noch weiter ausgebaut werden.
2. Die besonderen, für eine historische Bausubstanz charakteristischen Nutzungsbedingungen im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse und Standortbedürfnisse potentieller Nutzer.

Die Durchführung solcher Erhebungen, die erheblicher theoretischer Vorarbeiten bedürfen und in eine Gesamtperspektive der möglichen zukünftigen Entwicklung nicht nur Regensburgs, sondern der Wirtschaft und Gesellschaft der Bundesrepublik eingebettet werden müssen, ist ebenso dringlich wie schwierig. Dringlich im Hinblick auf die zu fällenden Entscheidungen über die genaue Nutzungszuweisung der sukzessive zu regenerierenden Altstadtteile (die ja dann auch über die konkrete bautechnische Ausgestaltung zu entscheiden hat); schwierig, weil die methodischen und theoretischen Grundlagen für solche Erhebungen weitgehend noch zu schaffen sind.

3. Erhebungen über die individuellen (subjektiven) Einstellungen, Verhaltensformen und Erwartungen der am Leben der Regensburger Altstadt beteiligten Bevölkerungsgruppen (Wohnbevölkerung, Arbeitsbevölkerung, Grundbesitzer - soweit diese nicht mit der Wohn- oder Arbeitsbevölkerung identisch sind).

Solche Erhebungen, die aus methodischen Gründen ziemlich kostspielig sind (da ja jeweils große, differenziert strukturierte Bevölkerungsgruppen im Hinblick auf eine größere Zahl von Themen zu befragen sind), sind in zweifacher Weise von Bedeutung: Einmal sollen sie dazu dienen, Schwierigkeiten und Widerstände zu identifizieren, mit denen bestimmte Planungsabsichten im Hinblick auf die Altstadt zu rechnen haben. Zum anderen sollen sie die Interessen und Absichten ermitteln, die möglicherweise - vermutlich allerdings dann nur über einen intensiven Aufklärungsprozeß - für die Regenerierung der Regensburger Altstadt mobilisiert werden können. Aus dieser doppelten Zielsetzung dieser Erhebungen ergibt sich, daß ihre Durchführung eng mit dem technisch-politischen Prozeß der Planung und der Vorbereitung von Planungsentscheidungen gekoppelt werden muß, da es wenig sinnvoll ist, große Befragungsaktionen anzusetzen, ohne den Befragten bereits vorstellbare Perspektiven über die Zukunft der Altstadt oder einzelner ihrer Teile, die den Befragten besonders interessieren, vorzugeben.

Es ist schwer möglich, zum jetzigen Zeitpunkt Größenordnungen für

die Kosten dieser Erhebungen anzugeben. Diese Kosten werden jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit erheblich über dem liegen, was eine Stadt wie Regensburg aus ihrem normalen Haushalt für derartige Zwecke freimachen kann. Sie stellen auf der anderen Seite unverzichtbare Instrumente für die Erhaltung und Erneuerung der historischen Altstadt Regensburgs dar, so daß ihre Finanzierung durchaus selbstverständlicher Teil einer Aufgabe ist, für die nicht Regensburg allein verantwortlich sein kann.