



STUDIE  
„PROFILBILDENDE GEBÄUDE UND BAUWERKE“  
REGENSBURG

## STUDIE - PROFILBILDENDE GEBÄUDE UND BAUWERKE REGENSBURG

Die Studie basiert auf einer stadtmorphologischen Untersuchung und dient als städtebauliche Gesamtstrategie zum Umgang mit Profil prägenden Gebäuden und Bauwerken in Regensburg. Kultur- und Kristallisationspunkte werden als Orte definiert, in denen hohe Gebäude und Stadtraumverdichtung möglich sind. Die Studie gibt Empfehlungen für verbindliche Verfahrensschritte.

## 1. ZIELSETZUNG

Als städtebauliche Grundsatzstrategie zum Umgang mit Profil prägenden Gebäuden in Regensburg wurde 2006 die Studie „Stadtsilhouette – Profilbildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg“ an das Architekturbüro Trojan Trojan + Partner vergeben. Diese Studie wurde in mehreren Verfahrensschritten entwickelt, an denen nicht nur die Fachstellen der öffentlichen Verwaltung, sondern auch Vertreter von Interessengruppen, wie z. B. der BDA, die IHK, der Stadtmarketing e. V., beteiligt waren.

„Hohe Häuser“ haben in Regensburg eine lange Tradition. Die sakralen und profanen Türme der Regensburger Altstadt prägen bis heute ihre unverwechselbare Silhouette und sind unverzichtbare Bestandteile des einzigartigen Stadtensembles. Das Bild der Regensburger Altstadt ist ein Gesamtkunstwerk. Die vergleichsweise niedrige, mittelalterliche Stadtstruktur mit ihren sakralen und profanen Türmen ist zusammen mit dem 105 m hohen Regensburger Dom der Identifikationsort für die Menschen, die in dieser Stadt leben oder sie besuchen.



Bild oben: Luftbild Innenstadt  
© Herbert Stolz



Bild oben: Holzschnitt aus der Schedel'schen Weltchronik herausgegeben 1493 von Hartmann Schedel, Ansicht von Regensburg  
Künstler: Michael Wohlgemuth (1434 - 1519)

Bild unten: Altstadt von Süden (Ausschnitt Stadtmodell)  
Studie Stadtsilhouette, Trojan Trojan + Partner



Bild links: Wohngebiet Königswiesen  
© Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz Fotografie



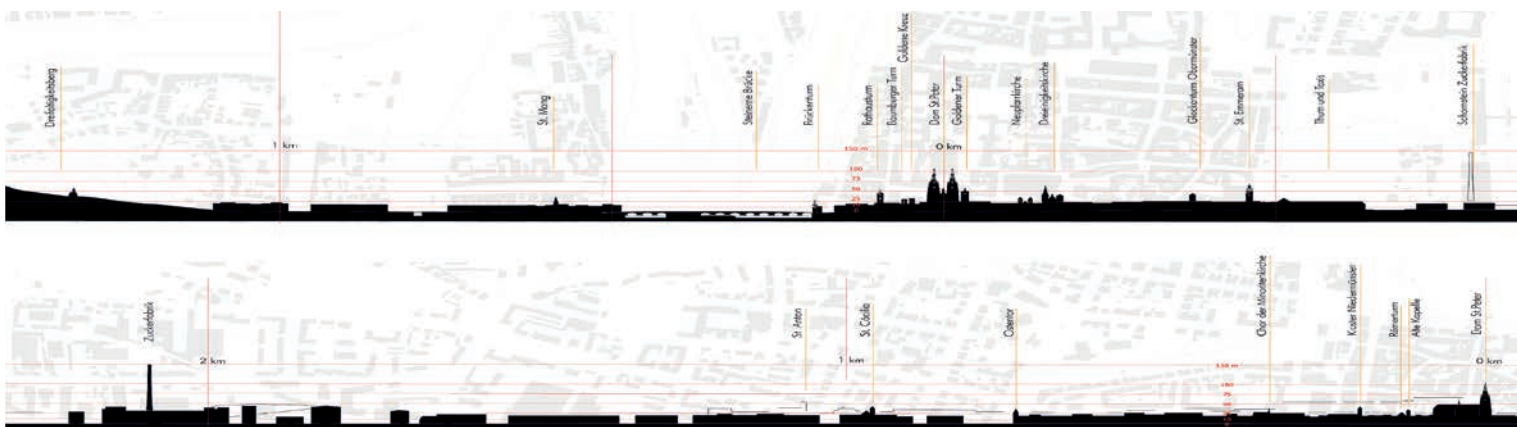
Bild rechts: Kirche St. Wolfgang  
© Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt



Im Gegensatz dazu haben die Hochhausprojekte der Nachkriegszeit keine allgemeine breite positive Akzeptanz erfahren (z.B. Wohnbebauung in Königswiesen-Nord, Verwaltungs- und Bürogebäude an der Prüfeninger Straße, Keplergebäude am Ernst-Reuter-Platz). Die Gründe, warum diese und andere Hochhausprojekte der sechziger und siebziger Jahre umstritten sind, sind unter anderem in den monofunktionalen Nutzungsstrukturen, in der vernachlässigten Baugestaltung und der fehlenden städtebaulichen Integration zu suchen.

Es zeigte sich die Notwendigkeit nachvollziehbarer und abgestimmter planerischer Parameter, um die Beurteilung der Einfügung derartiger Hochhäuser in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang qualifiziert zu ermöglichen.

Als ein positives Beispiel eines Stadtbild prägenden Gebäudes aus der Nachkriegszeit ist der Neubau der Wolfgangskirche in Kumpfmühl zu nennen. Die gelungene Baumassenanordnung auf topographischer exponierter Situation ergibt ein Gebäude mit hoher Fern- und Nahwirkung.

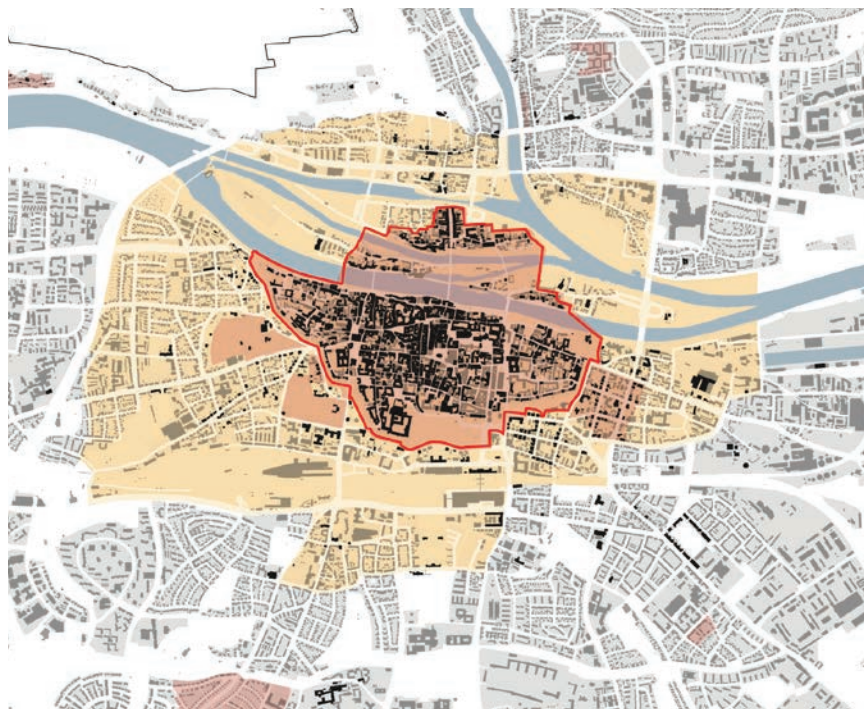


## 2. UNESCO WELTERBE

Mit Ernennung als UNESCO Welterbe 2006 zeigte sich, dass sich Regensburg auch im internationalen Vergleich als kulturelles Zentrum positionieren muss. Dabei ist sich Regensburg seit Jahren der Verantwortung gegenüber der Geschichte seiner Stadt bewusst, aufgrund derer die baulichen Strukturen und Zeugnisse zu schützen und zu bewahren sind.

Deshalb sind planerische Anstrengungen für zukunftsweisende stadtentwicklerische und stadtplanerische Belange von elementarer Bedeutung.

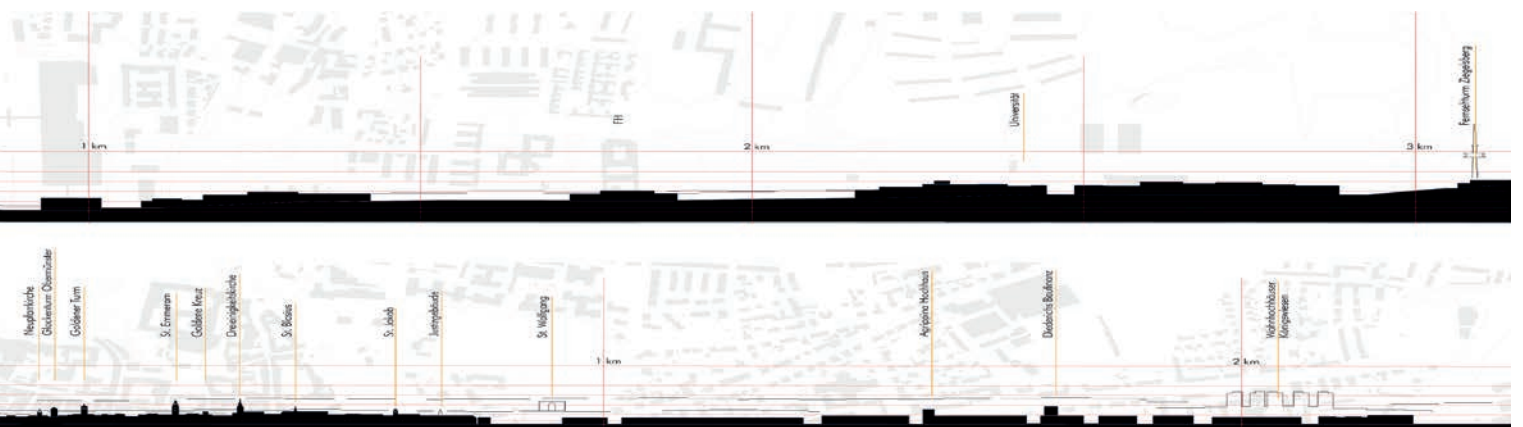
Die Auszeichnung „UNESCO Welterbe“ stellt darüber hinaus eine zusätzliche Herausforderung dar, da die Um- oder Abgrenzung der historischen Stadtlandschaft durch eine weitgefaste Pufferzone vorgegeben ist. Erst durch eine städtebauliche Gesamtkonzeption zur räumlichen Stadtentwicklung kann die Dauerhaftigkeit bzw. die Sinnfälligkeit der Puffer- und Kernzonenbegrenzung nachgewiesen werden und entsprechende Rahmenvorgaben für künftige Profil prägende Gebäude erarbeitet werden.



Kern- und Pufferzone Stadt Regensburg

Welterbe, Schutzzone und Baudenkmale

- Welterbe Kernzone
- Welterbe Schutzzone
- Baudenkmäler
- Denkmalensembles



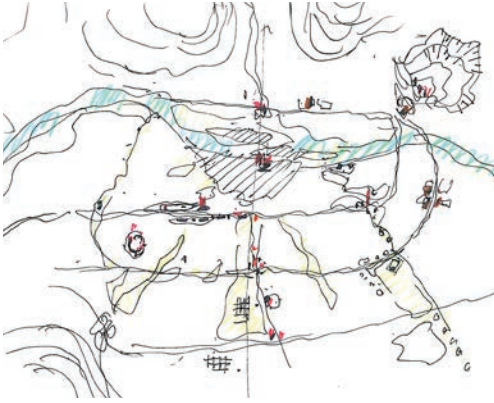


Bild oben: Skizze zum Leitbild  
Studie Stadtsilhouette  
TrojanTrojan + Partner

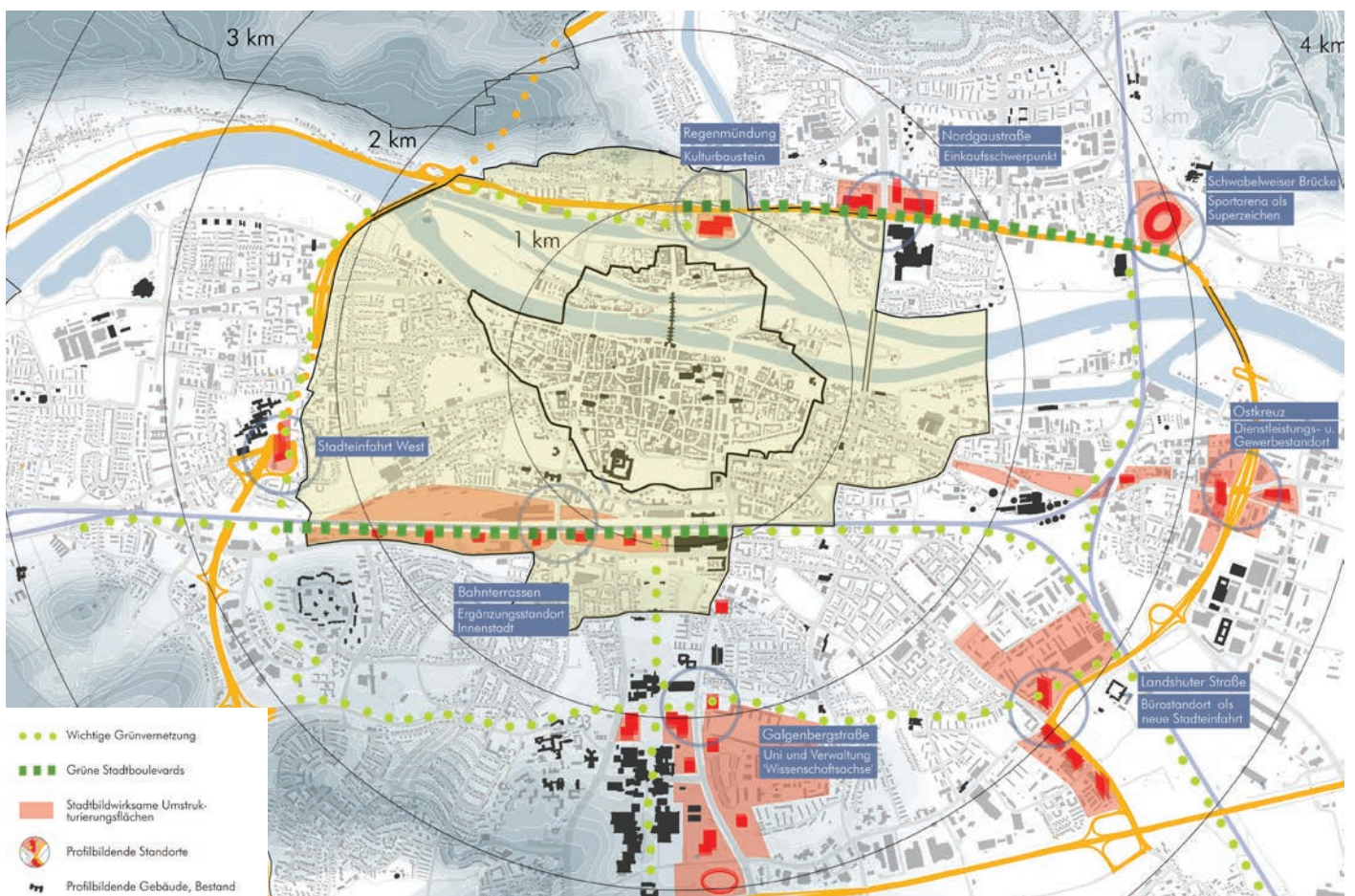
Die historischen Bezüge und Vernetzungen mit den Stadtbild prägenden Baudenkmalern sind dabei nicht nur durch flächenmäßige Umgrenzungen darzustellen, sondern auch durch weiträumige Sichtkorridore zu erfassen, was beispielsweise anhand der überaus bedeutsamen Sichtachse zwischen Regensburger Dom und Walhalla aufgezeigt wird

### 3. ERGEBNIS

#### LEITBILD

Das Leitbild der Studie folgt einer „Doppelstrategie“: Einerseits ist das Welterbe Regensburgs zu schützen und zu respektieren, und andererseits ist dem aktuellen Entwicklungsbedarf einer Großstadt Rechnung zu tragen. Dabei werden die Profil bildenden Orte an den Schnittstellen von historischen Ordnungs- und heutigen Strukturlinien - überlagert mit den im „Regensburg Plan 2005“ ausgewiesenen Neuordnungsflächen – zu den stadtbildwirksamen Koordinaten des Stadtgefüges. Das Leitbild ist ein radiales System, in dem sich die Profil bildenden Orte auf peripheren Ringen wie Satelliten um die Altstadt legen („qualitativer Mantel“) und über historische Raumbezüge und neue Korridore mit ihr verbunden sind. Die Zuordnung konkreter Planungsaussagen zu den identifizierten Orten bietet die Grundlage für weitere vertiefende planerische Schritte.

Bild unten: Profil bildende Standorte auf  
potentiellen Umstrukturierungsflächen  
Studie Stadtsilhouette  
TrojanTrojan + Partner



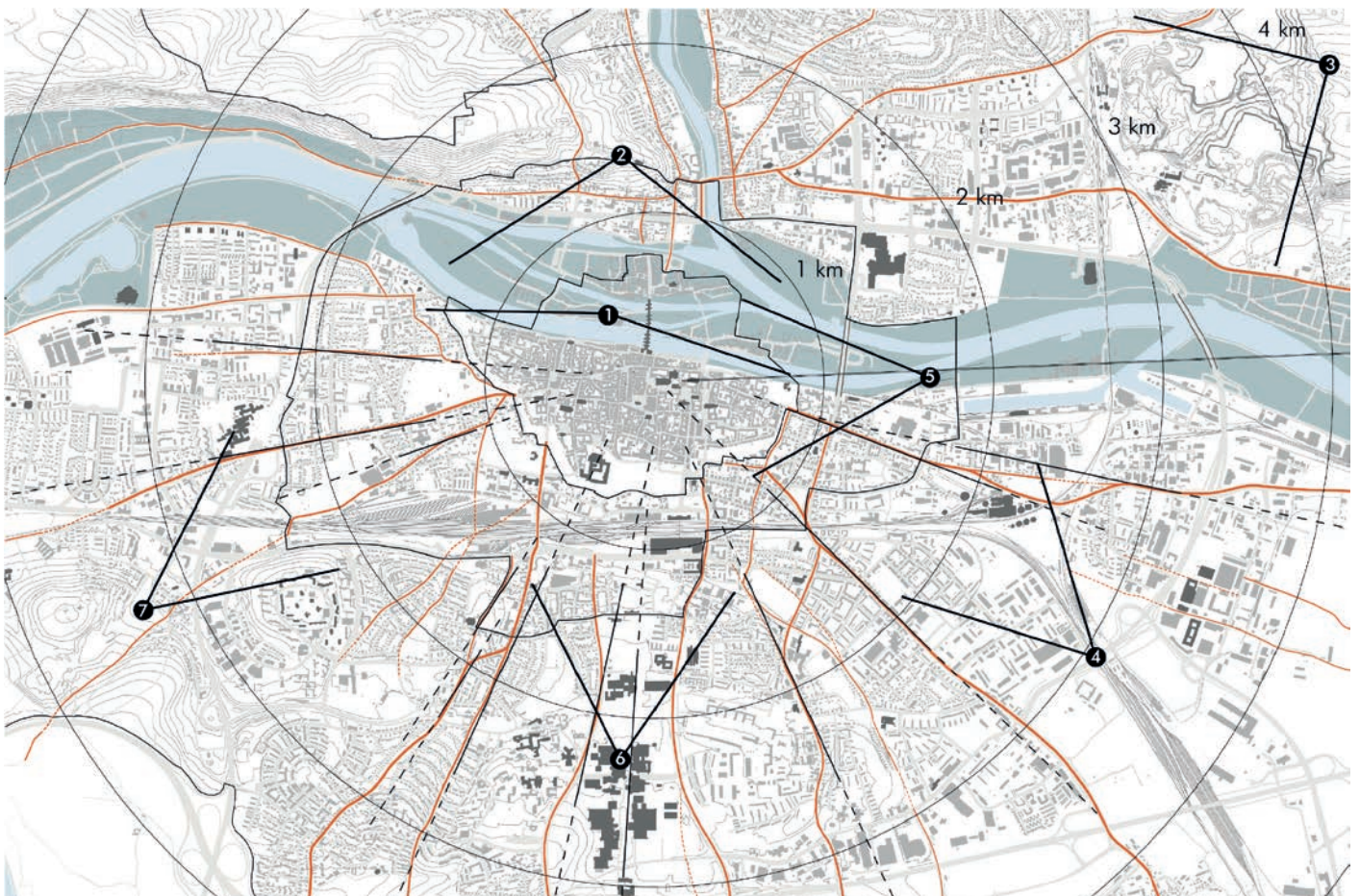
## DURCHFÜHRUNGSEMPFEHLUNGEN

Aussagen und Thesen der Studie sollen in Instrumente und Verfahren der Stadtentwicklung übertragen und auf ihre Auswirkung und Umsetzbarkeit überprüft werden.

Im Einzelnen empfehlen sich folgende Verfahrensschritte:

- Rahmenkonzepte,
- Städtebauliche Machbarkeitsstudien,
- Quartiersbezogene Masterpläne,
- Wettbewerbe,
- Erörterung und Diskussion der einzelnen Planungsstufen in den städtischen Gremien und im Gestaltungsbeirat,
- eine intensive Öffentlichkeitsarbeit, die bereits im konzeptionellen Stadium beginnt.

Bild unten: Sichtbeziehungen  
Studie Stadtsilhouette  
Trojan Trojan + Partner



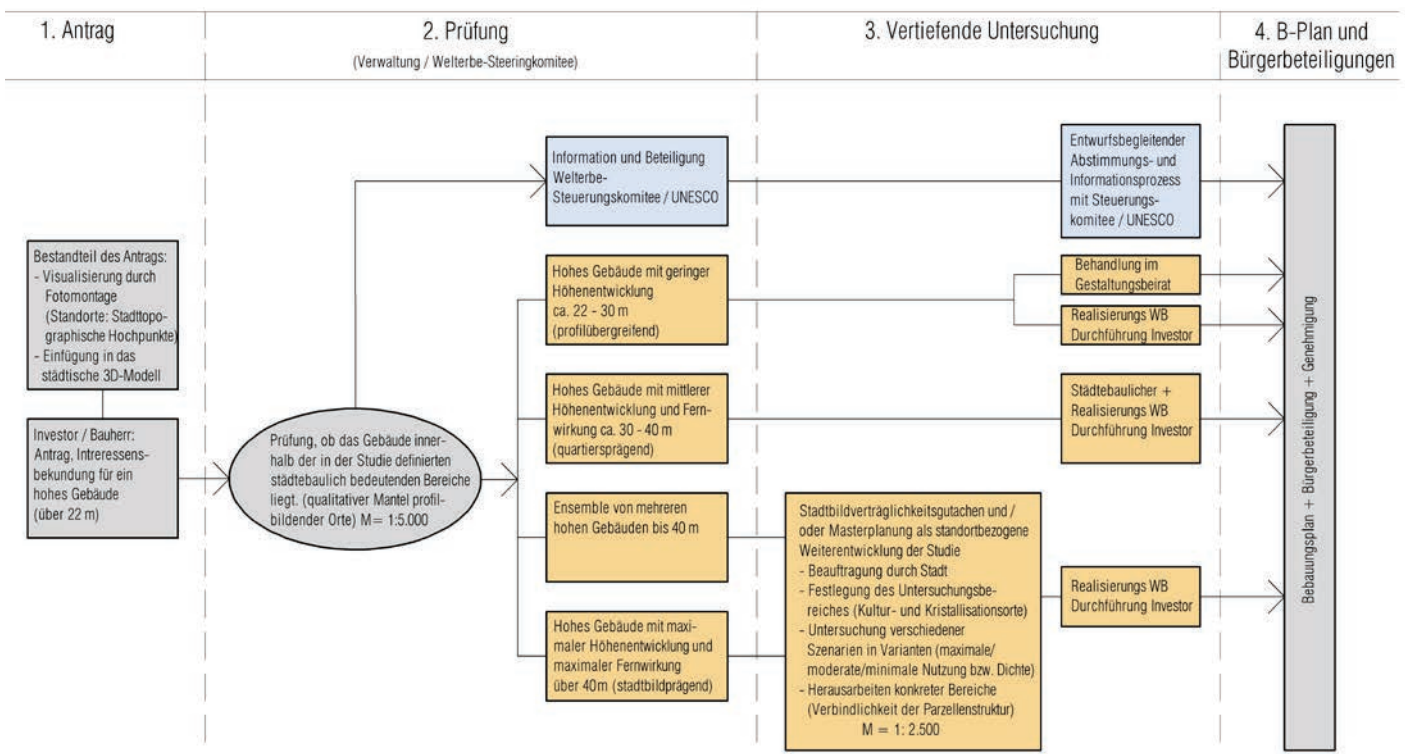
#### 4. PRÜFBAUSTEINE FÜR KÜNFTIGE HOCHHAUSPLANUNGEN IN REGENSBURG

Die Studie setzt sich mit den profilbildenden Orten auf der Ebene einer stadtmorphologischen Untersuchung explizit auseinander und bietet einen wertvollen städtebaulichen Orientierungsrahmen sowohl bei Anfragen von Investoren als auch für die Gesamtstrategie für die künftige Stadtentwicklung. Die Studie definiert bestehende und neue Kultur- und Kristallisationspunkte als besondere Orte innerhalb der Stadtstruktur.

Mit der Aussage der Studie, dass innerhalb dieser Orte städtebauliche Dominanten als Hochpunkte möglich sind, wurde im Rahmen des Beteiligungsprozesses jedoch auch eine mögliche Gefährdung des Stadtkerns und Schutzgebiets des Welterbes in Verbindung gebracht. Es bestanden Bedenken, ob die Altstadt bei neuen Hochbauten im Stadtraum in ihrer Einzigartigkeit geschützt bleibt und die stadthistorische Besonderheit Regensburgs durch neue Hochbauten aufgegeben wird.

Die Stadt Regensburg bezieht zum Thema hohe Gebäude eine eindeutige Position, die einerseits die jeweiligen Entwicklungsbereiche festlegt und andererseits auch einen städtebaulichen Spielraum für Investoren offen lässt. Die Flexibilität und Lebendigkeit einer Stadtentwicklung muss erhalten bleiben. Zur Beantwortung der damit zusammenhängenden Detailfragen sind vertiefende Untersuchungen, in Form von Stadtstruktur- und Masterplänen, sowie ein verbindlicher und für alle Beteiligten nachvollziehbarer Verfahrensweg erforderlich. Deshalb hat die Stadt unten stehenden Verfahrensablauf entwickelt.

Graphik unten: Verfahrensablauf  
Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt





## RESÜMEE

- Der Verwaltung steht mit der Studie eine wertvolle Grundlage für den Dialog mit den Investoren, Bauherren und Architekten zur Verfügung. Die öffentliche Diskussion (Bürgerinformation, Informationsveranstaltung mit den Interessensgruppen, Verbänden, etc., Fachstellenbeteiligung) spiegelt deutlich die differenzierte und auch kontroverse Auseinandersetzung mit dem Thema wider.
- Auf der Basis der Studie wurde eine Grundsatzentscheidung getroffen, dass hohe Gebäude im Bereich der untersuchten Standorte (qualitativer Mantel) in einer – an diesem Ort untersuchten – maximalen Höhenentwicklung verwirklicht werden können.
- Konkrete Aussagen zu baurechtlichen, städtebaulichen und denkmalpflegerischen Fragen können erst bei der individuellen Beplanung der in der Studie lokalisierten Orte getroffen werden. Die Situierung eines Projekts innerhalb eines der städtebaulich bedeutenden Orte sowie die Einhaltung der dort vorgegebenen maximalen Höhenentwicklung erzeugt noch kein Baurecht.
- Die Studie schafft die Grundlage für eine angemessene langfristige Würdigung der Schutzbedürfnisse des Welterbeareals und eröffnet gleichzeitig die Entwicklungsräume für eine angemessene Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Regensburg im 21. Jahrhundert.

Die Studie wurde als Grundlage für die künftigen Planungen über Profil bildende Gebäude am 18.05.2010 beschlossen. Der Verfahrensablauf gilt als verbindliche Vorgehensweise bei der Beurteilung von Vorhaben über der Hochhausgrenze der Bayerischen Bauordnung.

Bild unten:  
Arbeitsmodell Stadtreief  
Studie Stadtsilhouette  
Trojan Trojan + Partner





Bürger stellen ihre Anregungen und Ideen beim Welterbe-Dialog im Februar 2010 vor  
© Stadt Regensburg, Peter Ferstl



Handlungsziele des Welterbe-Managmentplanes; Stadt Regensburg, Welterbekoordination

## 5. EINBINDUNG DER STUDIE IN WEITERE PLANUNGEN

### WELTERBE-MANAGEMENTPLAN

Im integrierten Welterbe-Managementplan stellt die Studie Stadt-silhouette eines der relevanten Planungsinstrumente dar, das zum Schutz des Welterbes als informelle Basisanalyse eingesetzt werden kann. Die UNESCO fordert von allen Welterbestätten einen sogenannten Welterbe-Managementplan. Dieser dient dazu, den Erhalt und die Entwicklung des Welterbegebiets langfristig zu steuern.

Zur Fortschreibung des existierenden Regensburger Welterbe-Managementplan zu einem integrierten Planungs- und Handlungskonzepts wurde 2009 zunächst eine Arbeitsgruppe gegründet, die, bestehend aus öffentlichen und privaten Akteuren, den Welterbe-Managementplans erarbeitet und seine Umsetzung begleitet. Darüber hinaus wurde im Februar 2010 der Welterbe-Dialog mit Regensburger Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt. Bei dieser Bürgerbeteiligung ging es darum, eine Vielzahl von Interessenten einzubinden und Ihre Bedürfnisse und Ideen für das Welterbegebiet in Erfahrung zu bringen, um diese im Managementplan zu berücksichtigen.

Der Managementplan umfasst neben Ausführungen zum Welterbegebiet, den Welterbeeigenschaften und den Schutz- und Planungsinstrumenten auch einen Teil der sich mit der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Welterbestätte auseinandersetzt. Dieser Teil enthält Aussagen zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Wirtschaft und zum Tourismus. Auch Umweltaspekte und die Vermittlung der Bedeutung des Welterbetitels an die Bürger werden thematisiert. Dafür musste nicht bei „Null“ angefangen werden. Die Arbeit konnte sich vielmehr auf zahlreiche vorhandene Überlegungen stützen. Die Arbeitsgruppe trug zunächst vorhandene Konzepte, Pläne und Programme, die sich auf den Altstadtbereich beziehen, zusammen, wertete diese aus und analysierte sie. Der Welterbe-Managementplan stellt somit in seiner Basis eine Bündelung der bereits gelaufenen Prozesse dar. Auch hier gehörte unter



Bild rechts: Methodischer Ansatz des Welterbe-Managmentplanes  
Stadt Regensburg, Welterbekoordination

anderem die Studie Stadtsilhouette zu den wichtigen Grundlagen. Die Bearbeitung des Welterbe-Managementplans soll 2011 abgeschlossen werden. Der Plan wird dann dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Der Maßnahmenkatalog des Managementplans wird dann schrittweise realisiert werden.

## STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT INNENSTADT 2025

Die Innenstadt ist das kulturelle und historische Zentrum von Regensburg. Dabei gilt es, das Weltkulturerbe und das denkmalgeschützte Ensemble der Altstadt mit Stadtamhof zu bewahren, aber auch zukünftige städtebauliche Entwicklungen für die Innenstadt hin zu einem zentralen, alltäglichen Lebensraum einer modernen Großstadt zu ermöglichen und voranzutreiben.

Neben dem Welterbe-Managementplan werden durch das Städtebauliche Rahmenkonzept grundlegend strategische und räumliche Perspektiven für die Innenstadt bis ins Jahr 2025 entworfen. Dabei integriert das Rahmenkonzept bestehende Fachprogramme und Konzepte, formuliert wesentliche Leitbilder mit Handlungszielen sowie Planungs- und Gestaltungsprinzipien. Für einzelne Entwicklungsbereiche werden konkrete Skizzen, Entwürfe und Maßnahmen geprüft.

Einen wichtigen Baustein für die konzeptionelle Ebene stellt die Stadtsilhouetten-Studie dar. Einerseits fließen einzelne Aspekte der Studie – vor allem bezogen auf das Stadtbild und -profil – direkt in die Leitbilder, Handlungsziele, Planungs- und Gestaltungsprinzipien ein. Andererseits werden durch die Studie profilbildende Orte beschrieben, die für das gesamte Stadtgebiet untersucht wurden. Diese Orte liegen vor allem in den angrenzenden Stadtteilen zur historisch geprägten Kernstadt. Damit ergänzt die Studie die Aussagen zu innerstädtischen Entwicklungsbereichen des Städtebaulichen Rahmenkonzepts in einem umfassenden, gesamtstädtischen Sinne.

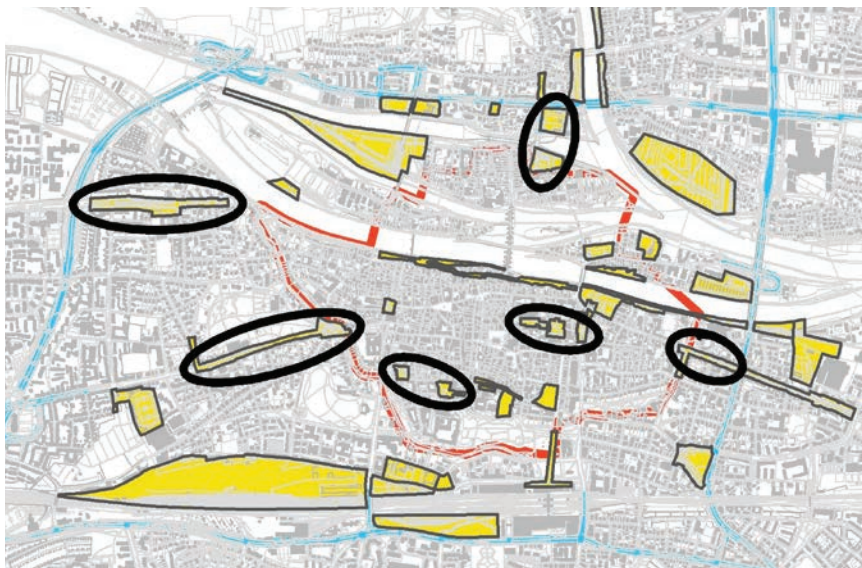


Bild links: Städtebauliche Entwicklungsbereiche in der Regensburger Innenstadt  
Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt

Nach einem intensiven Beteiligungsprozess von Fachämter und der Regensburger Öffentlichkeit hat die Stadtpolitik im Frühjahr 2011 die ersten Zwischenergebnisse zum Rahmenkonzept mit großer Übereinstimmung befürwortet. Nach weiteren Beteiligungs- und Detaillierungsschritten soll das Städtebauliche Rahmenkonzept im 4. Quartal 2011 dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden. Danach beginnt die kontinuierliche Umsetzung von Projekten und Maßnahmen. Bei der Realisierungsplanung wird – neben anderen fachlichen Belangen – auch die Studie Stadtsilhouette Profil bildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg in konkreten Einzelfällen herangezogen.

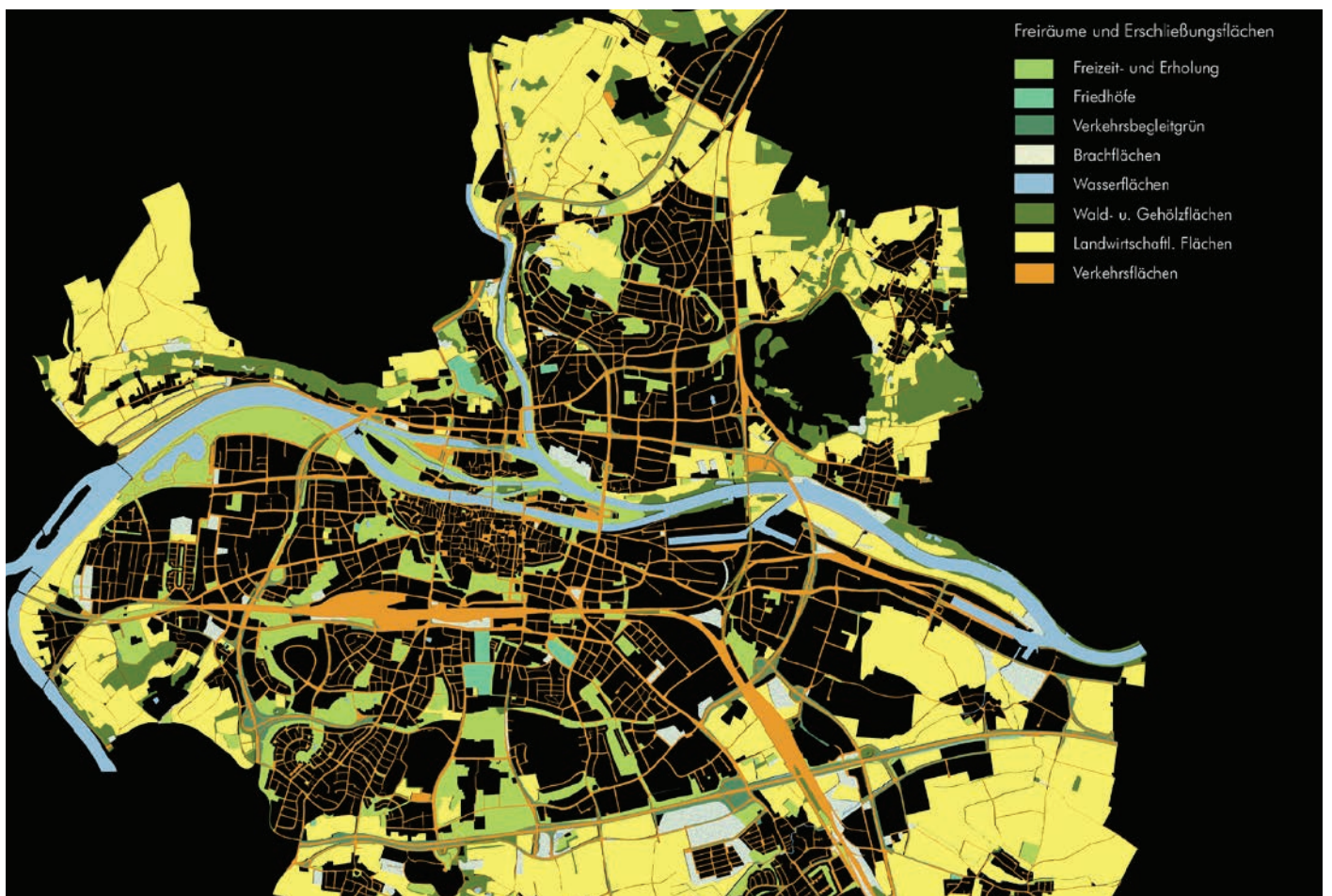
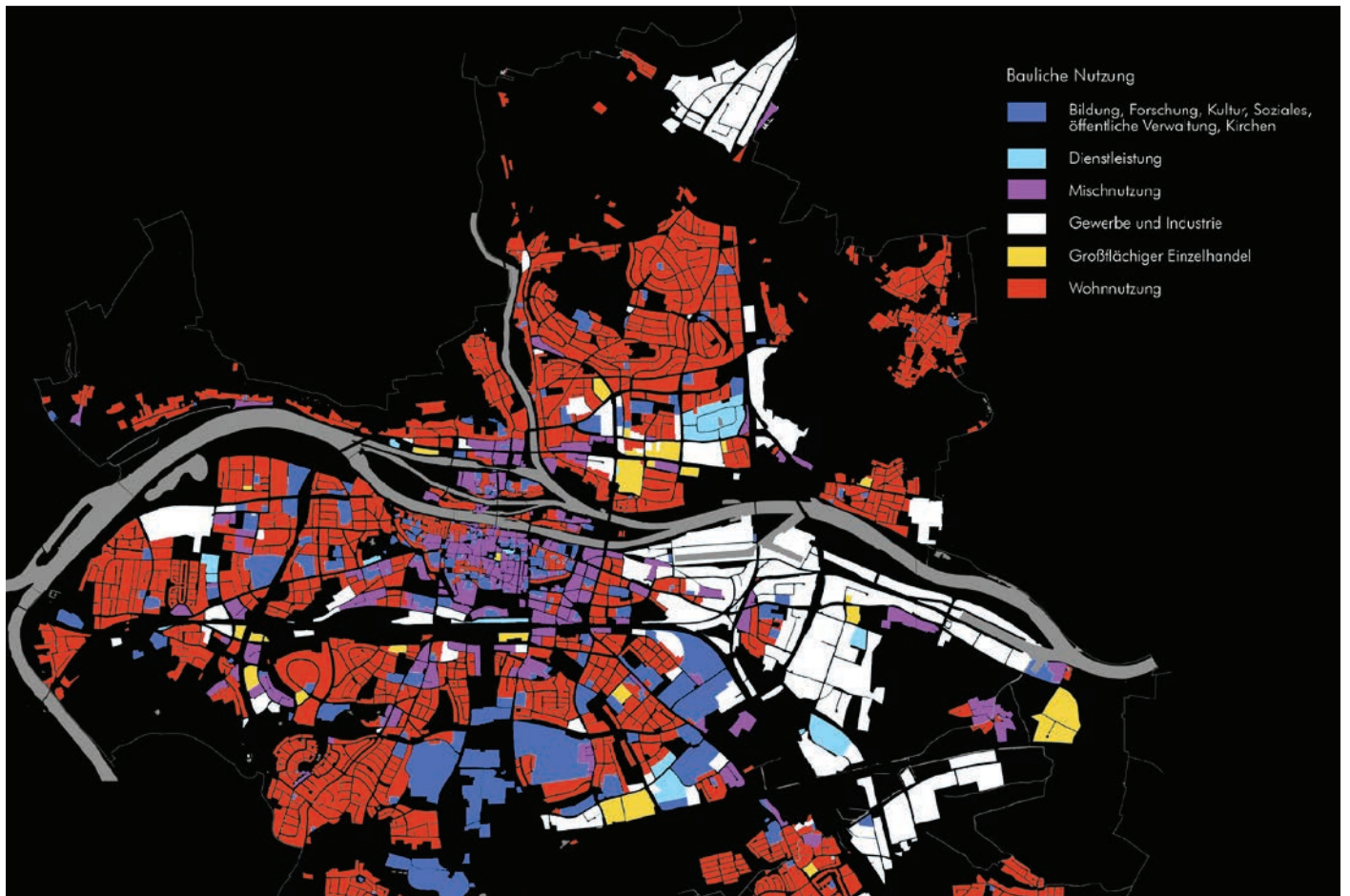
#### FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg stammt von 1983 und ist seitdem in einzelnen Flächen / Bereichen immer wieder förmlich geändert worden, zuletzt am 30.08.2010.

Im Herbst 2009 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan insgesamt zu aktualisieren/fortzuschreiben und dabei den Landschaftsplan zu integrieren.

Im Zuge dieses Verfahrens (angestrebter Zeithorizont für den Feststellungsbeschluss ist Ende 2013) wird die Studie Stadtsilhouette – Profil bildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg als informelles fachliches Konzept berücksichtigt. Seine (städtebaulichen) Ziel-Aussagen fließen in den planerischen Abwägungsprozess auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein.

Dabei geht es vorrangig um die Verteilung der verschiedenen Nutzungsarten im Stadtgebiet (u.a. Wohnen; Gewerbe, Gemeinbedarf; Naherholung und Sport, Land- und Forstwirtschaft), sowie um die Quantifizierung und Sicherung des Flächenbedarfs für diese Nutzungen. Darüber hinaus werden im FNP die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und –netze dargestellt und gesichert.





## IMPRESSUM

Auftraggeber  
Stadt Regensburg

Zeitraum  
2006 bis 2010

Planung  
Architekturbüro Trojan Trojan + Partner  
Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt

Betreuung  
Regierung der Oberpfalz  
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung  
Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation Neuauflage 2014

