

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 50 (1963)  
**Heft:** 9: Altstadtprobleme ; Drei Schweizer Bildhauer  
  
**Artikel:** Erhaltung und Erneuerung der Altstadt von Regensburg  
**Autor:** Schlienz, Paul  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-87108>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

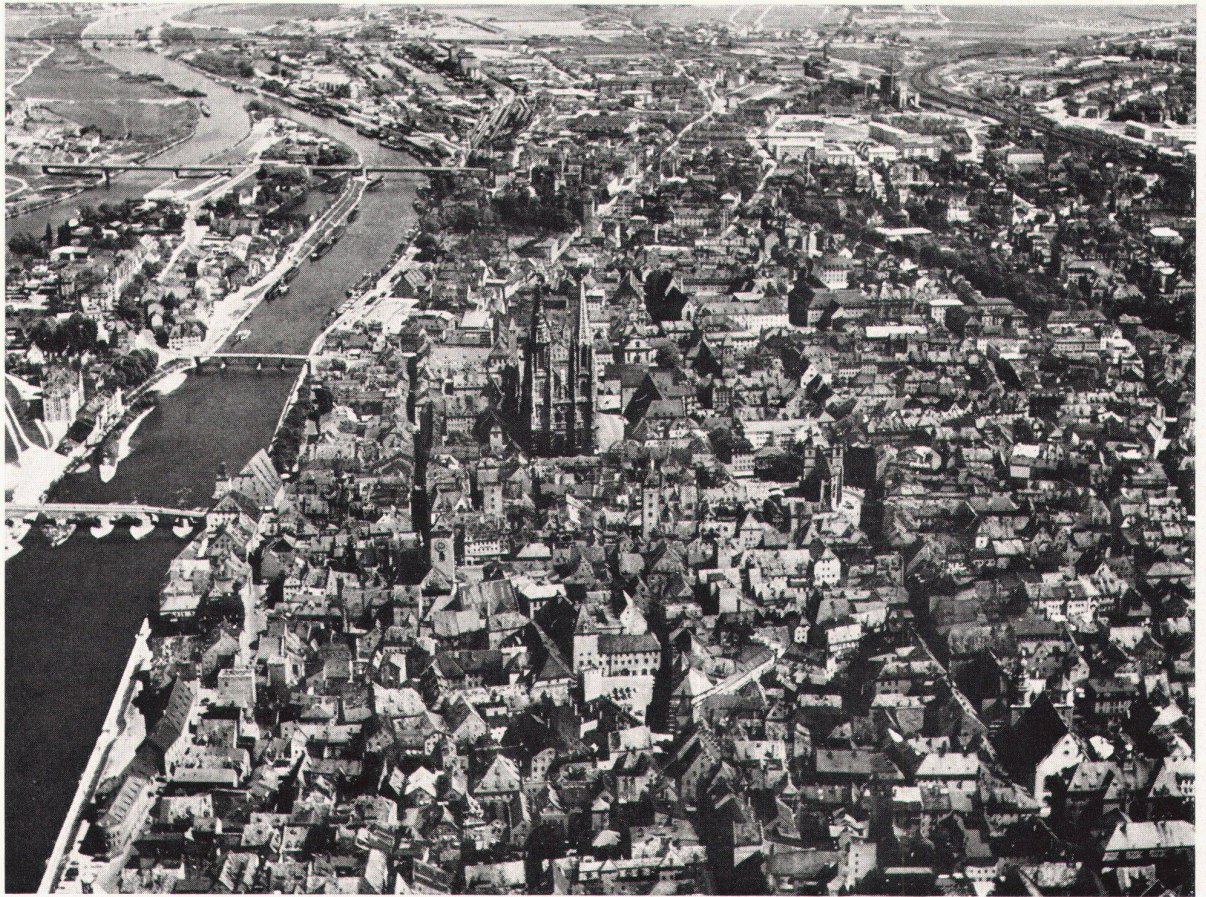
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Erhaltung und Erneuerung der Altstadt von Regensburg



1

Römisches Heidentum und christlich-abendländischer Hochgeist des Mittelalters wehen immer noch unsichtbar über den ehrwürdigen Stätten und schwingen fort in den Gemütern der heute Lebenden. Das von den Dämonen des vergangenen Krieges fast völlig verschonte Formbild der alten Bischof-, Fürsten-, Kaiser- und Bürgerstadt Regensburg, der einstigen Hauptstadt des Reichs der Karolinger, der Stadt des «Immerwährenden Reichstags», ergreift das Gemüt des offenen Beschauers zutiefst.

Die Gunst des Standorts für Verteidigung und Handel, die magische Anziehungskraft auf die Großen in Politik und Geisteswelt bestimmten den bedeutenden geschichtlichen Weg Regensburgs. Geist und Wille der tragenden Persönlichkeiten gaben der Stadt ihr einmaliges Gepräge. Regensburg ist eine großartige Versteinerung seiner Stadtgeschichte. Das rationale Lebensbedürfnis und die emotionale schöpferische Kraft des Mittelalters fanden ihren Zusammenklang in einer harmonischen städtebaulichen Gestalt. Sinn und Gestalt dieser Stadt wurden gleichsam eins.

Der noch einmal befruchtenden Zeit des ständigen Reichstags folgte das von Napoleon bestimmte, nach damaliger Auffassung harte Schicksal, dem neuen Königreich Bayern einverleibt zu werden. Das Aufkommen neuer politischer und wirtschaftlicher Kraftzentren ließ daraufhin die ehrwürdige Ratisbona in tiefen Provinzialismus absinken. Die jungen und neuen Kräfte, welche im 19. Jahrhundert die Entwicklung der Städte zu bestimmen begannen, wurden zudem durch wohlgemeinte Eingriffe und Unterlassungen behindert.

So blieb andererseits viel wertvolle bauliche Substanz erhalten, die in anderen Städten der ungestümen wirtschaftlichen Entwicklung zum Opfer fiel. In den jahrhundertealten Häusern und baulich verfilzten Quartieren, hinter Mauerwällen und in ehemals vornehmen Patrizierhäusern sank der Lebensstandard

1  
Altstadt von Regensburg (Aufnahme freigegeben vom BStMWV, Nr. GS 128/47)  
Ratisbonne: la vieille ville  
Historic part of Regensburg

2-5 Analyse eines altstädtischen Sanierungsgebiets

2  
Siedlungsentwicklung; Alter der Bauten  
Développement urbain: les différentes époques des constructions  
Development, with age of buildings

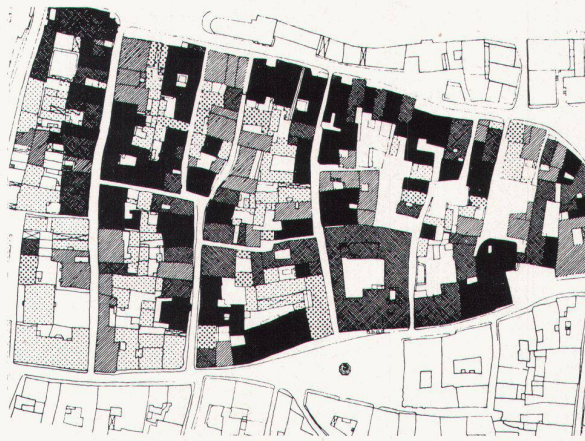
3  
Erhaltungszustand  
Etat de conservation  
State of preservation

4  
Einwohnerdichte  
Densité de la population  
Density of population

5  
Historischer Wert  
Valeurs historiques  
Historical value



Schwarz: vor 1300  
Kariert: 1300–1500  
Schraffiert: 1500–1700  
Punktiert: nach 1700



2

Schwarz: gefährdend  
Kariert: ungenügend/man-  
gelhaft  
Schraffiert: mittelmäßig  
Punktiert: genügend



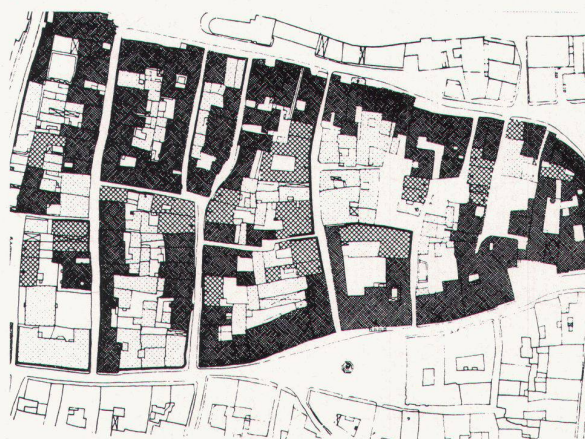
3

Einwohner pro Hektare  
Schwarz: 1000–1400  
Kariert: 700–1000  
Schraffiert: 500–700  
Punktiert: unter 500



4

Dunkel:  
bevorzugt erhaltenswert  
Grob kariert:  
bedingt erhaltenswert  
Punktiert:  
ohne denkmalpflegerisches  
Interesse  
Schwarze Linie:  
erhaltenswerte Baulinie



5

langsam, aber stetig ab. Teile der Altstadt entwickelten sich zu Slums und Elendsvierteln, aber zwischen dem überalterten Baubestand findet sich bau- und kunsthistorisch wertvolle Substanz. Von den etwa 125000 Einwohnern, die heute in Regensburg gezählt werden, leben immer noch etwa 30000 in 8000 zum größeren Teil sanierungsbedürftigen Wohnungen in der engen Altstadt auf einer Fläche von rund 60 ha.

Der Kern der Stadt ist gleichzeitig kulturelles und wirtschaftliches Zentrum des städtischen Gemeinwesens. Der grundsätzliche Wandel der Wirkungskräfte im Stadtleben hat eine fortschreitende Zerstörung der bisherigen Übereinstimmung von Form und Inhalt der Stadt im Gefolge. Die historische Struktur wird von den Bedürfnissen der Zeit überfordert und droht den jungen, ungestümen Kräften der modernen Wirtschaft endgültig zu unterliegen. In dieser Situation hat das Bundesministerium für Wohnungsbau, Städtebau und Raumordnung in Bonn die Deutsche Akademie für Städtebau und Raumordnung, Landesgruppe Bayern, mit der Erstellung eines Gutachtens über die Sanierung der Regensburger Altstadt beauftragt. Das Gutachten wurde im Jahre 1959 erstattet. Die Stellungnahme der Denkmalpflege gipfelt im Postulat *«Das wie durch ein Wunder erhalten gebliebene mittelalterliche Stadtmonument darf keiner noch so verständlichen zeitbedingten Forderung, insbesondere des Verkehrs und der Wirtschaft, geopfert werden!»*

Genügt aber eine Renovierung und Restaurierung der baulichen Substanz zur Gesundung der Altstädte? Kann damit die Altstadt am Leben erhalten werden? Wie soll die unabdingbare Forderung nach Befriedigung der politischen Belange und der wirtschaftlichen Ansprüche unserer Zeit erfüllt werden? Das Problem muß nach seinem komplexen Inhalt und Umfang erforscht und die Beziehungen des historischen Altstadt-kerns zur Gesamtstadt und zum Stadtumland in die Überlegungen einbezogen werden. Die Aufgabe, die uns gestellt ist, ist eine doppelte, paradox anmutende: zum einen die historisch wertvolle Altstadt zu schützen und zu erhalten, zum anderen sie unserer modernen Wirtschaft und der heutigen Gesellschaft dienstbar zu machen.

Es ist eine gültige Feststellung, daß der moderne Verkehr eine bestimmte Fläche erfordert, damit das wirtschaftliche und kulturelle Leben des alten Stadtkerns gedeihen kann. Wer also ein altes Stadtgefüge wie Regensburg am Leben erhalten will, muß versuchen, das Verkehrsbedürfnis und die Zufahrtsmöglichkeiten in Harmonie zu bringen. Er muß, wenn es unbedingt nötig ist, die Altstadtstruktur unter angemessenem Schutz der kulturhistorisch wertvollen Teile verändern. Wo aber das überkommene Stadtgefüge aus denkmalpflegerischen Gründen unversehrt erhalten bleiben muß, kann es unmöglich werden, das Verkehrsbedürfnis für ein gedeihliches Wirtschaftsleben zu befriedigen. Dies wird zur Folge haben, daß Betriebe umgesetzt werden müssen oder ganze Gebiete ihre Wirtschaftsstruktur ändern müssen.

Hier wird der ursächliche Zusammenhang der verschiedenartigsten Stadtfunktionen deutlich. Verkehrsdichte und wirtschaftliche Nutzung bestimmen sich gegenseitig. Die historische Altstadtstruktur kann nur dann gerettet werden und bleibt nur dann lebensfähig, wenn sie eine Nutzung mit geringem Verkehrsbedürfnis erfährt. Die Freigabe der Altstadt an die moderne Wirtschaft mit ihrem starken Verkehrsbedürfnis und ihren der Altstadtstruktur fremden Anforderungen wird dagegen zwangsläufig das Ende ihres historischen Formbildes herbeiführen. Die Bedrohung unserer Altstädte kann daher nur abgewehrt und der überkommene Charakter nur erhalten werden, wenn die *Ausnutzungsmöglichkeit* der Grundstücke tief gehalten und eine rentierliche *Nutzung* der Altgebäude gesichert wird. Dann bleibt der Bereich der schützenswerten Altstadt für Spekulanten und kapitalistische Unternehmer uninteressant.





6



7

Das Bundesbaugesetz vom 29. Juni 1961 gibt die Möglichkeit, im Flächennutzungsplan Sanierungsgebiete auszuweisen und in Bebauungsplänen und Satzungen verbindliche Festsetzungen über die künftige *Ausnutzungshöhe* von Grundstücken eines Sanierungsgebietes zu treffen. Die angemessene *Nutzung* historischer Altstadtgebiete soll in ihrer geistigen und materiellen Aufgabe sinnvoll auf das Stadtganze Bezug haben. Ein solcher Sinn kann gefunden werden durch Erhaltung oder Neuschaffung von fußläufigen Einkaufsvierteln mit Einzelhandelsgeschäften, durch Restaurants, ruhige Hotels, publikumsschwache Behörden und kulturelle Einrichtungen mannigfaltiger Art. Besonders aber durch Hebung des Wohnstandards und dadurch Aufwertung ganzer Wohnviertel. Im Zusammenhang damit durch Schaffung sozialer und kultureller Einrichtungen, wie Kindergärten, Kleinschulen, Jugendzentren und Altersheime.

Die Erhaltung und Nutzarmachung alter Bauten und ganzer Altstadtquartiere ist zweifellos teurer als die Schaffung gleichwertiger, manchmal sogar besserer Räume in Neubauten auf jungfräulichem Boden. Sie verursacht hohe unrentierliche Kosten, die nur durch den hohen Einsatz öffentlicher Mittel gedeckt werden können. Eine rentierliche Nutzung soll die bauliche Unterhaltung und die Bewahrung vor weiterer Verwahrlosung sichern.

Unter solchen Voraussetzungen wird die Arbeit des Denkmalpflegers wieder ihren konstruktiven Sinn erhalten. Die Sorge um die Erhaltung des historisch wertvollen Einzelobjektes erhält erst dann ihren vollen Wert, wenn sie sich letztlich zum Bemühen um die lebendige Erhaltung der historischen Stadtvorstellung verdichtet.

Wenn wir auf die bau- und kunstgeschichtlich bedingte Erhaltung des Altstadtkernelns in Regensburg zurückkommen, so erhebt sich die Frage, wo die kooperativen Einrichtungen unseres modernen Wirtschaftslebens, die Kaufhäuser, Banken, Verwaltungs- und Versicherungsgebäude, Parkgaragen, zeitgerechte Kulturzentren und anderes mehr ihren Standort finden sollen. Diese Einrichtungen mit der hohen Zahl ihrer Arbeitsplätze und ihrem starken Publikumsverkehr verlangen eine wirtschaftliche Gestaltung und gute verkehrliche Erschließung. Dies ist in der engen Altstadt ohnehin nicht möglich.

Der bauliche Zustand, die hygienischen Verhältnisse und die wirtschaftliche Lage bestimmter Altstadtteile Regensburgs sind bereits so weit abgesunken, daß eine Sanierung unzumutbar und unwirtschaftlich ist. Diese Gebiete liegen sehr günstig zum erhaltenswerten Altstadtkerneln. So liegt der Gedanke nahe, diese Slums zu beseitigen und Platz zu schaffen für ein zeitgemäßes Wirtschafts- und Kulturzentrum. Die alte und die neue Stadt in engem Kontakt und gegenseitiger Ergänzung nebeneinander!

Das Problem der Erhaltung der historischen Altstadt läßt sich nicht loslösen von der Aufgabe der Erneuerung des ganzen Stadtkörpers. Die Erhaltung der Altstadt ist also nicht nur ein denkmalpflegerisches Problem, sondern eine Teilfrage der städtischen Gesamtwirtschaft und der Neuordnung des städtischen Gemeinwesens nach Zweck und Form.

In dieser Hinsicht verlangt die Planung eines neuen wirtschaftlichen und kulturellen Zentrums als integrierender Bestandteil des Stadtkerns die gewissenhafte Erforschung aller Voraussetzungen und Folgen. Diese Untersuchung der soziologisch-ökonomischen Wirkungskräfte wird die wirtschaftliche Potenz der zu erhaltenden Altstadtviertel aufzeigen müssen. Sie wird auch eine Prognose geben können für Art und Umfang des stadtwirtschaftlichen Bedarfs im neuen Kerngebiet. Dabei sind die Bezüge der Stadtregion und ihrer Menschen zum städtischen Mittelpunkt und der stetig zunehmende Kontakt mit den städtischen Einrichtungen ins Kalkül zu ziehen. Diese Entwicklungsprognose wird konkrete Anhaltspunkte für das Programm der Stadterneuerung liefern.





6  
Struktur der historischen Kernstadt  
Structure de la cité historique  
Structure of historic city core

7  
Sanierungsgebiet  
Zone d'assainissement  
Reorganisation area

8  
Quartierplan vor der Sanierung (Erdgeschoß)  
Plan du quartier avant l'assainissement (rez-de-chaussée)  
District plan before reorganization (groundfloor level)

9  
Sanierungsvorschlag  
Projet d'assainissement  
Proposed reorganization

Photos: Lichtbildstelle und Bildarchiv der Stadt Regensburg

Diese Untersuchungen wurden in Regensburg bislang durch die überörtliche Verkehrsplanung aufgehalten, welche erst im vergangenen Jahr zu einem verbindlichen Abschluß gelangte. Zwei in Regensburg sich kreuzende Autobahnen und der geplante Vollausbau des Rhein-Main-Donau-Kanals werden neue Aspekte eröffnen. Diese künftigen Verbindungen des Stadtraumes zu anderen Schwerpunkten des Landes und des Bundesgebietes werden die Prognose für die künftige Entwicklung unserer eigenen Region stark beeinflussen. Ihre Impulse werden bis in den Stadtkern fortwirken.

Bei der komplexen Betrachtung der Zusammenhänge muß die Bedeutung der Raumordnung und Landesplanung erwähnt werden, welche vorweg bemüht sein müssen, ihre Planungen auf die Bedürfnisse schützenswerter alter Stadtanlagen auszurichten. Der Bedarf an zentralen städtischen Einrichtungen und die Funktionsbestimmung historischer Altstädte wird letztlich von den Zielen der Raumordnung beeinflusst. Maßnahmen zum Ausgleich des wirtschaftlichen Gefälles zwischen verschiedenen Landesteilen sind wesentliche Faktoren der Stadtentwicklung. Gerade für Regensburg und den ostbayerischen Raum hat dies besondere Bedeutung.

Der Bayerische Landtag hat im vergangenen Jahr die Gründung der vierten Landesuniversität in Regensburg beschlossen. Die geistige Form dieser Universität ist noch im Gespräch. Ein Freigelände, bisher landwirtschaftliches Stadgut, ist als Baugebiet vorgesehen. Es hat den Vorzug einer landschaftlich schönen Lage, aber den Nachteil der räumlichen Trennung vom Stadtkern durch das Gelände des Güterbahnhofs. Vergangene Epochen bestimmten die Situierung wichtiger Bauanlagen nach ihrem ideellen und formalen Wert im Stadtbild. Dieser Wertmaßstab ist weitgehend verlorengegangen. Ein überspitzter Rechtsschutz des privaten Eigentums gegenüber den berechtigten Anliegen der Gemeinschaft läßt dem Stadtplaner zu wenig Möglichkeiten, die richtige Ordnung der Werte im Formbild der Stadt zum Ausdruck zu bringen. Der Zufall des möglichen Grunderwerbs bestimmt weitgehend das Gesicht unserer Städte. Dieser Zufall soll nun auch die Lage der neuen Universität bestimmen.

Die starken Strahlungskräfte einer Universität wären ein Mittel, eine traditionsreiche alte Stadt im Sinne der Denkmalpflege mit neuen Funktionen auszustatten. Historische Bauwerke oder ganze Quartiere, die ihrem ursprünglichen Sinn entfremdet wurden, könnten wieder eine sinnvolle Nutzung erwarten. Das rapide Anwachsen der wirtschaftlichen Bedeutung der Stadtmitte fände in der geistigen Stärkung einen gesunden Ausgleich. Die Standortbestimmung der Universität ist eine elementare städtebauliche Frage. Eine Überprüfung ihres Verhältnisses zur dringend notwendigen Stadterneuerung dürfen die Verantwortlichen nicht schuldig bleiben. Die Entscheidung muß den Bezug auf die Stadtmitte finden. Die Universität als positiver städtebaulicher Wert kann Sinn und Gestalt der Stadt für die Zukunft bestimmen.

So reicht der Bogen, in den alle Aspekte der Erhaltung und Neubelebung des historischen Stadtkerns eingespannt sind, von der Pflege des Einzeldenkmals bis zur Raumplanung, von der Anhebung des Lebensstandards des städtischen Rentners bis zur urbanen Lebensform der städtischen Gesellschaft. Die in Regensburg im Gang befindliche Objektsanierung in einem Teilgebiet der Altstadt kann nicht Maßstab einer Stadterneuerung sein. Sie ist ein praktischer Vorstoß in Neuland, der zu wichtigen Erkenntnissen führte. Die politische Aufgabe der Gesamtordnung unserer Umwelt nach Maßgabe der modernen Verhaltensweisen der menschlichen Gesellschaft muß erst in das Bewußtsein der Öffentlichkeit gebracht werden. Die Forderung nach dem richtigen Maß zwischen Bewahren und Erneuern findet gerade in Regensburg einen Musterfall von besonderer Schwierigkeit, aber auch von eigenem Reiz.