

Beschlussvorlage

öffentlich

Zuständig
Amt für Stadtentwicklung

Drucksachennummer
VO/25/22650/66

Berichterstattung
Planungs- und Baureferent Plajer

**Gegenstand: Städtebauförderung - Bedarfssammlung 2026 - 2029
Altstadtsanierung, Förderprogramme "Lebendige Zentren" und
Bayerisches Programm**

Beratungsfolge

Datum	Gremium
02.12.2025	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen
18.12.2025	Stadtrat der Stadt Regensburg

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt:

1. Dem Jahresantrag 2026 für die Städtebauförderung im Rahmen des Bund-Länder-Programms im Bereich der Altstadtsanierung (Förderprogramme „Lebendige Zentren“) mit einem Gesamtvolume von 5.167 T€ wird zugestimmt.
2. Dem Jahresantrag 2026 für die Städtebauförderung im Rahmen des Bayerischen Programms mit einem Gesamtvolume von 9.918 T€ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bedarfsmitteilungen 2026 einschließlich der Fortschreibungen bis 2029 der Regierung der Oberpfalz vorzulegen.
4. Eine Beschlussnachverfolgung findet nicht statt.

Sachverhalt:

Grundlage der Bedarfsanmeldung 2026 – 2029 für alle genannten Maßnahmen und deren förderfähigen Kosten ist grundsätzlich das Investitionsprogramm 2026 - 2029 der Stadt Regensburg.

1.1 Altstadtsanierung: Förderprogramm Bund-Land-Kommune

Die Stadt Regensburg ist aufgrund der Städtebauförderrichtlinien des Freistaates Bayern verpflichtet, am Jahresende den Förderbedarf für die kommenden vier Jahre der Regierung der Oberpfalz zu melden. Die als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügte Bedarfsmitteilung enthält alle bereits in der Förderung befindlichen oder potentiell förderfähigen städtischen und privaten Maßnahmen, die in den kommenden vier Jahren durchgeführt oder vorbereitet werden sollen. Eine Voraussetzung für die Förderung ist in der Regel die Durchführung der Maßnahme in einem durch die Stadt festgelegten abgegrenzten Gebiet, zumeist einem klassischen Sanierungsgebiet.

In der historischen Altstadt mit Stadtamhof liegen die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete

1. „Westlich der Bachgasse“,
2. „Obermünsterviertel“,
3. „Ostengasse Nord“,
4. „Stadtamhof mit Gries“ sowie
5. „Zentrale Fußgängerzone.“

Hinzu kommen die Untersuchungsgebiete

1. „Kepler-Areal“ am südlichen Altstadtrand
2. ISEK und VU Reinhhausen-West
3. ISEK und VU Auweg (Stadtlagerhaus)

Vorbereitung der Sanierung und Kleinbeträge:

Reinhhausen

Um hinreichende Beurteilungsgrundlagen aus dem Sanierungsverdachtsgebiet zur Einleitung eines sanierungsrechtlichen Verfahrens zu erhalten, wurde eine städtebauliche Voruntersuchung für das gesamte Gebiet Reinhhausen erarbeitet.

Im Ergebnis können städtebauliche Missstände klar konstatiert werden. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um bereits vorhandene oder sich abzeichnende Substanz- und Funktionsmängel. Insbesondere in Reinhhausen-West („Alt“-Reinhhausen) und Reinhhausen-Ost konnten Missstände in den Bereichen Verkehr, Städtebau/ Freiräume, Umwelt/ Klima, Wirtschaft und Soziales festgestellt werden. Das Vorliegen städtebaulicher Missstände und das daraus resultierende öffentliche Interesse an der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zu deren Beseitigung ist Voraussetzung für die weiteren Schritte im Sanierungsprozess.

Ein wesentliches Steuerungsinstrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit ist die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Zudem ist seine Erstellung Voraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln aus einem Bund-Länder-Programm.

Um detaillierte Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu gewinnen, sind zudem vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen. Sie sind Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 Baugesetzbuch.

ISEK und VU sollen prioritär für den Quartiersbereich Reinhhausen-West erarbeitet werden. Die erforderlichen Mittel i.H.v. 100 T€ sind bei HHSt 0.6152.6551 angemeldet. Der Mittelabfluss erfolgt 2026 und 2027 (Verwendungsnachweis). Die Finanzierung ist derzeit noch offen.

Die aktuelle Bedarfsmitteilung im Zusammenhang mit der Altstadtsanierung enthält für die Jahre 2026 bis 2029 für Planungsgrundlagen allgemein wie Gutachten, Städtebauliche Konzepte u.ä. Gesamtkosten in Höhe von 750 T€.

Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden:

Energetisches Quartierskonzept Altstadt/Stadtamhof

Eine nahezu abgeschlossene Maßnahme ist das energetische Quartierskonzept für die Altstadt/Stadtamhof, welches parallel zur kommunalen Wärmeplanung (kWP) erstellt wird. Die Altstadt stellt aufgrund ihrer baulichen Dichte, der funktionalen Mischung, der zahlreichen Restriktionen und der historischen Bausubstanz eine besondere Herausforderung für die Wärmeplanung dar, welche in dieser Tiefe nicht im kWP berücksichtigt werden kann. Ziel der Studie ist es, gesicherte Aussagen über eine klimaneutrale Versorgung der Altstadt mit Wärme treffen zu können, die über die kWP hinausgehen. Dabei soll ein Szenario entworfen werden, welches die Wärmequellen, deren Verwendung und Verknüpfung für eine klimaneutrale Wärmeversorgung benennt sowie räumlich und technisch darstellt. Eine Grundlagenermittlung der Verbräuche und Potentiale ist aufgrund der bereits vorliegenden Daten aus der kommunalen Wärmeplanung nicht nötig. Die erforderlichen Mittel i.H.v. 70 T€ stehen bei HHSt 0.1149.6360 zur Verfügung. Der Auftrag zur Bearbeitung des Projekts wurde im März 2025 erteilt. Mit dem Abschluss der Maßnahme und der Fördermittelabrechnung wird 2026 gerechnet.

Obermünsterstraße und Obermünsterplatz

Im Sanierungsgebiet Obermünsterviertel sind Planungsleistungen von 2026 bis 2027 in Höhe von 300 T€ im Entwurf des Investitionsprogramms 2026 – 2029 berücksichtigt. Bis dato sind die Leistungsphasen 1 bis 3 an ein Planungsbüro vergeben.

Die Maßnahmen-Koordinierung für die Leistungsphasen 1 bis 3 erfolgt federführend durch das Stadtplanungsamt. Anschließend liegt die Federführung beim Tiefbauamt.

Der Baubeginn ist ab 2028 geplant.

Restaurierung Gesandtenfriedhof (Dreieinigkeitskirche)

Eine bekannte Maßnahme ist die Restaurierung des Gesandtenfriedhofs - Bauabschnitt (BA) 4/2026.

Hier sollen die Bodenbeläge, die Einfriedungen und die Gittertore restauriert, sowie die Oberflächenentwässerung hergestellt werden.

Die ersten Bauabschnitte wurden über Bundesmittel aus dem Denkmalpflegeprogramm „National wertvolle Kulturdenkmäler“ gefördert, das Programm wurde eingestellt. Deshalb soll der BA 4, unter Voraussetzung der öffentlichen Zugänglichkeit des Friedhofareals, alternativ mit dem Städtebauförderungsprogramm gefördert werden. Es soll nach der Instandsetzung ein öffentlich zugängliches „document Gesandtenfriedhof“ eingerichtet werden, damit der Friedhof stärker in der Öffentlichkeit wahrnehmbar gemacht wird.

Die Gesamtkosten der BA 1 - 4 liegt laut einer Kostenberechnung vom Februar 2021 bei rund 2,5 Mio €. Für den BA 4 sind 785 T€ förderfähig. Bei einer 60 % Förderung (471 T€) durch den Bund und Land ist folglich ein Kommunaler Mitleistungsanteil von ca. 314 T€ zu leisten.

Als Grundlage der Förderung ist ein Ordnungsmaßnahmenvertrag zwischen Stadt und der Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung Regensburg (Bauherr) abzuschließen und anschließend ist die Sanierungsmaßnahme 2026 durchzuführen. Die Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung Regensburg und die Stadt haben sich auf eine öffentliche Nutzung des Friedhofs geeinigt. Durch die Sanierung der baufälligen Bodenbeläge,

Einfriedungen und Gittertore wird wertvolle Bausubstanz erhalten und soll dann dem Gemeinbedarf dauerhaft zur Verfügung stehen.

Kulturausschuss am 08.05.2024, Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 15.05.2024, Stadtrat am 16.05.2024 (vgl. VO/24/20992/45):

Die Entwurfsplanung vom 17.11.2022 stellt die Sanierung für den BA 4 dar. Nach der Restaurierung der Wandepitaphe werden die Bodenbeläge instandgesetzt, die Oberflächenentwässerung wiederhergestellt, die Einfriedungen und Gittertore instandgesetzt.

Die öffentliche Zugänglichkeit soll zwischen Stadt und dem Bauherrn über mindestens 25 Jahre garantiert werden.

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Wohnungsfragen am 24.06.2025 und Stadtrat am 26.06.2025 (VO/25/22118/66):

Verwaltungsauftrag:

Das Projekt BA 4 wird für die Restaurierung des Gesandtenfriedhofes entsprechend im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel unterstützt.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung der Opf. zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn ist mit der Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung, als Bauherr, ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abzuschließen.

Es wurde der vorzeitige Maßnahmenbeginn bei der Regierung d. Opf. beantragt.

In Abstimmung mit der Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung Regensburg soll der Gesandtenfriedhof in die Gruppe der städtischen „documente“ eingegliedert werden. Ein Vermittlungskonzept wird zu einem späteren Zeitpunkt erstellt und ebenso werden die damit verbundenen Kosten Gegenstand einer eigenen Beschlussvorlage sein.

St. Katharinenspital- OIKOS:

Eine ebenfalls nachrichtlich bekannte Maßnahme sind die Freianlagen OIKOS im Katharinenspital. Hier sollen die Außenflächen in zwei Bauabschnitten saniert werden, da diese dringend sanierungsbedürftig sind.

Im Bauabschnitt 1 (BA 1) soll im ehemaligen Spitalfriedhof und der Wirtschaftshof eine öffentlich zugängliche Fläche hergestellt werden.

Die Gesamtkosten liegen laut einer Kostenberechnung vom August 2024 bei BA 1 (Freianlagen – Wirtschaftshof/ehem. Spitalfriedhof) – bei rund 1,3 Mio € und der Beginn der Maßnahme soll 2026 starten. Für den BA 2 sollen laut einer Kostenberechnung vom August 2024 (St. Katharinenplatz und Vorplatz des Erweiterungsbau) die Maßnahmen mit einer Gesamtsumme i.H.v. 1,2 Mio. € ab 2026 begonnen werden.

Bauabschnitt 1:

Im ehemaligen Spitalfriedhof sollen der Garten und untergeordnet das ehemalige Leichenhaus für Museumszwecke und Veranstaltungen im Freien genutzt werden. Die Grünflächen werden erweitert und die versiegelten Flächen zurückgebaut. Der ehemalige Friedhof und der frühere Wirtschaftshof der Brauerei werden zu öffentlich zugänglichen Flächen, die auch für verschiedene temporären Veranstaltungen genutzt werden sollen. Die Belagsflächen werden mit historischen und barrierearmen Pflasterbelägen erneuert. Zudem wird die Attraktivität durch die Neugestaltung der Fassaden des Lagergebäudes und des E-Baus (Pflegeheim) erhöht. Die Sanitäranlage wird halböffentlicht zur Verfügung gestellt werden.

Bauabschnitt 2:

Mit der Neugestaltung des Vorbereichs der Spitalkirche und des Spitalmeisterhauses wird eine Platzwirkung mit hoher Attraktivität und Aufenthaltsqualität erreicht. Die Versetzung des Brunnens, die Ordnung der Parkierung und der Zugänge zu E-Bau (Pflegeheim) und C-Bau (Küche) mit Rampe und hauptsächlich barrierefreien Pflasterflächen ist geplant. Die

Spitalkirche wird freigestellt. Im Zuge der Maßnahmen soll auch der Vorbereich begrünt werden.

Der Förderantrag wird von der Stadt erstellt und der Regierung der Oberpfalz vorgelegt. Sobald die Zustimmung der Regierung vorliegt, wird der zuständige Stadtratsausschuss über den Abschluss eines Ordnungsmaßnahmen-Vertrages zwischen der St. Katharinen-spiritstiftung und Stadt Regensburg entscheiden.

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Wohnungsfragen am 24.06.2025 und Stadtrat am 26.06.2025 (VO/25/22117/66):

Verwaltungsauftrag:

Das Projekt Umbau und Sanierung der Außenanlagen des Katharinenplatzes 5 wird für den BA 1 und BA 2 im Rahmen der verfügbaren Haushaltssmittel unterstützt.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung der Opf. zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn ist mit der St. Katharinenspiritstiftung als Bauherrin ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abzuschließen.

Es wurde der vorzeitige Maßnahmenbeginn bei der Regierung der Opf. beantragt.

Die erforderlichen Mittel sind für den städtischen Haushalt angemeldet. Die Finanzierung ist derzeit noch offen.

Neupfarrplatz:

Der Neupfarrplatz im Herzen der Regensburger Altstadt ist für die Attraktivität und Strahlwirkung der Altstadt von zentraler Bedeutung. In den kommenden Jahren sind verschiedene Maßnahmen geplant, die zur Belebung und Fortentwicklung des Platzes und seiner Umgebung beitragen werden. Leerstände in der historischen Altstadt im Allgemeinen sowie das aktuell leerstehende Gebäude am Neupfarrplatz 8 (ehemaliger Galeria Kaufhof) im Besonderen stellen dabei eines der Fokusfelder dar. Die städtebauliche Entwicklung soll über eine Machbarkeitsstudie unterstützt werden, die mögliche Nachnutzungsoptionen sowie planerische Optionen einer städtebaulichen Fortentwicklung untersucht. Bei einem etwaigen Erwerb wären die Zinsen förderfähig.

Im Rahmen der Maßnahmen sind wichtige Handlungsfelder wie z.B. der Hitzeschutz (Steinerne Stadt), die Verkehrsberuhigung Altstadt sowie eine Überarbeitung der Markt- und Veranstaltungskonzepte zu beachten und zu integrieren.

Einzelne Teilmaßnahmen setzen zwingend eine Kooperation der Eigentümer betroffener Immobilien voraus, andere können hingegen allein durch die Stadt durchgeführt werden. Nach aktueller Kostenschätzung sind Mittelbedarfe von ca. 1 Mio. € zu erwarten. Die Finanzierung ist derzeit noch offen.

Neugestaltung Altstadtgassenfolge westl. Drei-Kronen-Gasse, Am Brixener Hof, Schäffnerstraße, westl. Grasgasse und Fröhliche-Türken-Straße

Es besteht dringender Handlungsbedarf bei Gas-/Wasser- und teils Stromleitungen in der westlichen Drei-Kronen-Gasse und Am Brixener Hof. Die Altstadtgassenfolge weist große stadtgestalterische und funktionale Mängel auf.

Aufgrund des grundsätzlichen Neugestaltungsbedarfes der Oberfläche von der westlichen Drei-Kronen-Gasse bis westlich zur Grasgasse und der gleichzeitigen Ertüchtigung des Kanals und der Hausanschlüsse ist eine zeitlich abgestimmte Gesamtmaßnahme unter Nutzung von Synergieeffekten sinnvoll und soll im Einvernehmen mit der REWAG ab 2026 durchgeführt werden.

Die Gestaltung folgt dem vorliegenden Konzept „Neugestaltung Bereich zwischen Maximilianstraße und dem Obermünsterviertel“, welches Verbesserungen in den Bereichen Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität und Klimaresilienz vorsieht. So ist in den Straßen und

Gassen ein mehrformatiges Flächenpflaster aus Naturstein mit Mittelrinne und an den Aufweitungen des Straßenraumes ein großformatiger Plattenbelag mit Baumpflanzungen und Sitzbänken vorgesehen.
Die Neugestaltung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Bauabschnitt 1:

Die Neugestaltung des „Bereiches Am Brixener Hof“ soll im Jahr 2026 mit dem Ausbau der westlichen Drei-Kronen-Gasse (Teilbereich Speichergasse, Maximilianstraße) und der Straße Am Brixener Hof bis zur Königsstraße beginnen.

Der 1. Bauabschnitt beinhaltet den niveaugleichen barrierefreien Ausbau an der Drei-Kronen-Gasse beginnend an der westlichen Fassadenkante Speichergasse/Maximilianstraße bis zur Königsstraße.

Im Bereich der westlichen Drei-Kronen-Gasse werden zur Barrierefreiheit taktile Bodenelemente an den bestehenden Fußgängerquerungen gebaut. Zusätzlich wird an der bestehenden Arkadenfläche der öffentliche Gehweg nach Osten verbreitert, um die Sicherheit für Fußgänger und Rollstuhlfahrer zu erhöhen.

Um das Mikroklima in der Altstadt weiter zu verbessern, werden in der Drei-Kronen-Gasse und Am Brixener Hof vier Baumstandorte mit niveaugleichen offenen Pflanzflächen realisiert. Sie sollen mit niedriger Begrünung bepflanzt werden. Als Schutz vor Befahrung und Fußgängern wird ein Rabattengeländer mit einer Höhe von ca. 40 cm an den Baumquartieren integriert. An den niveaugleichen Baumquartieren werden Abstellflächen für Lastenräder und Fahrräder mit versickerfähigen offenen Fugen mit Granitgroßsteinpflaster geschaffen. Zusätzlich werden im Ausbaubereich ca. 19 Fahrradbügel installiert.

Zwischen den Fassadenkanten wird ein geschnittenes, fußgängerfreundliches Granitpflaster mit einer farblich abgesetzten Entwässerungsrinne, welche gleichzeitig als taktiles Leitelement dient, realisiert. Die Entwässerung erfolgt über neue Straßenentwässerungseinläufe mit Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal.

Um den Grünflächenanteil in der Altstadt zu erhöhen ist geplant, zwischen der Schwarze-Bären-Straße und der Königsstraße großzügige Pflanzbeete mit niedriger Strauchbepflanzung und integrierten Sitzmöglichkeiten umzusetzen.

Vor der Synagoge der Jüdischen Gemeinde Regensburg sind drei hochgesetzte Pflanzbeete geplant, welche zum einen gestalterische und zum anderen sicherheitstechnische Funktionen erfüllen sollen. Ergänzend wird vor der Synagoge ein zur Flächenpflasterung niveaugleiches Vorgelege mit großformatigen Natursteinplatten umgesetzt.

Zwischen der Schwarze-Bären-Straße und Am Brixener Hof wird ein Behindertenstellplatz realisiert. Bestehende Erker an Altstadtgebäuden werden mit Natursteinpoller geschützt.

Im Bereich der Königsstraße wird der bestehende Fußgängerüberweg zurückgebaut und die niveaugleiche Pflasterung der Königsstraße weitergeführt.

Die bestehende Straßenbeleuchtung (Wandbeleuchtung) wird an den Gebäuden weiter verdichtet und mit neuer energiesparender LED-Technik ausgestattet. Bestehende Überspannungen werden in diesem Zuge ersetzt bzw. rückgebaut.

Bauabschnitt 2:

Anschließend soll in ab 2027 der Ausbau zwischen der Königsstraße, Schäffnerstraße bis zur Fröhliche-Türken-Straße durchgeführt werden.

Der 2. Bauabschnitt beinhaltet den niveaugleichen Ausbau von der Königsstraße über die

Schäffnerstraße, westliche Grasgasse bis zur Fröhliche-Türken-Straße.
Im Bereich der Schäffnerstraße sind analog zum 1. Bauabschnitt drei Baumquartiere mit offenen niveaugleichen Pflanzflächen geplant. Die geplanten offenen Baumquartiere werden ebenso mit Rabattengeländern mit einer Höhe von ca. 40 cm geschützt. Im Ausbaubereich werden ca. 8 Bewohnerstellplätze realisiert. Die Parkflächen werden mit offenen versickerfähigen Fugenanteil mit Granitgroßsteinpflaster ausgebaut und zusätzlich werden im Ausbereich ca. 13 neue Fahrradbügel installiert.

Zwischen den Fassadenkanten wird ein geschnittenes, fußgängerfreundliches Granitpflaster mit einer farblich abgesetzten Entwässerungsrinne, welche gleichzeitig als taktiles Leitelement dient, realisiert.

Die Entwässerung erfolgt über neue Straßenentwässerungseinläufe mit Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal.

An der bestehenden Aufenthaltsfläche in der Königsstraße/Schäffnerstraße mit Sitzmöglichkeiten und Bäumen soll ein Trinkwasserspender die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Am Schnittpunkt der Grasgasse und Schäffnerstraße wird ein hochgesetztes Pflanzbeet in Kombination mit einer Sitzgelegenheit geschaffen. Der bestehende Baum soll nach Möglichkeit im geplanten Hochbeet erhalten bleiben.

In der Schäffnerstraße wird ein Behindertenstellplatz realisiert. Bestehende Erker an Altstadtgebäuden werden mit Natursteinpoller geschützt.

Die bestehende Straßenbeleuchtung (Wandbeleuchtung) wird an den Gebäuden weiter verdichtet und mit neuer energiesparender LED-Technik ausgestattet. Bestehende Überspannungen werden in diesem Zuge ersetzt bzw. rückgebaut.

Im Zuge der Umbauarbeiten werden auch nicht gewidmete Flächen Dritter überplant und sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Hierzu werden zwischen den Eigentümern und der Stadt Regensburg entsprechende Vereinbarungen erforderlich.

Die Gesamtkosten des BA 1 und BA 2 liegen laut Kostenberechnung vom 28.05.2024 bei rund 3.000.000 €. Bei einer 60 % Förderung (1.800.000 €) durch den Bund und Land ist folglich ein kommunaler Mitleistungsanteil von ca. 1.200.000 € zu leisten.

Verweis auf Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungswesen am 05.11.2024, Stadtrat am 27.11.2025 (vgl. VO/24/21476/65).

Die erforderlichen Mittel wurden für den städtischen Haushalt angemeldet. Die Finanzierung ist derzeit noch offen.

Allgemeiner Grundstückserwerb im Rahmen der Städtebauförderung

Die Stadt Regensburg beantragt die Einrichtung eines allgemeinen Fördertopfs zum Erwerb von Grundstücken im Rahmen der Städtebauförderung (Bund-Länder-Programm). Ziel ist der flexible Erwerb von Grundstücken für städtebauliche und öffentliche Nutzungen. Der Kauf von Grundstücken mit anschließender unrentierlicher Nutzung kann mit bis zu 60 % des Kaufpreises gefördert werden. Jährlich fortlaufend werden 250.000 € angemeldet.

Weitere Details zu den städtebaulichen Maßnahmen in der diesjährigen Bedarfsmitteilung sind in der Anlage enthalten. Die Summe der voraussichtlich insgesamt förderfähigen Kosten beträgt in dem hier vorgelegten Beschluss 5.167 T €.

1.2 „Bayerisches Städtebauförderungsprogramm“

Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden:

Emmeram Forum Regensburg

Der vorliegende Bewilligungsbescheid vom 07.12.2022 in Höhe von 1.850 T€ (Land-Kommune-Mittel) nennt einen Fördersatz von 80 % mit voraussichtlich 1.480 T€ seitens des Landes folglich ist ein Kommunaler Mitleistungsanteil von 370 T€ zu leisten. Zur Stärkung der Eigenmittel des kommunalen Anteils, wurden vom Bezirk bereits 30 T€ ausgereicht, weitere 40 T€ folgen.

Am Emmeramsplatz, unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet „Westlich der Bachgasse“, befindet sich das ehemalige Pfarr- und Mesnerhaus von St. Emmeram. Der Gebäudekomplex aus dem 19 Jhd. im Eigentum der Pfarrkirchenstiftung St. Emmeram wurde saniert und als künftiges „Forum Emmeram“ zu einem Kultur- und Begegnungszentrum umgebaut und genutzt. Dafür gibt es - aufgrund der Lage außerhalb der Grenzen eines Sanierungsgebietes - einen Bewilligungsbescheid aus dem Bayerischen Programm. Dieses Sonderprogramm der Städtebauförderung finanziert Mittel für besondere städtebaulich relevante Einzelprojekte außerhalb der klassischen Förderkulisse „Sanierungsgebiet“ gem. BauGB. Durch die Sanierung wurde wertvolle Bausubstanz erhalten und dem Gemeinbedarf als Ort der Begegnung dauerhaft zur Verfügung gestellt. Erdgeschoss und Obergeschoss werden für Empfang, ‘Offene Begegnung’ und Seminarbetrieb genutzt, im Dachgeschoss entstand ein Veranstaltungssaal. Im Kellergeschoss des ehemaligen Pfarrhauses ist das Beinhaus von St. Michael als Relikt erhalten. Es soll in Zukunft ein Raum der Stille sein - mit der Aura eines vom Hl. Wolfgang geweihten Ortes für persönlichen Rückzug, für Gebet und Kontemplation.

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Wohnungsfragen am 25.05.2022 und Stadtrat am 31.05.2022 (VO/22/19007/66):

Verwaltungsauftrag:

Das Projekt Emmeram Forum Regensburg wird entsprechend im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel unterstützt.

Es wurde eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Stadt und Bauherr (Kath. Kirchenstiftung St. Emmeram) abgeschlossen, um die Sanierungsmaßnahme 2024/2025 durchzuführen. Derzeit läuft in enger Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz die Abwicklung der Auszahlung der Fördergelder.

Es wird ein Zwischenverwendungsbeleg erstellt. Die Außenanlagen und Entwässerungsarbeiten konnten noch nicht fertiggestellt werden, da die Arbeiten am Turm noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden und das Gerüst noch nicht abgebaut werden konnte.

Kreativquartier (StadtLagerhaus)

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 30. Juli 2025 (VO/25/22150/85) wird nun die schrittweise bauliche Umsetzung des Kreativareals begonnen. Die erste Projektstufe fokussiert sich auf die Entwicklung der Teilflächen rund um die Auweghallen.

Für den größeren Bereich Kreativareal mit StadtLagerhaus und Auweg steht die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und einer Vorbereitenden Untersuchung an (Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Wohnungsfragen VO/25/22311/66 vom 29.07.2025). Ziel ist es, eine Gebietskulisse des Besonderen Städtebaurechts (z.B. Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet) zu etablieren.

Insbesondere geht es dabei um das ehemalige, seit längerer Zeit leerstehende StadtLagerhaus sowie zwei Hallenbauten am gegenüberliegenden Auweg mit Freifläche, wofür jeweils eine innovative, adäquate Nutzung ermöglicht werden soll. Für ISEK und VU

wurden Städtebaufördermittel für die Kosten in Höhe von 60.000 € (HHST 0.6152.6551) beantragt. Eine Bewilligung liegt noch nicht vor. Die erforderlichen Mittel wurden im Haushalt angemeldet. Die Finanzierung ist derzeit noch offen.

1) Stadtlagerhaus:

Das denkmalgeschützte Gebäude befindet sich im Eigentum der Bayernhafen GmbH & Co.KG und es besteht derzeit ein Erbbaurecht für das Stadtwerk Regensburg GmbH, dessen Verlängerung aktuell beidseitig angestrebt wird.

Eine Machbarkeitsstudie hat für das bedeutende Industriedenkmal aus dem beginnenden 20. Jhd. eine mögliche Nutzung durch die Regensburger Kultur- und Kreativwirtschaft untersucht. Hierfür gibt es einen Bewilligungsbescheid vom 03.11.2020 in Höhe von 190 T€ der förderfähigen Kosten (Land-Kommune-Mittel) mit einem Fördersatz von 60 % seitens des Landes. Weitere Untersuchungen mit Fokus auf eine mögliche energieeffiziente sowie bausubstanzschonende Lösung zur Beheizung des Gebäudes wurden im Rahmen einer Umfangserweiterung der Machbarkeitsstudie im Winter 2024/2025 durchgeführt.

Es sollen zeitgemäße Räume für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft geschaffen werden.

2) Auweg:

Die beiden Grundstücke am Auweg (Hallenbauten und Freifläche) sind im Eigentum des Stadtwerk Regensburg.

Auch in den Auweghallen sollen Büros, Studios, Werkstätten und Forschungslabore für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft etabliert werden, ergänzt durch Gastronomie und Veranstaltungsfächen. Darüber hinaus kann durch verschiedene infrastrukturelle und programmatiche Angebote ein neues Quartierszentrum am Auweg zum Zusammenkommen und Austausch der umliegenden Betriebe und Anwohnenden entstehen.

Erweiterungen, wie die fußläufige Anbindung des Stadtlagerhauses über eine Brücke, werden bereits als Teil eines längerfristigen Gesamtkonzepts mitgedacht, die konkrete Planung folgt in einem späteren Schritt.

Hinsichtlich der baulichen Umsetzung im Rahmen der Umnutzung des Gebäude-Ensembles zu einem Kreativareal finden bereits Abstimmungen bzgl. einer weiteren Städtebauförderung statt.

Velodrom

Im ehemaligen Sanierungsgebiet „Westnerwacht“, befindet sich das sogenannte Velodrom, welches in den kommenden Jahren als permanente zusätzliche Spielstätte für das Stadttheater sowie für eine Nutzung als zusätzlicher „Kulturraum“ der Stadt Regensburg saniert werden soll. Mit dem Maßnahmenbeschluss vom 26. Juni 2025 wurde entschieden, die Planungen auf Grundlage der vorgelegten, vertieften Kostenschätzung mit Gesamtkosten von 52,8 Mio. € für die Generalsanierung fortzuführen. Derzeit wird die Leistungsphase 3 bearbeitet, die im Frühjahr 2026 abgeschlossen sein wird. Die dann vorliegende Kostenberechnung wird die Grundlage für den technischen Beschluss bilden. Ein Baubeginn ist für Anfang 2027 vorgesehen. Die voraussichtliche Fertigstellung ist zur Spielzeit 2030/32 geplant.

Romanische Gewölberäume (Museum am Dom)

Eine neue Maßnahme, die außerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes liegt, sind die romanischen Gewölberäume. Die Diözese Regensburg KdöR ist Verwalterin des Doms St. Peter in Regensburg.

Das Bauwerk befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die zentrale Altstadt.

Als herausragendes Kulturdenkmal und bedeutende Sehenswürdigkeit bildet der Dom einen zentralen Ankerpunkt im kulturellen und touristischen Angebot der Stadt Regensburg.

Begleitend zu den Restaurierungsmaßnahmen am Domkreuzgang wurde das Konzept für ein Kunstquartier am Dom erarbeitet, dessen Umsetzung voraussichtlich bis Mai 2026 erfolgen wird. In diesem Zusammenhang ist die Sanierung der romanischen Gewölberäume im ursprünglichen Raum- und Sinneszusammenhang vorgesehen. Sie sind direkt an den Westflügel des Domkreuzganges angeschlossen. Die Räume selbst werden als Anschauungsobjekt dienen, die Bestückung der Ausstellungsfläche wird mit wenigen ausgewählten Kunstobjekten erfolgen.

Das Nutzungs- und Sanierungskonzept stellt die Sanierung der romanischen Gewölberäume dar. Ein barriearärmer Zugang wird geschaffen und archäologische Funde werden in der Planung berücksichtigt. Die Bodenbeläge werden neu ausgestattet, der historische Putz freigelegt und gereinigt. Zudem soll die Luftfeuchtigkeit für ein konstantes Raumklima reduziert werden.

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Wohnungsfragen am 24.06.2025 und Stadtrat am 26.06.2025 (VO/25/22119/66):

Verwaltungsauftrag:

Die Baumaßnahme romanischen Gewölberäume soll gefördert werden. Vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung d. Opf. zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel, soll mit der Diözese Regensburg KdöR eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen werden.

Die erforderlichen Mittel sind für den städtischen Haushalt angemeldet. Die Finanzierung ist derzeit noch offen.

Allgemeiner Grundstückserwerb im Rahmen der Städtebauförderung

Die Stadt Regensburg beantragt die Einrichtung eines allgemeinen Fördertopfs zum Erwerb von Grundstücken im Rahmen der Städtebauförderung (Bayerisches Programm). Ziel ist der flexible Erwerb von Grundstücken für städtebauliche und öffentliche Nutzungen. Der Kauf von Grundstücken mit anschließender unrentierlicher Nutzung kann mit bis zu 60 % (in Einzelfällen bis 80 %) des Kaufpreises gefördert werden. Jährlich fortlaufend werden 250.000 € angemeldet.

Nachrichtliche Maßnahmen:

Peterskirchlein

Eine neue nachrichtliche Maßnahme ist das Peterskirchlein. Es liegt außerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes. Im direkten Umfeld sind große städtebauliche Missstände erkennbar. Der die Kirche umgebende Parkbereich wird aktuell durch mangelnde Beleuchtung und die sich dort aufhaltenden sozialen Randgruppen als Angstraum wahrgenommen. Die Kirche hat hohes Interesse bekundet, das Peterskirchlein im Bestand zu halten und einen Ort für soziales Engagement zu schaffen. Das Umfeld soll mit heller Beleuchtung, Ortssicherheit und Grünanlagen verbessert werden.

Das Gebäude liegt im städtischen Besitz und ist an die Pfarrstiftung St. Ulrich vermietet. Voraussetzung für die Möglichkeit einer Städtebauförderung ist eine Teilprofanierung (d.h. Teilentweihung) der Kirche. Diese Voraussetzung muss mit der Kirche noch geklärt werden. In Vorgesprächen mit der Regierung d. Opf. gab es positive Aussagen zu einer möglichen Förderung als städtebauliches Einzelvorhaben im Bayerischen Programm. Sobald die konkreten Kosten vorliegen, werden diese mit dem Nutzungskonzept per Beschlussvorlage nachgereicht. Die Finanzierung ist noch nicht gesichert.

Weinschenk-Villa

Eine weitere nachrichtliche Maßnahme ist die Weinschenk-Villa. Diese liegt außerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes und muss generalsaniert werden. Geplant ist eine zukünftige ständige kulturelle Nutzung für öffentliche kulturelle Veranstaltungen, zudem soll eine öffentliche Bibliothek entstehen. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der KGO GmbH (Kulturell gemeinnützige Organisation), einer gemeinnützigen GmbH, die zu 80 % dem Bezirk, zu 8 % der Stadt Regensburg und zu 12 % weiteren kommunalen Gebietskörperschaften gehört.

Es ist geplant eine Machbarkeitsstudie oder ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. In Vorgesprächen mit der Regierung d. Opf. gab es positive Aussagen zu einer möglichen Förderung als städtebauliches Einzelvorhaben im Bayerischen Programm. Sobald die konkreten Kosten vorliegen, werden diese per Beschlussvorlage zur Einzelmaßnahme nachgereicht. Die Finanzierung ist noch nicht gesichert.

2. Finanzielle Abwicklung und Auswirkungen

2.1 Altstadtsanierung, „Förderprogramm „Lebendige Zentren“

Die Finanzhilfen von Bund und Land für die förderfähigen Kosten 5.167 T€ im Jahr 2026 betragen 60 % (3.100,2 T€). Der verbleibende Anteil von 40 % (2.066,8 T€) ist von der Stadt Regensburg zu tragen.

Die aktuelle Anmeldung der Städtebauförderungsmaßnahmen für die Jahre 2026 bis 2029 umfasst folgende Beträge:

Jahresvolumina der Anmeldung 2026 und Folgejahre	
Jahr	Beträge in T€
2026 (einschließl. der Vorjahre)	5.167
2027	3.515
2028	765
2029	515

Die erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Investitionsprogramms 2025 - 2029 bzw. im Entwurf des Haushaltplanes 2026 vorgesehen.

2.2 Bayerisches Programm

Die förderfähigen Kosten betragen im Jahr 2026 insgesamt 9.918T€ einschließlich der Vorjahre. Die Finanzhilfen des Landes für die förderfähigen Kosten betragen i.d.R. 60 % (5.950,8T€) davon. Der verbleibende Anteil von 40 % (3.967,2T€) ist von der Stadt Regensburg zu tragen.

Die aktuellen Anmeldungen der Städtebauförderungsmaßnahmen für die Jahre 2026 bis 2029 umfassen folgende Beträge:

Jahresvolumina der Anmeldung 2026 und Folgejahre	
Jahr	Beträge in T€
2026 (einschließl. der Vorjahre)	9.918
2027	7.150
2028	4.090
2029	3.080

Die erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Investitionsprogramms 2025 - 2029 bzw. im Entwurf des Haushaltsplanes 2026 vorgesehen.

Anlagen:

Anlage 1: Bedarfsmitteilung Altstadtsanierung „Lebendige Zentren“ – Städtebauförderung 2026

Anlage 2: Bedarfsmitteilung Bayerisches Programm – Städtebauförderung 2026

Anlage 3: Formular zum Klimavorbehalt Stufe 3

Erläuterungen zur Bedarfsmittelung: Städtebauförderung BLK

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus-sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2026	2027	2028	2029
Vorbereitung der Sanierung Kleinbeträge Sachverständigenkosten, Öffentlichkeitsarbeit u. Dokumentationen, Bürgerdialog Reinhausen, Wertgutachten (Westnerwacht), VU mit ISEK (Reinhausen); Machbarkeitsstudie St. Michael Burgweinting, VU/ISEK Kreativareal Auweg	810		315	165	165	165
Energetisches Quartierskonzept Altstadt gem. Bewilligungsbescheid vom 19.02.2025 Nr. 040/2023, 020/2024	70	42	42	0	0	0
Obermünsterplatz Obermünsterstraße	5.500	0	150	150	0	0
Gesandtenfriedhof Bauabschnitt 4/2026 Restaurierung der Bodenbeläge und Einfriedung VZM beantragt	785	0	785	0	0	0
Katharinenspital OIKOS BA1 Ordnungsm. mit SBF, VZM beantragt	1.300		1.100	200		
Katharinenspital OIKOS BA2 Ordnungsm. mit SBF, VZM beantragt	1.200		200	1.000		
Neupfarrplatz: Machbarkeitsstudie Beratungsleistungen, Anwaltskosten, Mobiliar, Begrünung, Öffentlichkeitsarbeit, Zinskosten bei etwaigen Erwerb	1.740	23	1.025	250	150	100
Neugestaltung Altstadt Gassenfolge westl. Drei-Kronen-Gasse, Am Brixener Hof, Schäffnerstraße und westl. Grasgasse VZM beantragt	3.000		1.300	1.500	200	0
Allgemeiner Grundstückserwerb	1.000		250	250	250	250
	15.405	65	5.167	3.515	765	515

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung: SBF Bayern

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2026	2027	2028	2029
Forum Emmeram	5.608	1.850	0	0	0	0
Ehemaliges Pfarr- und Mesnerhaus						
St. Emmeram						
Sanierung und Umnutzung zum Veranstaltungsraum nachrichtlich: Bewilligungsbescheid: 151 2021 vom 07.12.2022						
Kreativquartier (Stadt lagerhaus)	10.500	144	2.800	3.500	1.840	1.330
bereits erfolgt:						
Grundsatz- und Planungskosten						
Machbarkeitsstudie mit SBF-BY						
Bewilligungsbescheid 026 2024 vom 29.10.2024						
Az 34-4653.1-149-4-10						
Velodrom	52.800	0	6.668	3.400	2.000	1.500
Theater Regensburg			(einschließlich Vorjahre)			
Generalsanierung						
Romanische Gewölberäume	200		200			
Allgemeiner Grundstückserwerb	1.000		250	250	250	250
vorab nachrichtlich: *						
- 'Peterskirchlein'						
- 'Weinschenk-Villa'						
Vorab nachrichtlich: * Die Projekte sind in Abstimmung; sobald konkrete Beträge werden diese per BV zur Einzelmaßnahme nachgereicht						
Gesamtsumme	70.108	1.994	9.918	7.150	4.090	3.080



Klimavorbehalt

Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	
Drucksachennummer	
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	
Bearbeiter/-in	

Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)

Bitte erläutern Sie kurz Ihre Ergebnisse von Stufe 1 (*Geben Sie an, ob der Beschluss Auswirkungen auf das Klima hat und fassen Sie kurz die positiven und negativen Auswirkungen zusammen oder die Begründung, warum keine Auswirkungen auftreten*)

Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele? ja nein teilweise
(Falls nein, beantworten Sie bitte die nächste Frage; falls ja, ist die Bearbeitung von Stufe 3 hiermit beendet)

Bitte begründen Sie, warum die Inhalte des Beschlusses von den im Leitbild Energie und Klima vorgegebenen Zielen abweichen: