

# Stadt Cham

Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

## Sanierungsbilanz - Überprüfung der Satzungsgrundlagen und Sanierungsziele

Stand: 27.02.2024 – Vorabzug



# Inhaltsverzeichnis

## Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

- 0 Einführung**
  
- 1. Analyse 2022**
  - 1.1 Nutzungskonflikte und Mängel**
    - 1.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen
    - 1.1.2 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen
    - 1.1.3 Nutzungsstruktur: Handel, Gastronomie und Dienstleistung
    - 1.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken
  
- 2. Sanierungsbilanz**
  - 2.1 Vorbereitende Untersuchungen 1995-1998  
Überprüfung der Leitlinien/Sanierungsziele und Maßnahmen**
    - 2.1.1 Planungsgeschichte ab 1972**
    - 2.1.2 Vorbereitende Untersuchungen 1995 bis 1998  
Analyse**
    - 2.1.3 Sanierungsbilanz Vorbereitende Untersuchungen 1995 bis 1998  
Leitlinien / Ziele und Maßnahmen**
      - 2.1.3.1 Grundsätzliches
      - 2.1.3.2 Städtebau
      - 2.1.3.3 Freiflächen und Grün
      - 2.1.3.4 Nutzungsstruktur
      - 2.1.3.5 Verkehr
    - 2.1.4 Weitere Konzepte / Programme**
  
- 3. Sanierungsziele und Maßnahmen**
  - 3.1 Erneuerung bzw. Fortschreibung Ziele und Maßnahmen**
    - 3.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen
    - 3.1.2 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen
    - 3.1.3 Nutzungsstruktur: Handel, Gastronomie und Dienstleistung
    - 3.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

### **3.2 Maßnahmentabelle – Übersicht**

#### **4. Sanierungsgebiet**

#### **5. Chronologie**

##### **Impressum**

##### **Pläne**

- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel, 1:1000
- Lageplan Sanierungsbilanz, 1:1000
- Lageplan Sanierungsgebiet, 1:1000

##### **Anlagen**

- Anlage: Denkmalliste Stadt Cham des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD)

# 0. Einführung

## Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

1972 bis 1974 wurden in Cham Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die nach Unterbrechung 1979 fortgesetzt wurden und 1980 schließlich zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ führten.

1995 bis 1998 erfolgte eine Fortschreibung und Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen von 1980 durch das Büro Sternecker + Starr mit Meyer, Straubing/München. Die Vorbereitenden Untersuchungen mit Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans führten zur Festsetzung eines neuen, größeren Sanierungsgebietes „Altstadtbereich Cham“ vom 20. November 1998.

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“ mit einer Fläche von ca. 23 ha war gem. §235 Abs.4 BauGB bis 31.12.2021 befristet.

Es ist der Wunsch der Stadt Cham, die Geltungsdauer zu verlängern.

Den Empfehlungen der Regierung der Oberpfalz folgend, sollen die Satzungsgrundlagen und Ziele überprüft und gegebenenfalls angepasst werden, weshalb der vorliegende Bericht „Sanierungsbilanz - Überprüfung der Satzungsgrundlagen und Sanierungsziele“ im Jahr 2022-2023 erstellt wurde.

Im ersten Abschnitt der vorliegenden Untersuchung werden aktuell bestehende Konflikte und Mängel analysiert.

Im zweiten Kapitel wird die bisherige Sanierungstätigkeit hinsichtlich der Umsetzung der Sanierungsziele und Durchführung von Maßnahmen seit 1995 bilanziert.

Im dritten Teil werden schließlich die verbliebenen Sanierungsziele formuliert und noch umzusetzende Maßnahmen beschrieben und aufgelistet.

Aus der Analyse leitet sich aufgrund von neu identifizierten städtebaulichen Missständen in angrenzenden Bereichen des bestehenden Sanierungsgebiets der Vorschlag ab, die Gebietsabgrenzung an zwei Stellen anzupassen. Dies ist im Westen der Bereich Schützenstraße 1 bis 7 vor der Brücke am Biertor. Im Osten der Altstadt wird als weitere Gebietserweiterung der Bereich vom Floßhafen über die Badstraße bis zum neuen Bildungsstandort „Technologie Campus Cham“ und Berufsschulzentrum vorgeschlagen, der als „Regenwiesen“ bezeichnet wird. Die Begründung für die Gebietserweiterung ist im Kapitel 1.1 Nutzungskonflikte und Mängel ausgeführt.

Als Fazit der Überprüfung wird empfohlen, die Sanierungssatzung zu erneuern und die Sanierungstätigkeit fortzusetzen.

Hierzu wird unter 4. Sanierungsgebiet ein neuer Satzungstext sowie eine erneuerte Abgrenzung des Sanierungsgebiets vorgeschlagen. Als Name des neuen Sanierungsgebiets wird

„Altstadtbereich und Regenwiesen Cham“ vorgeschlagen.



# 1. Analyse

## Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“



Das Gebiet im Urkataster von ca.1840  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Das Gebiet im aktuellen Luftbild  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

# 1.1 Nutzungskonflikte und Mängel

## Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

### 1.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen

Trotz zahlreicher Neubauten, die in den letzten Jahrzehnten im Bereich des Untersuchungsgebietes - meist nach Abriss von historischen Vorgängerbauten - errichtet wurden, ist das Stadtbild einer mittelalterlichen Altstadt in der Parzellenstruktur im Großen und Ganzen erhalten.

An den Rändern der Altstadt bzw. im Bereich historischer Vorstädte außerhalb der Stadtbefestigung treten jedoch gehäuft städtebauliche Missstände auf.

Gebäude mit jahrzehntelang unterlassener Sanierung, Leerstände im Bereich Wohnen und Gewerbe sowie Brachen bzw. untergenutzte Flächen gibt es in einigen Bereichen konzentriert:

- Mehrere teilweise stark sanierungsbedürftige Gebäude um den Spitalplatz
- Bereiche in den Rückräumen Brunnendorf, die durch Brachen, untergenutzte Flächen und fehlende Raumkanten gekennzeichnet sind
- Zahlreiche leerstehende Wohngebäude in der Judenstraße mit sehr hohem Sanierungsbedarf auf dunklen, kleinen und wenig attraktiven Grundstücken
- Ein größeres Anwesen mit mehreren sanierungsbedürftigen Nebengebäuden im Rückraum Marktplatz / Apothekergässchen;
- Leerstände, Sanierungsbedarf, aufgebrochene Blockstrukturen sowie Brachen und Baulücken, die im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb überwiegend als Kfz-Stellplätze genutzt werden im Bereich der Randsbergerhofstraße

In Cham ist nicht die gesamte Altstadt innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung als Ensemble in der Denkmalliste erfasst, wie dies in vergleichbaren Städten der Fall ist. Lediglich der Bereich um den Marktplatz bildet das gleichnamige Ensemble, das neben Einzeldenkmalen auch Neubauten bzw. entkernte Altbauten umfasst, von denen nur die Fassade erhalten ist.

Einige Denkmale haben Sanierungsbedarf und es gibt Leerstände bzw. Teilleerstände von denkmalgeschützten Gebäuden. So die Zeile um das ehemalige Café Krone / Köppl-Haus am Marktplatz 4, 6 und Kirchplatz 1, die ehemalige Metzgerei Schlecht mit Gasthaus am Marktplatz 7, der ehemalige Brauereigasthof am Rindermarkt 18, der ehemalige Brauereikeller Straubinger Straße 2 sowie das Gebäude Rindermarkt 6. Auch das denkmalgeschützte Spitalgebäude am Spitalplatz 22, das heute als Stadtbücherei und Archiv genutzt wird, hat sichtbare Nutzungsspuren.





In der Judenstraße findet sich eine Konzentration von städtebaulichen Missständen: Sanierungsbedarf; Leerstand; dunkle, enge Grundstücke; unattraktiver Straßenraum



Einzelndenkmal am Rindermarkt

Außerdem fällt in Cham auf, dass einige stadtbildprägende Gebäude stark sanierungsbedürftig sind und teilweise leer stehen. Dies sind unter anderen die ehemalige Weißbierbrauerei nördlich vom Biertor, die Gebäude Propsteistraße 10, Straubinger Straße 2, der historische Zehntspeicher am Floßhafen sowie Schulstraße 3. Hinzu kommen einfache historische Wohn- oder Handwerkerhäuser mit Leerstand und Sanierungsbedarf, die auf den ersten Blick unscheinbar wirken, jedoch aufgrund ihrer Architektur und Typologie für das Stadtbild charakteristisch und prägend sind. Die teilweise denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude der Gerhardinger-Realschule werden nach Verlegung der Schule zur temporären Unterbringung des Robert-Schumann-Gymnasiums genutzt, das aktuell und in den kommenden Jahren saniert wird. Langfristig ist für die Gebäude der Gerhardinger-Realschule jedoch noch kein Nutzungskonzept vorhanden.

2011 wurde der Lehrbetrieb des „Campus Cham“ als Außenstelle der Technischen Hochschule

Deggendorf aufgenommen. Zusammen mit einem neu errichteten Forschungs- und Entwicklungszentrum bildet sie den „Technologie Campus Cham“ in der Badstraße, im östlichen Anschluss an die Innenstadt. In direkter Nachbarschaft liegt der 2017 neu errichtete Stammsitz des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Cham Werner-von-Siemens.

Damit stellt der östliche Bereich der Badstraße neben dem nördlich der Innenstadt gelegenen Schulberg einen weiteren Bildungsstandort der Schulstadt Cham dar. In den Zwischenbereichen vom Floßhafen bis zum östlichen Abschnitt der Badstraße gibt es zahlreiche städtebauliche Missstände, die die Erreichbarkeit des Schulstandortes beeinträchtigen und Gründe für seine mangelhafte Anbindung darstellen. Dies sind ungeordnete und mangelhaft gestaltete Freiflächen sowie Konflikte im öffentlichen Raum und überwiegend gewerbliche Gebäude mit Sanierungsbedarf.

Die gesamte Altstadt ist zwar kein Ensemble im Sinne der Denkmalliste, sie umfasst jedoch in ihrer gesamten Fläche zusammen mit den historischen Vorstädten am Brunnendorf und am Brückenkopf vor dem Biertor ein Bodendenkmal mit archäologischen Befunden des Mittelalters und der frühen Neuzeit. Bei Baumaßnahmen ist daher stets mit Funden und entsprechenden Einschränkungen im Baufortschritt zu rechnen.

Bereits im Vorfeld ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art im Bereich der eingetragenen Bodendenkmale eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.



Städtebauliche Störung in der Randsbergerhofstraße



Denkmalgeschütztes ehemaliges Gasthaus am Rindermarkt

## Wohnen

Die Altstadt ist ein wichtiger und attraktiver Wohnstandort, wenn auch die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahrzehnten deutlich zurück gegangen ist (1986: 6.255; 1995: 5.443; 2022: ca. 4.300).

Einige Wohngebäude, insbesondere im historischen Bestand stehen leer oder werden nur noch von wenigen, meist älteren Personen bewohnt. Künftig droht daher einer weitere Zunahme von Leerstand. Die Schaffung von Wohnraum in der Altstadt hat in der jüngeren Vergangenheit überwiegend in Neubauten stattgefunden, die Sanierung von Bestandsgebäuden ist dagegen offensichtlich vernachlässigt worden. Neben dem Verlust von preiswertem Wohnraum im Bestand droht damit auch ein schleichendes Verschwinden des identitätsstiftenden charakteristischen Altstadtbildes.



Ortsbildprägendes Wohnhaus in der Propsteistraße mit Leerstand und hohem Sanierungsbedarf

## 1.1.2 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiräume

Die Straßen und Platzräume der Altstadt wurden in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive umgestaltet und aufgewertet. Begonnen mit dem Marktplatz und Kirchplatz in den 1990er Jahren bis zuletzt am Steinmarkt und in der Fuhrmannstraße wurden Beläge erneuert und aufgewertet, Aufenthaltsbereiche geschaffen, Kunst im öffentlichen Raum installiert, Begrünung angelegt und Barrierefreiheit hergestellt. Der Prozess der Aufwertung der öffentlichen Räume in der Altstadt ist noch nicht abgeschlossen. Folgende Straßenzüge und Plätze haben noch Aufwertungsbedarf hinsichtlich gestalterischer und baulicher Mängel sowie der Stärkung des Wohnumfeldes und der Alltagstauglichkeit:

- Brunnendorf
- Hafnerstraße
- Judenstraße
- Klosterstraße
- Randsbergerhofstraße
- Rindermarkt (teilweise)
- Schwanenstraße
- Spitalplatz
- Untere Regenstraße
- Zwingerweg

Straßenzüge die keine erheblichen baulichen Mängel aufweisen, jedoch hinsichtlich Gestaltungsbild und Nutzbarkeit, insbesondere für Fußgänger Aufwertungsbedarf haben sind:

- Alrunastraße (teilweise)
- Schmidstraße
- Schuegrafstraße

Mängel an Begrünung im öffentlichen Raum und Baumpflanzungen sind in der gesamten Altstadt vorhanden. Auch Bereiche, die in den vergangenen Jahrzehnten aufgewertet wurden, haben häufig noch Potential einer Nachverdichtung und Intensivierung der Begrünung.



Der Straßenraum in der Unteren Regenstraße hat gestalterische und bauliche Mängel, der Gehweg ist schmal, das Regenufer ist unzugänglich

Private Freiflächen mit negativer Wirkung in den öffentlichen Raum sind in erster Linie ungestaltete Brachen oder voll versiegelte Bereiche, die in der Regel als Parkplätze genutzt werden. Eine Konzentration solcher Flächen findet sich in der Randsbergerhofstraße. Aufgrund der Unternutzung, mangelnden Gestaltung und fehlenden Begrünung muss der gesamte Bereich an der Randsbergerhofstraße sowie der Rückbereich zur Bahnlinie im ehemaligen Stadtgraben als städtebaulicher Mischstand betrachtet werden.

Eine weitere Konzentration von untergenutzten, zwischengenutzten und ungestalteten Flächen findet sich an der östlichen Rückbebauung des Brunnendorfs zur Bürgermeister-Zimmermann-Straße gegenüber des Parkdecks. Neben Brachen und zum Autohandel oder Parken zwischengenutzten Flächen, befindet sich hier auch der ehemalige Biergarten einer leerstehenden Gastronomie mit teilweise wertvollem Baumbestand. Der gesamte Blockrand ist hier ohne eine wahrnehmbare Raumkante ausgebildet. Grundsätzlich haben diese Flächen, insbesondere über mehrere Grundstücke betrachtet, ein hohes Aktivierungspotential, vor allem für Geschosswohnungsbau, Gewerbe- und Mischnutzungen.

In der Fortsetzung des Bereich nach Osten entlang der Badstraße zum Schul- und Bildungsstandort „Technologie Campus Cham“ und staatliches Berufsschulzentrum findet sich eine Fortsetzung der Missstände im Rückraum des Brunnendorfs. Auch hier fehlen Raumkanten und die privaten Freiflächen sind teilweise ungestaltet, vollflächig versiegelt und untergenutzt. Auch der Straßenraum der Badstraße ist ungegliedert und hat eine konfliktreiche Wegeführung.

Die privaten Hofräume der Altstadtblöcke sind überwiegend eng und dunkel. Begrünung findet sich hier, soweit von außen wahrnehmbar, kaum. In der nördlichen Altstadt zwischen Randsbergerhofstraße, Hafnerstraße und Schwanenstraße sowie im Süden beidseitig der Judenstraße und Schmidstraße sind die Blöcke besonders eng bebaut, die Grundstücke haben keine oder nur einige Quadratmeter große Hofflächen, die häufig versiegelt sind. Abgesehen von Einzelhandelsflächen, die sich in den Erdgeschossbereichen teilweise über das gesamte Grundstück erstrecken, besteht bei den Wohngebäuden ein Potential die Hofflächen durch Rückbau von nicht mehr benötigten Nebengebäuden zu vergrößern, zu entsiegeln und zu bepflanzen.

Die Blöcke beidseitig der Fuhrmannstraße sind nahezu vollflächig überbaut, teilweise erstrecken sich hier zusammenhängende Einzelhandelsflächen über mehrere Grundstücke. Dies entspricht dem dort vorhandenen Charakter eines innerstädtischen Kerngebietes, wenn auch im Flächennutzungsplan die gesamte Altstadt als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Die Ausstattung der Altstadt mit Grünflächen, Grünanlagen und grünen Wegeverbindungen wurde im Rahmen der „Gartenschau am Regenbogen“ im Jahr 2001 gestärkt und kann insgesamt positiv bewertet werden (siehe auch 2. Sanierungsbilanz, 2.1.3.3 Freiflächen und Grün). Es gibt jedoch einige Grünbereiche, die Bedarf an Pflege, Modernisierung oder Stärkung der Nutzbarkeit haben:

- Die kleine Grünanlage am Zwingerweg hat weder Möblierung oder Ausstattung, die über eine Sitzgruppe und einen Abfalleimer hinausgehen noch eine abwechslungsreiche Bepflanzung .
- Der ehemalige Stadtgraben entlang der Bahnlinie ist entweder überwuchert oder vollflächig gerodet. Die historische nördliche Altstadtgrenze ist nicht mehr ablesbar.
- In der Unteren Regenstraße sind die Böschungen am Flussufer in weiten Teilen überwuchert, der Fluss nur an wenigen Stellen zugänglich. Im Bereich der Förderschule und nördlich angrenzender Wohnbebauung verschwindet das Flussufer hinter Privatgrundstücken und ist nicht öffentlich zugänglich.



Die kleine Grünanlage am Zwingerweg ist eintönig und hat wenig Aufenthaltsqualität trotz Blick auf verbliebene Stadtmauerreste und die ehemalige Weißbierbrauerei

### 1.1.3 Nutzungsstruktur - Handel, Gastronomie und Dienstleistung

Neben den Bewohnern wird die Altstadt von unterschiedlichen Nutzergruppen und Besuchern aufgesucht: Schüler, Touristen, Kunden des Einzelhandels, Nutzer der zahlreichen Dienstleistungsangebote sowie Gäste der vielfältigen Gastronomiebetriebe beleben und prägen das Straßenbild der Altstadt, insbesondere Werktags.

Was den innerstädtischen Einzelhandel betrifft, gibt es jedoch auch gravierende Probleme: Stetig zunehmender Internethandel und die Konkurrenz auf „der grünen Wiese“. Viele, auch alteingesessene inhabergeführte Einzelhandelsfachgeschäfte haben in den vergangenen Jahren

geschlossen. Während der aktuellen Betrachtung 2022 gibt es in der besten Lage am Marktplatz eine ganze Reihe von Leerständen in hochattraktiven, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden, die in jüngster Vergangenheit entstanden sind. Hinzu kommen Leerstände von Einzelhandelslagen in den Nebenstraßen, die teilweise schon seit Jahren oder Jahrzehnten bestehen.

Die Gerhardinger-Realschule wurde aus der Altstadt in einen Neubau an den Stadtrand verlegt. Nach einer Zwischennutzung durch das Robert-Schumann-Gymnasium ist noch kein langfristiges Nutzungskonzept vorhanden. Hier wäre weiterhin eine öffentliche Nutzung, idealerweise im Bildungsbereich sinnvoll. Öffentliche Einrichtungen sind wichtige Bestandteile städtischen Lebens. Schülerinnen und Schüler beleben die Altstadt und vertiefen durch den täglichen Aufenthalt die Bindung an ihre Stadt.

Der Bildungsstandort „Technologie Campus Cham“ und staatliches Berufsschulzentrum liegt am östlichen Ende der Badstraße, die sich an den Rand der Altstadt, direkt hinter dem Brunnendorf anschließt. Das Umfeld, die Nutzungen und die Ausbildung des Straßenraums bilden heute eine Barriere zwischen dem Schulstandort und der Altstadt. Hier können durch Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen die strukturell vorhandenen attraktiven Standortbedingungen besser aktiviert werden und durch höherwertigere Nutzungen zu einer Stärkung beider Bereiche beitragen.



Die Zeile am Marktplatz umfasst mehrere Baudenkmale und ein Denkmalensemble. Hier gibt es Leerstände von Einzelhandel und Gastronomie in bester Lage

#### **1.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken**

##### **Fußwege**

Straßenzüge und Plätze mit Aufwertungsbedarf, gestalterischen Mängeln, baulichen Mängeln sowie Bedarf der Stärkung des Wohnumfeldes und der Alltagstauglichkeit (siehe Auflistung 1.1.4 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen) haben häufig schmale Gehwege, die nicht barrierefrei ausgebildet sind. Außerdem gibt es gefährliche Querungen der Hauptverkehrsstraßen, Insbesondere entlang der Achse Bürgermeister-Zimmermann-Straße / Badstraße / Brunnendorf, Johann-Brunner-Straße / Spitalplatz/ Obere Regenstraße sowie im Kreuzungsbereich an der

Fleischtorbrücke.

Aufgrund der Topografie und der baulichen Gegebenheiten im historischen Umfeld gibt es in der Altstadt einige Konfliktpunkte für Fußgänger an Engstellen, steilen Gassen oder Treppenanlagen sowie Bereichen mit Belägen, die nicht für Rollstuhlfahrer, Rollatoren oder Kinderwagen geeignet sind.



In der Unteren Regenstraße sind die Gehwege schmal, teilweise zugeparkt und nicht barrierefrei

Aufgrund teilweise relativ großer, bzw. langgezogener Blockstrukturen fehlen an einigen Stellen direkte Fußwegeverbindungen oder Passagen. So von der Brücke Ludwigstraße bahnparallel zum Kino am Hotel Randsberger Hof, von der Kreuzung Spitalplatz / Johann-Brunner-Straße zum Parkdeck Floßhafen oder vom Spitalgarten zur nördlichen Johann-Brunner-Straße in Richtung Schulberg. Außerdem wäre es eine Attraktivitätssteigerung die Stiegenanlagen und Fußwege am westlichen Hang der Altstadt zwischen der Unteren Regenstraße und Propsteistraße / Am Birkenstein miteinander zu verbinden. Dies gilt auch für die Begehbarkeit des Regenufers im Bereich Förderschule am Regenbogen.

Der Bereich des neu geschaffenen Bildungsstandorts „Technologie Campus Cham“ und Berufsschulzentrum ist derzeit für alle Verkehrsteilnehmer ausschließlich über die Badstraße an die Innenstadt angebunden. Die Gehwege stammen aus der Zeit vor der Ansiedlung der Bildungseinrichtungen und sind für Fußgänger, insbesondere zu Stoßzeiten, deutlich zu schmal und nicht barrierefrei.

Eine alternative Fußwegeanbindung entlang des Bahndamms vom Brunnendorf auf der Rückseite der nördlichen Bebauung Badstraße ist als rudimentärer Pfad vorhanden, jedoch aufgrund von dichtem Bewuchs in der Vegetationsperiode kaum begehbar.

Verbindungen nach Norden über die Bahntrasse in Richtung Altenstadter Straße und die östliche Vorstadt fehlen für diesen Bereich vollständig.

## Radverkehr

Dem Radverkehr wird im gesamten Untersuchungsgebiet kein eigener Raum eingerichtet. Es gibt weder bauliche noch markierte Radwege. Nur entlang der neuen Uferpromenade wurden im



Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen ein getrennter Rad- und Fußweg angelegt, der von der Blauen Brücke am Floßhafen ins östliche Stadtgebiet führt.

Insbesondere beim Bergauf-Fahren entlang der teilweise stärker befahrenen Johann-Brunner-Straße und Oberen Regenstraße ist das Radfahren aufgrund der mangelnden Überholmöglichkeiten für Kfz und der sehr unterschiedlichen Fahrgeschwindigkeiten der Verkehrsteilnehmer unattraktiv und durch zu geringe Abstände gefährlich.

Konfliktreiche Kreuzungsbereiche für den Radverkehr befinden sich im Bereich Bürgermeister-Zimmermann-Straße / Badstraße / Brunnendorf, Johann-Brunner-Straße / Spitalplatz / Obere Regenstraße sowie im Kreuzungsbereich an der Fleischtorbrücke.

Der Bereich der Badstraße dient als Erschließung des neuen Ausbildungszentrums für alle Verkehrsteilnehmer. Dort gibt es aufgrund der Enge des Straßenraums nur partiell Angebote für Radfahrer und räumliche Konflikte mit den anderen Verkehrsteilnehmern. Obwohl viele Schüler bereits mit dem Fahrrad zur Schule kommen, kann die Attraktivität für den klimafreundlichen und gesunden Radverkehr hier noch deutlich gesteigert werden.

Zeitgemäße Fahrrad-Abstellmöglichkeiten fehlen teilweise an den Schwerpunkten von Handel und Dienstleistungen. Auch am Floßhafen, dem wichtigsten Ankunftsort zur Altstadt für den MIV und ÖPNV, können im Sinne einer Stärkung der Intermodalität die Angebote für Fahrrad-Abstellmöglichkeiten und Ladestationen für E-Bikes noch erweitert werden.

## **ÖPNV**

Der Busbahnhof am Floßhafen ist neben dem Bahnhof der wichtigste Haltepunkt im ÖPNV des Landkreises Cham. Während am Floßhafen die regionalen Buslinien starten und enden, halten am Bahnhof die Regional- und Fernzüge im Bahnverkehr. Eine regelmäßige ÖPNV-Verbindung zwischen beiden Haltestellen ist daher wichtig.

Der ÖPNV im Busverkehr ist überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet. Attraktive Angebote außerhalb der üblichen Unterrichtszeiten fehlen, insbesondere am Abend und an den Wochenenden.

Zur Stärkung der Intermodalität fehlen zeitgemäße überdachte und absperzbare Fahrradabstellanlagen.

## **Motorisierter Individualverkehr – MIV**

Trotz eines großen Angebots an Parkplätzen und Parkhäusern am direkten Rand der Altstadt findet im Bereich der Altstadtstraßen immer noch reger Parksuchverkehr statt. Dort stehen, insbesondere zur Erreichbarkeit des innerstädtischen Einzelhandels, relativ viele Kurzzeitparkplätze zur Verfügung, die gegen eine geringe Gebühr nutzbar sind.

Somit suchen viele Autofahrer zunächst einen Parkplatz in der Altstadt, bevor sie die Angebote an den Rändern nutzen.

Die Obere Regenstraße, die Johann-Brunner-Straße und die Bürgermeister-Zimmermann-Straße dienen der Umfahrung der Altstadt und sind wichtige innerstädtische Verbindungsstraßen. In Folge der Beruhigung im inneren Altstadtbereich besteht hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Es wird häufig mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren, die Querungen sind teilweise gefährlich und es entstehen Emissionen durch Lärm Staub und Abgase.



Parksuchverkehr belastet die Altstadt trotz zahlreicher kostenfreier Parkangebote an den Rändern



Der Straßenraum der Badstraße zur Erschließung des neuen Bildungsstandortes „Technologie Campus Cham“ und Berufsschulzentrum ist beengt, die Gehwege nicht barrierefrei und Angebote für Radfahrer nur begrenzt vorhanden und konfliktreich.

## Ruhender Verkehr – Parken

Trotz der großen Bedeutung der individuellen Mobilität in der ländlich geprägten Region ist es nicht notwendig bei jedem Ziel vor der Ladentüre parken zu können. Das große, bereits vorhandene Angebot an innenstadtnahen Parkplätzen und Parkhäusern wird nicht bevorzugt und ausreichend genutzt. Parkplätze im engen Straßenraum der Altstadt nehmen Flächen ein, die als attraktive öffentliche Räume verloren gehen.

Attraktive Innenstadtbereiche definieren sich nicht nur über die Erreichbarkeit im MIV, sondern in erster Linie über die Aufenthaltsqualität. Dort wo der Aufenthalt attraktiv ist, wohnt man auch gerne, kauft man gerne ein oder sitzt man gerne im Straßencafé.

Auch private Freiflächen werden häufig ausschließlich zum Parken genutzt, sind mangelhaft gestaltet und wenig begrünt. Hier gehen häufig potentielle Flächen für Aufenthalt, Erholung, Kommunikation und Spielen verloren. Außerdem wäre hier teilweise auch Raum für die Nachverdichtung mit Gebäuden für innerstädtisches Wohnen oder Gewerbe.

Zum Anwohnerparken reicht der enge Straßenraum der Altstadt nicht, die dicht bebauten Grundstücke bieten kaum Stellplatzflächen. Es wurde in der Vergangenheit eine Quartiersgarage gebaut sowie bei Neubauvorhaben zahlreiche private Parkplatzflächen in Erdgeschossen eingerichtet. Parkgeschosse und reihenweise Garagen in Erdgeschossen sind für das Stadtbild einer Altstadt konfliktreich und unattraktiv. Im Rahmen eines Parkraumkonzeptes sollte künftig in erster Linie die Nutzung von Angeboten in bestehenden Parkhäusern und Parkplätzen am Altstadtrand verfolgt werden, auch wenn dies mit kurzen Fußwegen verbunden ist.

Hierzu müssen die bestehenden Parkhäuser, die schon mehrere Jahrzehnte alt sind, aber auch gegenwärtigen Ansprüchen an Fahrzeuggrößen und Ausstattung (z.B. Elektromobilität) angepasst werden.

Die größte Parkmöglichkeit im Bereich der Innenstadt von Cham ist das Parkdeck am Floßhafen mit aktuell ca. 550 Stellplätzen. Es wird von Beschäftigten und Besucherinnen und Besuchern der Innenstadt, Nutzerinnen und Nutzern des Freibades sowie Schülerinnen und Schülern des „Technologie Campus Cham“ und des benachbarten Berufsschulzentrums genutzt, ist aufgrund seiner Größe aber in der Regel nicht ausgelastet.

Trotz einer Teilsanierung um 2022 ist das Parkdeck nicht zeitgemäß, sehr groß und besetzt an prominenter Stelle im Stadtgefüge einen attraktiven Standort.

Die Stadt Cham stellt daher Überlegungen an, das Altstadtparken neu zu organisieren. Es kann beispielsweise das Parken in der Parkpalette Floßhafen im Osten der Altstadt zusammen mit den Parkplatzanlagen im Süden an der Quadfeldmühle neu strukturiert werden.



Straßenräume und Quartiersplätze um den Spitalplatz haben das Potential für Aufenthaltsqualität, werden jedoch überwiegend als Parkplätze genutzt



Parkplatz-Nutzung von Flächen mit innerstädtischem Entwicklungspotential in der Randsbergerhofstraße

## 2. Sanierungsbilanz

Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

# 2.1. Vorbereitende Untersuchungen 1995-1998

## Überprüfung der Leitlinien/Sanierungsziele und Maßnahmen

### Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

#### 2.1.1 Planungsgeschichte ab 1972

Die Stadt Cham ist seit 50 Jahren im Städtebauförderungsprogramm. 1972 bis 1974 wurden Vorbereitende Untersuchungen durch das Nürnberger Büro SIN-Städtebauinstitut-Forschungsgemeinschaft mbH durchgeführt, die nach Unterbrechung 1979 bis 1980 durch das Stadtplanungsbüro Sigi Wild, Furth i. Wald fortgesetzt wurden und 1980 schließlich zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ führten. Inhaltlich waren zum Teil radikale Lösungsansätze, wie damals übliche Blockentkernungen vorgesehen, die jedoch geringe Akzeptanz bei den Betroffenen fanden.

Die Stadtbau Amberg GmbH betreut seither als Sanierungsträger öffentliche und private Maßnahmen.

In den 1980er und frühen 1990er Jahren wurden überwiegend öffentliche Maßnahmen durchgeführt, die der Verkehrserschließung sowie flächenhaften Verkehrsberuhigung dienen. Hinzu kam ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie dessen schrittweise Umsetzung, die bis heute fortgeführt wird. Außerdem erfolgten städtebauliche Feinuntersuchungen für ausgewählte Bereiche.

#### 2.1.2 Vorbereitende Untersuchungen 1995 bis 1998

1995 bis 1998 erfolgte eine Fortschreibung und Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen durch das Büro Sternecker + Starr mit Meyer, Straubing/München. Die Vorbereitenden Untersuchungen mit Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans führten zur Festsetzung eines neuen, größeren Sanierungsgebietes, das auch den Bereich des bis dahin gültigen Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ umfasste. Die neue Sanierungssatzung des erweiterten Sanierungsgebietes „Altstadtbereich Cham“ wurde am 20. November 1998 erlassen. Anlass und Zielsetzung der neuen Sanierungssatzung war es vor allem private Maßnahmen anzustoßen, die bis dahin kaum umgesetzt waren. Das Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“ wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB festgelegt.

## Zusammenfassung Analyseteil der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 bis 1998

In den Vorbereitenden Untersuchungen von 1995 bis 1998 wird im Analyseteil zunächst die Sanierungstätigkeit der vorherigen 20 Jahre bilanziert.

Im Folgenden sind Maßnahmen, die vor und während der damaligen Bearbeitung der VU von 1975 bis 1998 durchgeführt wurden aufgelistet:

- Umbau Straßen und Plätze : Marktplatz, Kirchplatz, Lucknerstraße, Helterhofstraße
- Umbau / Erweiterung Rathaus
- Sanierung Pfarrsaal, Pfarramt St. Jacob
- Sanierung / Umbau Kordonhaus für kulturelle Zwecke
- Erhalt und Sanierung der historischen Turbinenanlage Grabenmühle
- Neubau Amtsgericht
- Neubau Grundbuchamt
- Um- und Neubau Gerhardinger-Realschule

Die Stadt Cham hat außerdem Elemente des Generalverkehrskonzeptes ( 1990/91 Prof. Lang, München) umgesetzt. Dazu gehören:

- Bau eines Parkhauses "Auf der Schanze",
- Errichtung eines Parkplatzes und eines Parkdecks an der Floßlande / Floßhafen als Grundlage für die flächenhafte Verkehrsberuhigung der Innenstadt für weite Teile des Altstadtverkehrssystems.

Die Planung "Gartenschau am Regenbogen" 2001 eröffnet neue Perspektiven auch im Hinblick auf den Erlebniswert in der Altstadt (Grün- und Freiflächenstrukturen):

- Regen und Auenlandschaft
- Stadtmauer (Mauergärten) und Stadtgraben-Grün (z.B. nördlich Spitalkirche, Zwingerweg)
- Fußwegenetz.

Private Maßnahmen:

Neben den oben aufgeführten öffentlichen Maßnahmen wurden in dem Betrachtungszeitraum von 1975 bis 1998 auch private Baumaßnahmen umgesetzt, die im Sinne einer positiven Stadtentwicklung gewertet werden können.

Zu den Projekten der ersten Phase (1975-1994) zählen:

- Weißbräuhaus Bauabschnitt I – Sanierungsmaßnahme Klosterstraße 10 – Vorderhaus
- Schulstraße 4 – Neubau Behindertenwohnheim
- Rindermarkt 4 – Sanierungsmaßnahme Wohnhaus
- Helterhofbebauung – Neubau/Ordnungsmaßnahme

Während der Vorbereitenden Untersuchungen von 1995 bis 1998 wurden folgende Maßnahmen realisiert:

- Steinmarkt 9 – Sanierung Wohn- und Geschäftshaus (private Maßnahme)
- Rindermarkt 3 – Sanierung Wohnhaus mit Büronutzung (private Maßnahme)
- Spitalplatz 14 - Sanierung Wohnhaus

- Propsteistraße 25 – Neubau Wohnhaus (private Maßnahme)
- Schuegrafstraße 5 - Sanierung Wohn- und Geschäftshaus (private Maßnahme)
- Rosenstraße 2 - Sanierung Denkmal, Wohn- und Geschäftshaus (private Maßnahme)
- Rosenstraße 4 - Neubau Wohn- und Geschäftshaus (private Maßnahme)
- Rosenstraße 8 - Sanierung Denkmal, Wohn- und Geschäftshaus (private Maßnahme)
- Rosenstraße 10 - Sanierung Denkmal, Wohn- und Geschäftshaus (private Maßnahme)
- Alrunastraße 1 - Sanierung Wohn- und Geschäftshaus (private Maßnahme)

In der weiteren Analyse der Vorbereitenden Untersuchungen von 1995 bis 1998 werden Baustruktur und Denkmalschutz, Nutzungsstruktur und Infrastruktur, Grün und Freiflächenstruktur, Bevölkerungsstruktur sowie Verkehr im damaligen Ist-Zustand betrachtet. Daraus erfolgt eine Aufstellung der Mängel und Konflikte, die in gleichnamiger Karte räumlich dargestellt sind. Ihre Erfassung gliedert sich in die Themenbereiche:

- Baustruktur und Bausubstanz
- Grün- und Freiflächenstrukturen
- Nutzungsstruktur
- Verkehr, Erschließung
- Sonstiges – z.B. Altersstruktur, Besitzverhältnisse, Topografie oder Hochwasserschutz

Die möglichen Chancen und Spielräume für Lösungsansätze der analysierten Mängel und Konflikte werden in einer gleichnamigen Karte dargestellt. Sie gliedern sich in folgende Themenbereiche: :

- Sicherung und Stärkung des Stadtbildes
- Nutzung von Planungsspielräumen
- Unterstützung von privaten Sanierungsinteressen
- Nutzung des Naherholungspotentials
- Konzept westlich Floßlande



Der Busbahnhof am Floßhafen wurde bereits in den 1990er Jahren angelegt und bildet zusammen mit dem Parkplatz und Parkdeck den zentralen Zugangsort zur Altstadt



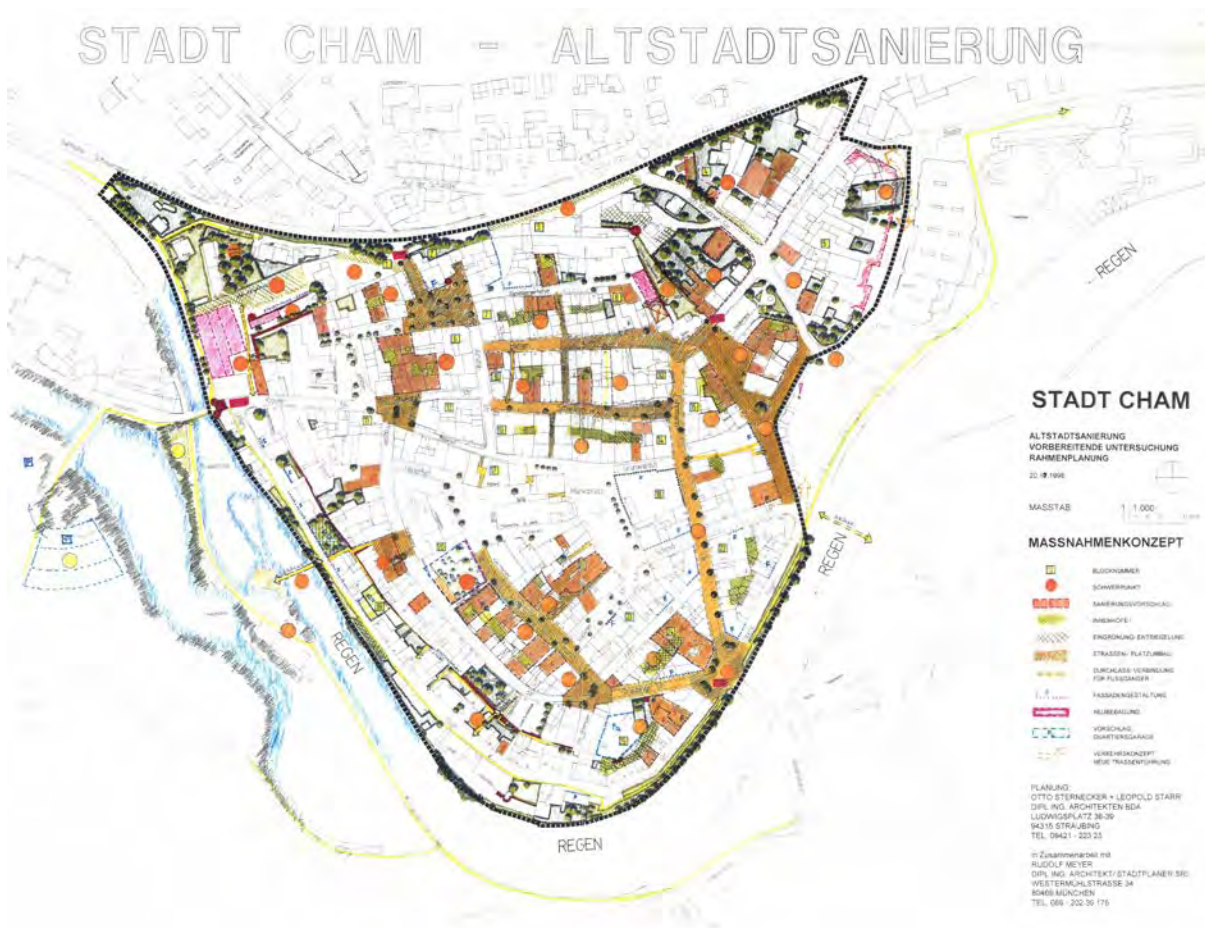
## 2.1.3 Zusammenfassung Leitlinien / Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 bis 1998

Aus der Analyse von Mängeln und Konflikten sowie Chancen und Spielräumen wurde ein Maßnahmenkatalog abgeleitet, der mit der Karte Maßnahmenkonzept illustriert ist.

In den folgenden Kapiteln werden die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 bis 1998 jeweils stichwortartig nach folgenden Handlungsfeldern zusammengefasst:

- 2.1.3.1 Grundsätzliches
- 2.1.3.2 Städtebau
- 2.1.3.3 Freiflächen und Grün
- 2.1.3.4 Nutzungsstruktur
- 2.1.3.5 Verkehr

Den zusammengefassten Zielen und Maßnahmen jedes Handlungsfeldes wird im Anschluss jeweils eine Bilanzierung und Bewertung aus der Sicht von 2022 angefügt.



Plan Maßnahmenkonzept der Vorbereitenden Untersuchungen von 1995-1998 des Büros Sternecker + Starr mit Meyer, Straubing/München.

### 2.1.3.1 Sanierungsbilanz Grundsätzliches

#### Zusammenfassung Leitlinien / Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 bis 1998

##### Handlungsfeld: Grundsätzliches

Den Vorbereitenden Untersuchungen von 1995 bis 1998 werden grundsätzliche, übergeordnete Leitlinien vorangestellt, die eher appellativen Charakter haben und in der Bilanz kaum überprüft werden können:

- Stadtplanung: Abwägung von Einzelinteressen und Gemeinwohl
- Visionäres Denken (über das heute und morgen hinaus) : Aufforderung an Planer, Politiker und jeden Bürger
- Städtebauliches Gesamtbild: Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen
- Strategien des Machbaren: politische Kräfte, Kosten, Zeitfolge
- Bürgernahe Sanierung: Information, Aufklärung, Beratung, Einbindung z.B. durch ein informelles Sanierungsforum, Infoblätter, regelmäßige Pressearbeit
- Sorgfalt in der Planung und Genehmigung: rechtliche Möglichkeiten in der Anwendung der Sanierungssatzung ausschöpfen

##### Handlungsfeld Grundsätzliches - Bilanz 2022:

Die Bevölkerungszahl hat in der Altstadt von Cham in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich abgenommen. Während von 1986 (6.255 Bewohner) bis 1995 (5.443 Bewohner) die Zahl innerhalb eines Jahrzehnts um rund 1.000 Bewohner zurückging erstreckte sich eine erneute Abnahme um ca. 1.000 Bewohner bis 2022 über fast zwei Jahrzehnte und hat sich damit deutlich verlangsamt. Seit 1998 sind einige neue Leerstände hinzugekommen, es wurde dagegen jedoch auch neuer Wohnraum errichtet.

Beim Rückgang der Bewohnerzahlen ist auch der stetig größer werdende Wohnraum pro Einwohner als Megatrend zu berücksichtigen.

Grundsätzlich hat sich das städtebauliche Gesamtbild in den letzten 20 Jahren positiv entwickelt. Insgesamt strahlt die Innenstadt ein weitgehend einheitliches, positives Gestaltungsbild aus. Insbesondere zahlreiche Neubauten sowie umfangreiche attraktive, zeitgemäß gestaltete Platz- und Straßenräume lassen auf rege und qualitätvolle Bautätigkeit in der Altstadt in den vergangenen Jahren schließen. Bei Wohnungsneubauten in der Altstadt wurden häufig enge und dicht belegte Häuser durch zeitgemäß ausgestattete, gut belichtete und belüftete Neubauten ersetzt.

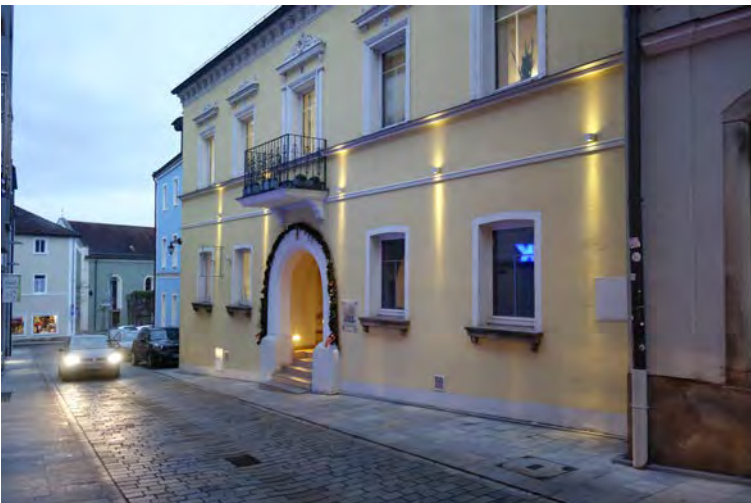
Zur Stärkung einer bürgernahen Sanierung und Öffentlichkeitsarbeit wird seit 2011 der Altstadtpreis „lebendige Altstadt“ für herausragende Sanierungen oder altstadtgerechte Neubaumaßnahmen zur Förderung einer lebendigen Altstadt verliehen. Dadurch sollen bauliche Maßnahmen in der Altstadt, die sich positiv auf Wohnen, Handel oder Dienstleistung auswirken gewürdigt werden. Neben einem Preisgeld für die Bauherren erhalten prämierte Gebäude eine Metalltafel mit der Aufschrift „Lebendige Altstadt“.

Neben den erfolgreichen Sanierungen, die prämiert wurden, gibt es noch größere Defizite bei der Erhaltung und Sanierung von historischen, denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden. Außerdem sind einige größere, räumlich zusammenhängende Missstände überwiegend an den Rändern der Altstadt unverändert verblieben.

Der Sinn der Bürger für die Entwicklung ihrer Stadt ist grundsätzlich stark ausgeprägt. Interesse und Engagement der Bürgerschaft hat sich auch bei verwandten Untersuchungen, wie dem Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept GSEK von 2008 bis 2010 oder den Vorbereitenden Untersuchungen im benachbarten Sanierungsgebiet „Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße“ 2021 deutlich gezeigt.



Einige Neubauten fügen sich harmonisch in die historischen Strukturen der Altstadt ein



Umfassend saniertes Einzeldenkmal in der Rosenstraße

### 2.1.3.2 Sanierungsbilanz Städtebau

#### Zusammenfassung Leitlinien / Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 bis 1998

##### Handlungsfeld: Städtebau

In den Vorbereitenden Untersuchungen von 1995 bis 1998 werden Ziele und Maßnahmen hinsichtlich städtebaulicher Entwicklung formuliert:

- historische Altstadt und lebendiges Stadtbild statt "Museum":
  - Erlebbarkeit der Stadtmauer / des Stadtgrabens,
  - attraktive Abfolge von Straßen und Plätzen,
  - homogenes Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum
  - Sicherung bzw. behutsame Erneuerung der ortstypischen Bausubstanz (Index „S“ im Plan Maßnahmenkonzept)
- Innenentwicklung: Chance und Verpflichtung gemäß BauGB
- Sicherung und behutsamer Rückbau in der Blockstruktur:
  - Freiflächen nutzen
  - Grün auf den Dächern an den Fassaden
  - Durchlässigkeit im Inneren (z.B. Passagen mit Glasdächern)
  - keine Total-Entkernungen um jeden Preis
- Sicherung und Nutzung der Flächenreserven (z.B. nördlich Biertor)
- Aufstellung von Bebauungsplänen (z.B. Sicherung von Raumkanten z.B. (z.B. Bebauung Sahmgelände, Randsbergerhofstraße, Rindermarkt, südlich Amtsgericht, Propsteistraße bei Grünanlage, Bebauung westlich Parkdeck, Stadtrand am Floßhafen etc.)

##### Handlungsfeld Städtebau – Bilanz 2022:

Grundsätzlich wirkt die Altstadt, insbesondere an Werktagen, lebendig und gut frequentiert. Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und Gastronomie führen unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen in der Altstadtbereich, wenn auch in den vergangenen Jahren Leerstände entstanden sind und Nutzungsverschiebungen stattgefunden haben.

##### Stadtmauer

Die Stadtmauer und der Stadtgraben sind in ihrem historischen Verlauf kaum erlebbar, jedoch an einigen Stellen sichtbar. Aus heutiger Sicht stellt sich das Thema Stadtmauer und Stadtgraben wie folgt dar:

- Im Norden ist ein Abschnitt mit einem Befestigungsturm von der kleinen öffentlichen

Grünfläche am Zwingerweg sichtbar. Die Mauer wurde saniert und die Mauerkrone neu gedeckt, der angrenzende Turm wirkt ungenutzt und hat Sanierungsbedarf.

- Im Bereich des Hotels Randsberger Hof sind einige Stadtmauerfragmente auf der Rückseite zur Bahnstrecke sichtbar, sie gehen jedoch in der insgesamt ungeordneten städtebaulichen Situation unter.
- Östlich des Hotels und nördlich der Spitalkirche ist die Stadtmauer mit dem davor liegenden Stadtgraben in die attraktive kleine Parkanlage des Spitalgartens eingebettet, baulich saniert und gut erlebbar. Auch hier ist mit dem Grasslturm ein Befestigungsturm erhalten, der ungenutzt wirkt, aber keinen hohen Sanierungsbedarf hat.
- Der südwestliche Abschnitt der ehemaligen Stadtmauer ist schon lange abgängig, im südlichen Rückraum der Judenstraße sind Fragmente der Mauer unzugänglich eingebaut.
- Der Straubinger Turm ist Teil der mittelalterlichen Stadtbefestigung und prägt die Stadtsilhouette. Er ist über ein Privatgrundstück an der Straubinger Straße von außen zugänglich.
- Im angrenzenden, denkmalgeschützten ehemalige Brauereikeller sind Teile der inneren Stadtbefestigung verbaut, das Gebäude liegt jedoch abgeschirmt im Blockinnenbereich und ist von keiner Seite sichtbar.
- An der westlichen Altstadtflanke ist die Stadtmauer über einen längeren Abschnitt gut erlebbar. Eine in jüngerer Vergangenheit aufgewertete, attraktive Fußwegeverbindung führt von der Unteren Regenstraße über den Birkensteig entlang der Mauer in die höherliegende Altstadt. Weiter nördlich gibt es außerdem eine neu gestaltete Stiegenanlage von der Unteren Regenstraße zum Bereich am Amtsgericht.
- Von der Unteren Regenstraße sowie dem gegenüberliegenden Flussufer ist die Stadtmauer mit der darüber „thronenden“ Altstadtsilhouette an einigen Stellen gut wahrnehmbar. Durch eine 2022 geschaffene Baulücke ist dieser Effekt insbesondere im Bereich der Unteren Regenstraße 54/56 deutlich wahrnehmbar.

## Straßen und Plätze

Eine attraktive Abfolge von Straßen und Plätzen wurde in den vergangenen Jahren deutlich ausgeweitet. Nachdem vor 1998 bereits der Marktplatz, der Kirchplatz, die Lucknerstraße, die Schulstraße und die Helterhofstraße aufgewertet wurden folgte im Betrachtungsraum der letzten zwei Jahrzehnte eine Neugestaltung der Fuhrmannstraße, der Schuegrafstraße, der Propsteistraße, der Straubinger Straße, der Rosenstraße, des Geigenmacher Gässchen, des Schrödergässchen, der inneren Ludwigstraße und des Steinmarkts sowie Teilabschnitten der Alrunastraße.

Das Gestaltungsbild wirkt dabei grundsätzlich sehr homogen, insbesondere die Ausstattung, die im Rahmen der „Gartenschau am Regenbogen“ 2001 installiert wurde, ist qualitativ und gestalterisch hochwertig sowie nutzerfreundlich und alltagstauglich. Auch ein einheitliches Beschilderungssystem ist für Besucher der Stadt übersichtlich und informativ.

Bereiche die noch einer Aufwertung bedürfen sind Randsbergerhofstraße, Hafnerstraße, Schwanenstraße, Klosterstraße, Spitalplatz, Rindermarkt, Judenstraße, Brunnendorf, Zwingerweg sowie die Untere Regenstraße.

## Gebäudesanierungen

Die Sicherung bzw. behutsame Erneuerung der ortstypischen Bausubstanz, im Maßnahmenplan von 1998 mit Index „S“ versehen ist überwiegend nicht erfolgt. Ein großer Teil der damals zur Sanierung vorgeschlagenen Gebäude ist mittlerweile abgerissen und durch Neubauten ersetzt, an einigen Stellen befinden sich noch Baulücken. Zwar dienen attraktive Neubauten in der Altstadt der Innenentwicklung, Belebung und Verjüngung, führen jedoch zu Verlust von Identität und ortstypischer Baukultur. Zudem ist es ökologisch und ökonomisch häufig effizienter bestehende Bausubstanz zu sanieren und weiter zu nutzen.

Im Bestand gibt es nach wie vor Sanierungsbedarf, insbesondere dort wo damals wie heute eine Konzentration von Missständen zusammentrifft, wie am Spitalplatz, am Brunnendorf, in der Judenstraße, im Apothekergässchen, Teilen des Steinmarktes sowie in der Randsbergerhofstraße.

Bei der Neubebauung des südlichen Blockrands an der Oberen Regenstraße/ Kreisel / Bürgermeister-Zimmermann-Straße wurden hauptsächlich Brachflächen aktiviert bzw. schwache Bausubstanz zurückgebaut. Zudem wurde dort ein Lebensmittelmarkt angesiedelt, der lange im Bereich der Altstadt fehlte.

Bei Errichtung der zahlreichen Neubauten anstelle von sanierungsbedürftigen Gebäuden blieben die historischen Blockstrukturen erhalten, einige Baulücken wurden geschlossen.

Neben den Gebäuden für die um 1998 Sanierungsbedarf identifiziert wurde, gibt es auch eine Reihe von historischen Gebäuden, die damals als intakt betrachtet wurden, jedoch inzwischen eine umfassende Sanierung erfahren haben. Beispiele hierfür sind:

- Stadtbildprägende Gebäude:  
Alrunastraße 9; Steinmarkt 1; Hafnerstraße 3; Schmidstraße 4; Brunnendorf 1; Johann-Brunner-Straße 5; Klosterstraße 5; Lucknerstraße 1; Randsbergerhofstraße 3,
- Baudenkmale:  
Rosenstraße 10; Kirchplatz 9 (Kath. Pfarramt); Rindermarkt 12 (Ehhäusl); Rindermarkt 10 (Blaues Haus) mit Einrichtung einer öffentlichen Fußgängerpassage zur Propsteistraße

Der Forderung nach mehr Grün auf den Dächern und an den Fassaden wurde weitgehend nicht nachgekommen.

## Flächenreserven

Flächenreserven im Sinne des Maßnahmenkonzepts von 1998 sind der Bereich der Weißbierbrauerei nördlich des Biertors, eine Parkplatzfläche in der Randsbergerhofstraße an der Stadtmauer, eine Fläche an der Johann-Brunner-Straße an der Bahnlinie mit Garagenanlage sowie die östliche Flanke des Blocks an der Bürgermeister-Zimmermann-Straße, der keine Raumkante bildet. Alle diese Flächen sind bis heute weitgehend untergenutzt geblieben und wurden nicht aktiviert.

Im Bereich der Altstadt gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die offenen Raumkanten am Gelände der Weißbierbrauerei (Sahmgelände), Randsbergerhofstraße, Rindermarkt, südlich

Amtsgericht, Propsteistraße bei der Grünanlage, Bebauung westlich des Parkdecks sowie des Altstadttrands am Floßhafen sind nach wie vor vorhanden.

Zusammenfassung Bilanz Gebäudesanierung 1995 bis 2022 in Zahlen:

- Verbesserung des Gebäudezustands durch umfassende Sanierung: ca. 32
- Gebäude, die in der VU 1998 zur Sanierung empfohlen waren, aber abgerissen wurden: ca. 29
  - davon ohne Neubebauung der freigemachten Gebäudegrundfläche: ca. 6
  - davon mit Neubebauung der freigemachten Gebäudegrundfläche: ca. 23
- Neubauten im Bereich der Altstadt insgesamt: ca. 45

### Fazit Handlungsfeld Städtebau

Im Fazit sind schlagwortartig folgende Missstände im Handlungsfeld Städtebau verblieben:

- Stärkung des Themas Stadtmauer/Stadtgraben
- Einige Straßen- und Platzräume mit Aufwertungsbedarf
- Zahlreiche unsanierte Gebäude
- Brachen, insbesondere an den Rändern der Altstadt



Das denkmalgeschützte „Blaue Haus“ wurde umfassend saniert



Private Sanierung eines historischen, ortsbildprägenden Wohnhauses



Anstelle zahlreicher in der VU von 1995-98 zur Sanierung vorgeschlagener Gebäude wurden Neubauten errichtet



Auch am Spitalplatz entsteht um 2022 ein Neubauprojekt anstelle von mehreren historischen Altbauten, die in der VU 1998 zur Sanierung empfohlen waren





In der Judenstraße besteht eine mangelhafte Sanierungsbilanz. Auch die Aufwertung des Straßenraums endet am Eingang der Straße.



Im Bereich um das Brunnendorf besteht eine negative Sanierungsbilanz. Brachflächen, untergenutzte Grundstücke und fehlende Raumkanten sind nach wie vor vorhanden

### 2.1.3.3 Sanierungsbilanz Freiflächen und Grün

#### Zusammenfassung Leitlinien / Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 bis 1998

##### Handlungsfeld: Freiflächen und Grün

In den Vorbereitenden Untersuchungen von 1995 bis 1998 werden Ziele und Maßnahmen hinsichtlich Freiflächen und Grün formuliert:

- Sicherung privater Frei- und Grünflächen:  
Nutzung Innenhöfe, Entsiegelung, Teilabbruch, Hofbegrünungsprogramm
- Stärkung der öffentlichen Grünflächen und Grünstrukturen
- Kontinuierlicher Ausbau der Straßen und Plätze: Aufenthaltsqualität, Anziehungskraft
- Wohnumfeld am Zwingerweg verbessern
- Spielplatz im Stadtgraben Nordost
- Straßengrün verstärken
- Stadtmauer als Erlebnisweg - z.B. Birkenstein-Kordonhaus
- Einbeziehung des Regens als öffentlichen Frei-/Grünraum
  - Fußwegenetz entlang Regen (Untere Regenstraße und Querwege)
  - siehe hierzu Konzept "Natur in der Stadt Cham 2001"

#### Handlungsfeld Freiflächen und Grün – Bilanz 2022

##### Private Freiflächen

Die private Grün- und Freiflächenstruktur ist nahezu unverändert geblieben. Innenhöfe wurden, soweit einsehbar weder nennenswert entsiegelt, noch durch Teilabbruch freigelegt. Ein Hofbegrünungsprogramm wurde nicht aufgelegt, es kann jedoch mit einem städtischen Fassadenprogramm eine Begrünung gefördert werden, wenn sie öffentlichkeitswirksam ist. Viele private Grundstücke sind vollflächig versiegelt und werden in der Regel als Parkplatz genutzt oder liegen brach, insbesondere an den Rändern der Altstadt.

##### Öffentliche Grünflächen

Hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen und Grünstrukturen hat eine deutliche Stärkung stattgefunden. Dies ist in erster Linie den umgesetzten Maßnahmen rund um die „Gartenschau am Regenbogen“ im Jahre 2001 zu verdanken, deren Planungen bereits vor bzw. parallel zur Bearbeitung der VU von 1998 erfolgten. In der Altstadt sind dabei folgende Bereiche hervorzuheben, die eine Neuanlage oder Aufwertung erfahren haben:

- Uferbereiche der Roßschwemme am Regen im Bereich westlich der Altstadt vor dem Biertor
- Meranweg: Uferweg mit wertvollem Baumbestand als Verbindung am Regen von der Altstadt zum Bahnhof und Teil eines vier Kilometer langen Gartenschau-Rundwegs
- Parkanlage Spitalgarten an der Stadtmauer nördlich der Spitalkirche
- Uferbereich am Regen westlich der Fleischtorbrücke

- Anlage und Aufwertung von Fußwegeverbindungen von der Unteren Regenstraße zur oberen Altstadt.
- Aufwertung Parkanlage Pfarrgarten bzw. Amtsgerichtsgarten (erfolgte bereits 1986)
- Umgestaltung des Spitalhof zum „Platz der Menschlichkeit“ 2010

## Straßen und Plätze

Ein kontinuierlicher Ausbau der Straßen und Plätze hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft hatte bereits vor den Vorbereitenden Untersuchungen 1998 begonnen, wurde in den vergangenen 25 Jahren fortgesetzt und ist heute noch nicht abgeschlossen. Hervorzuhebende Platzgestaltungen der vergangenen Jahre sind der Platzraum in der Propsteistraße gegenüber dem Amtsgericht mit der Stiege zur Unteren Regenstraße, der Graf-Luckner-Platz mit der gestalterischen Integration archäologischer Funde sowie der Steinmarkt mit attraktiven Aufenthaltsbereichen und Baumpflanzungen. Bei den Neugestaltungen der Straßen- und Platzräume wurden überwiegend Pflasterflächen angelegt, die fließende Übergänge zwischen Fußgängerbereichen und Fahrbahnen herstellen und somit neben dem ansprechenden Gestaltungsbild auch zur Barrierefreiheit sowie der Sicherheit des Verkehrs beitragen.

## Wohnumfeld

Das Wohnumfeld am Zwingerweg ist in den letzten Jahrzehnten unverändert geblieben, lediglich eine kleine Stiegenanlage mit Rampe zum Meranweg wurde ansprechend neu gestaltet. Die kleine Grünanlage hat nach wie vor Aufwertungspotential hinsichtlich Gestaltung und Nutzbarkeit. Auch ein Spielplatz im nordöstlichen Stadtgraben wurde bisher nicht angelegt. Das Straßengrün wurde in den aufgewerteten Straßen- und Platzräumen verstärkt, aber auch hierbei gibt es noch Ergänzungspotential.

## Stadtmauer

Die Stadtmauer ist an verschiedenen Stellen sichtbar und weitgehend baulich saniert. Als Erlebnisweg sind die Reste der teilweise versteckten Stadtbefestigung nur teilweise erfahrbar. So ist die im Rahmen der „Gartenschau am Regenbogen“ ertüchtigten Fußwegeverbindung an und durch die Stadtmauer Am Birkenstein sehr attraktiv. Auch im Spitalgarten nördlich der Spitalkirche sind Stadtmauer und der davor befindliche Stadtgraben gut erlebbar.

Teile der Stadtbefestigung gehen aber auch in einem Umfeld mit einer Konzentration von städtebaulichen Missständen unter, so an der nördlichen Rückseite der Randsbergerhofstraße zur Bahnstrecke im ehemaligen Stadtgraben. Im Rückraum der Judenstraße und im Bereich um den Straubinger Turm sind die Reste der Stadtmauer uneinsehbar im Blockinnenbereich verborgen.

## Gartenschau 2001

Die Gartenschau am Regenbogen in Cham diente seinerzeit bewusst als Motor der Stadtentwicklung. Über-geordnetes Ziel der Planung war eine Aufwertung der städtebaulichen Strukturen im Altstadt-Quartier. Vor allem sollte die Beziehung zwischen dem historischen Viertel und dem Fluss Regen nachhaltig verbessert werden. Dies wurde zu großen Teilen umgesetzt. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere:

- Der Bau der „Blaue Brücke“ als Fuß- und Radwegeverbindung vom Busbahnhof am Floßhafen zur Wasserwirtschaft und den Freizeitanlagen an der Quadfeldmühle.
- Die Fußwegeverbindungen zwischen oberer Altstadt und Unterer Regenstraße
- Die grüne Fußwegeverbindung am südlichen Regenufer zwischen Fleischtorbrücke und Roßschwemme am Biertor mit Weiterführung über den Meranweg zum Bahnhof und das nördliche Stadtgebiet

Lücken in der Anbindung des Regen finden sich noch in der Unteren Regenstraße. Hier ist der Uferbereich in längeren Abschnitten unzugänglich, überwuchert und teilweise hinter Privatgrundstücken verborgen.

Unabhängig von der Gartenschau wurde in den letzten Jahren im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen am östlichen Altstadtrand eine attraktive Uferpromenade angelegt, die zum Aufenthalt am Flussufer einlädt und den Fußgänger- und Radverkehr abseits vom MIV in das östliche Stadtgebiet leitet.

### **Fazit Handlungsfeld Freiflächen und Grün**

Im Fazit sind schlagwortartig folgende Missstände im Handlungsfeld Freiflächen und Grün verblieben:

- Stärkung des Themas Stadtmauer/Stadtgraben
- Mangelnde Begrünung der Blockinnenbereiche
- fehlende Wohnumfeldverbesserung Zwingerweg
- Brachen und vollflächig versiegelte Flächen auf privaten Grundstücken
- Unzugänglichkeit des Regen in einigen Bereichen der Unteren Regenstraße



Der Spitalhof wurde 2010 zum „Platz der Menschlichkeit“ umgestaltet



Am Graf-Luckner-Platz wurden archäologische Ausgrabungen in die Platzgestaltung integriert



Das Ufer am Regenbogen wurde im Rahmen der Gartenschau 2001 gestaltet



Ebenfalls im Rahmen der Gartenschau 2001 wurde die Roßschwämme als Parkanlage am Wasser gestaltet



Auch die Anlage der Blauen Brücke zur Wasserwirtschaft geht auf die Gartenschau von 2001 zurück



Das Wohnumfeld am Zwingerweg hat nach wie vor Aufwertungsbedarf

#### 2.1.3.4 Sanierungsbilanz Nutzungsstruktur

### Zusammenfassung Leitlinien / Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 bis 1998

#### Handlungsfeld: Nutzungsstruktur

In den Vorbereitenden Untersuchungen von 1995 bis 1998 werden Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Nutzungsstruktur formuliert:

- Stärkung der Wohnfunktion in der westlichen und südlichen Altstadt:
  - Wohnumfeldverbesserung
  - kurze Wege
  - Quartiersgaragen
  - nutzbare Freiflächen
  - Wohnungsangebot für Jung / Alt. und Familien
- Sicherung der Mischnutzung - Vielfalt statt Monostruktur
- Stärkung gewerblicher Tätigkeiten (Dienstleistung, Einzelhandel etc.)
- Wohnen und Arbeiten in der Nähe
- Freizeitangebot, gehobene Gastronomie, Beherbergung
- Stärkung des kulturellen Angebotes  
z.B. Ausbaustufe Kordonhaus zum Kulturgarten in Richtung Nordwest

#### Handlungsfeld Nutzungsstruktur – Bilanz 2022:

##### Stärkung Wohnfunktion

Eine Stärkung der Wohnfunktion erfolgte in der Altstadt hauptsächlich durch Neubauten, die überwiegend ganz oder zu großen Teilen dem Wohnen dienen. Dagegen sind in Bestandsgebäuden Wohnungsleerstände erhalten geblieben bzw. hinzugekommen. Eine Konzentration findet sich insbesondere in der Judenstraße und im Bereich der westlichen Vorstadt um den Spitalplatz und am Brunnendorf.

Eine deutliche Wohnumfeldverbesserung erfolgte insbesondere durch die Straßen und Platzaufwertungen sowie die Anlage und Ertüchtigung von Freiflächen und Grünanlagen, wie sie im Kapitel Freiflächen und Grün beschrieben sind. Dies beinhaltet auch eine Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger.

Von den 1998 vorgeschlagenen Standorten für Quartiersgaragen wurde eine Tiefgarage im Untergeschoss des neuen Grundbuchamtes verwirklicht. An den übrigen vier vorgeschlagenen Standorten wurden bisher keine Quartiersgaragen errichtet. Bei den zahlreichen Neubauten in der Altstadt wurden jedoch zu großen Teilen Tiefgaragen oder Stellplätze in den Untergeschossen geschaffen.

Das neu geschaffene Wohnungsangebot in jüngeren Neubauten bietet Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Ansprüchen für Jung und Alt. Es fehlen jedoch Wohnungen mit direktem Freiraumbezug wie sie insbesondere für junge Familien nachgefragt sind. Hier steckt noch Potential bei der Aktivierung von sanierungsbedürftigen Altbauten mit Rückbau von nicht

mehr genutzten Nebengebäuden und/oder gegebenenfalls Grundstückszusammenlegungen.

## Mischnutzung

Eine vielfältige Mischnutzung von Wohnen, Handel, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomie ist in der Altstadt nach wie vor vorhanden, es gibt jedoch Entwicklungen, die insbesondere für den Einzelhandel problematisch sind. Neben Megatrends wie der Zunahme des Internethandels sind auch die großflächigen Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet Janahof im südlichen Stadtgebiet in den vergangenen Jahrzehnten stetig gewachsen sowie durch kontinuierliche Verbesserung der Erschließung gestärkt worden. Neben Artikeln der Grundversorgung finden sich dort auch innenstadtrelevante Sortimente, die mit dem Angebot der Altstadt auf wesentlich größeren Verkaufsflächen konkurrieren. Direkt am Marktplatz muss 2022 aktuell eine Zunahme von Einzelhandels-Leerständen in der besonders attraktiven Lage festgestellt werden. Auch einige traditionsreiche Geschäfte haben in den vergangenen Jahren geschlossen.

Die Lebendigkeit und Vielfalt der Nutzer von Jung bis Alt ist eine wichtige Voraussetzung für eine funktionierende Innenstadt. Der Erhalt und die Ansiedlung von Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen in diesem Bereich ist ein wichtiger Bestandteil.

Als positive Entwicklung im Innenstadtbereich lässt sich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Brunnendorf betrachten, der die Lebensmittel-Nahversorgung in der Altstadt stärkt. Außerdem ist die kürzlich erfolgte Erweiterung des Kaufhauses Frey an der Oberen Regenstraße ein positives Signal für den innerstädtischen Einzelhandel. Die Passage durch das Kaufhaus vom Busbahnhof am Floßhafen bis zum Marktplatz kann zudem als attraktive innerstädtische Fußgänger Verbindung betrachtet werden.

## Gastronomie

Die Gastronomie bietet in der Innenstadt von Cham grundsätzlich ein sehr vielfältiges Angebot. Die Aufwertung von Straßen- und Platzräumen hat zur Schaffung attraktiver Freischankflächen von Cafés und Restaurants beigetragen. Insbesondere der Steinmarkt und Marktplatz bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die Außengastronomie. Außerdem wurde durch die Errichtung der Blauen Brücke eine direkte Fußgänger Verbindung von der Altstadt in den großen Biergarten an der Wasserwirtschaft geschaffen.

## Kultur

Ein Stärkung des kulturellen Angebots ist insbesondere durch den Neubau der Stadthalle erfolgt, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt, aber von der Altstadt fußläufig gut erreichbar ist. Die 1998 vorgeschlagene Erweiterung des Kordonhauses nach Nordwesten zu einem Kulturgarten ist nicht erfolgt; das dafür vorgesehene Grundstück wird nach wie vor als Privatgarten genutzt.



## Fazit Handlungsfeld Nutzungsstruktur

Im Fazit sind schlagwortartig folgende Missstände im Handlungsfeld Nutzungsstruktur verblieben:

- Stärkung Wohnfunktion in Bestandsgebäuden
- Mangel an Quartiersgaragen / Anwohnerparkplätzen
- Leerstände im Einzelhandel und Gastronomie



Am Steinmarkt wurden im Rahmen der Aufwertung der Platzraumes attraktive Aufenthaltsbereiche geschaffen, die auch von Besuchern der anliegenden Gastronomie genutzt werden



Die Fuhrmannstraße wurde durch Aufwertungsmaßnahmen als attraktive Innenstadtstraße gestärkt

### 2.1.3.5 Sanierungsbilanz Verkehr

#### Zusammenfassung Leitlinien / Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 bis 1998

##### Handlungsfeld: Verkehr

In den Vorbereitenden Untersuchungen von 1995 bis 1998 werden Ziele und Maßnahmen hinsichtlich Verkehr formuliert:

- Gesamtverkehrskonzept von Prof. Lang, München als Grundlage für die Altstadtsanierung aus dem Jahre 1991/92
- Strategie zur Umsetzung des Gesamtverkehrskonzeptes  
z.B. Nordspange, Parkierungsangebot im Westen (Regen-Vorland)
- Weitere Entlastung der Innenstadt:  
leistungsfähige Verkehrsführung ohne einseitige Belastungen
- Verkehrsberuhigung in der Altstadt:  
flächenhaft, Hierarchie des Straßennetzes verdeutlichen
- Attraktives öffentliches Stellplatzangebot (Kurz/Dauerparken)  
ausbauen bzw. Rückbauen (= Verlagern!)
- Kommunale Parkplatzüberwachung: Gebührenstaffelung
- Konsequente Standortsuche und zügiger Bau von Quartiersgaragen  
(maximal 100 m Einzugsgebiet; Ablösevereinbarungen überprüfen; Fördermöglichkeiten nutzen), Grundvoraussetzung für neue Wohnungen
- Durchgängiges Fußwegenetz:
  - In der Altstadt und zur Auenlandschaft des Regen, "Brückenschlag"
  - Behutsames "Aufbrechen" der langen Blöcke im Erdgeschoss (z.B. zwischen Hafnerstr. und Schwanenstr.)
- nachhaltige Aufklärung der Bevölkerung:  
Parkierungsangebot, Mut zum Fahrrad (Vorbild)

##### Handlungsfeld Verkehr – Bilanz 2022:

###### Gesamtverkehrskonzept

Wesentliche Ziele und Maßnahmen aus dem Gesamtverkehrskonzept von Prof. Lang, München aus dem Jahre 1991/92 wurden umgesetzt:

Als Kernstück der Planungen des Gesamtverkehrskonzepts wurde bereits vor 1998 der zentrale Busbahnhof an den Floßhafen verlegt, um in Verbindung mit dem dort errichteten Parkdeck den Bereich als wichtigsten Zugang zur Altstadt zu definieren.

Zur Stärkung des ÖPNV wurde dort ein attraktiver zentraler Busbahnhof mit ergänzenden Einrichtungen wie Kiosk und öffentlichem WC eingerichtet. Er bildet neben dem Bahnhof den Mittelpunkt des ÖPNV im Landkreis Cham.

Die Ausgestaltung wurde Anfang der 1990er Jahre in der heute vorhandenen Ausprägung umgesetzt und war Voraussetzung für flächendeckende verkehrliche Maßnahmen im Bereich der

## Altstadt.

Dabei soll der zentrale Bereich der Altstadt um den Marktplatz nicht mit einem einzelnen Fußweg verbunden werden, sondern über ein Netz von Fußwegeverbindungen erreichbar sein.

Durch eine Verlängerung der Regenstraße konnten die Bereiche um Brunnendorf, Spitalplatz, Hafner- und Schwanenstraße sowie Fuhrmannstraße entscheidend entlastet werden.

Für den Marktplatz wurde eine Alternative gewählt, die eine teilweise Befahrbarkeit zulässt, Teile der Rosenstraße und Kirchplatz wurden reine Fußgängerbereiche.

Die Verkehrsberuhigung in der Altstadt erfolgte in den meisten Bereichen. In einigen Straßenzügen beispielsweise aufgrund des Gestaltungsbildes mit optisch durchgehenden Belägen und der Ausbildung unterschiedlicher Querschnitte, so z.B. am Steinmarkt und in der Fuhrmannstraße. Für die flächenhafte Einrichtung einer Tempo-30- Zone besteht bereits ein Beschluss, der in Kürze umgesetzt werden soll.

## Parken

Eine kommunale Parküberwachung mit Gebührenstaffelung wurde eingeführt. Um den innerstädtischen Einzelhandel nicht zu schwächen, sind die Bedingungen sehr moderat: eine Stunde kann derzeit kostenlos geparkt werden, danach kostet jede weitere Stunde 30 Cent. Als Parkierungsangebot ca. 150m vor dem Biertor am Rand der Altstadt wurde an der Roßschwämme im Rahmen der Gartenschau 2001 ein kostenfreier Parkplatz angelegt von dem der Marktplatz und die westliche Altstadt in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Dieser wurde nach 2010 nochmals deutlich erweitert. Die Parkplätze Stadellohe und Quadfeldmühle sind ebenfalls nahezu kostenlos.

Der Effekt einer Verkehrsberuhigung der Altstadt setzte jedoch nur teilweise ein, da trotz eines großen Angebots an Parkplätzen und Parkhäusern am direkten Rand der Altstadt immer noch reger Parksuchverkehr stattfindet. Das umfangreiche Angebot an sehr kostengünstigen Kurzzeitparkplätzen innerhalb der Altstadt scheint vielen Autofahrern attraktiver als kostenfreie Parkplätze in Verbindung mit kurzen Fußwegen. Die Kurzzeitparkplätze in der Altstadt werden daher zunächst bevorzugt angefahren.

Trotz einer Teilsanierung ist das Parkdeck am Floßhafen mittlerweile nicht mehr zeitgemäß hinsichtlich Funktionalität und Ausstattung. Zudem ist für den Bedarf an diesem Standort überdimensioniert und in der Regel nicht ausgelastet.

Daher stellt die Stadt Cham Überlegungen an, das Altstadtparken neu zu organisieren. Es kann beispielsweise das Parken im Süden und Osten der Altstadt zusammen mit den Parkplatzanlagen an der Quadfeldmühle neu strukturiert und das Parkdeck am Floßhafen teilweise zurückgebaut werden, um das innenstadtnahe Grundstück einer höherwertigeren Nutzung zuzuführen.

Von 1998 an fünf Standorten vorgeschlagenen Quartiersgaragen wurde nur eine in der Unteren Regenstraße neu eingerichtet. Hier hat die Stadt Cham in den unteren zwei Geschossen eines neuen Wohnhauses 24 Stellplätze geschaffen. Außerdem wurden einige Neubauten im Altstadtbereich mit privaten Tiefgaragen oder Kfz-Stellplätzen in den Erdgeschossen erstellt.

## Nordspange

Die Nordspange als direkte Verbindung von Auf der Schanze zur Furter Straße nördlich der

Bahnlinie konnte nicht realisiert werden, da der notwendige Grunderwerb nicht erfolgen konnte. Stattdessen führt diese Verbindung heute über die Johann-Brunner-Straße, Bürgermeister-Zimmermann-Straße und Obere Regenstraße, wobei durch die Einrichtung zweier Kreisverkehre ein guter Verkehrsfluss erreicht werden konnte.

## Fußwegeverbindungen

Nicht umgesetzt wurde die Ausgestaltung des Spitalplatzes zwischen Floßhafen und Spitalkirche als Fußgängerbereich. Auch die Neuanlage von Fußwegeverbindungen durch den Block südlich Brunnendorf zum Parkdeck Floßhafen, eines Fußwegs vom Spitalgarten durch den Stadtgraben zur Bahnbrücke an der Johann-Brunner-Straße sowie eine Fußgängerverbindung über die Bahnlinie zur Straße Auf der Schanze und weiter zum Schulberg direkt westlich vom Hotel Randsberger Hof wurden nicht gebaut.

Im Fußwegenetz wurden Querverbindungen von der Unteren Regenstraße zur oberen Altstadt eingerichtet bzw. baulich aufgewertet. Als neue Verbindung über den Regen wurde die Blaue Brücke vom Floßhafen zur Wasserwirtschaft und weiter zu den Freizeitanlagen an der Quadfeldmühle neu errichtet.

Zur Durchbrechung der langen Blöcke wurden die vorgeschlagenen Fußgängerpassagen kaum umgesetzt. Lediglich bei der Sanierung des Blauen Hauses am Rindermarkt 10 wurde eine attraktive Fußgängerpassage zur Propsteistraße eingerichtet. Außerdem besteht während der Geschäftszeiten eine Fußgängerverbindung vom Floßhafen zum Marktplatz durch die Verkaufsräume des Kaufhauses Frey.

Zur Stärkung des Radverkehrs wurde 2021 ein Radverkehrskonzept für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Dabei wurden im Bereich der Altstadt keine neuen baulichen oder markierten Radwege vorgesehen. Der Radverkehr wird hier teilweise im Sinne eines „Shared Space“ weiterhin auf der Fahrbahn geführt.

Eine attraktive neue Rad- und Fußwegeverbindung entstand am Regenufer im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen. Ein baulich getrennter Rad- bzw. Fußweg führt von der Blauen Brücke am Floßhafen in das östliche Stadtgebiet.

Hauptziele hinsichtlich Radverkehr sind lückenlose Radverkehrswege sowie die Schaffung von Haupt- und Nebenrouten für heimische Radfahrer in der täglichen Nutzung, die auch von touristischem Interesse sind sowie für gelegentliche Freizeitradler ein attraktives Angebot darstellen. Insgesamt können attraktive Angebote für eine häufigere Nutzung des Fahrrads noch gestärkt werden (siehe auch S. 66 - Ziele und Maßnahmen, 3.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken - Radverkehr).

## Fazit Handlungsfeld Verkehr

Im Fazit sind schlagwortartig folgende Missstände im Handlungsfeld Verkehr verblieben:

- Parksuchverkehr in der Altstadt
- Mangel an Quartiersgaragen / Anwohnerparkplätzen
- Fehlende Umsetzung Nordspange
- Lücken im Fuß- und Radwegenetz

- Bauliche und gestalterische Mängel bei Geh- und Radwegen



Am Birkenstein verläuft eine attraktive Fußwegeverbindung von der Unteren Regenstraße in die obere Altstadtbereich entlang der ehemaligen Stadtmauer



In der Unteren Regenstraße wurde eine Quartiersgarage im Untergeschoss eines Wohnhauses neu errichtet



Bei der Sanierung des „Blauen Hauses“ wurde eine öffentlich zugängliche Fußgängerpassage zwischen Rindermarkt

und Propsteistraße eingerichtet



Im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen wurde eine Uferpromenade mit getrenntem Rad- und Fußweg angelegt



Eine Fortsetzung der öffentlichen Durchwegung von den Parkanlagen der Roßschwemme nach Süden durch den Bereich der Neumühle ist bis heute nicht vorhanden

## 2.1.4 Weitere Konzepte / Programme

### Gesamtstädtisches Städtebauliches Entwicklungskonzept GSEK

In den Jahren 2008 bis 2010 wurde für die Stadt Cham ein GSEK (Gesamtstädtisches Städtebauliches Entwicklungskonzept) als Strategie zur Weiterentwicklung der Stadt entwickelt.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen im Bereich der Wirtschaft oder der Bevölkerungszusammensetzung mussten bestehende Zukunftsvorstellungen in der Stadtentwicklung überdacht werden. Im GSEK wurde der aktuelle Zustand der Stadt aufgenommen, bewertet und schrittweise mit Zielen für die Zukunft verbunden. Übergeordnete Themen dabei sind: Wohnen, Arbeiten, Lernen, sich Erholen.

Die Bürger hatten dabei vielfältige Möglichkeiten, ihre Vorstellungen einzubringen, die Planer übernahmen die fachliche und beratende Rolle, die Stadtverwaltung organisierte den Bearbeitungsprozess und die Politik entschied darüber.

Konkrete Maßnahmen bezogen auf die Altstadt, die im GSEK formuliert sind und den Maßnahmen der VU folgen sind unter anderem:

- Qualifizierung des Wegenetzes
- Vernetzung durch innerörtliche Fuß- und Radwege
- Attraktivitätssteigerung der Freianlagen
- Attraktivitätssteigerung der Platz- und Straßenräume
- Attraktivitätssteigerung öffentlicher Raum in der Innenstadt
- Nachverdichtung und Sanierung in der Innenstadt
- Aktivierung und Reaktivierung von kulturellen und touristischen Einrichtungen
- Aufwertung Brunnendorf
- Sortimentsergänzung Frischemarkt, Markthalle, Wochenmarkt, innenstadtrelevante Sortimente / innerstädtische Leitsortimente
- Managementmaßnahme: Altstadtmanagement
- Verkehrsführung in der Innenstadt

Das GSEK bestätigt und ergänzt die Aussagen der ca. 15 Jahre alten VU. Viele der damals formulierten Ziele und Maßnahmen haben auch im Bereich der Altstadt Gültigkeit oder bilden gemeinsame Schnittmengen. Als übergeordnete Ziele gilt dies beispielsweise für die Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume, die Weiterentwicklung des innerstädtischen Wohnens, die Stärkung von innerstädtischem Einzelhandel, die Konzentration von öffentlichen Einrichtungen in der Kernstadt, die Entwicklung als Bildungsstandort sowie die Stärkung umweltfreundlicher Mobilität.

Ab 2023 wird das GSEK aktualisiert und fortgeschrieben.

## **Förderprogramm der Stadt Cham zur Reaktivierung bebauter Grundstücke im Stadtgebiet**

Das Programm wurde 2013 als Satzung der Stadt Cham beschlossen und 2019 um weitere drei Jahre verlängert. Das Förderprogramm ist zunächst bis 2024 befristet.

Gemäß § 1 soll mit dem Förderprogramm die Wiedernutzbarmachung bebauter Grundstücke im Stadtgebiet mit dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Belebung sowie Verschönerung der Ortskerne finanziell gefördert werden. Gleichzeitig soll die Herstellung barrierefreier Wohnungen unterstützt und finanziell gefördert werden.

Das Programm findet im gesamten Stadtgebiet von Cham Anwendung und ist nicht auf die Altstadt beschränkt. Es findet sowohl für Wohngebäude als auch für gewerblich genutzte Gebäude Anwendung.

Fördermittel werden an juristische sowie natürliche Personen vergeben, wenn sie Eigentümer eines Anwesens sind und als Bauherr auftreten.

Dabei können sowohl der Abriss eines Gebäudes als auch die grundlegende Sanierung gefördert werden.

Für die Förderfähigkeit des Abrisses ist eine Sanierungsbedürftigkeit Voraussetzung, außerdem darf das Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen.

Für die Förderfähigkeit der grundlegenden Sanierung ist ein Leerstand oder Teilleerstand in den vergangenen fünf Jahren Voraussetzung. Außerdem muss wieder eine vollständige Wohn- oder Gewerbenutzung hergestellt werden. Von der Fünf-Jahres-Frist kann abgewichen werden, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse an der Sanierung besteht, was im Sanierungsgebiet „Altstadtbereich“ regelmäßig der Fall ist.

Hinsichtlich der Voraussetzungen für Abriss ist anzumerken, dass in der Altstadt von Cham einige sanierungsbedürftige stadtbildprägende Gebäude vorhanden sind, die offensichtlich Denkmalcharakter haben, aber in der bayerischen Denkmalliste bisher nicht als Baudenkmale erfasst sind. (siehe auch Auflistung unter Ziele und Maßnahmen 3.2.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen).

Bei Neuplanungen im Bereich solcher Gebäude ist wichtig, Nutzungskonzepte zu entwickeln, die einen möglichst weitgehenden Erhalt der historischen Substanz vorsehen, um das charakteristische Stadtbild der Altstadt nicht weiter zu schwächen. Bei wichtigen stadtbildprägenden Einzelgebäuden sollte im Zweifel vor einem möglichen Abriss auch die Denkmaleigenschaft durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege überprüft und dieses gegebenenfalls in die Denkmalliste aufgenommen werden. Aufgrund des deklaratorischen bzw. nachrichtlichen Prinzips des bayerischen Denkmalrechts steht ein Gebäude, das die im Gesetz definierten Bedingungen erfüllt, automatisch unter dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes. Aufwändige und langwierige Verwaltungsakte werden dadurch umgangen.



## **Satzung für ein kommunales Förderprogramm und Geschäftsflächenprogramm zur Durchführung privater und gewerblicher Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung Cham**

Das Programm wurde im Februar 2022 als Satzung der Stadt Cham beschlossen, trat am 1. März 2022 in Kraft und ersetzt ein gleichnamiges Programm vom Februar 2016. Es beschränkt seine Anwendbarkeit auf den Bereich der Altstadt, entsprechend der Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadtbereich Cham“.

Fördermittel werden an juristische sowie natürliche Personen vergeben.

Gemäß §2 der Satzung sollen folgende Ziele und Zwecke finanziell gefördert werden:

- 1) Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das Kommunale Förderprogramm den Vollzug der Gestaltungsfibel der Stadt Cham im Sanierungsgebiet Altstadt unterstützen und die Bereitschaft der Bürger zur Stadtbildpflege im Sanierungsgebiet Altstadt weiter fördern.
- 2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt in Cham unter Berücksichtigung des typischen Stadtbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.
- 3) Das Geschäftsflächenprogramm dient dazu, das Erscheinungsbild von Ladenlokalen, Verkaufsflächen und Geschäftsräumen zu verbessern. Es soll den Einzelhandel und die Gastronomie im Sanierungsgebiet Altstadt stärken und die zentrale Versorgungsfunktion sichern / weiter ausbauen.  
Leerstände im Erdgeschoss sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In die Förderung beim kommunalen Förderprogramm einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Sanierungsgebiet liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.  
z.B.: Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen, Dächern und Dachaufbauten. Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung. Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung des Gebäudes an moderne Wohnverhältnisse (Heizungs- und Sanitäreinrichtungen).

In die Förderung beim Geschäftsflächenprogramm einbezogen sind alle baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung und Anpassung von Ladenflächen, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, die im Sanierungsgebiet liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und die Etablierung von neuen Geschäfts- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume gefördert werden. z.B.: Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang. Anpassungsmaßnahmen im Innern bei baulichen Missständen.

Das Programm kann durch Beschluss des Stadtrates verlängert, verändert oder aufgehoben werden.

# 3. Sanierungsziele und Maßnahmen

Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

# 3.1 Erneuerung bzw. Fortschreibung Ziele und Maßnahmen

**Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“**

## Ziele / Leitsätze

Aus der städtebaulichen Analyse der aktuellen Nutzungskonflikte und Mängel im Untersuchungsgebiet sowie der Bewertung der Bilanz des bisher im Sanierungsprozess Erreichten leitet sich eine Neuformulierung der übergeordneten Ziele ab.

Diese werden für eine Fortsetzung der Stadtsanierung in **Leitsätzen** formuliert, um auch künftig eine qualitativ hochwertige und vernetzte Entwicklung der Quartiere im Bereich der Altstadt von Cham zu erreichen:

### Ziele:

- **Innenentwicklung vermehrt durch Sanierungen im Bestand stärken – graue Energie nutzen**
- **Fortsetzung der Aufwertung und Wohnumfeldverbesserung von Straßen- und Platzräumen**
- **Stärkung und Verknüpfung der innerstädtischen Grün- und Freiflächen**  
(insbesondere am Regen und der Stadtmauer)
- **Erhalt und Stärkung innerstädtischer Handel, Dienstleistung und Gastronomie**
- **Stärkung der Erreichbarkeit der Altstadt mit umweltfreundlicher und alternativer Mobilität**
- **Städtebaulich qualitätvolle Entwicklung für die Schwerpunktgebiete vorbereiten und fördern**

In der Umsetzung werden die Ziele mit Handlungsfeldern verbunden, die sich an den bestehenden Handlungsfeldern der VU von 1995-1998 orientieren.

### **Zusammenfassung Handlungsfelder:**

- **3.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen**
- **3.1.2 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen**
- **3.1.3 Nutzungsstruktur: Handel, Gastronomie und Dienstleistung**
- **3.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken**

### 3.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen

#### Stadtstruktur

Die charakteristische Stadtstruktur einer mittelalterlichen Altstadt ist in Cham über die Jahrhunderte in ihren Grundzügen erhalten geblieben. Größere „Bausünden“ fanden überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren durch die Errichtung überdimensionierter, unangepasster Neubauten sowie Totalentkernungen, bei denen nur die Fassade stehen blieb, statt. Die problematischen Eingriffe ins Altstadtgefüge konzentrieren sich insbesondere auf die Bereiche um die Randsbergerhofstraße sowie maßstäblich unangepasste, am Baustil der Moderne der 1960er und 70er Jahre orientierte Kaufhausarchitektur in der östlichen Altstadt zwischen Marktplatz und Floßhafen.

Außerdem hat der historische Vorstadtbereich um das Brunnendorf in den Rückräumen zu großen Teilen keine geordnete städtebauliche Entwicklung erfahren.

Verbliebene Maßnahmenswerpunkte der Stadtsanierung in stadtstruktureller Hinsicht sind:

- Leerstände, Sanierungsbedarf, aufgerissene Blockstrukturen sowie Brachen und Baulücken befinden sich in der Randsbergerhofstraße und deren Rückraum zur Bahnlinie im ehemaligen Stadtgraben. Großenteils werden Flächen als Kfz-Parkplätze ohne Gestaltungskonzept genutzt.  
Der gesamte Bereich um die Randsbergerhofstraße sollte in einer vertieften städtebaulichen Feinuntersuchung betrachtet und daraus Vorschläge zur Ordnung abgeleitet werden.  
Grundsätzlich ist eine Wiederherstellung der Blockstrukturen anzustreben sowie eine ganzheitliche Lösung des Themas „Parken von Hotelgästen“.  
Eine weitere Ausdehnung städtebaulich unangepasster Gebäudestrukturen sollte in dem Bereich künftig vermieden werden. Neben dem Hotelbetrieb ist hier ein geeigneter Standort für innerstädtisches Wohnen und Dienstleistungen.
- Das Brunnendorf bildete historisch eine Vorstadt vor dem nordöstlichen Stadttor entlang der ehemaligen „Chaussee nach Furth“ mit überwiegend traufständiger, geschlossener Bebauung zum Straßenraum. In den Rückräumen befanden sich landwirtschaftliche Nebengebäude und Gärten im Übergang zur Kulturlandschaft. Hier verlaufen mittlerweile neue Straßen sowie die Bahnlinie, die Grundstücksrückseiten blieben jedoch zerklüftet oder wurden städtebaulich ungeordnet mit weiteren Nebengebäuden verdichtet. Auch hier sollte auf Grundlage eines blockübergreifenden Vertiefungskonzepts eine Schließung der Blockränder sowie eine Aktivierung der Brachflächen erfolgen.  
Der Bereich eignet sich für eine Ansiedlung weiterer Flächen für Dienstleistungen, Geschosswohnungsbau und Einzelhandel. Als erster Baustein wurde dies in einem Neubau zum Floßhafen bereits umgesetzt.
- Die am Brunnendorf vorhandene Häufung von städtebaulichen Missständen durch ungeordnete Strukturen setzt sich nach Osten entlang der Badstraße bis zum Bereich des neu angelegten Bildungsstandorts fort. Es ist daher empfehlenswert das bestehende

Sanierungsgebiet zu erweitern und den beschriebenen Bereich in den Umgriff des künftigen Sanierungsgebietes aufzunehmen.

2011 wurde der Lehrbetrieb des „Campus Cham“ als Außenstelle der Technischen Hochschule Deggendorf aufgenommen. Zusammen mit einem neu errichteten Forschungs- und Entwicklungszentrum bildet sie den „Technologie Campus Cham“ in der Badstraße direkt am Regen, im östlichen Anschluss an die Innenstadt. In direkter Nachbarschaft liegt der 2017 neu errichtete Stammsitz des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Cham Werner-von-Siemens.

Damit stellt der östliche Bereich der Badstraße neben dem nördlich der Innenstadt gelegenen Schulberg einen weiteren Bildungsstandort der Schulstadt Cham dar.

In den Zwischenbereichen vom Brunnendorf bis zum östlichen Abschnitt der Badstraße gibt es zahlreiche städtebauliche Missstände und Funktionsverluste, die eine Anbindung des Schulstandortes erschweren. Dies sind überwiegend gewerbliche Gebäude mit Sanierungsbedarf, ungeordnete und mangelhaft gestaltete Freiflächen sowie Konflikte im öffentlichen Raum.

Der Bereich eignet sich für eine Entwicklung weiterer Flächen zur Ansiedlung von Dienstleistungen, Geschosswohnungsbau und Einzelhandel. Als erster Baustein wurde der Neubau eines Bürogebäudes neben den Neubauten der Schule und des Technologie Campus errichtet.

In die beschriebene Umstrukturierung kann auch der Bereich des Parkdecks am Floßhafen einbezogen werden. Im Zuge einer bedarfsgerechten Neuorganisation des Altstadtparkens kann dort das Stellplatzangebot reduziert werden. Das attraktive Grundstück mit Blick auf den Regen an einer wichtigen Fußwegeverbindung kann als Gelenk zur Entwicklungsachse Badstraße eine wichtige städtebauliche Funktion übernehmen. Dies bewirkt eine bessere Verknüpfung und gegenseitige Stärkung der Standorte Altstadt und neuer Bildungsstandort.

- Eine Konzentration von Leerständen und Gebäuden mit teilweise sehr hohem Sanierungsbedarf befindet sich im gesamten Straßenzug der Judenstraße und angrenzenden Bereichen. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte auf überwiegend kleinen Grundstücken sind hier die Belichtung und Belüftung von Wohnungen häufig mangelhaft. Durch Rückbau von Nebengebäuden und die Zusammenlegung von Grundstücken können hier kleine Gärten und Wohnungen mit Freiraumbezug in attraktiver innenstadtnaher Lage entstehen. Erhalt und Sanierung der historischen Hauptgebäude sollte Vorrang vor Abriss und Neubau haben.

Weitere kleinräumige Bereiche mit einer Konzentration von städtebaulichen Missständen finden sich:

- Sanierungsbedürftige Gebäude im Einmündungsbereich Am Birkenstein 1 und Rindermarkt 18 zusammen mit der Bebauung des weitläufigen Grundstücks Straubinger Straße 2
- Sanierungsbedürftige Wohn- und Werkstattgebäude am nordöstlichen Platzrand des Steinmarkts (Nr. 6,8,10)
- Stark sanierungsbedürftige ehemalige Wohn- und Werkstattgebäude mit Leerstand im Bereich Spitalplatz 5 u. 7 im Stadtgraben direkt neben dem Spitalgarten

- Sanierungsbedürftige Wohngebäude mit Teilleerstand nördlich des Brunnendorfs in der Johann-Brunner-Straße 2,4 und 6
- Einige stark sanierungsbedürftige, ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude im Blockinnenbereich zwischen Marktplatz, Rindermarkt und Apothekergässchen

Für diese Bereiche sollte in Nutzungskonzepten oder Machbarkeitsstudien eine Sanierung bzw. Neuordnung vorbereitet werden. Großflächiger Rückbau ist dabei zu vermeiden.

Die ortsbildprägende Häuserzeile an der Schützenstraße bis zum denkmalgeschützten ehemaligen Armenhaus, dem heutigen „Spur“-Museum bildet ähnlich dem Brunnendorf eine historische Vorstadt vor der Stadtbefestigung jenseits des Regen. Die im Kern überwiegend historischen, stadtbildprägenden Gebäude haben teilweise Sanierungsbedarf, stehen leer oder haben Leerstandsrisiko.

Dieser Bereich lag bisher am unmittelbaren Rand außerhalb des Sanierungsgebietes. Eine künftig Einbeziehung des Straßenzuges wird empfohlen, um die Voraussetzungen zur Sanierung der Gebäude in der historischen Vorstadt am Brückenkopf zu verbessern. In der malerischen Lage am Flussufer, unmittelbar vor dem Altstadtzugang am Biertor kann so insbesondere attraktives Wohnen im historischen Bestand gestärkt werden.

Auch der Bereich Badstraße lag bisher am unmittelbaren Rand außerhalb des Sanierungsgebietes. Eine künftig Einbeziehung des Straßenzuges wird empfohlen, um die Voraussetzungen zur Stärkung der Anbindung des Bildungsstandorts um den „Technologie Campus Cham“ und das neue Berufsschulzentrum an die Innenstadt zu stärken und Barrieren zu überwinden.

Das gleiche gilt für das sanierungsbedürftige Parkdeck Floßhafen, das bei einer Umstrukturierung des Altstadtparkens eine Potentialfläche für eine Entwicklung als Handels- und Dienstleistungsfläche zur Stärkung des Standorts Innenstadt darstellen kann.



Konzentration von städtebaulichen Missständen im Rückbereich der Randsbergerhofstraße



Brachen und untergenutzte Flächen im Umfeld der Randsbergerhofstraße



Auch im Bereich Brunnendorf finden sich Brachen auf den Flächen abgerissener historischer Gebäude



Die Zeile an der Schützenstraße mit sanierungsbedürftigen, ortsbildprägenden Gebäuden wird zur Einbeziehung in das Sanierungsgebiet vorgeschlagen





Eine Häufung von Missständen durch ungeordnete Strukturen oder großflächiger Versiegelung findet sich entlang der Badstraße bis zum Bereich des neu angelegten Bildungsstandort „Technologie Campus Cham“

## Gebäude

### Neubauten

In den vergangenen Jahrzehnten sind innerhalb der Altstadt von Cham nach Abriss von Bestandsgebäuden viele Neubauten entstanden. Die Aktivierung von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden, insbesondere mit stadtbildprägender Qualität, war dagegen weniger stark ausgeprägt.

Grundsätzlich dient die Schaffung von neuem Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit dem Erhalt, der Belebung und der Stärkung der Innenstadt. Positiv ist auch festzustellen, dass die Neubauten überwiegend die mittelalterliche Parzellenstruktur sowie charakteristische Gebäudestellungen und Gebäudekubaturen der umgebenden historischen Bebauung aufnehmen und gleichzeitig ihren gestalterischen Gegenwartsbezug nicht leugnen. In Cham finden sich einige gute Beispiele zeitgemäßer urbaner Architektur.

Bedauerlich ist dagegen der Verfall von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden historischen Gebäuden oder deren vorschneller Abriss, da durch deren Verlust immer auch ein Stück Identität und Charakter des gewachsenen Stadtgefüges sowie das Potential grauer Energie verloren geht.

Neben Neubauten gibt es auch Sanierungen, als deren Ergebnis ein altes Gebäude wie ein Neubau erscheint. Damit hat nicht nur das Gebäude seine historische Identität eingebüßt, sondern auch das Stadtbild verliert einen prägenden Bestandteil. Gestalterisches Ziel sollte es bei Sanierungsmaßnahmen sein, dass die einzelnen Gebäude ihre Eigenart bewahren oder diese wieder hergestellt wird. Um- und Neugestaltungen sollten charakteristisch für den jeweiligen Haustyp erfolgen.

### Baudenkmale

Einige Denkmale haben Sanierungsbedarf und es gibt Leerstände bzw. Teilleerstände sowie

Leerstände von Ladenräumen des Einzelhandels. Dies sind während der Vorbereitenden Untersuchung 2022 die Zeile um das ehemalige Café Krone / Köppl-Haus am Marktplatz 4, 6 und Kirchplatz 1, die ehemalige Metzgerei Schlecht mit Gasthaus am Marktplatz 7, der ehemalige Brauereigasthof am Rindermarkt 18 sowie das Gebäude Rindermarkt 6. Auch das denkmalgeschützte Spitalgebäude am Spitalplatz 22, das heute als Stadtbücherei und Archiv genutzt wird, hat Modernisierungsbedarf.

#### Stadtbildprägende Gebäude mit möglicher Denkmaleigenschaft

Neben den Baudenkmalen gibt es eine Reihe von leerstehenden und sanierungsbedürftigen stadtbildprägenden Einzelgebäuden, die teilweise potentiellen Denkmalcharakter haben. Dies sind Propsteistraße 10, Rindermarkt 1, Straubinger Straße 2, Schulstraße 3, eine historische Scheune in der Randsbergerhofstraße Flur 115, Spitalplatz 16 und 18, Am Birkenstein 1, Fuhrmannstraße 21, der Zehntspeicher am Floßhafen Ecke Schmidstraße sowie die ehemalige Weißbierbrauerei nördlich vom Biertor.

Da gemäß „Förderprogramm der Stadt Cham zur Reaktivierung bebauter Grundstücke im Stadtgebiet“ vom November 2021 auch der Abriss von sanierungsbedürftigen oder (teil-)leerstehenden Gebäuden finanziell gefördert werden kann, wenn das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, ist es für oben genannte Objekte dringend angeraten Nutzungskonzepte zu entwickeln, die einen Erhalt der stadtbildprägenden Gebäude unterstützen.

#### Planungsabsichten

Während der Bearbeitung der Sanierungsbilanz 2022 bestehen Planungsabsichten, die im Sinne eines Erhalts der charakteristischen, stadtbildprägenden und identitätsstiftenden historischen Gebäude überdacht, bzw. grundlegend geändert werden sollten. Durch alternative Nutzungskonzepte oder Machbarkeitsstudien sollten Möglichkeiten zum Erhalt und sinnvoller Nachnutzung untersucht und aufgezeigt werden:

- Für das Gelände der Weißbierbrauerei gibt es bereits eine genehmigte Planung, deren Umsetzung einen weitgehenden Verlust des stadtbildprägenden historischen Gebäudes bedeutet. Vorher sollte das Gebäude bauforscherisch untersucht und Erkenntnisse bzw. wertvolle Elemente gesichert oder in eine Neuplanung integriert werden.
- Für den historischen Zehntspeicher am Floßhafen bestehen Planungsabsichten seitens des Eigentümers. Das Gebäude ist ein wichtiger Baustein der historischen Stadtstruktur, prägend für die Platzanlage am Floßhafen und herausragender Bestandteil der Stadtsilhouette. Ein angemessenes Nutzungskonzept sollte entwickelt und ggf. eine Prüfung der Denkmaleigenschaft angeregt werden.
- Das Einzeldenkmal Brauereikeller Straubinger Straße 2 ist von außen nicht einsehbar. Es gibt kaum Kenntnisse oder Bilder des denkmalgeschützten Objekts im Blockinnenbereich, das gemäß Luftbild einen sehr großen Gebäudekomplex umfasst. Im Flächennutzungsplan ist die Signatur „Ruhender Verkehr“, also wohl als Ziel ein Parkhaus anstelle des Denkmals dargestellt, es gibt jedoch keine Planungsabsichten hierzu. Auch hier sollte eine

umfassende Bestandserfassung und die Entwicklung eines angemessenen Nutzungskonzepts verfolgt werden.

- Die teilweise denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude der Gerhardinger-Realschule werden nach Verlegung der Schule zur temporären Unterbringung des Robert-Schumann-Gymnasiums genutzt, das in den kommenden Jahren saniert wird. Langfristig ist für die Gebäude der Gerhardinger-Realschule jedoch noch kein Nutzungskonzept vorhanden. Auch hier ist ein Konzept zur Um- und Weiternutzung, bei Erhalt der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude nördlich und südlich der Klosterstraße eine wichtige Grundlage für weitere Planungen.

Grundsätzlich sollte in der Altstadt von Cham künftig ein deutlicherer Schwerpunkt auf Sanierungen und Aktivierung von Bestandsgebäuden gelegt werden. Dabei gilt es insbesondere den Charakter der einzelnen Gebäude zum Erhalt und zur Stärkung des gesamten Altstadtbildes zu wahren.

Traditionelle Baukultur stiftet Identität und Gemeinschaft. Historische Gebäude leisten durch nachhaltige Baustoffe und Langlebigkeit einen Beitrag zum Klimaschutz. Bautechniken und Baumaterialien, die für eine lange Lebensdauer hergestellt wurden, sind mit nachhaltigen Materialien und Techniken fortlaufend reparierbar und recyclingfähig. Fähigkeiten früherer Generationen wurden an sich ständig ändernde Nutzungsanforderungen kontinuierlich angepasst. Die Bewahrung und Nutzung der sogenannten "grauen Energie", die für die Errichtung eines Gebäudes sowie zur Herstellung und Transport der Baumaterialien aufgewendet wurde, geht beim Abriss verloren und muss für einen Neubau erneut aufgewendet werden. Der Erhalt von bereits verwendeten Rohstoffen spart somit Gewinnung, Herstellung und Transport neuer Baumaterialien und vermeidet Abfall.



Ehemalige Weißbierbrauerei am Regenufer. Der historische Bestand sollte wissenschaftlich untersucht werden



Für die teilweise denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Gerhardinger-Realschule besteht noch kein langfristiges Nutzungskonzept



Der Zehntspeicher am Floßhafen ist ein wichtiges, stadtbildprägendes Gebäude.

## Wohnen

Die Altstadt ist ein wichtiger und attraktiver Wohnstandort, wenn auch die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahrzehnten deutlich zurück gegangen ist (1986: 6.255; 1995: 5.443; 2022: ca. 4.300).

Während ein großer Teil von Cham und seinen Stadtteilen durch freistehende Einfamilienhäuser und dörfliche Strukturen geprägt ist, finden sich im Innenstadtbereich vermehrt Mietwohnungen auch für Singles, Senioren oder besondere Wohnformen für z.B. Menschen mit Behinderung. Auch die in der Altstadt in den letzten Jahren errichteten Neubauten bieten zum großen Teil Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche. Dennoch ist in Cham noch großer Bedarf an Mietwohnungsbau vorhanden.

Hier kann insbesondere durch vermehrte Sanierung von Bestandsgebäuden ein großer Teil des Bedarfs gedeckt werden. Durch vermehrte Sanierungen wird das Stadtbild aufgewertet und somit die Attraktivität des Standortes Altstadt auch in Hinsicht auf Handel, Dienstleistung und Arbeitsplätze gestärkt. Durch Rückbau von Nebengebäuden und Neuordnung stark verdichteter Bereiche kann auch Wohnen mit Freiraumbezug angeboten werden, was insbesondere von jungen Familien besonders geschätzt und nachgefragt ist.



Stadtbildprägendes Gebäude in der Schulstraße



Städtebauliche Missstände im ehemaligen Stadtgraben am Spitalplatz

### 3.1.2 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

#### Straßen- und Platzräume

Die in den letzten Jahrzehnten erfolgreich durchgeführten Aufwertungen der Straßen- und Platzräume sind noch nicht abgeschlossen.

In der Altstadt gibt es noch einige Straßenzüge und Plätze, die sowohl baulich als auch gestalterisch aufgewertet werden sollten. Dabei sollte das Straßenprofil neu gegliedert und insbesondere Fußgängern und Radfahrern mehr Raum gegeben werden. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind dabei auch Angebote zum Verweilen, eine Stärkung der Begrünung sowie möglichst eine Überprüfung der Kurzzeitparkplätze vorzusehen. Diese sind:

Brunnendorf, Hafnerstraße, Judenstraße, Klosterstraße, Randsbergerhofstraße, Rindermarkt (teilweise), Schwanenstraße, Spitalplatz, Untere Regenstraße und Zwingerweg.

Daneben gibt es weitere Straßenzüge, die zwar keine erheblichen baulichen Mängel aufweisen, jedoch hinsichtlich Gestaltungsbild, Nutzbarkeit und insbesondere auch Barrierefreiheit ebenfalls aufgewertet werden sollten:

Alrunastraße (teilweise), Badstraße, Schmidstraße und Schuegrafstraße.

#### Begrünung im öffentlichen Raum

Begrünung im öffentlichen Raum und Nachverdichtung mit Baumpflanzungen kann in der gesamten Altstadt noch deutlich gestärkt werden. Auch Bereiche, die in den vergangenen Jahrzehnten aufgewertet wurden und Straßenbäume bereits vorhanden sind, haben häufig noch Potential für eine Ergänzung und Intensivierung der Begrünung.

#### Private Freiflächen

Freiflächen mit negativer Wirkung in den öffentlichen Raum sind in erster Linie Lücken abgerissener Bestandsgebäude, ungestaltete Brachen oder voll versiegelte Bereiche, die meist als Parkplätze provisorisch genutzt werden. Hinzu kommen ungepflegte Freiflächen leerstehender Gebäude die zunehmend überwuchern. Oftmals erstrecken sich die Missstände über mehrere benachbarte Grundstücke und sollten zur Beseitigung auch zusammenhängend betrachtet werden. Wie bereits unter „Stadtstruktur“ beschrieben, findet sich eine Konzentration solcher Flächen rund um die Randsbergerhofstraße sowie an der östlichen Rückbebauung des Brunnendorfs zur Bürgermeister-Zimmermann-Straße gegenüber des Parkdecks.

Zwischen Brunnendorf und dem neuen Bildungsstandort „Technologie Campus Cham“ und Berufsschulzentrum liegen entlang der Badstraße private Flächen mit städtebaulichen Mängeln hinsichtlich Funktion und Gestaltung.

Hier sollten, wie bereits erwähnt, die gesamten Bereiche in einer städtebaulichen Feinuntersuchung hinsichtlich einer Sanierung, Neuordnung der Bebauung und Anlage von Freiflächen vertieft betrachtet werden.

Die privaten Hofräume der Altstadtblöcke sind überwiegend eng und dunkel. Begrünung findet sich hier kaum, soweit von außen wahrnehmbar. Der Rückbau von Schuppen und ungenutzten Rück- oder Nebengebäuden kann bei Zusammenlegung und Neuordnung mehrerer Parzellen neben

dringend benötigtem neuen Wohnraum auch attraktive kleine Gärten und begrünte Höfe schaffen und damit die Belichtung und Belüftung sowie das Mikroklima verbessern.

## Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die Ausstattung der Altstadt mit Grünflächen, Grünanlagen und grünen Wegeverbindungen wurde im Rahmen der „Gartenschau am Regenbogen“ im Jahr 2001 gestärkt und kann insgesamt sehr positiv bewertet werden. Da jedoch mehr als zwei Jahrzehnte vergangen sind, gibt es hier, insbesondere was die Ausstattung und Möblierung betrifft, teilweise Modernisierungs- und Pflegebedarf. Bei Ersatz und Reparatur sollte auf ein einheitliches Gestaltungsbild geachtet werden, das sich in der gesamten Altstadt fortsetzt.

Außerdem gibt es einige Freiräume, die einer grundlegenden Pflege, Modernisierung oder Stärkung der Nutzbarkeit bedürfen:

- Die kleine Grünanlage am Zwingerweg erlaubt den Blick auf einen verborgenen Abschnitt der Stadtmauer. Neben einer Sitzgruppe und Abfalleimer gibt es hier keine weitere Ausstattung. Durch eine Ergänzung mit Spielgeräten oder weiterem Aufenthaltsmobiliar sowie eine abwechslungsreichere Bepflanzung kann hier ein attraktiver kleiner Park entstehen. Im Zuge einer möglichen Neubebauung des angrenzenden Areals der ehemaligen Weißbierbrauerei wäre es eine weitere Aufwertung eine Fußwegeverbindung bis zur Klosterstraße einzurichten.
- Der ehemalige Stadtgraben entlang der Bahnlinie ist entweder überwuchert oder vollflächig gerodet. Die historische nördliche Altstadtgrenze ist nicht mehr ablesbar. Auch hier ist eine planerische Aufwertung auf den überwiegend privaten Grundstücksflächen angebracht. Bahnparallel wäre hier eine Fußwegeverbindung von der Brücke Ludwigstraße bis zum Kino am Hotel Randsberger Hof und weiter zur Johann-Brunner-Straße eine sinnvolle Ergänzung.
- In der Unteren Regenstraße sind die Böschungen am Flussufer in weiten Teilen überwuchert, der Fluss nur an wenigen Stellen zugänglich. Hier sollte das Flussufer im Rahmen einer Straßenraumaufwertung der Unteren Regenstraße in eine flankierende Grünflächengestaltung einbezogen und besser zugänglich gemacht werden. Hinter der Förderschule und angrenzenden Grundstücken wäre die Anlage eines Uferwegs als Fortsetzung des bereits vorhanden Abschnitts am südlichen Regenbogen ein attraktiver Lückenschluss.

Insgesamt gilt es alle Grün- und Freiflächen in der Altstadt sowie dem gesamten Stadtgebiet enger miteinander zu verknüpfen und die Uferbereiche am Regen stärker anzubinden. Auch das nur punktuell wahrnehmbare Thema „Stadtmauer“ sollte mehr herausgearbeitet und die Bereiche mit sichtbar verbliebenen Resten deutlicher miteinander verbunden werden, z.B. über einen markierten Rundweg mit Informationsstationen.



Die kleine Parkanlage am Zwingerweg hat Aufwertungspotential



Am Brunnendorf liegt der Biergarten einer leerstehenden Gaststätte brach



Teilweise haben Altstadtstraßen bauliche Mängel, wie hier am Birkenstein





Kleine Quartiersplätze haben Aufwertungspotential. Eine Nutzung die über das Kfz-Parken hinausgeht stärkt die Aufenthaltsqualität



Der ehemalige Stadtgraben, in dem heute eine Bahnstrecke verläuft ist überwuchert und unzugänglich. Hier wäre die Einrichtung einer bahnparallelen Fußwegeverbindung wünschenswert.

### 3.1.3 Nutzungsstruktur: Handel, Gastronomie und Dienstleistung

Eine Zunahme des Onlinehandels, verändertes Verbraucherverhalten, Ansprüche an Geschäftsgrößen sowie die kontinuierliche Stärkung des Gewerbegebietes Janahof sind unter anderem Faktoren, die in den vergangenen Jahrzehnten zu Leerständen von Einzelhandelsflächen und häufiger Fluktuation von Ladenbetreibern in der Innenstadt geführt haben. Hinzu kommen ab 2020 die Folgen der Corona-Pandemie, die dazu führen, dass zusätzlich teilweise alteingesessene, inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte in der jüngsten Vergangenheit geschlossen haben.

Um Leerständen oder Umsatzrückgang im innerstädtischen Einzelhandel entgegenzuwirken, wird häufig die direkte Erreichbarkeit mit dem Kfz als Problemlösung bzw. wichtigste Bedingung zum Erhalt des Status Quo erachtet.

Dabei beruht die Notwendigkeit von Parkplätzen direkt vor den Einzelhandelsstandorten oft auf einer subjektiven Wahrnehmung. Es ist deshalb sinnvoll durch eine fundierte Erhebung festzustellen, wie wichtig den Kunden des Einzelhandels in der Altstadt tatsächlich die Vermeidung der relativ kurzen Fußwege von den umliegenden Parkhäusern und Parkplätzen ist.

Die Zukunft des Einzelhandels in der Altstadt liegt nicht im Angebot einer möglichst unkomplizierten Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs, sondern in der Qualität und Attraktivität der Angebote des spezialisierten und höherwertigen Bedarfs.

Es gilt also viel mehr das Aufenthaltserlebnis in städtischer Atmosphäre in Abwechslung von Flanieren, Entdecken und Kommunikation als Alleinstellungsmerkmal zu stärken. Schaufenster und Auslagen der Läden sprechen Menschen an, die zu Fuß vorbeigehen, aus dem Auto heraus sind sie kaum wahrnehmbar. Die Aufenthaltsqualität im Straßencafé nimmt durch Lärm, Staub und Abgase ab.

Zudem ist die reale Entfernung vom Supermarkt-Parkplatz auf der „grünen Wiese“ bis zum äußersten Ende der Verkaufsflächen häufig höher als die Entfernung von einem der Parkplätze am Rand der Altstadt bis beispielsweise zum Marktplatz.

Es sollte daher in den Vordergrund gestellt werden den innerstädtischen Einzelhandel, die Gastronomie und Dienstleistungsangebote zu fördern, indem ein Umfeld mit mehr Platz und attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten gestärkt wird.

Gastronomie mit attraktiven Freischankflächen an öffentlichen Plätzen gibt es bereits am Marktplatz und Steinmarkt. Solche positiven Entwicklungen sollten weiter ausgebaut und gestärkt werden.

Neben privaten Dienstleistungen im Bereich Freizeit oder im medizinischen Bereich sind insbesondere auch öffentliche Einrichtungen im Bereich Bildung und Verwaltung wichtige Funktionen, die städtisches Leben und Lebendigkeit ausmachen. Hinzu kommt die wichtige Rolle der Innenstadt als zentraler Standort von Kultur und Kunst.

Es gilt Anreiz zu schaffen die Altstadt als lebendigen Ort zu erleben. Die Mischung aus Wohnen, Arbeiten, öffentlichen Einrichtungen, Tourismus, Kultur, Einkaufen und Gastronomie sind ein Alleinstellungsmerkmal im Umland.

Am östlichen Ende der Badstraße ist im vergangenen Jahrzehnt ein neuer Bildungsstandort mit dem Technologie Campus und dem Berufsschulzentrum entstanden.

Zur Stärkung und Entwicklung dieses Bildungsstandorts gilt es die Anbindung zur Innenstadt zu

stärken und aufzuwerten. Im Gegenzug erfährt so die Innenstadt eine Stärkung durch Erhöhung der Frequenz aus dem Schulbetrieb. In Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen am östlichen Rand der Altstadt kann auch der Bereich der Parkpalette Floßhafen einbezogen werden. Dessen Grundstück liegt am Rand der Innenstadt an einer wichtigen Fußwegeverbindung und kann als Gelenk zuzur Entwicklungsachse Badstraße eine wichtige städtebauliche Funktion übernehmen. Hier können im Zuge einer Umstrukturierung des Altstadtparkens Flächen und Nutzungsangebote zur weiteren Stärkung und Entwicklung der Chamer Innenstadt entstehen.



Die Judenstraße bildet die Rückseite der Lucknerstraße, die durch eine Konzentration von Einzelhandel geprägt ist. Gewerbliche Leerstände setzen sich durch den Bloch bis dorthin fort.



Die Stadtbücherei am Spitalplatz hat Modernisierungsbedarf. Auch der anschließende Straßenraum hat Aufwertungspotential.



Das Parkdeck am Floßhafen hat Sanierungsbedarf. Bei einer Umstrukturierung des Altstadtparkens kann der Bereich für höherwertigere Nutzungen aktiviert werden.

### 3.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

#### Fußwege

Wie bereits beschrieben, sollten bei Aufwertungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen insbesondere die Angebote für Fußgänger erweitert und ansprechend gestaltet werden. Die Schaffung möglichst weitgehender Barrierefreiheit muss dabei ein zentrales Ziel sein.

Daneben gibt es ein Fußwegenetz abseits der Straßen, das insbesondere Grün- und Freiräume untereinander und mit den Quartieren der Altstadt verbindet. Hier gibt es einige Lücken oder mögliche Verbindungen, deren Schließung eine Attraktivitätssteigerung für den Fußgängerverkehr im Bereich der Altstadt bedeuten würde:

- Das Regenufer ist an der Unteren Regenstraße zwischen der historischen Turbinenanlage Grabenmühle und der Südspitze der Regenbogens ungestaltet und unzugänglich. Im Bereich der Förderschule und benachbarten Gebäuden liegt das Ufer hinter der Bebauung. Im Straßenraum der Unteren Regenstraße gibt es in diesem Abschnitt schmale, unterbrochene oder fehlende Bürgersteige, die auch durch parkende Autos verstellt sind. Hier ist eine gesamte Aufwertung des Straßenraumes mit Anlage eines Gehwegs notwendig. Dabei kann der Uferbewuchs in die Grünflächenplanung einbezogen werden. Eine attraktive Ergänzung wäre hier die Anlage eines separaten Uferwegs hinter der Bebauung um die Förderschule. Dieser schließt an den im Rahmen der Gartenschau 2000 angelegten Uferweg an der Südspitze des Regenbogens an.
- Im nördlichen Stadtgraben verläuft die Bahnstrecke Schwandorf-Furth im Wald, die im vordringlichem Bedarf des Bundesverkehrswegeplans 2030 ist und ausgebaut werden soll. Im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich wäre es sinnvoll eine bahnparallele Fußwegeverbindung von der Bahnbrücke an der Einmündung Zwingerweg zum Kino an der Rückseite des Hotels in der Randsbergerhofstraße anzulegen und damit eine Verbindung zwischen Ludwigstraße und Johann-Brunner-Straße zu schaffen. In das wegbegleitende Gestaltungsbild können auch die dort vorhandenen Teile der Stadtmauer einbezogen werden.
- Das südliche und westliche Ufer des Regens zwischen Fleischtorbrücke und Roßschwemme bietet besonders attraktive Ausblicke auf die über dem Fluss aufsteigende Altstadtsilhouette. Der vorhandene Uferweg verläuft im Bereich der Neumühle auf Privatgrund und kann nicht öffentlich begangen werden. Hier sollte die Möglichkeit einer Führung durch oder neben den Mühlengebäuden geprüft und als künftige, ggf. langfristige Maßnahme verfolgt werden.
- Zwischen Unterer Regenstraße und Propsteistraße befindet sich Am Birkenstein bereits eine attraktive Fußwegeverbindung auf halber Höhe des Altstadthügels. Es wäre eine attraktive Ergänzung diese hangparallel nach Norden zu verlängern und mit der Stiegenanlage zum kleinen Platz am Amtsgericht zu verbinden.
- Von der Kreuzung Spitalplatz / Johann-Brunner-Straße / Brunnendorf / Obere Regenstraße kann bei Neuordnung des derzeit brachliegenden, östlich anschließenden Blocks eine

Fußwegeverbindung direkt zum Parkdeck Floßhafen berücksichtigt werden. Die Fußwegestrecke wird somit verkürzt und abseits der stark befahrenen Oberen Regenstraße bzw. Bürgermeister-Zimmermann-Straße geführt.

- Der Bereich des neu geschaffenen Bildungsstandorts „Technologie Campus Cham“ und Berufsschulzentrum ist derzeit für alle Verkehrsteilnehmer ausschließlich über die Badstraße an die Innenstadt angebunden. Dabei ist der Straßenraum durch schmale Gehwege für Fußgänger und mangelnde Angebote für Radfahrer gekennzeichnet. Verbindungen nach Norden über die Bahntrasse in Richtung Altenstadter Straße fehlen für diesen Bereich ganz. Eine zusätzliche Wegeanbindung zur Innenstadt kann bahnbegleitend an der Rückseite der Grundstücke nördlich der Badstraße erfolgen. Hier ist abschnittsweise schon ein Pfad vorhanden. Für eine Anbindung nach Norden in Richtung Altenstadter Straße müsste ein Durchstich als Unterführung des Bahndamms erfolgen. Der Straßenraum der Badstraße sollte neu gegliedert werden, um bessere Angebote für Radfahrer und barrierefreie Gehwege zu schaffen.
- Bei Neuordnung des Geländes der ehemaligen Weißbierbrauerei kann eine Fußwegeverbindung zur Grünanlage am Zwingerweg integriert werden, um so die kleine Erholungsfläche zur Klosterstraße direkt an die Altstadt anzubinden.



Wünschenswert wäre ein Uferweg hinter der Bebauung um die Förderschule, der an den Uferweg an der Südspitze des Regenbogens anschließt.

## Radverkehr

Der Radverkehr wird derzeit im gesamten Untersuchungsgebiet auf der Straße geführt, besondere Angebote bestehen nicht. Nur am Regenufer ab der Blauen Brücke in Richtung Nordosten wurde im Rahmen der baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen ein getrennter Rad- und Fußweg angelegt, der in die östlichen Stadtteile weiterführt.

Um der zunehmenden Bedeutung des Radverkehrs gerecht zu werden wurde die Planung für Radwege vertieft und 2021/22 ein Radverkehrskonzept durch das Büro INGEVOST aus Planegg

erstellt. Im Ergebnis sind in der Altstadt keine baulichen Radwege oder abmarkierte Fahrradstreifen vorgesehen, der Radverkehr wird zusammen mit dem MIV auf der Straße geführt. Hierbei ist künftig sowohl bei der Organisation der Verkehrsführung als auch bei der baulichen Straßenraumgestaltung darauf zu achten, Planungskonzepte zu verfolgen, die möglichst dem Ziel eines „Shared Space“ (deutsch: „gemeinsamer Raum“) folgen. Dabei wird möglichst auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen verzichtet und alle Verkehrsteilnehmer werden weitgehend gleichberechtigt. Zur Umsetzung ist eine Reduzierung des Parksuchverkehrs in der Altstadt sowie eine Vermittlung der Ziele an alle Verkehrsteilnehmer Voraussetzung. Somit kann der vom Kfz-Verkehr dominierte öffentliche Straßenraum für alle Nutzer sicherer und lebenswerter werden (siehe auch 3.1.3 Nutzungsstruktur: Handel, Gastronomie und Dienstleistung – Thema Erreichbarkeit des Einzelhandels)

Im Folgenden sind übergeordnete Ziele und daraus resultierende Maßnahmen aus dem Radverkehrskonzept des Büros INGEVOST stichpunktartig zusammengefasst:

#### Ziele:

- Flüssigkeit und Leichtigkeit der Durchfahrt der Altstadt für den Radverkehr
- Keine Hindernisse für den Radverkehr in der Altstadt
- Netzlücken für den Radverkehr in Cham schließen
- Verbesserung der Infrastruktur für eine höhere Akzeptanz des Fahrradfahrens
- Qualitativ hochwertige Fahrradabstellanlagen
- Beseitigung von Nutzungshemmnissen und Schonung von Fahrrädern
- Gute Orientierung durch Anpassung und Verdeutlichung Wegweisung/Radverkehrsführung
- Beschilderung aller Alltagsziele für den Radverkehr gemäß der einheitlichen bayrischen Beschilderung für den Radverkehr
- Sichere Fuß- und Radwege zu Grund- und weiterführenden Schulen
- Lösungsmöglichkeiten für kritische Stellen (z.B. Querungen)
- Schaffen von attraktiven Angeboten für eine häufigere Nutzung des Fahrrads
- Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger zur Stärkung des Umweltverbundes
- Qualitativ hochwertige Mobilitätsstationen mit vielfältigem Angebot
- Überwinden der Distanz und Höhenunterschiede durch Nutzung von E-Bikes
- Zielgruppe: Bürger und Touristen für Fahrten und Ausflüge
- Information der Bürger und Tagestouristen zu aktuellen Radverkehrsthemen
- Veränderung des Verkehrsmittelwahlverhaltens hin zu höherer Nutzung des Rades

Maßnahmen, die hieraus resultieren und den Bereich der Altstadt betreffen sind auszugsweise:

- Einführung einer flächenhafte Verkehrsberuhigung – Tempo 30 Zone - in der Altstadt
- Öffnung der Einbahnstraßen im Bereich der Altstadt für den Radverkehr in Gegenrichtung
- Markierung von Piktogramm-Ketten auf der Hauptroute in der Ludwigstraße, Waldschmidtstraße und in der Katzbacher Straße sowie Umsetzung von Planungen in der Further-/Rachelstraße
- Errichten / Erneuern von Radabstellanlagen im Stadtgebiet
- Beschilderung von Alltagszielen
- Erstellen eines Schulwegplans
- Schaffung von Servicestationen und Mobilitätsstationen für den Radverkehr

- Einführung von Fahrradverleih und E-Bike-Verleih
- Schaffung von Informations- und Kommunikationsangeboten sowie Organisation von Veranstaltungen und Beteiligungen

## ÖPNV

Die Oberpfalz ist durch weite ländliche Räume geprägt, die Rolle des ÖPNV daher schwach und in erster Linie auf den Schülerverkehr ausgerichtet. Große Entfernungen erschweren eine regelmäßige Taktung im Busverkehr und führen zu langen Fahrzeiten, was bei relativ wenigen Nutzern unwirtschaftlich ist. Wichtig ist es daher zunächst attraktive Bahnverbindungen zu stärken und die Bahnstationen gut anzubinden und auszustatten, um so die Intermodalität zu stärken.

Der zentrale Busbahnhof am Floßhafen der wichtigste Halte- und Umsteigepunkt im Busverkehr des Kreises und der Stadt. Daneben ist auch am Bahnhof ein wichtiger Bushalt und Umsteigeknoten im öffentlichen Regional- und Fernverkehr. Die enge Verknüpfung der beiden wichtigen Haltestellen gilt es zu erhalten und zu stärken, insbesondere auch abends und an den Wochenenden. Auch die weitere Verbindung in die großflächigen Gewerbegebiete im südlichen Stadtgebiet muss schnell und regelmäßig möglich sein, um Einkäufe und Erledigungen im gesamten Stadtgebiet mit dem Bus attraktiv zu machen und Anreize zu schaffen, auch von außerhalb mit den umweltfreundlichen Verkehrsmitteln des ÖPNV anzureisen.

Die Ausstattung des Busbahnhofs mit Einrichtungen wie Kiosk und öffentlichen WC gilt es zu sichern und zu ergänzen. Im Sinne einer Stärkung der Intermodalität sollten die Verknüpfungen von Bushaltestellen, Parkdeck, Parkplatz, Radwegeanschluss und Fahrradabstellmöglichkeiten am Floßhafen sowie die Fußwegeverbindungen ins Zentrum der Altstadt erhalten und gestärkt werden.

## Motorisierter Individualverkehr - MIV

In ländlich geprägten Regionen spielt die Mobilität mit dem eigenen Pkw nach wie vor eine besonders wichtige Rolle. Dementsprechend gilt es auch die Wegeverbindungen mit dem Kfz zu sichern und ausreichend Abstellmöglichkeiten bereitzustellen. Dennoch kann es nicht Ziel sein, jeden Punkt in der Altstadt ohne Fußwege mit dem Kfz zu erreichen und vor Ort einen freien Parkplatz zu erwarten. Der rechnerisch für derartige Maximal- bzw. Sektionalforderung ermittelte Flächenbedarf überschreitet die räumlichen Möglichkeiten einer historischen Altstadt um ein Vielfaches. Deshalb müssen unterschiedliche Maßnahmen miteinander verbunden werden, um die Verkehrsbelastung zu reduzieren und die Erreichbarkeit des Einzelhandels etc. zu erhalten und zu entwickeln. Dies sind z.B.:

- Verkehrslenkung
- Parkraumbewirtschaftung
- Stärkung alternativer Mobilitätskonzepte
- Stärkung Radverkehr
- Stärkung ÖPNV
- 

Wie schon unter 3.1.3 Handel, Gastronomie und Dienstleistung beschrieben kann die Altstadt grundsätzlich nur gestärkt werden, wenn sie ein attraktiver Aufenthaltsort für Bewohner, Kunden



und Besucher ist.

In der Altstadt von Cham sind in den vergangenen Jahrzehnten flächendeckend verkehrliche Verbesserungen geschaffen worden. Durch teilweise neu geschaffene Verkehrsführung wurde z.B. die Umfahrung der Altstadt ermöglicht. Dennoch ist insbesondere zu Geschäftszeiten ein relativ hohes Verkehrsaufkommen in den Altstadtstraßen wahrnehmbar, das hauptsächlich auf Parksuchverkehr bzw. Kurzparker unmittelbar vor den Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zurückzuführen ist.

Auf der anderen Seite gibt es direkt am Altstadtrand in allen Richtungen umfangreiche Parkmöglichkeiten auf Parkplätzen und in Parkhäusern. Sämtliche Orte in der Altstadt sind von einem kostenlosen Parkplatz innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Dass dennoch zuerst in der Altstadt ein Parkplatz gesucht wird, liegt wohl in erster Linie an der aktuellen Bewirtschaftung: Überall in der Altstadt ist das Parken die ersten 30 Minuten kostenfrei, danach kostet eine Stunde 30 Cent. Hier sollte eine deutlichere Staffelung zwischen Angeboten innerhalb der Altstadt und den Parkhäusern und Parkplätzen am Rand nachgedacht werden. Außerdem kann gegebenenfalls durch Korrekturen an der Verkehrsführung die Einfahrt und der Parksuchverkehr im Altstadtbereich mit dem Kfz unattraktiver werden.

Die sogenannte Nordspange als Verbindung der Straße Auf der Schanze zur Jahnstraße nördlich der Bahnlinie war bereits im Verkehrsgutachten von 1990 als wirksame Maßnahme zur verkehrlichen Entlastung des Bereichs der östlichen Vorstadt um das Brunnendorf vorgeschlagen worden. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft konnte der notwendige Grunderwerb nicht stattfinden. Sollte sich in Zukunft hierzu die Möglichkeit ergeben ist es nach wie vor sinnvoll hier für eine stark frequentierte innerstädtische Verbindung eine kurzen Lückenschluss herzustellen.

Das Potential Alternativen zum MIV wie Carsharing, Förderung des Radverkehrs und ÖPNV zu stärken sollte insgesamt noch stärker ausgeschöpft werden.

## **Ruhender Verkehr – Parken**

Im Rahmen der Untersuchung hat sich gezeigt, dass am Rand der Altstadt kein Parkdruck besteht. Viele freie Parkplätze werden von Kunden und Besuchern der Innenstadt erst angenommen, wenn in der Altstadt kein Parkplatz gefunden wurde.

Durch Verkehrslenkungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen kann eine bessere Auslastung der Parkhäuser und Parkplätze am Rand der Altstadt erzielt werden. Hierzu müssen die bestehenden Parkhäuser, die schon mehrere Jahrzehnte alt sind, aber auch gegenwärtigen Ansprüchen an Fahrzeuggrößen und Ausstattung (z.B. Elektromobilität) angepasst werden.

Die größte Parkmöglichkeit im Bereich der Innenstadt von Cham ist das Parkdeck am Floßhafen mit aktuell ca. 550 Stellplätzen. Es wird von Beschäftigten und Besucherinnen und Besuchern der Innenstadt, Nutzerinnen und Nutzern des Freibades sowie Schülerinnen und Schülern des „Technologie Campus Cham“ und des benachbarten Berufsschulzentrums genutzt, ist aufgrund seiner Größe aber in der Regel nicht ausgelastet.

Trotz einer Teilsanierung um 2022 ist das Parkdeck nicht zeitgemäß, sehr groß und besetzt an prominenter Stelle im Stadtgefüge einen attraktiven Standort.

Die Stadt Cham stellt daher Überlegungen an, das Altstadtparken neu zu organisieren. Es kann

beispielsweise das Parken in der Parkpalette Floßhafen im Osten der Altstadt zusammen mit den Parkplatzanlagen im Süden an der Quadfeldmühle neu strukturiert werden.

Am Brunnendorf wurden in jüngerer Vergangenheit neue städtebauliche Entwicklungen umgesetzt oder sind aktuell in Umsetzung bzw. Planung. Der altstadtnahe Bereich des bestehenden Parkdecks wäre ein attraktiver Standort diese fortzusetzen und höherwertige innerstädtische Nutzungen zu entwickeln, die die positive städtebauliche Entwicklung am Brunnendorf ergänzen bzw. stabilisieren. Ein reduziertes, bedarfsgerechtes Stellplatzangebot sollte im Rahmen einer Umstrukturierung erhalten bleiben und die Hauptwegeverbindung zum Stadtkern über den Busbahnhof am Floßhafen berücksichtigt werden. Das attraktive Grundstück mit Blick auf den Regen liegt am Rand der Altstadt an einer wichtigen Fußwegeverbindung und kann als Gelenk zur Entwicklungsachse Badstraße eine wichtige städtebauliche Funktion übernehmen. Es wird daher vorgeschlagen im Rahmen der aktuell erfolgenden Fortschreibung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes (GSEK) zu untersuchen, welche Entwicklung für den Standort städtebaulich verträglich und wünschenswert sein kann.

Ferner besteht Bedarf an dezentralen Quartiersgaragen als wichtiger Baustein für attraktives Wohnen in der Altstadt. Da deren Einrichtung viel Raum benötigt, kann dies zu Konflikten mit den historischen, engen Strukturen führen. Die zur Verfügung stehenden Flächen wären für städtische Nutzungen im Bereich Wohnen, Arbeiten, Handel, Dienstleistung, Verwaltung, Bildung oder Freizeit häufig besser geeignet.

Auch das Parken in offenen Erdgeschossbereichen oder die Einrichtung von Garagen in Erdgeschossen ist eine konfliktreiche Nutzung in historischen Städten.

Zuerst sollte daher neben einer Anpassung der Parkraumbewirtschaftung, auch eine Bedarfsanalyse in Verbindung mit einem Parkraumkonzept erstellt werden, das den gesamten Innenstadtbereich von Cham betrachtet. Bestehende Parkmöglichkeiten und Parkhäuser müssen gegebenenfalls modernisiert oder anders organisiert werden, bevor innerhalb der Altstadt neue Parkplatzangebote geschaffen werden. Auch das Angebot von Parkplätzen für Altstadtbewohner innerhalb bestehender Parkhäuser und die Möglichkeit von Mobilitätskonzepten sollten untersucht werden.

Trotz zentraler Lage ist der Bereich der östlichen Vorstadt um das Brunnendorf von einer Vielzahl relativ großer Brachflächen gekennzeichnet, die heute in erster Linie als überwiegend provisorische Parkplätze genutzt werden. Dabei handelt es sich meist um einfache Schotterflächen oder vollständig versiegelte Asphaltflächen ohne Begrünung und Gestaltung. Diese Flächen sollten, wie bereits unter 3.1.1 Stadtstruktur, Gebäude und Wohnen beschrieben, für höherwertigere städtische Nutzungen entwickelt und das Parken im Rahmen eines Parkraumkonzepts umorganisiert werden.

Grundsätzlich ist bei der Überarbeitung und Neugestaltung der Parkangebote immer auch die Anlage von Elektrotankstellen zu ergänzen und das Angebot von sinnvoll angeordneten Behinderten-Parkplätzen zu berücksichtigen.



Parksuchverkehr bestimmt zu einem großen Teil das Verkehrsaufkommen in der Altstadt



Ausbildung von Erdgeschossen als Garagen

## 3.2. Maßnahmentabelle - Übersicht

### Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

In die Maßnahmenliste wurden Maßnahmen aufgenommen, die den Sanierungszielen von 1998 folgen und noch nicht umgesetzt wurden sowie Maßnahmen, die aufgrund aktueller Entwicklungen hinzu gekommen sind. Insgesamt begründen die offenen Maßnahmen eine Verlängerung der Geltungsdauer des Sanierungsgebietes „Altstadtbereich Cham“.

**++ dringend/kurzfristig; ++ dringend; + wichtig/mittelfristig; o wünschenswert/langfristig**

Nr.	Maßnahme	Priorität
<b>1. Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen</b>		
1.1	Sanierungsgebiet: Erneuerung Sanierungsgebiet mit angepasster Grenze des Gebietsumgriffs und Anpassung der Sanierungssatzung	++
1.2	Gebäudesanierungen und (Teil-)Leerstands-beseitigung von denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden	++
1.3	Sanierungsbedürftige (teil) -leerstehende stadtbildprägende Einzelgebäude, die Denkmalcharakter haben, aber nicht in der bayerischen Denkmalliste erfasst sind: Propsteistraße 10, Rindermarkt 1, Straubinger Straße 2, Schulstraße 3, historische Scheune in der Randsbergerhofstraße Flur 115, Spitalplatz 16 und 18, Am Birkenstein 1, Fuhrmannstraße 21, Zehntspeicher am Floßhafen Ecke Schmidstraße, ehemalige Weißbierbrauerei nördlich vom Biertor. Entwicklung von Nutzungskonzepten, die möglichst dem Erhalt dienen und ggf. Prüfung der Denkmaleigenschaft	++
1.4	Sanierungsschwerpunkt Randsbergerhofstraße: Leerstände, Sanierungsbedarf, zerklüftete Blockstrukturen; Brachen und Baulücken in Zwischennutzung als Parkplätze. Vertiefte städtebauliche Feinuntersuchung mit Vorschlägen zur Ordnung des gesamten Bereichs als erster Schritt	++
1.5	Sanierungsschwerpunkt Brunnendorf: Leerstände, Sanierungsbedarf, zerklüftete Blockstrukturen; Brachen und Baulücken in Zwischennutzung als Parkplätze. Vertiefte städtebauliche Feinuntersuchung mit Vorschlägen zur Ordnung des gesamten Bereichs als erster Schritt	++
1.6	Sanierungsschwerpunkt Judenstraße:	++

Nr.	Maßnahme	Priorität
	Leerstände, Sanierungsbedarf bei hoher Bebauungsdichte auf überwiegend kleinen Grundstücken. Vertiefte städtebauliche Feinuntersuchung mit Vorschlägen zur Ordnung des gesamten Bereichs als erster Schritt	
1.7	Aktuell zwischengenutzte Gebäude der Gerhardinger-Realschule nördlich und südlich der Klosterstraße: Konzept zur Weiternutzung nach temporärer Unterbringung des Robert-Schumann-Gymnasiums bei möglichst Erhalt der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude	+
1.8	Einmündungsbereich Am Birkenstein 1 zum Rindermarkt 18 zusammen mit den Gebäuden des weitläufigen Grundstücks Straubinger Straße 2 Nutzungskonzept oder Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung der Sanierung bzw. Neuordnung.	++
1.9	Leerstehende Wohn- und Werkstattgebäude am nordöstlichen Platzrand des Steinmarkts (Nr. 6,8,10): Nutzungskonzept oder Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung der Sanierung bzw. Neuordnung	++
1.10	Ehemalige Wohn- und Werkstattgebäude im Bereich Spitalplatz 5 u. 7 im Stadtgraben direkt neben dem Spitalgarten: Nutzungskonzept oder Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung der Sanierung bzw. Neuordnung	++
1.11	Stark sanierungsbedürftige, ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude im Blockinnenbereich zwischen Marktplatz, Rindermarkt und Apothekergässchen: Nutzungskonzept oder Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung der Sanierung bzw. Neuordnung	++
1.12	Sanierungsbedürftige Wohngebäude mit Teilleerstand nördlich des Brunnendorfs in der Johann-Brunner-Straße 2,4 und 6: Nutzungskonzept oder Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung der Sanierung bzw. Neuordnung	++
1.13	Historische Vorstadt vor der Stadtbefestigung jenseits des Regen an der Schützenstraße: Sanierungsbedarf, Leerstand oder Leerstandsrisiko. Einbeziehung des Straßenzuges in die Abgrenzung des Sanierungsgebietes	++
1.14	Bereich Badstraße zwischen Brunnendorf und „Technologie Campus Cham“: Aufwertung und Umstrukturierung zur Anbindung an die Innenstadt. Nutzungskonzept oder Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung der Sanierung bzw. Neuordnung	+
1.15	Ehemalige Weißbierbrauerei. Prüfung bzw. Umsetzung Neuordnung / Sanierungskonzept. Untersuchung und Sicherung historisch erhaltenswerter Bauteile	++

Nr.	Maßnahme	Priorität
1.16	Zehntspeicher am Floßhafen. Erstellung Sanierungs- und Nutzungskonzept. Erhalt des wichtigen stadtbildprägenden Gebäudes	++
<b>2. Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen</b>		
2.1	Aufwertung und Neugestaltung im Bereich des Straßenraums Neugliederung des Straßenraums und der Parkplatzangebote, Begrünung, Attraktives Gestaltungsbild. Brunnendorf, Hafnerstraße, Judenstraße, Klosterstraße, Randsbergerhofstraße, Rindermarkt (teilweise), Schwanenstraße, Spitalplatz, Untere Regenstraße, Zwingerweg	++
2.2	Aufwertung und Neugestaltung im Bereich des Straßenraums Reduzierung der Fahrbahnbreite; Verbreiterung der Gehwege; Beseitigung von Barrieren; Attraktives Gestaltungsbild. Alrunastraße (teilweise), Schmidstraße, Schuegrafstraße	++
2.3	Sanierungsschwerpunkt Brunnendorf: Zerklüftete Blockstrukturen; Brachen und Baulücken in Zwischennutzung als Parkplätze. Leerstand Biergarten mit wertvollem Baumbestand. Vertiefte städtebauliche Feinuntersuchung mit Vorschlägen zur Ordnung des gesamten Bereichs als erster Schritt (siehe auch 1.3)	++
2.4	Aufwertung kleine Parkanlage am Zwingerweg mit Möblierung, Bepflanzung, Spielgeräten. Mögliche Anbindung zur Klosterstraße bei Neuordnung Gelände ehem. Weißbierbrauerei	+
2.5	Grünplanerische Aufwertung Bereich ehem. Stadtgraben an der Bahnlinie. Integration einer Fußwegeverbindung (siehe 4. )	o
2.6	Grünplanerische Aufwertung Flussufer im Rahmen einer Straßenraumaufwertung der Unteren Regenstraße; Flussufer besser zugänglich machen. Integration einer Fußwegeverbindung (siehe 4. )	+
2.7	Thema „Stadtmauer“ mehr herausarbeiten und die Bereiche mit sichtbar verbliebenen Resten deutlicher miteinander verbinden, z.B. über einen markierten Rundweg mit Informationsstationen	+
<b>3. Nutzungsstruktur: Handel, Gastronomie und Dienstleistung</b>		
3.1	Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Stärkung Handel, Gastronomie und Dienstleistung (siehe auch 2.1 und 2.2)	++
3.2	Beseitigung Leerstand bzw. Leerstandsrisiko von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieräumlichkeiten	++
3.3	Parkdeck Floßhafen; Umstrukturierung / Bedarfsanpassung im Rahmen Parkraumkonzept Innenstadt (siehe auch 4.3). Untersuchung welche Entwicklung des Bereichs städtebaulich verträglich und wünschenswert sein kann im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des GSEK.	+

Nr.	Maßnahme	Priorität
<b>4. Wegeverbindungen, Verkehr und Parken</b>		
4.1	- Verbesserung Fußgängerquerungen - Stärkung Gehwege - Gestaltung Straßenraum (siehe auch 2.1 und 2.2)	++
4.2	Reduzierung Durchgangs- und Parksuchverkehr sowie Fahrgeschwindigkeiten im Bereich der gesamten Altstadt durch verkehrslenkende Maßnahmen sowie Parkraumbewirtschaftung	++
4.3	Bestands- und Bedarfsanalyse Parken und Erstellung Parkraumkonzept mit Betrachtung der gesamten Innenstadt. Ergänzung Mobilitätskonzepte. Dabei mögliche Neuordnung des Altstadtparkens im Osten und Süden am Parkdeck Floßhafen und Parkplatz Quadfeldmühle (siehe auch 3.3)	++
4.4	Schrittweise Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Radverkehrskonzepts	++
4.5	Stärkung und Ergänzung Fahrrad-Abstellmöglichkeiten am und weiteren Standorten, insbesondere Schwerpunkten von Handel, Dienstleistungen, Bildung, Freizeit und Erholung	++
4.6	Barrierefreiheit oder weitgehende Barrierearmut auf allen (zu ertüchtigenden und neuen) Fußwegeverbindungen	++
4.7	Erhalt und Stärkung der Busverbindung zwischen Bahnhof und Floßhafen. Möglichst Ergänzung des Angebots	++
4.8	Erhalt und Ergänzung von Behinderten-Parkplätzen bei allen Parkangeboten	++
4.9	Erhalt und Ergänzung Elektrotankstellen bei allen Parkangeboten	++
4.10	Lückenschluss Nordspange; Neue Straßenverbindung zwischen Auf der Schanze über Jahnstraße zur Furter Straße	o
4.11	Neuanlage / Lückenschluss bahnparallele Fußwegeverbindung zwischen Bahnbrücke Ludwigstraße – Kino Hotel Randsberger Hof – Bahnbrücke Johann-Brunner-Straße	o
4.12	Neuanlage – Verlängerung nach Norden / Lückenschluss Fußwegeverbindung Am Birkenstein am westlichen Altstadthang zwischen Unterer Regenstraße und Propsteistraße	o
4.13	Neuanlage / Lückenschluss Fußweg am Ufer südlicher Regenbogen hinter der Förderschule	o
4.14	Neuanlage Fußweg von der Kreuzung Spitalplatz / Johann-Brunner-Straße / Brunnendorf / Obere Regenstraße zum Parkdeck Floßhafen durch nordöstlich anschließenden Block	+
4.15	Neuanlage Fußweg über das Gelände der ehemaligen Weißbierbrauerei zur Grünanlage am Zwingerweg (im Zuge Neuordnung Gelände – siehe auch 1.15 )	+

Nr.	Maßnahme	Priorität
4.16	Neuanlage Fußwegeverbindung Brunnendorf - „Technologie Campus Cham“ entlang des Bahndamms rückseitig der Grundstücke nördliche Badstraße	+
4.17	Neuanlage Fußwegeverbindung „Technologie Campus Cham“ nach Norden in Richtung Altenstadter Straße mit Unterführung Bahndamm	o



## 4. Sanierungsgebiet

### Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden durchgeführt, um verbliebene städtebauliche Missstände, z.B. Leerstände, Funktionsverluste oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben.

Als Fazit der Überprüfung der verbliebenen Sanierungsziele und noch umzusetzender Maßnahmen wird empfohlen, die Sanierungssatzung zu erneuern und die Sanierungstätigkeit fortzusetzen.

Bei dem Beschluss über die Sanierungsgebietssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten (s. § 142 Abs. 3 BauGB).

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist durch die in den Vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Entwicklungen sowie die ortsgeschichtlichen, ortsstrukturellen und funktionalen Zusammenhänge begründet.

Hierzu wird folgender Satzungstext sowie die anschließende erneuerte Abgrenzung des Sanierungsgebiets vorgeschlagen.

#### Vorschlag Satzungstext:

#### **Satzung der Stadt Cham über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtbereich und Regenwiesen Cham“ vom Tag.Monat.2024**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) erlässt die Stadt Cham folgende Satzung. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtbereich Cham“ vom 20. November 1998 außer Kraft.

#### **§ 1 – Festlegung des Sanierungsgebietes**

Das nachfolgend näher beschriebene Gebiet weist städtebauliche Missstände auf. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Das etwa 30,85 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Altstadtbereich und Regenwiesen Cham“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet „Altstadtbereich und Regenwiesen Cham“, M 1:1000 des Büros plan&werk, Büro für Städtebau und Architektur, Bamberg vom Tag.Monat.2024 abgegrenzten Fläche.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

## **§ 2 – Verfahren**

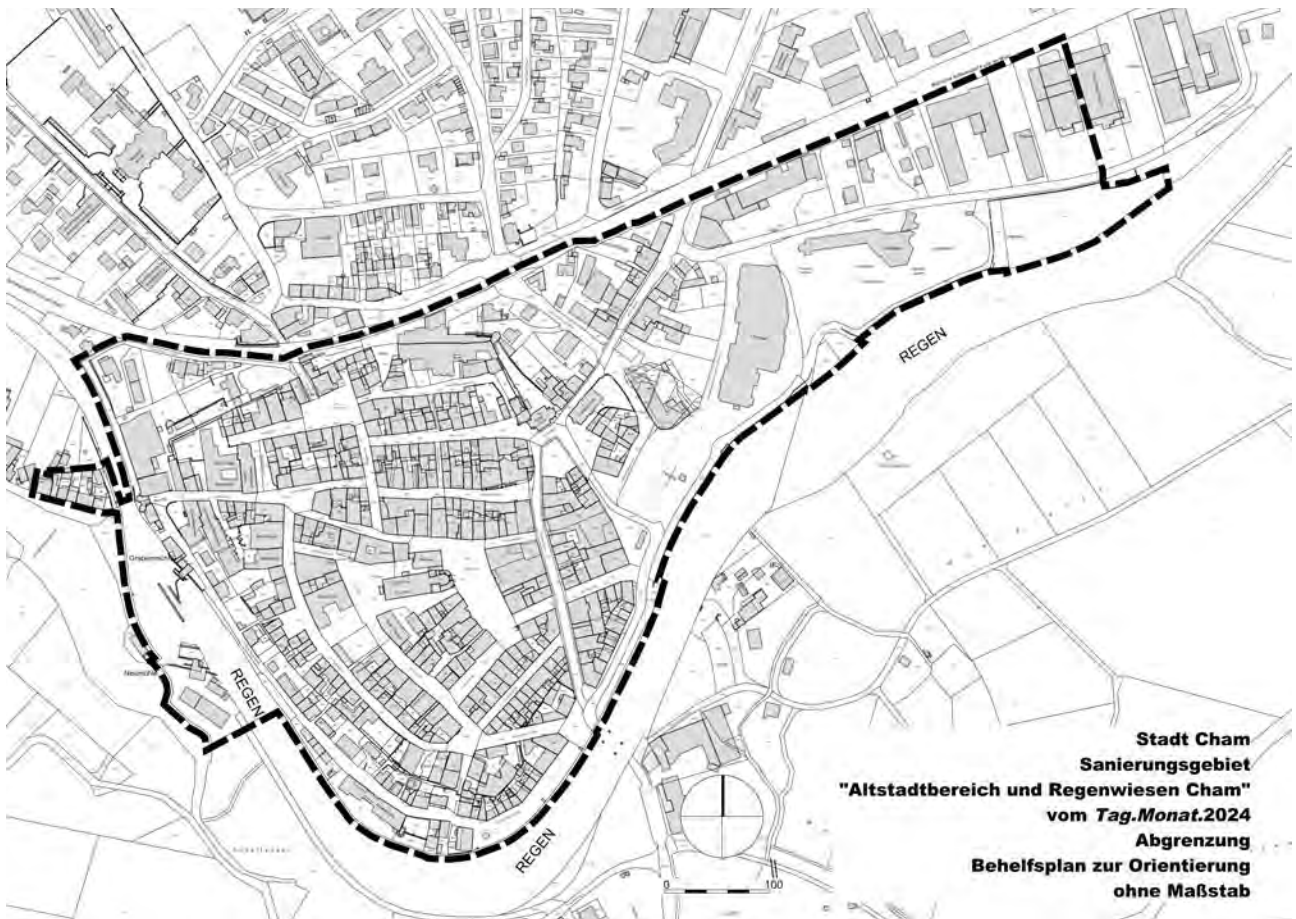
Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

## **§ 3 – Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

## **§ 4 – Inkraft-Treten**

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntgabe rechtsverbindlich gemäß § 143 Abs. 1 BauGB.



**Vorschlag neuer Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit Erweiterung um westliche Vorstadt am Biertor und den Bereich der Regenwiesen um die Badstraße.**

# 5. Chronologie

## Stadt Cham - Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“

Beschluss Verlängerung der Geltungsdauer des Sanierungsgebietes „Altstadtbereich Cham“  
durch den Stadtrat der Stadt Cham 24.09.2021

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
[Noch durchzuführen Datum von bis...]

Inkrafttreten nach § 143 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung der Sanierungssatzung  
[Noch durchzuführen Tag.Monat.2024]

## **Impressum**

### **Zuständige Bewilligungsstelle der Städtebauförderung:**

Regierung der Oberpfalz  
Sachgebiet 34 - Städtebau  
Emmeramsplatz 8  
93047 Regensburg

**[www.regierung.oberpfalz.bayern.de](http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de)**

Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Cham“ - Verlängerung der Geltungsdauer – Überprüfung  
Satzungsgrundlagen und Ziele  
im Auftrag der

Stadt Cham  
Marktplatz 2  
93413 Cham

**[www.cham.de](http://www.cham.de)**

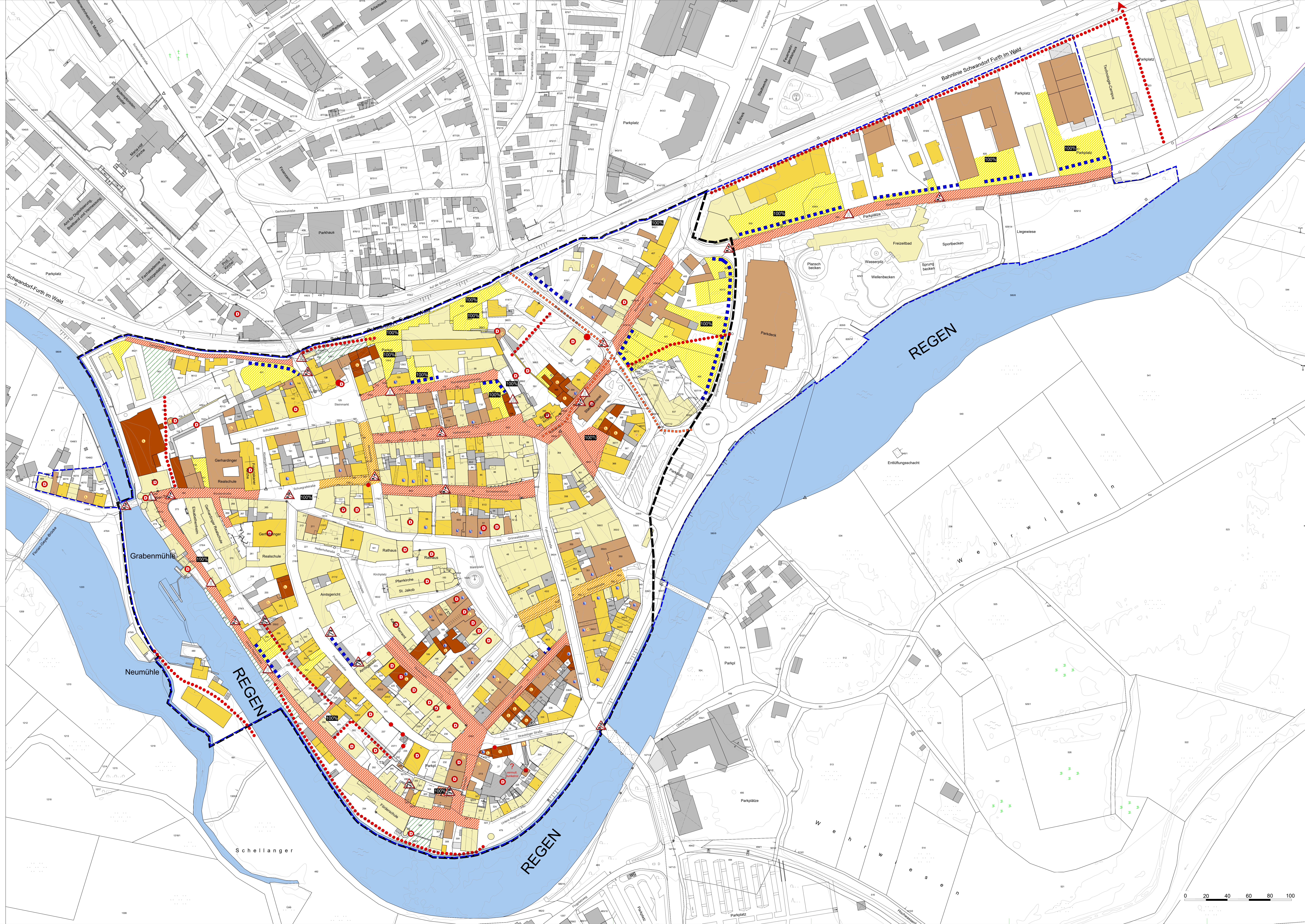
erstellt durch:

plan&werk  
Büro für Städtebau und Architektur  
Schillerplatz 10  
96047 Bamberg

**[www.planundwerk-bsa.de](http://www.planundwerk-bsa.de)**

### **Stand 27.02.2024 - Vorabzug**

Alle Fotos wurden von plan&werk erstellt.

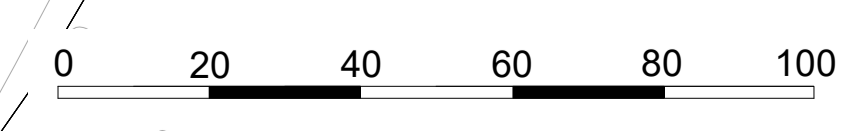


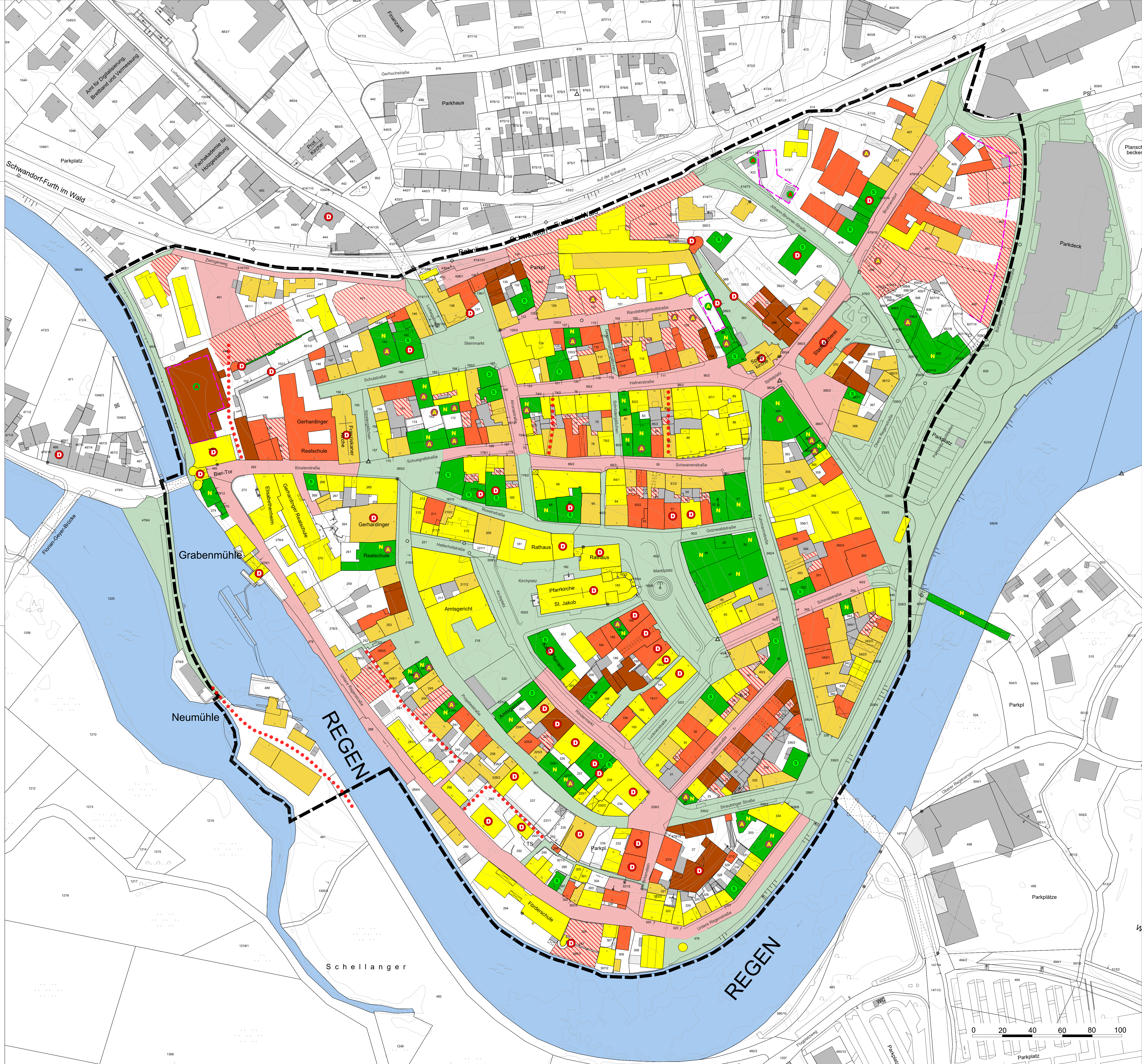
- Legende**
- kein oder geringer Sanierungsbedarf
  - Modernisierungs- / Talsanierungsbedarf
  - Sanierungsbedarf
  - hoher Sanierungsbedarf
  - unbewerteter Gebäudezustand (Nebengebäude z.B. Garage, unrenoviert, ausserhalb Umfang Untersuchungsgebiet)
  - Leerstand Einzelhandel/Dienstleistung
  - (Teil-)Leerstand
  - Privatfläche mit gestalterischem Mangel und Wirkung in den öffentlichen Raum
  - Fläche mit gestalterischem / funktionalem Mangel im öffentlichen Raum
  - Fläche mit baulichem, gestalterischem und funktionalem Mangel im öffentlichen Raum
  - Fläche mit traumpianistischem Mangel
  - Nutzungskonflikt (Langzeitverleiher / MV)
  - Fußweg nicht barrierefrei (Stufen / steil / eng)
  - Engstelle
  - fehlende oder mangelnde Raumkarte
  - 100% Zu 100% versiegelte Fläche
  - D Verstoß Radverkehr auf Hauptverkehrsstraße
  - D Fehlende Fußwegverbindung
  - D Baudenkmal gemäß Denkmaltat
  - D Kleindenkmal gemäß Denkmaltat (Bäume, Mauern etc.)
  - Gewässer
  - Abgrenzung Sanierungsgebiet "Altstadtbereich Cham" von 1998, ca. 22.72ha
  - Abgrenzung Erweiterung Sanierungsgebiet "Altstadt und Regenweiden Cham" von 2023, ca. 30.85ha

**Stadt Cham**  
Verlängerung  
Sanierungsgebiet  
"Altstadtbereich Cham"

Stand: 27.02.2024

Legenplan Analyse  
Konflikte und Mängel  
1:1000

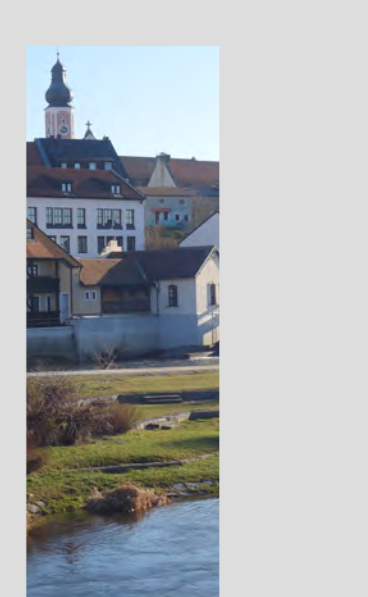




**Sanierungsbilanz von 1995 - 2022**  
 (Abgleich vor Ort mit den Daten und Plänen  
 der VU Altstadtbereich Cham, Büro  
 Sternecker + Starr mit Meyer,  
 Straubing/München sowie Angaben der  
 Stadt Cham)

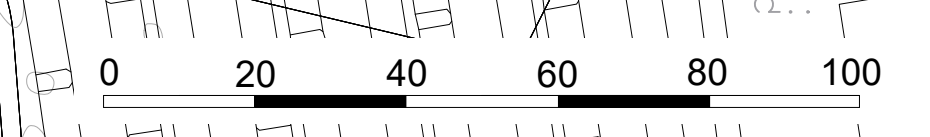
- Bilanz Gebäudezustand:**
- Bewertung Zustand verbessert: Gebäude saniert
  - Bewertung Zustand unverändert bzw. in der VU Altstadtbereich 1998 nicht bewertet - ohne offensichtlichen Sanierungsbedarf
  - Bewertung Zustand unverändert bzw. in der VU Altstadtbereich 1998 nicht bewertet - mit Modernisierungs- / Teilsanierungsbedarf
  - Sanierungsbedarf weiterhin vorhanden oder entstanden
  - Hoher Sanierungsbedarf weiterhin vorhanden oder entstanden
  - Neubau
  - Geplanter Neubau, nicht erfolgt
  - Gebäude ohne Beurteilung (Nebengebäude z.B. Garage / außerhalb Geltungsbereich)
  - Empfohlener Abriss erfolgt
  - Abriss nicht erfolgt, entgegen Abrissempfehlung
  - Abriss erfolgt, entgegen Sanierungsempfehlung
  - Öffentlicher Raum / Grünfläche, gestaltet (auch Maßnahmen vor 1995)
  - Öffentlicher Raum / Grünfläche, nicht gestaltet
  - Private Freifläche, nicht geordnet
  - ⋯ Durchlass / Verbindung für Fußgänger, nicht hergestellt
  - D Baudenkmal gemäß Denkmalliste
  - Abgrenzung Sanierungsgebiet "Altstadtbereich Cham" von 1998, ca. 22.72ha

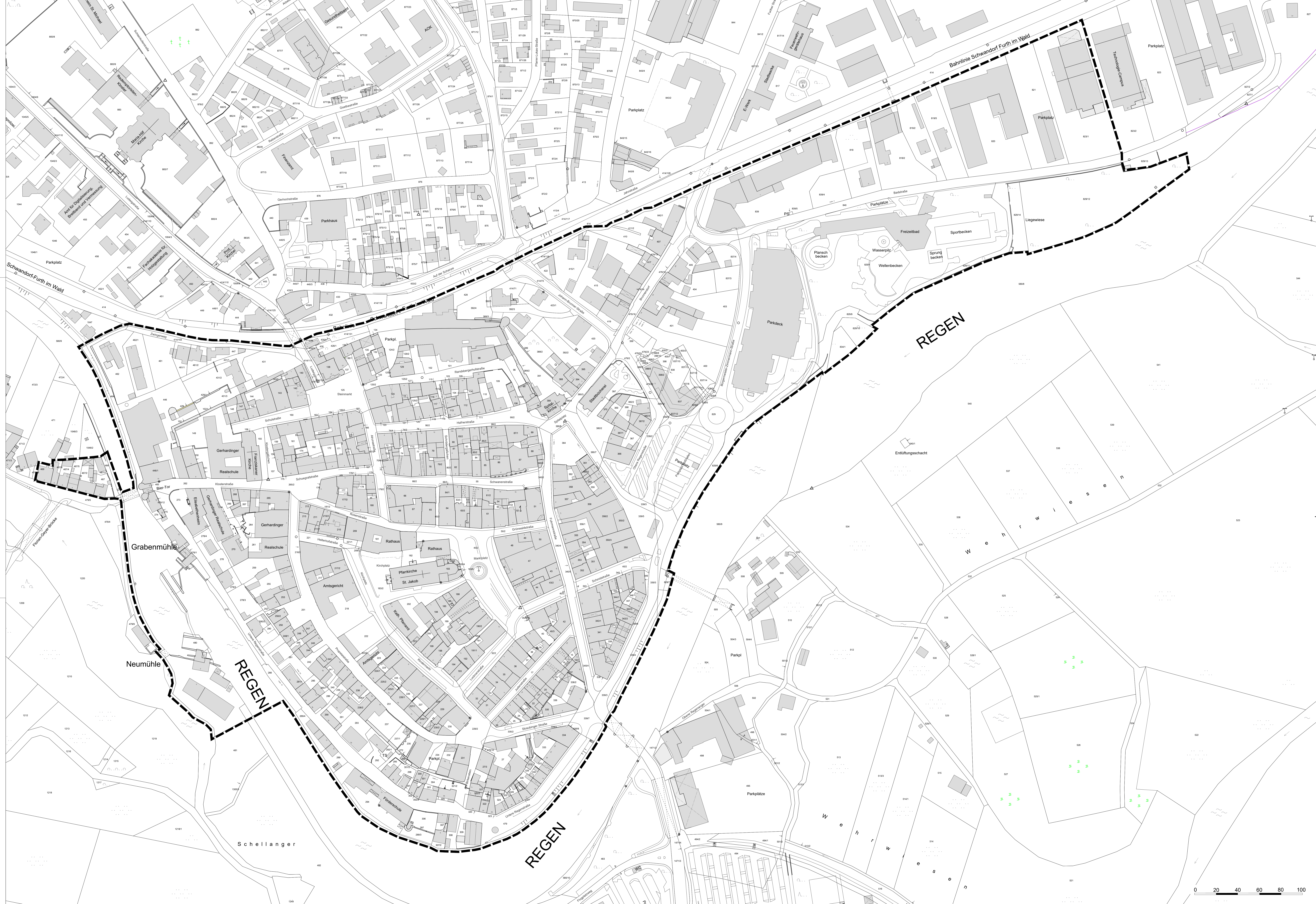
**Stadt Cham**  
 Verlängerung  
 Sanierungsgebiet  
 "Altstadtbereich Cham"



Stand: 27.02.2024

Maststab 1:1000  
 Lageplan Analyse  
 Sanierungsbilanz 1995-2022  
 1:1000





- Legende**
- Ungift Sanierungsgebiet  
Altlastbereich und Regenwiesen  
Cham<sup>1</sup>  
30,85 ha
  - Vorhandene Grundstücksgrenze
  - z.B. 3514 Flurnummer
  - Vorhandene Gebäude

**Stadt Cham**  
Sanierungsgebiet  
"Altlastbereich und  
Regenwiesen Cham"

Stadt Cham  
Merkelstraße 1  
92925 Cham  
Telefon: 09171 401-10  
www.stadt.cham.de

Brief für Städtebau und Kreisbauamt  
Schellanger 10  
92925 Cham  
Telefon: 09171 401-10  
mailto:stb@stadt.cham.de

**Vorabend**  
Stand: 27.02.2024

**Legende**  
"Altlastbereich und  
Regenwiesen Cham"

Maßstab: 1:1000  
Vermaßungsdatum:  
09.07.2022

111000





## Baudenkmäler

**E-3-72-116-1** **Ensemble Marktplatz.** Der langgestreckt-trapezförmige Marktplatz mit der umgebenden Bebauung bildet ein Ensemble. Der Hauptplatz der Altstadt geht auf den Anfang des 13. Jh. zurück, als der Wittelsbacher Herzog Ludwig I. von Bayern zwischen 1204 und 1210 die ursprüngliche Siedlung unterhalb der Reichsburg am Galgenberg hierher verlegte. Der Standort der Neusiedlung war verkehrsgünstiger, leichter bebaubar und von Natur aus besser abgeschirmt, da der unmittelbar an das rechte Ufer des Regen-Flusses herangeschobene Bergsporn eine Flussschleife ausprägte, welche zwei Drittel des späteren Stadtumfanges umgeben konnte. Das noch fehlende Drittel an der Landseite wurde durch einen künstlichen Graben vom westlichen zum östlichen Flussufer abgeriegelt, ein Hohlweg, den später die Eisenbahnlinie als Durchstich ausnützte und der somit heute noch deutlich erkennbar ist. Der ovale Stadtumriss, der nur im Nordwesten zu einer deutlichen Ecke ausgeprägt war, wurde schon um die Mitte des 13. Jh. von einer inneren Wehrmauer mit Türmen umgeben, die nach dem Stadtbrand von 1344 ausgebessert werden musste. Der in der Chamer Senke stets von Böhmen her drohenden Überfallgefahr begegnete man in der Zeit der Hussiteneinfälle mit dem Bau einer zweiten, äußeren Mauer, welche großenteils bis an das Flussufer herangerückt wurde und welche im Nordosten auch das vor der inneren Mauer gelegene Spital schützend umschloss. Diese mehrgliedrige Wehranlage ist nur mehr in der Nordwestecke beim Biertor und im sog. Spatzenturm erkennbar, wo Teile der inneren und äußeren Stadtmauer sowie der an den Fluss stoßende Graben erhalten geblieben sind, während im Südwest- und Südbereich nur noch die innere Mauer mit dem hochragenden Straubinger Turm stehengeblieben ist. Der Chor der Stadtpfarrkirche, welcher fast metergenau im geometrischen Mittel der Stadtfläche liegt, prägt mit seinem hohen Turm den unmittelbar an ihn östlich anschließenden Marktplatz. Im nördlichen Anschluss an die Kirche ist das mehrfach gestaffelte Rathaus errichtet. Der nach Osten wegen des abfallenden Sporngeländes leicht abschüssige Platz ist mit zwei- und dreigeschossigen Bürgerhäusern umbaut, westwärts bilden das bemerkenswerte spätgotische ehem. Gasthaus Zur Krone wie das mächtige Mansarddachhaus Nr. 10 eine charakteristische Platzwand. Die Süd- und Nordseite werden durch Gebäude gebildet, deren schlichte Putzfassaden überwiegend dem 19. Jh. entstammen oder nach historischem Vorbild neugestaltet worden sind. An der Nordostecke ist mit dem Kaufhausneubau von 1971 die altstädtische Parzellenstruktur überbaut und durch den Größenmaßstab und die Fassadengestaltung das historische Bild des Marktplatzes beeinträchtigt worden. Vom Marktplatz aus führen die Gassen und Straßen in alle Richtungen der Altstadt, wobei kein klares, übergeordnetes Erschließungssystem erkennbar ist. Im Südosten erfolgte nach den großen Stadtbränden von 1873 und 1877 eine neue Straßenerschließung.

**D-3-72-116-2** **Alrunastraße 3.** Relief eines Mischwesens, Granit, spätgotisch wohl 15. Jh. nachqualifiziert

- D-3-72-116-82** **Altenmarkt 6.** Mühle, dreigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau, 18. Jh. nachqualifiziert
- D-3-72-116-1** **Am Birkenstein; Hafnerstraße 21; Klosterstraße 4; Klosterstraße 9; Klosterstraße 13; Nähe Klosterstraße; Nähe Propsteistraße; Nähe Randsbergerhofstraße; Nähe Spitalkirche; Nähe Untere Regenstraße; Propsteistraße 8; Propsteistraße 10; Propsteistraße 14; Propsteistraße 16; Propsteistraße 18; Propsteistraße 20; Propsteistraße 24; Propsteistraße 30; Propsteistraße 32; Propsteistraße 34; Propsteistraße 36; Propsteistraße 40; Propsteistraße 40 a; Propsteistraße 42; Propsteistraße 44; Propsteistraße 46; Propsteistraße 50; Rindermarkt 18; Spitalplatz 3; Straubinger Straße 2; Untere Regenstraße 14; Untere Regenstraße 16; Untere Regenstraße 18; Untere Regenstraße 22; Untere Regenstraße 38; Untere Regenstraße 40; Untere Regenstraße 44; Untere Regenstraße 46; Untere Regenstraße 48; Untere Regenstraße 50; Untere Regenstraße 54; Untere Regenstraße 56; Untere Regenstraße 64; Zwingerweg 2; Nähe Meranweg; Untere Regenstraße 11; Klosterstraße 10; Untere Regenstraße 5; Zwingerweg 3; Straubinger Turm.** Stadtbefestigung; innere Stadtmauer, Granitbruchsteinmauer, mit Abböschungen und Verstärkungen, um 1250: im Bereich der Haus- und Gartenfundamente Propsteistraße 6-50 (gerade Nrn.), Rindermarkt 16, Straubinger Str. 2, als freiliegende Abschnitte Meranweg, Spitalplatz bzw. Randsbergerhof- und Hafnerstraße, Straubinger Straße 2, nicht mehr erkenntlich der Anschluss der Spitalkirche an die Mauer durch die Errichtung der Vorhalle 1913; äußere Stadtmauer, Granitbruchsteinmauer, um 1430, als freiliegende Abschnitte bei Klosterstraße 10, Spitalplatz/Johann-Brunner-Straße, Untere Regenstraße 11, Meranweg; sog. Spatzenturm, Wehrturm der äußeren Stadtmauer, dreigeschossiger halbrunder Kegeldachbau, um 1430; sog. Graßlurm, Wehrturm der äußeren Stadtmauer, dreigeschossiger und gerundeter Kegeldachbau, um 1430; Wehrturm der äußeren Stadtmauer, eingeschossiger gerundeter Zeldachbau, Bruchstein, um 1430, im 18. Jh. als Gartenhäuschen ausgebaut; Straubinger Turm, Wehrturm der inneren Stadtmauer, Satteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk mit Eckquaderungen, Mitte 13. Jh. nachqualifiziert
- D-3-72-116-64** **Arbeitsamtstraße 5; Arbeitsamtstraße 6; Arbeitsamtstraße 8; Bgm.-Vogel-Straße 6; Schleinkoferstraße 10; Schleinkoferstraße 12.** Stadtfriedhof, alter Teil, symmetrische Anlage mit zentralem Kreuz, teilweise mit Bäumen bepflanzt, angelegt 1866, Erweiterungen nach Nordosten 1911 (sog. Waldfriedhof) und 1952; Friedhofskapelle, abgewalmter Satteldachbau mit Dachreiter, Werksteingliederungen in Granit, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.; Friedhofsmauer, erhaltene Einfriedung des 19./20. Jh. an der West-, Nord- und Ostseite, mit Epitaphien des 17.-19. Jh.; Mausoleum der Familie Frauendorfer, Zeldachbau mit Werksteingliederungen in Granit, antikisierender Jugendstil, um 1900; Grabstätten, 4. Viertel 19. Jh. und 1. Hälfte 20. Jh., mit Beispielen bis in die Nachkriegszeit (siehe Liste der Objekte); Kriegerdenkmal, steinernes Kruzifix auf Postament, für die Gefallenen beider Weltkriege, nach 1945; Gedenkstein für die hier bestatteten und später umgebetteten 446 Häftlinge aus dem KZ Flossenbürg, 1957. nachqualifiziert

- D-3-72-116-112** **Auf der Altern.** Wegkapelle, giebelständiger Satteldachbau, wohl 2. Hälfte 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-137** **Bahnhofstraße 1.** Ehem. Wohnhaus der Fa. Teller und Klein, jetzt Medizin- und Rehabilitationszentrum, dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Giebelrisalit, Loggien und Zierfachwerk-Erker, barockisierend, 1908/09; ehem. Lagerhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Eckrisalit, barockisierend, 1908/09.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-140** **Bahnhofstraße 11.** Empfangsgebäude des Bahnhofs, dreigeschossiger Walmdachbau mit Eckrisaliten und gohrten Rahmungen in den Obergeschossen, Neurenaissance, 1897/98.  
  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-84** **Beim öden Turm.** Sog. Ödenturm, Teile der Außenmauern eines dreigeschossigen Bergfrieds und geringe Reste des Palas auf der Nordseite, mit Buckelquadern verblendetes Bruchsteinmauerwerk, spätes 12. Jh./frühes 13. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-152** **Bgm.-Vogel-Straße 3.** Studienheim St. Josef, ehem. kath. Internat der Maristen-Schulbrüder, viergeschossiger und L-förmiger Massivbau mit Satteldächern, sockelartiges Erdgeschoss mit Natursteinverkleidung und Rundbogenportalen mit Werksteineinfassungen, Hauskapelle im Nordflügel mit Dachreiter, 1924 von Joseph Hörtl; Steinfigur des hl. Josef an der Südwestecke, von Ludwig Egen.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-4** **Brunnendorf 3.** Gasthaus, dreigeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau mit gewölbter Toreinfahrt, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-85** **Chameregg 7.** Sog. Schlossbauer, Wohnhaus eines Vierseithofs, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebeln, im Kern 16./17. Jh., Giebel wohl Ende 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-87** **Chammünster 30.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Erker, Altane und Zwerchgiebeln, Hausteinsockel, neubarock, um 1910.  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-86** **Chammünster 45 a; Pfarrer-Biendl-Straße 4; Pfarrer-Biendl-Straße.** Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, dreischiffige Staffelhalle mit eingezogenem Chor, abgewalmtem Satteldach und Doppelturmanlage, Chor und Nordturm nach 1266, Einwölbung von Langhaus und Chor bis 1476, Südturm 1874/77, mit Ausstattung; Kapelle St. Anna, ehem. Grabkapelle, traufständiger Satteldachbau mit eingezogener Apsis und Werksteingliederungen, gotisch, 1367-93, Veränderungen 1675/76 und 1964, 1987-89 Umbau zur Statioikirche und Museum; Untergeschoss des Karners mit Tonnenwölbung, wohl romanisch; Friedhofsmauer, Mischmauerwerk, Granit, im Kern mittelalterlich; Schleifschalenstein, Granitblock, wohl mittelalterlich; schmiedeeiserne Grabkreuze des 18./19. Jh., museal aufgestellt.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-93** **Eichberg 17.** Waldlerhaus, zweigeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Schrotten, frühes 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-5** **Frühlingstraße 17.** Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit Mittelrisalit, Pilastergliederung und geohrten Rahmungen, spätklassizistisch, 1870/73.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-6** **Grünwaldstraße 1.** Bürgerhaus, dreigeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau mit Erker auf Konsolen, Traufseitbau, im Kern 15. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-94** **Gutmaning 37; Gutmaning 37 a.** Schloss, dreigeschossiger und traufständiger abgewalmter Satteldachbau mit Eckturm, Erker mit Zinnen und Altane, im Kern gotisch, mehrfach erneuert, u.a. 1887; Schlosskapelle Mariä Opferung, Saalbau mit eingezogener Apsis, Frackdach und Dachreiter mit Spitzdach, 1674; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-95** **Haderstadl 7.** Wohnstallhaus des sog. Golanerl-Hofs, zweigeschossiger und giebelständiger Blockbau mit Flachsatteldach, Giebelschrot und Glockentürmchen mit Spitzdach, bez. 1787.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-141** **Haderstadl 62.** Historische Ausstattung der kath. Filialkirche Mariä Mutterschaft (1962-64): gefasste Holzfiguren, 2. Hälfte 17. Jh. und frühes 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-96** **Hof 50.** Kellergewölbe des ehem. Schlosses, Segmentbogentonne, verputzt, mit Schalbrettabrücken, Granitbruchstein, 14./15. Jh.  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-124** **In Tasching.** Kath. Nebenkirche St. Maria, giebelständiger Saalbau mit eingezogener Apsis, abgewalmtem Satteldach, Dachreiter und Pilastergliederung, 1899; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-98** **Janahofer Weg.** Dorfkapelle St. Maria, abgewalmter Satteldachbau, vor 1883.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-7** **Johann-Brunner-Straße 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit geschnitzter Haustüre und Vortreppe, Biedermeier, um 1860; Gartentor, Gusseisen, neubarock, 4. Viertel 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-80** **Kalvarienberg.** Grenzstein, mit Wappenzeichen der Stadt Cham, Granit, bez. 1728.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-159** **Kammauer Zeil; Katzberger Leite.** Kriegergedächtnisstätte, 1933-35; Ehrenhain für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges, mit 156 Eichen bepflanzt, für jeden Gefallenen ein Baum, umfriedet mit einer Hainbuchenhecke, am Eingang eine Buche; mittig im Hain 18 Meter hohes Betonkreuz auf mit Bruchstein verkleidetem Sockel, darin Granitplatte mit Inschrift, diese nach 1945 geändert und für die Gefallenen des Zweiten Weltkrieges ergänzt; Bergahorn-Allee, auf den Hain hinführend.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-99** **Kammerdorf 7.** Bauernhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, verschaltem Giebelschrot und Dachreiter, Anfang 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-150** **Kaningfeld.** Jüdischer Friedhof, rechteckige Anlage mit Bäumen, von einer Steinmauer umgeben, 1889 angelegt; Grabsteine seit 1890, drei Gedenktafeln für jüdische Gefallene und Vermisste aus Cham aus der Zeit des Ersten Weltkrieges, Grabstätten ehem. KZ-Häftlinge.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-101** **Katzberg 17; In Katzberg.** Kath. Filialkirche St. Ägidius, ehem. Schlosskapelle, Saalkirche mit Chorturm, Quadermauerwerk, romanisch, mit Ausstattung; auf dem Friedhof Grabkreuz auf Grab Pirzl, Schmiedeeisen, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-102** **Katzberg 23.** Einbezogene Fundamentmauern des ehem. Schlosses, unregelmäßiges Granitquadermauerwerk, wohl mittelalterlich.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-105** **Katzberg 32.** Bauernhaus, eingeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Kniestock, 1. Hälfte 19. Jh.  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-10** **Katzberger Straße 16; Kalvarienberg; Am Kalvarienberg; Kalvarienbergweg.**  
Kalvarienbergkapelle, Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, Sichtziegel mit Werksteingliederung in Kalkstein und Granit, neugotisch, 1881-83; mit Ausstattung; Kreuzweg, 14 Granitpfeiler mit gestuftem Sockel und Satteldachaufsatz, Reliefs erneuert, 1898; Kreuzigungsgruppe, Christus im Viernageltypus, mit Figuren der Hll. Maria und Johannes, Gusseisen, mit Gusseisenumfriedung und Betbank mit geschwungenen Wangen, Granit, 1898; Bildnische "Christus in der Rast", giebelständiger Flachsatteldachbau mit Schmerzensmann-Figur, 1898; Hl. Grab-Kapelle, unterirdischer gewölbter Raum, Fassade mit Hausteinportal und Aufsätzen, daneben Opferstock aus Granit, 1898; ehem. Eremitenhäuschen, winkelförmiger Satteldachbau mit Spitzbogenöffnungen, Haustein mit zweifarbigen Sichtziegeln, 1898.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-11** **Katzberger Straße 28.** Grenzstein, rundbogig, Granit, bez. 1728.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-12** **Kirchplatz 1.** Bürgerhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Schweifgiebeln, Fassade zum Marktplatz mit Putzgliederungen, Neurenaissance, um 1900, im Giebel gotischer Wasserspeier.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-13** **Kirchplatz 2.** Kath. Pfarrkirche St. Jakob, Wandpfeilerbau mit eingezogenem Chor, Segmentbogenportalen, Pilastergliederung und Chorflankenturm mit Haubendach, Turm im Unterbau 13. Jh., Oberbau nach Einsturz 1701 erneuert, Chor gotisch, 14. Jh., Langhaus 1701-04, westliche Erweiterung 1894/95; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-15** **Kirchplatz 9.** Kath. Pfarrhof, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit gekrümmter Fassade und Werkstein-Portal, 1742; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-17** **Klosterstraße 2.** Ehem. Franziskanerklosterkirche Unbefleckte Empfängnis Mariä, jetzt Kirche der Armen Schulschwestern, giebelständiger Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach und Chorflankenturm mit Spitzdach, im Kern 1635, erneuert 1866, erweitert 1913; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-18** **Klosterstraße 10.** Ehem. Weißbierbrauerei, zweigeschossiger Walmdachbau, 18. Jh., teilweise älter.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-20** **Klosterstraße 12.** Sog. Biertor, Stadttor der äußeren Stadtmauer, traufständiger Walmdachbau mit Durchfahrt und Fußgängertor, von zwei Rundtürmen mit Kegeldach flankiert, um 1430.  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-111** **Laichstätter Weg 8.** Bauernhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit Segmentbogenfenstern, 1874.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-108** **Lamberg 1.** Kath. Neben- und Wallfahrtskirche St. Walburga, auf Burgstall erbaut, kreuzförmiger Saalbau mit eingezogenem Chor, apsidalen Seitenkapellen und Flankenturm mit Spitzdach, im Kern um 1628, klassizistischer Teilneubau 1832; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-116** **Leitenfeld.** Kreuzstein, Schaft mit Relief eines Eisernen Kreuzes und Bildnische, Granit, wohl mittelalterlich.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-21** **Loiblinger Au.** Grenzstein mit Reliefs, Granit, bez. 1728.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-24** **Ludwigstraße 5.** Gasthaus Rhanerbräu, zweigeschossiger Walmdachbau mit Filialgiebel, Treppengiebel, Balkon und Eckturm mit Welscher Haube, barockisierender Heimatstil, 1904, renoviert 1994.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-25** **Ludwigstraße 12; Schleinkoferstraße.** Evang.-Luth. Erlöserkirche, giebelständiger Saalbau mit eingezogener Apsis und Fassadenturm mit Spitzdach, Backstein und Werksteingliederungen in Granit, neugotisch, 1891/92 von Karl Lemmes; Einfriedung mit Freitreppenanlagen, Stützmauern aus Bruchstein und Quadern, Granit, bauzeitlich.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-26** **Ludwigstraße 16; Ludwigstraße 16 a; Ludwigstraße 20.** Kirche und Kloster der Redemptoristen; Klosterkirche Maria-Hilf, giebelständige und dreischiffige Basilika mit eingezogenem Chor, Vorzeichen und zwei Chorflankentürmen mit Spitzdach, Backstein auf rustiziertem Granitsockel, neuromanisch, 1900-02 nach Plänen von Ludwig von Stempel; mit Ausstattung; Klostergebäude, zwei symmetrische und dreigeschossige Winkelbauten mit abgewalmtem Satteldach, Treppenturm und rundbogigen Öffnungen, Backstein mit Werksteingliederungen in Granit; Nebengebäude, eingeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, Quadermauerwerk und Backstein; Auffahrt mit zweiarmiger Rampe und mittlerer Freitreppenanlage mit Podesten, flankiert von zwei Aussichtskanzeln, Backstein und Granit, Kanzeln neugotisch; Einfriedungsmauer, Ziegelmauer auf Bruchsteinsockel, an der Ludwigstraße Zaun mit Pfosten auf Buckelquadern und Gartenhäuschen, auf der Nordseite Backsteinmauer mit Portalen und Pfeilern mit Deckplatten aus Granit; zwölf Apostelfiguren in Nischen, Gusseisen, Inschriftsockel Granit, Neurenaissance, aus Paris.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-27** **Ludwigstraße 21.** Epitaph mit Inschrift und Wappen, Kalkstein, barock, 1693.  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-28** **Ludwigstraße 39.** Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit rustiziertem Erdgeschoss, Balkon, Pilastergliederung und Mittelrisalit mit gesprengtem Giebel, neubarock, Balkon Jugendstil, 1900.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-151** **Luitpoldhöhe.** Luitpoldturm, Aussichtsturm zu Ehren des Prinzregenten, zylindrischer Steinbau, 1901, 1975 aufgestockt.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-31** **Marktplatz 2; Marktplatz.** Rathaus, zweiflügeliger Komplex; Ostbau, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Kastenerker und Dachreiter mit Zwiebelhaube, 14. Jh., renoviert 1765 und 1770, regotisiert 1873-75, purifiziert 1934-37; Westbau, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel und Eckerker, durch Durchgangsbogen mit Ostbau verbunden, spätgotisch, 1. Hälfte 15. Jh., renoviert 1765 und 1770, regotisiert 1873-75; Verbindungsbau zwischen Ostbau und dem Chor der Pfarrkirche, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit rundbogigem Durchgang, Anfang 17. Jh.; Säule mit profiliertem Kapitell und Kämpfer, Granit, bez. 1556 und 1868.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-33** **Marktplatz 4.** Ehem. Gasthof Zur Krone, dreigeschossiges Doppelhaus mit Flachsatteldach, Lunettenbekrönung auf Vorschussmauern, Kastenerker und profiliertem Rundbogenportal, 15. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-35** **Marktplatz 6.** Bürgerhaus, dreigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel und Kastenerker auf profilierten Kragsteinen, 15. Jh., 2. Obergeschoss und Treppengiebel Ende 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-36** **Marktplatz 7.** Gasthaus, zweigeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau mit rustiziertem Eingang, bez. 1586, 2. Obergeschoss und Hauskapelle um 1900.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-3** **Marktplatz 8.** Bürgerhaus, viergeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit dreigeschossiger Fassade zum Marktplatz, 17./18. Jh., Treppengiebel modern.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-37** **Marktplatz 10.** Bürgerhaus, dreigeschossiger Mansardwalmdachbau in Ecklage, 18. Jh., über mittelalterlichem Kern, mit Relief eines Fabeltieres, Granit, spätgotisch.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-8** **Nähe Gartenstraße.** Brunnen, achteckiges Becken mit Eckpilastern und Brunnenstock mit Figur hl. Florian, Granit, bez. 1888, Figur spätbarock, bez. 1783.  
**nachqualifiziert**



- D-3-72-116-135** **Nähe Kammerdorfer Straße.** Figur des hl. Johannes Nepomuk auf geschwungenem Sockel, spätbarock, Figur Holz, Sockel Granit, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-16** **Nähe Propsteistraße.** Gartenmauer und Portal des ehem. Pfarrgartens, Portal mit dorisierender Pilasterrahmung und gesprengtem Giebel, spätbarock, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-109** **Nähe Regenstraße.** Dorfkapelle St. Maria, giebelständiger Satteldach mit verschindeltem Dachreiter, 1846; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-23** **Nähe Schleinkoferstraße.** Kriegerdenkmal, Obelisk mit Adler auf gestuftem Unterbau, Granit, nach 1870/71.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-90** **Pfarrer-Biendl-Straße 1.** Wohnhaus, sog. Biendlhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, mit Fachwerkgiebeln und Schindeldeckung, 1. Hälfte 16. Jh., im Kern wohl älter, Umbauten 1. Hälfte 18. Jh. und nach 1800; Backofen, traufständiger Pultdachbau, um 1800; Einfriedungsmauer an Süd- und Westseite, um 1800.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-146** **Piedendorfer Straße 2.** Jagdgrenzstein mit Inschrift, Granit, um 1470; Grenzstein mit Wappen, Granit, wohl 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-122** **Pinzinger Straße 1 c.** Historische Ausstattung der Dorfkapelle Maria Königin, 18./19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-138** **Poststraße 3; Poststraße 5; Schloßstraße 1.** Ehem. Schloss, zwei versetzt angeordnete Bauten, nördlich zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Turmstumpf des Bergfrieds mit Eckquaderung und Gewölbe, südlich zweiteiliger und zweigeschossiger Halbwalmdachbau, im Kern mittelalterlich, um 1756 Wiederaufbau, im 19. und 20. Jh. verändert.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-39** **Propsteistraße 4.** Wohn- und Geschäftshaus, jetzt Realschule der Armen Schulschwestern, dreigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Werksteingliederungen in Granit, Neurenaissance, nach 1877.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-43** **Propsteistraße 42.** Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau, wohl 16. Jh.; Abschnitt einer Umfassungsmauer mit Öffnungen, spätgotisch; im Garten Abschnitt der inneren Stadtmauer  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-44** **Propsteistraße 44.** Abschnitt einer Umfassungsmauer mit Öffnungen, spätgotisch, wohl 15. Jh.; im Garten Teilstück der inneren Stadtmauer.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-45** **Propsteistraße 46.** Cordonhaus, wohl ehem. Propstei des Klosters Reichenbach, zweigeschossiger und giebelständiger, rückseitig abgewalmter Satteldachbau mit Laubengang auf dorisierenden Säulen, um 1530, Laube Ende 18. Jh; einbezogen innere Stadtmauer; Hofmauer mit rundbogiger Toreinfahrt, Granitbruchstein, wohl 16./17. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-115** **Quadfeldmühle 1.** Wohnhaus des ehem. Mühlenanwesens, zweigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau, Anfang 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-51** **Rindermarkt 4.** Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau, 18./19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-53** **Rindermarkt 6.** Wohnhaus, dreigeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau, im Kern 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-54** **Rindermarkt 8.** Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-55** **Rindermarkt 10.** Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau mit versetzten Fensterachsen, 17./18. Jh., Ende 19. Jh. erneuert.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-136** **Rindermarkt 12.** Wohnhaus, sog. Ehhäusl, einachsiges, dreigeschossiges und traufständiges Flachsatteldachhaus mit Erker, wohl Ende 17. Jh., Fassade 2. Hälfte 19. Jh.  
  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-56** **Rindermarkt 14.** Hausmadonna im Typ der Maria Immaculata, in Stucknische, um 1900.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-57** **Rindermarkt 16.** Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau in Ecklage, 18. Jh., 1952/53 überformt.  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-58** **Rindermarkt 18.** Ehem. Brauereigasthof, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit Vorschussgiebel und gekehltm Torbogen, 16. Jh.; über tonnengewölbtem, gotischen Keller; auf der Westseite Einbeziehung der inneren Stadtmauer.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-60** **Rosenstraße 2.** Bürgerhaus, dreigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit Vorschussgiebel und Akroteren, wohl noch 14. Jh., aufgestockt nach 1873.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-62** **Rosenstraße 8.** Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Attikageschoss, betonem Obergeschoss und Gesimgliederungen, im Kern 17. Jh., Fassade spätklassizistisch, Ende 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-63** **Rosenstraße 10.** Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit betonem Obergeschoss und Putzgliederungen, im Kern 17. Jh., Fassade spätklassizistisch, Ende 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-119** **Schachendorf 4; Schachendorf 4 a.** Gasthaus mit geschlossenem Wirtschaftshof, 2. Hälfte 19. Jh.; Gasthaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederungen und zweigeschossigem Satteldachanbau, historisierend; Remise, eingeschossiger und traufständiger Pultdachbau; Scheune, teilweise massiver Ständerbau mit Flachsatteldach; Stallstadel, Ständerbau über massiven Erdgeschoss; korbbofige Toreinfahrt mit Backhaus.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-117** **Schachendorf 10.** Kath. Nebenkirche St. Maria, giebelständiger Saalbau mit eingezogener Apsis, abgewalmtem Satteldach, Treppengiebel und Dachreiter, neugotisch, 1888; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-121** **Schachendorf 28.** Steinkreuz, sog. Moarstoa, lateinische Form mit beschädigtem rechtem Arm, Granit, wohl spätmittelalterlich.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-120** **Schachendorf 33.** Grundmauern und Gewölbe des ehem. Schlosses, 15. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-118** **Schachendorf 42.** Bauernhaus, zweigeschossiger und traufständiger Wohnstallbau mit Satteldach, Blockbau-Obergeschoss und Schroten, Anfang 19. Jh.  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-123** **Schönferchen 18.** Kath. Neben- und Wallfahrtskirche Maria Schnee, giebelständiger Saalbau mit abgewalmtem Satteldach, verschindeltem Dachreiter und Pilastergliederungen, Schieferdeckung, 1749; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-66** **Schützenstraße 7.** Ehem. Armenhaus, jetzt Museum S.P.U.R., zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit Vorschussgiebeln, spätgotisch, Anfang 16. Jh., Veränderungen 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-67** **Spitalplatz 1.** Kath. Spitalkirche Hl. Geist, traufständiger Saalbau mit eingezogenem Chor, Satteldach, Vorzeichen mit Walmdach und Chorflankenturm mit Spitzdach, bez. 1514, Ausbau nach 1742, Portalvorbau 1913; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-70** **Spitalplatz 22.** Ehem. Bürgerspital, jetzt Stadtbibliothek, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Treppengiebeln, Mittelrisalit, Erker und Segmentbogenöffnungen, historistisch, 1877/78.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-160** **Stadtpark.** Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges, rechteckige Brunnenanlage mit Figur des hl. Georg auf mittigem Pfeiler, Granit, bez. 1931, bis 1951 Standort Marktplatz, 1955 im Stadtpark neu aufgestellt und mit Inschrifttafeln für die Gefallenen des Zweiten Weltkrieges ergänzt.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-71** **Steinmarkt 9.** Gasthaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau im Ecklage mit getrepptem Vorschussgiebel und Eckerker auf Konsolen, im Kern 16. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-72** **Steinmarkt 12.** Treppenturm des ehem. Salz- und Getreidespeichers, Rundturm mit Zeltdach, 16. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-73** **Straubinger Straße 2.** Gedenktafel für Nikolaus von Luckner (1722-94), Kalkstein, 1894.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-142** **Straubinger Straße 2.** Ehem. Brauereikeller, tonnengewölbte gotische Anlage unter Einbeziehung der inneren Stadtmauer, im 18./19. Jh. Ausbau zum Brauereikeller, mit Resten der Fasshalterungen; siehe auch Rindermarkt 18.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-75** **Taubenbühlstraße 6.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit Schweifgiebeln und Eckerker mit Welscher Haube, Jugendstil, um 1910.  
**nachqualifiziert**

- D-3-72-116-125 Thierlstein 16; Thierlstein 18; Nähe Schloß Thierlstein; Thierlstein 14.** Schloss, ehem. Ministerialenburg; Schlossgebäude zweiflügelige Anlage, Ostteil dreigeschossiger Halbwalmdachbau mit rundem ehem. Bergfried und dreigeschossigem Anbau mit Altane und Zinnen, Nordteil dreigeschossiger Halbwalmdachbau mit gestuften Anbauten, Ostbau mittelalterlich, um 1900 verändert, Westbau 18. Jh.; mit Ausstattung; Schlossmauer mit doppelläufigem Treppenaufgang, Toren und Schalenturm, Granitbruchstein, mittelalterlich, 18. Jh. und um 1900; Parkgebäude, Ständerbau mit Flachsatteldach und Stabwerkornament, 19. Jh.; Wohnhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Pultdachbau, 18./19. Jh; Wirtschaftsgebäude, gewinkelter Flügelbau mit ehem. Stallungen und hohem Walmdach, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-126 Thierlstein 20.** Figur des hl. Johannes Nepomuk, Granit, barock, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-147 Untere Regenstraße 21.** Ehem. Turbinenhaus des Städtischen Elektrizitätswerks, eingeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel, segmentbogigen Öffnungen und Inschrift in Putzkartusche, Jugendstil, mod. bez. 1906 und 1982.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-78 Untere Regenstraße 38.** Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau, Keller- und Erdgeschoss 18. Jh., Obergeschoss 2. Hälfte 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-79 Untere Regenstraße 40.** Ehem. Eichamt, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchgiebel und Gesimsgliederung, neubarock, um 1910.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-148 Untertraubenbach 16.** Brücke über den Altbach, Siebenfelder-Gewölbebrücke, Granit, um 1870.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-128 Untertraubenbach 40.** Kath. Pfarrkirche St. Martin, giebelständiger Saalbau mit eingezogenem Chor, abgewalmtem Satteldach, Chorflankenturm mit Treppengiebel und Vorzeichen mit Pilastergliederung, 1719, Turmobergeschoss 1814; mit Ausstattung; Seelenkapelle, korbogiger Satteldachbau mit Dreierarkade auf Säulen, 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-3-72-116-130 Vilzing 50.** Kath. Expositurkirche St. Laurentius, giebelständiger Saalbau mit eingezogener Apsis, abgewalmtem Satteldach und Flankenturm mit Pilastergliederung, 1696 unter Einbeziehung einer gotischen Chorturmanlage des 14. Jh.; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

**D-3-72-116-129** **Wulfinger Holz; Streicherröhrenweg.** Kath. Wallfahrtskapelle Sträucherröhren, abgewalmter Satteldachbau mit Treppengiebel und Strebepfeilern, neugotisch, 1860; Lourdesgrotte mit Brunnenquelle in Bruchsteinmauer, 1914; 14 gruppierte Kreuzwegstationen, pfeilförmiger Schaft mit Gusseisenrelief, Granit, um 1860.  
**nachqualifiziert**

**Anzahl Baudenkmäler: 104**

## Bodendenkmäler

- D-3-6741-0001** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0004** Siedlungen der Bronzezeit, der Spätlatènezeit, der Völkerwanderungszeit und des Frühmittelalters, Bestattungsplatz des Frühmittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0005** Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Bronzezeit und der Frühlatènezeit.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0057** Archäologische Befunde im Bereich von Schloss Thierlstein, zuvor mittelalterliche Burg.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0059** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0060** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0062** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0063** Mesolithische Freilandstation, Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0064** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0066** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0067** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0068** Mittelalterlicher Turmhügel.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0073** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**

- D-3-6741-0074** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0083** Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Schlosses von Cham, zuvor mittelalterliche Burg.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0085** Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Schlosses und der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Katzberg, zuvor mittelalterliche Burg und Burgkapelle.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0150** Mittelalterlicher Erdstall.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0156** Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskapelle "Streicherröhren" bei Wulfing.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0161** Untertägige Befunde einer abgegangenen frühneuzeitlichen Kapelle.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0162** Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Franziskanerklosterkirche Unbefleckte Empfängnis Mariä in Cham.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6741-0169** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Untertraubenbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie des abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosses und der mittelalterlichen Burg.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0006** Wüstung "Piedensdorf", untertägige Befunde des abgebrochenen Schlosses, zuvor mittelalterliche Burg.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0007** Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0008** Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Burgruine "Ödenturm".  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0010** Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0011** Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**



- D-3-6742-0016** Mittelalterlicher Burgstall, frühmittelalterliche Höhengründung, archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Walburga, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0017** Wallanlagen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0021** Früh- und hochmittelalterliche Wüstung mit weitgehend verebnetem Turmhügel.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0028** Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Schlosses von Windischbergerdorf, zuvor mittelalterliche Burg.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0033** Mittelalterlicher Burgstall.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0047** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0048** Mittelalterlicher Erdstall.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0051** Mesolithische Freilandstation.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0052** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0053** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0060** Früh- und hochmittelalterliche Wüstung der Reichsburg Cham mit zugehöriger Wallanlage.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0061** Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Urnenfelderzeit und des Frühmittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0067** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Schlosses Chameregg.  
**nachqualifiziert**

- D-3-6742-0076** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Cham.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0077** Mittelalterliche und frühneuzeitliche Richtstätte von Cham mit zugehörigem Bestattungsort.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0082** Untertägige Befunde der abgegangenen mittelalterlichen Kirche St. Nikolaus in Altstadt mit zugehörigem Friedhof.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0083** Spätpaläolithische Freilandstation, Siedlungen der Frühbronzezeit und des Frühmittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0084** Mittelalterlicher Erdstall.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0086** Untertägige Befunde der abgegangenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Kirche St. Maria Magdalena in Cham.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0087** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0089** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0133** Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Schlosses von Hof, zuvor mittelalterliche Burg.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0148** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakob in Cham, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0149** Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Spitalkirche Hl. Geist in Cham, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0150** Mittelalterlicher Erdstall.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0151** Mittelalterlicher Erdstall.  
**nachqualifiziert**

- D-3-6742-0154** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Stadtteils "Brunnendorf" von Cham.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0157** Untertägige Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Cham mit zwei Mauern und einem im Norden vorgelagerten Graben, darunter die Spuren abgebrochener Tore, Türme und Mauerabschnitte.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0181** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Chammünster, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie abgegangener Gebäude.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0182** Siedlungen der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Spätlatènezeit und des Frühmittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6742-0191** Archäologische Befunde der aufgelassenen früh- und hochmittelalterlichen Außensiedlung der Reichsburg Cham.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6842-0011** Siedlungen der Jungsteinzeit und des Frühmittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6842-0012** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6842-0030** Untertägige Befunde des abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosses von Schachendorf, zuvor mittelalterliche Niederungsburg.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6842-0031** Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Schlosses von Gutmaning, zuvor mittelalterliche Burg.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6842-0036** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius in Vilzing, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.  
**nachqualifiziert**
- D-3-6842-0040** Mittelalterlicher Erdstall.  
**nachqualifiziert**

**D-3-6842-0045** Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche  
Mariä Schnee in Schönferchen.  
**nachqualifiziert**

**Anzahl Bodendenkmäler: 64**