

Beschlussvorlage

öffentlich Drucksachennummer

VO/19/16231/61

Zuständig Berichterstattung

Stadtplanungsamt Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Zwischenbericht zur Nachfolgenutzung Prinz-Leopold-

/Pionierkaserne und angrenzende Areale; Auslobung eines

städtebaulichen und landschaftsplanerischen

Planungswettbewerbes

Beratungsfolge

Datum Gremium TOP-Nr.

17.12.2019 Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

- 1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
- 2. Mit der Durchführung des in der Vorlage beschriebenen Wettbewerbs besteht Einverständnis.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 02.04.2019 den Rahmenplan Innerer Südosten sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277, ehemalige Prinz-Leopold-/ Pionier-Kaserne und angrenzende Areale beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Mai-Juni 2019 anhand der vorgenannten Rahmenplanung bereits durchgeführt. Die Anregungen aus diesen Beteiligungen sind weitgehend in den vorliegenden Auslobungstext eingeflossen.

2. Planungsabsicht

Im Rahmen dieses Wettbewerbes soll nun unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Leitziele und Rahmenbedingungen eine städtebauliche Grundlage erarbeitet werden, die auf der Konversionsfläche des ehemaligen Kasernenareals die Entwicklung eines Innovationsquartiers ermöglicht. Der Wettbewerbsbereich umfasst die beiden ehemaligen Kasernen (Prinz-Leopold-Kaserne/Pionierkaserne) und die angrenzenden Areale, um ein Gesamtkonzept für das Planungsgebiet entwickeln zu können. Die ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne ist bereits im Eigentum der Stadt Regensburg und steht sofort für eine Umstrukturierung zur Verfügung, die Pionierkaserne wird mittelfristig noch vom Freistaat Bayern beansprucht (Ankerzentrum). Die "angrenzenden Areale" sind in Privatbesitz und sollen im Bestand berücksichtigt (siehe Anlage: Lage und Informationsplan) bzw. sukzessive im Rahmen der Umnutzung des gesamten Planungsbereichs langfristig umstrukturiert werden.

Ziel ist die Entwicklung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum, attraktiven Grünflächen sowie eine zukunftsfähige Nutzungsmischung mit Gewerbe, Dienstleistungsund Kreativwirtschaft.

Eine angemessene städtische Dichte wird angestrebt. Besonderer Wert wird ferner auf hochwertige und nachhaltige Architektur gelegt.

Aufgrund der gegenwärtig hohen Nachfrage nach Wohnraum sollen auf dem Areal mindestens 60 % förderfähiger Wohnraum realisiert werden.

In einem ersten Bauabschnitt sind ca. 360 Wohneinheiten zeitnah auf den städtischen Flächen geplant. Als Vorhabensträger für diese sozial förderfähigen Wohnungen ist die Stadtbau GmbH vorgesehen.

3. Weiteres Vorgehen

Das Ergebnis des Wettbewerbes wird dem Ausschuss vor Weiterführung der entsprechenden Bauleitplanverfahren erneut zur Beschlussfassung vorgelegt und soll als Grundlage zur Entwicklung des Bebauungsplan-Entwurfes für den Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne dienen.

Anlagen:

- Entwurf der Auslobung Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb "Nachfolgenutzung Prinz-Leopold- / Pionier-Kaserne und angrenzende Areale"
- Lage- und Informationsplan
- Zeitplan Planungswettbewerb

1.1 Stadt Regensburg

Stadtplanungsamt

Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb

"Nachfolgenutzung Prinz-Leopold- / Pionier-Kaserne und angrenzende Areale" in Regensburg

Entwurf 17.12.2019



Quelle: Aerowest GmbH-Dortmund

<u>Hinweis</u>

Es wurde versucht, diese Auslobung geschlechtersensibel zu formulieren. Zugunsten einer leichteren Lesbarkeit wurde jedoch in Teilen auf geschlechterneutrale Formulierungen oder Paarbegriffe (...innen und ... o.ä.) verzichtet. Selbstverständlich sind aber auch in solchen Fällen immer alle Geschlechter gemeint.

Noch zu klärende Textstellen bzw. Hinweise sind *kursiv* dargestellt. Geplante Abbildungen in GROSSBUCHSTABEN.

Tag der Auslobung (vorgesehen)

10. KW 2020

Ausloberin

Stadt Regensburg Stadtplanungsamt D.-Martin-Luther-Straße 1 93047 Regensburg

Wettbewerbsbetreuung



Architekten Stadtplaner Weißenburger Platz 4 81667 München Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40 mail@bgsm.de

Termine (vorgesehen)

Preisrichtervorbesprechung (vormittags)	13.02.2020
Tag der Auslobung / Ausgabe der Unterlagen	10. KW 2020
Rückfragenkolloquium	14. KW 2020
Abgabe der Pläne	23. KW 2020
Abgabe des Modells	25. KW 2020
Preisgerichtssitzung (zweitägig)	28. und 29.07.2020

Inhalt

1	Anlass und Ziel des Wettbewerbs	5
2	Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	6
2.1	Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	6
2.2	Wettbewerbsgegenstand	
2.3	Wettbewerbsart	
2.4	Wettbewerbsbeteiligte (zu § 2 RPW)	
2.4.1	Ausloberin, Verfahrensbetreuung	6
2.4.2	Wettbewerbsteilnehmer (angefragt)	7
2.4.3	Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer (angefragt)	8
2.5	Bearbeitungshonorar und Preise	9
2.6	Wettbewerbsunterlagen	9
2.7	Wettbewerbsleistungen	10
2.8	Kennzeichnung der Arbeiten	12
2.9	Termine	12
2.9.1	Schriftliche Rückfragen	
2.9.2	Einlieferung	12
2.9.3	Preisgerichtssitzung	13
2.10	Zulassung der Arbeiten	
2.11	Konsequenzen aus dem Wettbewerb	13
2.11.1	Weitere Bearbeitung	13
2.11.2	Eigentum, Rücksendung	13
2.11.3	Nutzung, Urheberrecht	13
2.12	Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung	
2.13	Prüfung	14
2.14	Datenschutz	14
3	Das Wettbewerbsgebiet mit seiner Umgebung	
4	Rahmenbedingungen	16
4.1	Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	16
4.1.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	16
4.1.2	Städtebauförderung	16
4.1.2.1	Soziale Stadt	16
4.1.2.2	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	
4.1.2.3	Städtebaulicher Rahmenplan Innerer Südosten	17
4.1.3	Bebauungspläne	19
4.1.3.1	Umgebende Bebauungspläne	19
4.1.3.2	Bebauungsplan Nr. 277	21
4.1.4	Denkmalschutz	
4.1.5	Hochhausstudie	21
4.2	Bestandsanalyse	22

4.2.1	Landschaftsplanerische Einbindung	22
4.2.2	Biotope und Baumbestand	22
4.2.3	Natur- und Artenschutz	22
4.2.4	Boden, Wasser und Grundwasser	22
4.2.5	Klima	22
4.2.6	Bestandsgebäude	
4.3	Erschließung	23
4.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	23
4.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
4.3.3	Fuß- und Radverkehr	23
4.4	Vorbelastungen	23
4.4.1	Lärmimmissionen	23
4.4.2	Erschütterungen	23
4.4.3	Kampfmittel, Altlasten und Belastungen Gebäudebestand	24
4.5	Ver- und Entsorgung	24
5	Planungsprogramm	25
5.1	Klima und Energie	25
5.2	Allgemeine Ziele und Vorgaben zum Planungsprogramm	25
5.3	Städtebau und Nutzungen	
5.3.1	Grundsätzliche Vorgaben	27
5.3.2	Rahmenplan im Bereich Pionierkaserne / Prinz-Leopold-Kaserne	27
5.3.3	Quartierszentrum	28
5.3.4	Soziale Infrastruktur	28
5.3.5	Mischgebiete	30
5.3.6	Wohnen	30
5.3.7	Gewerbe	31
5.4	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze	
5.5	Verkehr	33
5.5.1	ÖPNV / SPNV	
5.5.2	Mobilitätskonzept	
5.5.3 5.5.4	Fuß- und Radwegeverbindungen, Stellplätze für Fahrräder	
5.6	Lärmschutz	
5.7	Schutz vor Erschütterung und elektromagnetische Strahlung	
5.8	Ver- und Entsorgung, Sparten	
5.9	Rettungswege / Flächen für die Feuerwehr	
5.10	Abstandsflächen	
5.11	Entwässerung	
5.12	Energiekonzept	
5.13	Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit	
5.14	Abschnittsweise Realisierung	
6	Beurteilungskriterien	41

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die Prinz-Leopold-Kaserne, im Inneren Südosten der Stadt Regensburg gelegen, wurde bis 2009 von der Bundeswehr als Standort für zahlreiche Logistikeinheiten genutzt. Im Zuge der Standortauflassung und dem Abzug der Bundeswehr bzw. der Auflösung der Truppenteile konnte nach dem Erwerb des ehemaligen Neuen Technischen Bereichs (Entwicklung gemäß Bebauungsplan Nr. 164) nun auch der restliche Teil von der Stadt Regensburg erworben werden. Sie besitzt mit einer Größe von insgesamt ca. 25,7 ha (davon städtische Fläche 15,3 ha) als letzte bedeutende innerstädtische Konversionsfläche für die Entwicklung des östlichen Stadtgebietes hohes Potenzial und soll nun einer urbanen, gemischten Nutzung zugeführt werden. Perspektivisch trifft dieses Potenzial auch auf die direkt nördlich angrenzende ehemalige Pionierkaserne zu, die mittelfristig noch vom Freistaat Bayern beansprucht wird. Diese besitzt eine Größe von ca. 7,6 ha und wird, in das Wettbewerbsgebiet einbezogen, um frühzeitig ein zusammenhängendes, gesamtheitliches Entwicklungskonzept erarbeiten zu können. Der Umgriff umfasst daher beide Kasernenflächen sowie weitere direkt angrenzende Teilflächen im Eigentum Dritter. Insgesamt ergibt sich eine Gesamtgröße von ca. 33,3 ha.

Seit 2018 wurde im Rahmen des Projekts "Soziale Stadt" ein ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungs-Konzept) für den Inneren Südosten erarbeitet und im Juli 2019 vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge des ISEK's wurde auch ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die Potenziale für den späteren Nutzungsmix u. a. auch der ehemaligen Kasernenareale auslotet.

Für das bislang wenig strukturierte und in großen Teilen untergenutzte Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-/ Pionier-Kaserne soll nun ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept für ein zukunftsweisendes Stadtquartier entwickelt werden, welches Wohnraum und attraktive Gewerbeflächen schafft, die Ziele des Leitbilds Energie und Klima konsequent umsetzt und dabei beispielhaft für eine nutzungsgemischte und soziale Quartiersentwicklung steht. Der Wettbewerb soll zu innovativen Lösungen führen, die die Entwicklung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum, Grünflächen sowie eine zukunftsfähige Nutzungsmischung mit Gewerbe, Dienstleistungs- und Kreativwirtschaft erlauben.

Dabei sollen Wohnen und Arbeiten, Sport und Freizeit aber auch Ökologie und Ökonomie nebeneinander sowie gemeinsam entwickelt werden und sich gegenseitig stärken, ein Leben in urbaner Gemeinschaft soll entstehen. Es wird ein kreativer Planungsansatz gesucht, der in der Lage ist, spezifisch auf den Ort zu reagieren und für eine urbane Gesamtstruktur zu nutzen, die sich prozesshaft ergänzt. Hierbei spielen auch zeitliche und räumliche Entwicklungsabschnitte eine wichtige Rolle.

Die Stadtentwicklung der Stadt Regensburg orientiert sich konsequent an den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz. Beispielhaft hierfür sind die bauliche Dichte, Dachbegrünungen, Grün- und Wasserflächen sowie die Gebäudeausrichtung. Diese Aspekte sollen mit besonderer Priorität in der Lösungsfindung berücksichtigt werden. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bilden deshalb eine weitere maßgebliche Zielsetzung des Wettbewerbs. Es werden Entwurfskonzepte gesucht, die auch in dieser Hinsicht zukunftsweisenden Charakter und Weitsicht aufzeigen.

Das Wettbewerbsergebnis soll als Grundlage für das sich anschließende Bauleitplanverfahren dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst aber zunächst nur die Fläche der Prinz-Leopold-Kaserne und angrenzender Bereiche im Süden und Südosten.

Dort soll als erster Bauabschnitt sozial förderfähiger Wohnungsbau mit mind. 360 Wohneinheiten bis Ende 2024 fertig gestellt werden.

2 Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

2.1 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung und mit Bekanntmachung vom 22.02.2013 zugrunde, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung der Allgemeinen Bedingungen der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art. 13 Abs. 4 BauKaG). Die Auslobung wurde dort unter der Nr. (wird von der Bayerischen Architektenkammer erteilt) registriert. Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

2.2 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes für das Wettbewerbsgebiet als Teil des Entwicklungsgebiets " Prinz-Leopold- / Pionier-Kaserne und angrenzende Areale" in Regensburg. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Kapitel 5 der Auslobung (Planungsprogramm) im Einzelnen beschrieben.

2.3 Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als nicht offener Planungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit einem vorgeschalteten offenen europaweit auszuschreibenden Bewerbungsverfahren ausgelobt. Der Wettbewerb ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

2.4 Wettbewerbsbeteiligte (zu § 2 RPW)

2.4.1 Ausloberin, Verfahrensbetreuung

<u>Ausloberin</u>

Stadt Regensburg Stadtplanungsamt D.-Martin-Luther-Straße 1 93047 Regensburg

Wettbewerbsbetreuung

bgsm

Architekten Stadtplaner Weißenburger Platz 4 81667 München Tel. 089/447712-3, Fax 089/447712-40 mail@bgsm.de www.bgsm.de



2.4.2 Wettbewerbsteilnehmer (angefragt)

Zur Teilnahme am Wettbewerb sind eingeladen:

- 1. ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln
- 2. Köstlbacher Miczka, Regensburg
- 3. Prosa Architekten, Darmstadt
- 4. SMAQ Architekten, Darmstadt
- 5. berchtoldkrass space&options, Karlsruhe
- 6. Dömges Architekten, Regensburg

Nachrücker:

- 1. Meier, Neuberger, München
- 2. Morphologic, München
- 3. Speer, Frankfurt
- 4. 03 Architekten, München
- 5. Schellenberg + Bäumler, Dresden
- 7. 20. Werden über das vorgeschaltete EU weite Auswahlverfahren ermittelt.

Die eingeladenen Büros haben ihre Teilnahme erklärt. Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten/-innen ist zwingende Voraussetzung für die Teilnahme am Wettbewerb. Hinzugezogene Landschaftsarchitekten/-innen sollen spätestens bis zum Rückfragenkolloquium benannt werden, soweit sie nicht aus dem eigenen Büro stammen. Die Ausloberin unterrichtet darüber die übrigen Teilnehmer. Die Zusammenarbeit mit Fachplanern für Schallschutz wird dringend empfohlen. Fachplaner für Verkehr – Mobilität und Energie sind sinnvoll.

Persönliche Erklärung

Jede/-r Teilnehmer/-in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er/sie gibt eine Erklärung gemäß Anlage ab (Verfassererklärung, s. CD-ROM). Liegen in der Person des Teilnehmers/der Teilnehmerin Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW 2013 aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind in den EWR-WTO-/GPA-Staaten ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung

- Stadtplaner (in Zusammenarbeit mit Architekten und Landschaftsarchitekten)
- Architekt (in Zusammenarbeit mit Stadtplanern und Landschaftsarchitekten)
- Landschaftsarchitekt (in Zusammenarbeit mit Architekten und Stadtplanern)

befugt sind.

Ist die Berufsbezeichnung am jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, Landschaftsarchitekt oder Stadtplaner, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der 2013/55/EU entspricht.

- Juristische Personen, sofern deren satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und für die Wettbewerbsteilnahme ein verantwortlicher Berufsangehöriger benannt ist, der in seiner Person die Teilnahmevoraussetzungen erfüllt, die an die natürlichen Personen gestellt werden.

- Bewerber-/ Arbeitsgemeinschaften, bei welchen mindestens ein Mitglied die Anforderungen erfüllt, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden.

Die Bildung von Bewerber-/ Arbeitsgemeinschaften von ... mit ...wird zwingend vorgeschrieben.

Bewerber-/Arbeitsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

2.4.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer (angefragt)

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung dieser Auslobung gehört:

Preisgericht

Fachpreisrichter/-innen

- 1 Christine Schimpfermann, Architektin und Stadtplanerin, Planungs- und Baureferentin Regensburg
- 2 Prof. Dr. Franz Pesch, Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
- 3 Prof. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, Würzburg
- 4 Götz Keßler, Stadtplaner, Geschäftsführer Stadtbau GmbH
- 5 Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
- 6 Prof. Susanne Burger, Landschaftsarchitektin, München

ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- zu 1 Andreas Burr, Architekt, Leiter Stadtplanungsamt Regensburg
- zu 2-5 Friedrich Bär, Architekt, Nürnberg
- zu 4 Heiner Luz, Landschaftsarchitekt

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- zu 1 N.N., Planungs- und Baureferat Regensburg
- zu 2 N.N., Stadtplaner/-in
- zu 6 N.N., Landschaftsarchitekt/-in

Sachpreisrichter/-innen

- 1 Gertrud Maltz-Schwarzfischer, Bürgermeisterin Regensburg
- 2 Dr. Josef Zimmermann, Stadtrat, CSU Fraktion
- 3 Maria Simon, Stadträtin, Bündnis 90/Die Grünen Fraktion
- 4 Kerstin Radler, Stadträtin, Freie Wähler Fraktion
- 5 Evelyn Kolbe-Stockert, Stadtrat SPD Fraktion

Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

zu 1 Dr. Klaus Rappert, Mitglied des Stadtrats Regensburg (Stadtratsfraktion SPD) als Stellvertretung für die Bürgermeisterin Regensburg

Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- zu 2 Bernadette Dechant, Stadträtin, CSU Fraktion
- zu 3 Walter Erhard, Stadtrat, Bündnis 90/Die Grünen Fraktion
- zu 4 Gabriele Opitz, Stadträtin, FDP Fraktion
- zu 5 Dagmar Kick, Stadträtin SPD Fraktion

Sachverständige Berater/-innen (ohne Stimmrecht)

- Tobias Ruf, Projektleiter, Stadt Regensburg



- Schardt Markus, Liegenschaftsamt Stadt Regensburg
- Flemmig Tanja, Bauordnungsamt Stadt Regensburg
- Diewald Angelika, Gartenamt Stadt Regensburg
- Manfred Ahles, Regierung der Oberpfalz
- Hermann Rimböck, Stadtplanungsamt Stadt Regensburg
- Monika Bayerle, Umweltamt-Schallschutz Stadt Regensburg
- Dr. Regina Elsner, Umweltamt-Naturschutz Stadt Regensburg
- Frau Jakobsen, IB Hausladen, Energie

Vorprüfung

bgsm Architekten Stadtplaner, München unter Hinzuziehung von sachverständigen Beratern/-innen und weiteren Fachleuten aus der Stadtverwaltung.

2.5 Bearbeitungshonorar und Preise

Bearbeitungshonorar netto je Teilnehmerteam	7.000,00 €
Summe Bearbeitungshonorare netto (bei 20 TN)	140.000,00 €
Preise netto	
1. Preis	66.500,00 €
2. Preis	40.000,00 €
3. Preis	26.500,00 €
Summe Preise netto	133.000,00 €
Gesamtsumme netto	273.000,00 €

Sofern Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, die Preissumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Der Netto-Betrag der ausgelobten Preissumme kommt in jedem Fall zur Verteilung.

2.6 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

A Auslobungsbroschüre

mit Fotos und Plandarstellungen

B als Anlagen auf CD-ROM:

- Luftbild mit Umgebung
- Lage- und Informationsplan als dxf-/dwg-Datei (Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:1000)
- Baumbestand Vitalität
- Flächennutzungsplan (Änderungsbeschluss vom 02.04.2019)
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 277 und Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs

- Städtebaulicher Rahmenplan Innerer Südosten Regensburg (Plan und Erläuterungsbericht Stand März 2019) (informativ)
- Unterlagen zum "Neuen Technischen Bereich": Bebauungsplan Nr. 164 und das Wettbewerbsergebnis Sportpark-Ost (informativ)
 ISEK Broschüre, Juli 2019
- Schalltechnische Voruntersuchung
- Stellungnahme Naturschutz (Umweltamt)
- Studie Stadtsilhouette Profilbildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg Untersuchung zum Gebäudebestand
- Leitbild Energie und Klima
- Stellplatzsatzung und Fahrradabstellsatzung der Stadt Regensburg
- Satzung der Stadt Regensburg über die Lage, Größe, Ausstattung und den Unterhalt von Kinderspielplätzen im Zusammenhang mit Gebäuden (Kinderspielplatzsatzung KSpS)
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Leitbild Spielleitplanung
- Vordruck Flächenbilanz und Stellplatznachweis (s. Punkt 2.7 H)
- Vordruck Verfassererklärung (s. Punkt 2.7 L)
- Musterdatei zur Ebenenbelegung für Flächenbilanz (s. Punkt 2.7 J)
- Auslobungsbroschüre als pdf-Datei

C Modelleinsatzplatte M 1 : 1000

(gesonderte Lieferung durch Modellbauer)

2.7 Wettbewerbsleistungen

Zur Beurteilung des Entwurfs werden folgende Leistungen verlangt:

A Schwarzplan M 1: 2000

Umgriff siehe Anlage

B Lageplan M 1: 1000

- städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept als Dachaufsicht mit Einbindung in das Umfeld, Darstellungstiefe gemäß 1:1.000
- Baukörper, Dachform, Anzahl der Geschosse, Gelände- und Gebäudehöhen, unterbaute Flächen (Tiefgaragen)
- öffentliche Grünflächen und private Freiflächen (Abgrenzung, Gestaltung)
- Erschließung (MIV, Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV), Anlieferungen, Vorfahrten, Parken (ober- und unterirdisch mit Zufahrten)
- Feuerwehrflächen Zufahrten, Aufstellflächen, Schwenkbereiche

C Städtebauliche Schemaschnitte M 1:500

je ein exemplarischer Schnitt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung mit Darstellung der Tiefgarage, der angrenzenden Bebauung, mit Eintragung sämtlicher Höhen in m über NHN

D Grundrisse M 1:500



- zum Nachweis der Grundrissqualität und der Realisierbarkeit sind für drei exemplarische Situationen ausschnittsweise Grundrisse (EG und Regelgeschoss) darzustellen. Der Umfang der dargestellten Geschossfläche soll je exemplarischer Situation insgesamt ca. 2.000 qm GF umfassen. Es sind "schwierige" Situationen, wie die Bewältigung der Lärmbelastung, der Umgang mit Gebäudeecken, ggf. –vor- und -rücksprüngen, die Belichtung bei Abstandsflächenverkürzungen, darzustellen.
- Die Freiflächengestaltung ist für die an das Erdgeschoss anschließenden Bereiche darzustellen.

E Perspektivische Darstellung

Eine Vogelperspektive mit frei gewähltem Standort zur Verdeutlichung der stadträumlichen Qualitäten und der Freiraumqualitäten des Entwurfs (Format max. DIN A3).

F Erläuterungen

Erläuterungen zum Entwurfskonzept in Text- und Skizzenform auf den Plänen, u.a. zu:

- Entwurfskonzept
- Erschließung MIV, Radwege, Fußwege und Mobilitätskonzept
- Stellplatznachweis für Kfz- und Fahrradabstellplätze
- Schallschutz
- Vorbeugender Brandschutz
- Belichtung/Besonnung bei Abstandsflächenunterschreitungen
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept
 Textliche Erläuterungen auf den Plänen bitte zusätzlich auf Blättern DIN A 4 abgeben

G Modell M 1: 1.000

Massenmodell auf mitgelieferter Einsatzplatte, Baukörperdarstellung in weiß

H Flächenbilanz und Stellplatznachweis

- rechnerischer Nachweis der Geschossflächen nach BauNVO und der über- und unterbauten Flächen
- rechnerischer Nachweis der öffentlichen und privaten Freiflächen, der Spielplatzflächen, des Nettobaulands und der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Vordruck.
- rechnerischer Nachweis der Anzahl der Wohnungen
- rechnerischer Nachweis der erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder (ober- und unterirdisch, einschließlich Besucherstellplätzen) gemäß Vordruck

Hierfür sind Prüfpläne (kompletter zweiter Plansatz, gefaltet) mit Eintragung der nachgefragten Werte und aller für ihre Ermittlung notwendigen Maße und Angaben abzugeben, dazu der ausgefüllte Vordruck Flächenbilanz und Stellplatznachweis (s. CD-ROM).

I Verkleinerungen auf Papier

- alle Präsentationspläne als Verkleinerungen auf Papier im Format DIN A3

J Abgabeunterlagen auf Datenträger (CD, DVD, USB-Stick, KEINE Mini-Disc)

alle Abgabeunterlagen (außer Unterlagenverzeichnis und Verfassererklärung) auch auf Datenträger darunter:

- alle Präsentations- und Prüfpläne als pdf- und jpg-Dateien in Originalgröße sowie im Format DIN A3 (jeweils 300 dpi)
- Lageplan als dwg-Datei mit farbiger Hervorhebung der für die Vorprüfung maßgeblichen
 Flächentypen (Ebenenbelegung gem. Musterdatei (s. CD-ROM)). Die dwg-Datei wird nur für die Vorprüfung verwendet und nach Abschluss des Wettbewerbs vernichtet.
- alle Erläuterungstexte als Word-Dateien



K Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

L Verfassererklärung

Verfassererklärung auf beigefügtem Vordruck (s. CD-ROM)

2.8 Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind anonym einzureichen. Sämtliche Unterlagen und ihre Verpackung dürfen keine Hinweise auf Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Teilnehmer tragen. Dies gilt auch für das Modell.

Alle eingereichten Unterlagen und digitalen Daten sind durch dieselbe Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern zu kennzeichnen. Sie soll in einer Größe von max. H = 1 cm und B = 6 cm auf jedem Plan, Blatt und Schriftstück in der oberen rechten Ecke angebracht werden.

Der Datenträger selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl. Für Dateinamen ist die folgende Konvention zu verwenden: Kennzahl, Leistung. Format, z.B. 123456_Plan1.jpg, etc. Nur bei Einhaltung der Namenskonventionen ist die richtige Zuordnung der Beiträge garantiert.

Es sind maximal *Anzahl* Pläne im Format DIN *A0 Querformat* einzureichen. Die Pläne sind gerollt und ungefaltet abzugeben.

Jedes Teilnehmerteam darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind – soweit nicht ausdrücklich gefordert – unzulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Es sollen die von der Ausloberin gelieferten Plangrundlagen verwendet werden. Die Präsentationspläne sind gerollt, die Prüfpläne gefaltet abzugeben. Farbige Darstellung ist erwünscht.

2.9 Termine

2.9.1 Schriftliche Rückfragen

Am *Datum* veranstaltet die Ausloberin in der *Ort* ein Rückfragenkolloquium unter Beteiligung der Mitglieder des Preisgerichts, der Sachverständigen und der Vorprüfung.

Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung treten um *Zeit* Uhr zu einer internen Vorbesprechung zusammen, die Teilnehmerteams werden um *Zeit* Uhr hinzugebeten. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters / einer Vertreterin je Team wird erwartet.

Das Kolloquium dient der Diskussion der Aufgabenstellung und der Beantwortung von Rückfragen. Schriftliche Rückfragen können bis zum Termin des Rückfragenkolloquiums per E-Mail an das wettbewerbsbetreuende Büro bgsm unter *adresse@bgsm.de* gerichtet werden. Um Rückfragen im Vorfeld abstimmen und bereits im Rückfragenkolloquium beantworten zu können, wird um Zusendung der Rückfragen bis zum *Datum* gebeten. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

2.9.2 Einlieferung

Einlieferungstermin für die Pläne ist der *Datum* für das Modell der *Datum*. Spätestens am jeweiligen Tag sind die entsprechenden Teile der Arbeit kostenfrei für die Ausloberin an folgende Postadresse aufzugeben:

bgsm Architekten Stadtplaner Weißenburger Platz 4



81667 München

Bis jeweils 17.00 Uhr können die Pläne bzw. das Modell auch direkt dort abgegeben werden. Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderem Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Bei der Abgabe im Büro bgsm gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe. Im Zweifelsfall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen. Den Teilnehmern wird deshalb dringend empfohlen, sich Einlieferungsbelege geben zu lassen und diese bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

2.9.3 Preisgerichtssitzung

Die Preisgerichtssitzung findet am 28. und 29.07.2020 in Ort in Regensburg statt.

2.10 Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen
- und termingerecht eingegangen sind.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, werden protokolliert. Es gibt keine bindenden inhaltlichen Vorgaben, die bei Nichterfüllung zum Ausschluss der Arbeit führen würden.

2.11 Konsequenzen aus dem Wettbewerb

2.11.1 Weitere Bearbeitung

Die Stadt Regensburg beabsichtigt, prämierte Wettbewerbsergebnisse der anstehenden Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet zugrunde zu legen. Die Ausloberin wird, wenn die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, einen Preisträger mit den Planungsleistungen zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf für einen Teilbereich des Planungsgebietes (ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne und angrenzende Areale) beauftragen. Eine darüber hinausgehende Beauftragung für einen Bebauungsplanentwurf sowie einen Gestaltungsleitfaden wird optional in Aussicht gestellt.

2.11.2 Eigentum, Rücksendung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei an die Teilnehmer zurückgesandt.

2.11.3 Nutzung, Urheberrecht

Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die Ausloberin kann eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon nutzen und

auch ändern, wenn sichergestellt ist, dass der Wettbewerbsteilnehmer eine der Leistung entsprechende Vergütung erhält.

Im Falle einer Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer anteilig bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars und des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

2.12 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald wie möglich bekannt machen. Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt. Die Ausstellung findet vom *Datum und Ort* statt.

2.13 Prüfung

Die Entscheidungen des Preisgerichts in der Sache sind endgültig, sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

2.14 Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisträger, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem oben genannten Wettbewerb beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung). Gemäß § 6 des novellierten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) ist die Einwilligung der Betroffene notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Daten fehlt. Die Stadt Regensburg beabsichtigt, die Ergebnisse des Wettbewerbs einschließlich der Wettbewerbspläne auf ihren Internetseiten sowie in Stadtratsvorlagen und ggf. in weiteren Ausstellungen zu veröffentlichen. Dabei können Namen von Wettbewerbsbeteiligten genannt werden. Sollten Sie als Verfahrensbeteiligter mit der Nennung Ihres Namens nicht einverstanden sein, teilen Sie dies bitte der Wettbewerbsbetreuung möglichst frühzeitig mit.

3 Das Wettbewerbsgebiet mit seiner Umgebung

Die Prinz-Leopold-Kaserne in Regensburg wurde als Kaserne des Heeres der Bundeswehr genutzt. Die Kaserne war in den 1930er Jahren bei der Aufrüstung der Wehrmacht gebaut worden. Sie wurde nach 1945 zunächst von der US-Armee und anschließend von der Bundeswehr vorwiegend als Standort für zahlreiche Logistikeinheiten genutzt. Die Prinz-Leopold-Kaserne wurde wie auch die Pionierkaserne 2010 aufgegeben.

Das ca. 33 ha große Kasernenareal mit den angrenzenden Bereichen (Umgriff Wettbewerb) ist geprägt von ehemaligen Mannschaftsunterkünften und Lagerhallen, im Süden (Ecke Landshuter Straße/Zeißstraße) befindet sich das ehemalige Offizierskasino und südöstlich angrenzend Wohnbebauung sowie ein Hotel (größtenteils im Privatbesitz). Im südöstlichen Bereich (ehemaliges Sachsenwerk) befinden sich gewerbliche Hallen, die derzeit von einem Schrottverwertungsbetrieb , einem Lasertag-Betreiber und als Integrationssporthalle (Halle 37)genutzt werden, sowie ein Übergangswohnheim für Flüchtlinge (alles ebenfalls im Privatbesitz). Im Bereich Einhauser Straße 10 befindet sich ein Lebensmittelgroßhandel und auf Fl. Nr. 2644/1 eine Fläche einer Tiefbau Firma.

An der Daimlerstraße 2 (südwestlicher Teilbereich der Pionierkaserne) befindet sich das ehemalige Divisionsgebäude (7 Geschosse), das evtl. erhalten werden soll.

Entlang der Zeißstraße sind bestehende Mannschaftsunterkünfte aus den dreißiger Jahren vorhanden. Diese sowie alle Wirtschaftsgebäude aus der militärischen Nutzung werden im Rahmen der Baufeldfreimachung abgebrochen und stehen für eine weitere Nutzung nicht zur Verfügung.

Schon aufgrund der militärischen Nutzung bildet das Gesamtareal eine starke Barriere im Stadtgefüge. Zusätzlich ist es von drei Seiten von stark befahrenen, mehrspurigen Straßen bzw. Schienenanlagen umschlossen, die entsprechende Barrieren bilden und das Gebiet durch (Lärm-) Emissionen stark beeinträchtigen.

Südlich des Odessa-Rings schließt das Pürkelgut an, ein ehemaliges Wasserschloss und bedeutendes barockes Denkmal. Freigelände und Schloss stellen hier einen wichtigen Freiraumbaustein im Süden Regensburgs dar.

Nach Norden grenzt der ehemalige Technische Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne an, der gemäß Bebauungsplan Nr. 164 entwickelt wird und inzwischen schon in Vorbereitung der dort geplanten öffentlichen Einrichtungen geräumt wurde. Weiter grenzen nördlich der Pionierkaserne die bestehende Wohnbebauung entlang der Guerickestraße und das Krankenhaus St. Josef mit diversen Nebeneinrichtungen an.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan wird parallel zum Bauleitplanverfahren geändert und an die neuen Nutzungen angepasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der geplanten Flächennutzungsplanänderung sollen dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Nutzung gesichert werden. Auf die Beschreibung des geltenden Flächennutzungsplans wird deshalb verzichtet.

4.1.2 Städtebauförderung

4.1.2.1 Soziale Stadt

Aufgrund fortschreitender baulicher und sozialer Veränderungen der vergangenen Jahre, durch die vorhandenen Konversionsflächen, aber auch aufgrund bereits länger bestehender Defizite und Probleme steht der Innere Südosten Regensburgs sowohl vor großen städtebaulichen als auch sozialen Herausforderungen. Beispielsweise mangelt es an öffentlichen Grünflächen und auch die Verkehrs- und Lärmbelastung ist im Inneren Südosten langfristig und wesentlich zu verbessern. Im sozialen Bereich zeigt nicht zuletzt der Bericht zur sozialen Lage, dass es im Gebiet eine Häufung von sozialen Problemlagen gibt. Der Sozialbericht zeigt außerdem, dass auch die Teilnahme am sozialen und kulturellen Leben in diesen Stadtteilen eher gering ist.

Aufgrund dieser Herausforderungen und um die positive Entwicklung des Regensburger Stadtostens zu fördern, hat der Stadtrat im Sommer 2016 einstimmig die Aufnahme des "Untersuchungsgebiets Innerer Südosten" in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt in die Wege geleitet. Im Rahmen der Sozialen Stadt werden sowohl die städtebaulichen als auch die sozialen Herausforderungen im Gebiet angegangen. Außerdem wird ein langfristiges Nutzungskonzept für die Flächen der ehemaligen Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne entwickelt. Das Wettbewerbsgebiet liegt vollständig innerhalb des Soziale-Stadt-Gebiets Innerer Südosten.

4.1.2.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen des Projekts Soziale Stadt wurde unter Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie aller wichtigen Akteure vor Ort ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und im Juli 2019 vom Regensburger Stadtrat beschlossen. Es beinhaltet unter anderem die Ziele und Strategien für das Fördergebiet sowie konkrete Vorschläge für Projekte und deren Finanzierung. Dabei werden zahlreiche Themenbereiche, wie zum Beispiel Soziales, Bildung und Kultur, aber auch Gewerbe, Verkehr und Wohnen sowie Grünflächen und Städtebau inhaltlich zusammengeführt.

Für das Wettbewerbsgebiet sieht das ISEK unter anderem folgende Ziele und Projektvorschläge vor:

- Entwicklung der ehemaligen Prinz-Leopold- und Pionierkaserne zu einem gemischten Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen und Wohnkonzepten. Dabei soll im Sinne des Leitbilds Energie und Klima der Ansatz eines innovativen "Smart-City-Quartiers" mit einem eigenem Mobilitätskonzept verfolgt werden.
- In einzelnen Bereichen der Kaserne sollen Zwischennutzungen für kreative, kulturelle und gemeinschaftliche Initiativen ermöglicht werden. Wünschenswert wäre es, auch langfristig kreativwirtschaftliche Nutzungen auf dem Areal zu ermöglichen.

- Ansiedlung von h\u00f6herwertigen Gewerbeformen und kleinteiligen Gewerbeeinheiten (vgl. Kapitel Gewerbe).
- Neubau von Kindertagesstätten (vgl. Kapitel soziale Infrastruktur).
- Erhalt des offenen Indoor-Sportangebots "Halle 37" bzw. Schaffung eines Ersatzstandortes bei Abbruch der derzeit genutzten Gewerbehalle (vgl. Kapitel soziale Infrastruktur).
- Städtebauliche Weiterentwicklung der Landshuter Straße, z.B. durch eine gezielte Aktivierung der Erdgeschosszonen.
- Neubau eines Nahversorgungszentrums in zentraler Lage im Bereich der Pionier- bzw. Prinz-Leopold-Kaserne (vgl. Kapitel Quartierszentrum).
- Neubau einer öffentlichen Parkanlage in der Prinz-Leopold-Kaserne sowie eine Anbindung an den Erholungsraum Pürkelgut (vgl. Kapitel Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze).
- Schaffung von neuen Verbindungen über die Gleisanlagen zur besseren Vernetzung der Stadtteile.
- Ergänzung der Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Gleisanlagen.
- Neuorganisation des ruhenden Verkehrs, z.B. durch Quartiersgaragen.

Weitere Details sind dem ISEK zu entnehmen, das den Wettbewerbsunterlagen als Anlage beiliegt. Die wesentlichen Entwicklungsziele und Projektideen des ISEK sollten bei der Planung für das Wettbewerbsgebiet berücksichtigt werden.

4.1.2.3 Städtebaulicher Rahmenplan Innerer Südosten



Der Rahmenplan 2019 für den Inneren Südosten basiert auf der Rahmenplanung für den Inneren Stadtosten aus dem Jahr 2010. Eine Fortschreibung der vorhandenen Planung wurde aufgrund geänderter Rahmenbedingungen notwendig. Vor allem die Erweiterung des Gebietsumgriffs um die Flächen der ehemaligen Prinz-Leopold- und Pionierkaserne sind als Grund zu nennen. Daneben war eine Fortschreibung der Rahmenplanung durch zahlreiche Bauvorhaben im Inneren Südosten notwendig.

Trotz der positiven städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre sind im Inneren Südosten weiterhin brachliegende Gebiete vorhanden, die als städtebauliche Potenziale genutzt werden können und für die es gilt, eine tragfähige Entwicklungsperspektive und eine stadtverträgliche Nutzungsstruktur aufzuzeigen. Außerdem gilt es, Aussagen zur Umstrukturierung von Bestandsgebieten zu machen, die zur Behebung von Nutzungskonflikten und städtebaulichen Missständen geeignet sind.

Insgesamt verfolgt die Planung damit das Ziel, eine tragfähige Entwicklungsperspektive für den Gesamtraum des Inneren Südostens aufzuzeigen.

Städtebauliches Konzept

Um dieses Ziel zu erreichen, arrondiert der Rahmenplan die vorhandenen Quartiere (Kasernenviertel, Ostenviertel, Hohes Kreuz) mit standortverträglichen Nutzungen und entwickelt die Flächen der ehemaligen Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne hin zu einem neuen, gemischt genutzten und innovativen Stadtquartier. Damit sollen vorhandene Nachbarschaften ergänzt und im Sinne von durchmischten Quartieren weiterentwickelt werden. Neben der Stärkung der einzelnen Teilräume besteht das übergeordnete Ziel, die vorhandenen und neu zu entwickelnden Nachbarschaften enger zu vernetzen, die heute starken Barrieren vor allem der Bahnanlagen zu überwinden und die Erlebbarkeit zusammenhängender Stadträume zu stärken. Bei stark durchmischten Bereichen mit hohen Nutzungskonflikten wird eine Weiterentwicklung der Gemengelagen mit standortverträglichen Wohn- und Gewerbeformen im Mischgebiet angestrebt.

Freiräumliches Konzept

Übergeordnetes Ziel der Freiraumentwicklung ist die Etablierung eines zusammenhängenden Freiraumnetzes. Bereits heute wird das Potenzial genutzt, entlang der Gleise die Freiraumvernetzung aus der Altstadt in Richtung Hohes Kreuz zu verbessern. Daran gilt es anzuknüpfen und Fuß- sowie Radwegeverbindungen auch südlich und östlich des Gleisdreiecks zu etablieren.

Mit dem neu zu entwickelnden Neuen Technischen Bereich (NTB, Bebauungsplan Nr. 164) kann eine sportliche Mitte geschaffen werden, die deutlich über den Stadtteil hinaus einen Anziehungspunkt darstellt. Ein weiteres großflächiges Entwicklungspotenzial bieten die ehemalige Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne. Zusätzlich finden sich in allen Teilräumen des Inneren Südostens Potenziale, die Freiräume auf der Ebene der Nachbarschaften zu verbessern und kleinräumig weitere Nutzungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen zu ermöglichen.

Zusätzlich kommt den Grünzügen im Inneren Südosten eine ökologische Bedeutung zu. Hierbei stehen die Biotopvernetzung und die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Gleisdreieck im Vordergrund. Naturnah gestalteten Freiräumen kommt eine wichtige stadtklimatische Funktion für die Frischluftenstehung und die Klimaanpassung zu. Auch für ein dezentrales Regenwassermanagement sollten sie möglichst aktiviert werden.

Verkehrskonzept

Insgesamt besteht für den Inneren Südosten das Ziel, die vorhandenen Verkehrssysteme im Sinne einer nachhaltigen Mobilität weiter zu entwickeln. Wichtigster Baustein darin ist die Stärkung des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr). Mit der langfristig geplanten Einführung eines Stadtbahnsystems an der

Landshuter Straße ist ein höherwertiges ÖPNV-Angebot zu erwarten. Ferner ist eine stichförmige ÖPNV-Erschließung mit Bus über die Zeißstraße geplant, Wendestelle und Haltestellen sind entsprechend vorzusehen.

Das Gesamtgebiet des Inneren Südostens ist durch die Landshuter Straße gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Kleinräumig weist die Erschließungssituation diverse Defizite und Konflikte auf. Durch die Barrierewirkung der Gleisanlagen wird der Innere Südosten insgesamt stark zerteilt, was die kleinräumige Vernetzung der Quartiere erschwert.

Die teils stark durchmischten Quartiere weisen heute auch eine als belastend wahrgenommene Verkehrsmenge durch gewerbliche Verkehre in Wohnbereichen auf. Die Qualität der Wohngebiete soll durch eine Entlastung von diesen Verkehrsaufkommen verbessert werden. Dazu sollen Gewerbe- und Bewohnerverkehr so weit wie möglich getrennt und reduziert werden, zudem soll die bestehende Erschließungssituation optimiert werden. Ein weitgehend autofreies Quartier wird angestrebt.

Mit dem Ausbau der Fuß- und Radwege soll der Innere Südosten kleinräumig besser vernetzt, aber auch an die umliegenden Quartiere, die Donau und die Regensburger Innenstadt enger angebunden werden.

4.1.3 Bebauungspläne

4.1.3.1 Umgebende Bebauungspläne



Die umgebenden Bebauungspläne können im städtischen Internetportal der Stadt Regensburg (unter: https://www.regensburg.de/rathaus/aemteruebersicht/planungs-u-baureferat/stadtplanungsamt/planungsrecht/bebauungsplaene) detailliert betrachtet werden.

Nr. 59 - Bajuwarenstraße

Das ca. 8,87 ha große Planungsgebiet wurde im Zuge der Umstrukturierung der Bundeswehr in den 1990iger Jahren für eine städtebauliche Neuordnung frei und sollte unter Berücksichtigung der Nutzungs- und
Funktionsänderungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in ein allgemeines Wohngebiet, ein
eingeschränktes Gewerbegebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf/öffentliche Verwaltung für den Bereich
der ehemaligen Rafflerkaserne gewährleisten. Es sind dort verschiedene gewerbliche Flächen,
Wohnbauflächen, öffentliche Verwaltung (Staatliches Bauamt, Autobahndirektion usw.) sowie Einzelhandel
an der Von-Seeckt-Straße entstanden.

Nr. 160 - Gesundheitszentrum St. Josef an der Landshuter Straße

Dieser Bebauungsplan wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Krankenhauses St. Josef und Realisierung eines Gesundheitszentrums aufgestellt. Mit dem Neubau einer Klinikzufahrt von der Landshuter Straße her und der Verbindung der Plato-Wild-Straße und der Daimlerstraße wurde der PKW-Verkehr im Klinikbereich und der näheren Umgebung neu organisiert und die umliegenden Wohngebiete von störendem Parksuchverkehr entlastet. Im Bebauungsplangebiet befindet sich an der Ecke Daimlerstraße / Landshuter Straße ein mehrgeschossiges Parkhaus mit entsprechendem Verkehrsaufkommen. Bei einer heranrückenden Mischnutzung/Wohnnutzung ist dies schalltechnisch zu überprüfen bzw. es sind gegebenenfalls lärmmindernde Maßnahmen zu konkretisieren.

Nr. 161 - Gleisdreieck - Ostheim

Der Bebauungsplan Gleisdreieck-Ostheim befindet sich seit dem 08.04.2014 im Aufstellungsverfahren. Er umfasst 3 Bereiche. Auf dem Gelände zwischen den Bahnlinien Regensburg-Hof, Hof-München und Regensburg-München, dem sogenannten Gleisdreieck (Teilbereich 1) ist eine Geländemodellierung mit Aushubmaterial aus verschiedenen Baumaßnahmen im Stadtgebiet und die Ausweisung von Grünflächen vorgesehen. Der Teilbereich 2 umfasst eine Erweiterung der bestehenden Reihenhausbebauung am Ostheim im Stadtteil "Hohes Kreuz" um 24 Wohneinheiten. Der Teilbereich 3 umfasst die nötigen Schallschutzmaßnahmen für die o. g. Reihenhausbebauung.

Nr. 164 - Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne (Neuer Technischer Bereich)

Für das Gebiet des "Neuen technischen Bereiches" (NTB) der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne ist derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen auf einer Fläche von 7,6 ha öffentliche Grünflächen, Anlagen und Gebäude für den sportlichen und sozialen Zweck (Sportpark-Ost, Kita), Parkierungsanlagen sowie eine Anlage zur Energieversorgung entstehen. Aus der hier geplanten zulässigen Nutzung sind keine Konflikte mit einer heranrückenden Wohnbebauung (wie im Rahmenplan vorgesehen) zu erwarten. Die entlang der Gleisanlagen festgesetzte Ausgleichsfläche dient der lokalen Flora und Fauna und sollte ebenso wie der übergeordnete Fuß- und Radweg in diesem Bereich bei der langfristigen Auflassung der Dieselstraße nach Süden fortgeführt werden. Das Ergebnis des gerade abgeschlossenen Wettbewerbs Sportpark-Ost, auf dem Areal des Bebauungsplan Nr. 164, liegt zur Information den Anlagen bei.

Nr. 215/I

Der ca. 12 ha große Planungsbereich liegt südlich der Osttangente (Odessa-Ring) zwischen der Bahnstrecke Regensburg-München und der Max-Planck-Straße. Der Bebauungsplan befindet sich ebenfalls derzeit in Aufstellung. In diesem Baugebiet soll ein Industriegebiet ausgewiesen werden, um dem wachsenden Flächenbedarf an Industriefläche, besonders im Bereich zwischen Osttangente und Siemensstraße Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist auf dem Gelände ein Umschlagplatz für Leercontainer mit Serviceeinrichtungen. Die Planung des Industriegebietes berücksichtigt ferner die Anordnung einer betriebseigenen Gleisanlage der Deutschen Bahn.

Nr. 273 - Östlich der Grunewaldstraße

Auch für dieses Gebiet befindet sich derzeit ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren für ein "Urbanes Gebiet". Mit dieser Ausweisung soll auf einer Fläche von ca. 1,64 ha die Realisierung von dringend notwendigem Wohnraum, aber auch die Entwicklung unterschiedlicher Nutzungsarten (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kinderbetreuung, Pflegeeinrichtung) sichergestellt und die vorhandenen Nutzungen gestärkt bzw. ergänzt werden. Bei der Höhenentwicklung auf dem Gebiet wurden die Ergebnisse der "Studie Stadtsilhouette" (siehe Anlagen) zu Grunde gelegt.

4.1.3.2 Bebauungsplan Nr. 277

Für das Wettbewerbsgebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Am 02.04.2019 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen für das Gebiet zwischen Daimlerstraße und Odessa-Ring den Aufstellungsbeschluss zum qualifizierten Bebauungsplan Nr. 277, ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne und angrenzende Areale, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der städtischen Dienststellen und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen wurden, soweit diese die Aufgabenstellung des Wettbewerbs betreffen, in die Auslobung integriert.

4.1.4 Denkmalschutz

Es sind folgende Bodendenkmäler im Planungsbereich vorhanden:

- D-3-6938-0133- Villa rustica der römischen Kaiserzeit;
- D-3-6938-0204- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung;
- D-3-6938-0699- Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellung, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters;

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Im Süden, durch den Odessa-Ring (Osttangente) vom Wettbewerbsgebiet räumlich getrennt, liegt das ehemalige Wasserschloss Pürkelgut. Das Gebäude und die dazugehörigen Wirtschaftsgebäude und Grünanlagen (inkl. Graben – und Kanalsystem) stehen unter Denkmalschutz. Der dreigeschossige Mansardwalmdachbau wurde in seiner heutigen Form 1728 unter Leitung von Johann Michael Prunner für den wohlhabenden Regensburger Kaufmann Johann Jakob Pürkel errichtet. Mit seinen Ecktürmen und halbrundem Mittelrisalit gilt das Schloss als einer der bedeutendsten barocken Profanbauten der Stadt Regensburg. Der Platz vor dem Schloss ist Schauplatz des jährlich stattfindenden Mittelalterfests sowie anderer kultureller Veranstaltungen (z.B. Konzerte, Freiluftkino).

4.1.5 Hochhausstudie

Mit dem Anschluss an die Autobahn und an die Osttangente (Odessaring) und als Verbindungsstraße nach Burgweinting übernimmt die Landshuter Straße als radiale Stadtzufahrt wichtige Verkehrsfunktionen. Die im März 2010 erstellte Studie "Stadtsilhouette – Profilbildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg" des Büros Trojan + Trojan + Partner kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass die Landshuter Straße am Kreuzungsbereich mit der Osttangente das Potential für profilbildende Gebäude hat. Aufgrund der Entfernung von 3,0 km zum Dom ist ein denkbares Stadtzeichen auf eine Höhe von 60,0 m begrenzt.

4.2 Bestandsanalyse

4.2.1 Landschaftsplanerische Einbindung

Aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht ist eine starke Durchgrünung sowie Biotopverbünde innerhalb des Gebiets, aber auch nach außen (z. B. Pürkelgut) wünschenswert. Der wertvolle Altbestand von Bäumen ist möglichst in die Planungen zu integrieren.

4.2.2 Biotope und Baumbestand

Biotope

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete usw., sind im Wettbewerbsgebiet nicht ausgewiesen.

Baumbestand

Bislang nur Luftbild vorliegend → wird noch nachgereicht von der Stadt Regensburg
Es wird ein möglichst weitgehender Erhalt der markanten, ortsbildprägenden, durch Baumschutzverordnung
geschützten und teilweise biotopkartierten Einzelbäume entlang der Straßen und in den Höfen der aktuell
vorhandenen Gebäude, z.B. die Roßkastanie (biotopkartiert: R-1336-014) und die Silberpappel (R-1336004) und die Trauerweide (R-1336-007) oder die beiden Baumreihen im Osten des Geländes (nicht
biotopkartiert) angestrebt.

4.2.3 Natur- und Artenschutz

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Pflanzen und Tierwelt im Planungsgebiet wird derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt.

Im Gebiet gibt es einen ausgeprägten Bestand an Grünflächen und Altbäumen. Verschiedene Gebäudebrüter z. B. Mauersegler sind vorhanden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist sehr wahrscheinlich. Neben einer Strukturkartierung nach Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der Höhlenbäume sind im weiteren Verfahren Kartierungen zu den Artengruppen Heuschrecken, Reptilien, Vögel und Fledermäuse vorgesehen.

4.2.4 Boden, Wasser und Grundwasser

Der Grundwasserstand für den Planbereich wird in den Karten mit 329 - 330 m ü.NN angegeben. Die großräumige Entwässerung des Gebietes erfolgt durch die ca. 1,5 km nördlich vorbei fließende Donau. Laut dem Wasserwirtschaftsamt der Stadt Regensburg liegt das Planungsgebiet außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Im Rahmen randlich durchgeführter Bodenaufschlüsse wurde lokal Wasser bei 3,9 bzw. 4,6 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen, wobei es sich um Schichtwasser und nicht um Ruhewasserstände handelte.

4.2.5 Klima

Das Plangebiet besitzt gemäß dem Stadtklimagutachten (2014) hauptsächlich ein Gewerbe- und Industrieklima der Stadtklimatope, das eine hohe bis sehr hohe Belastung aufweist. Die angrenzenden Schienenbereiche sind Klimatope der Verkehrswege und haben teilweise eine Luftleitbahnfunktion. Die

Frischluftzufuhr für das Planungsgebiet erfolgt derzeit überwiegend von Südosten nach Nordwesten (vom Pürkelgut zur Stadtmitte).

4.2.6 Bestandsgebäude

Das Kasernenareal ist derzeit geprägt von ehemaligen Mannschaftsunterkünften und Lagerhallen. Diese sowie die weiter vorhandenen Bauten (Lagerhallen, Betriebsgebäude usw.) aus der militärischen Nutzung sind nicht erhaltenswert und werden im Rahmen der Baufeldfreimachung beseitigt.

Das ehemalige Divisionsgebäude an der Daimlerstraße 2 kann evtl. von der Stadt erworben und für eine Verwaltungsnutzung weiter verwendet werden (siehe auch unter Punkt 5.3.4). Eine alternative Überplanung dieses Areals sollte aber vorgesehen werden.

Die an das Kasernenareal angrenzenden Bereiche, die sich in Privatbesitz befinden, sind in ihrem Bestand zu berücksichtigen (südlicher/östlicher Teilbereich, siehe Anlage Lage- und Informationsplan). Die bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Dieselstraße und Einhauser Straße sind insbesondere lärmtechnisch bei der Wettbewerbs-Planung zu berücksichtigen. Langfristig ist hier eine Weiterentwicklung im Hinblick auf den Lärmschutz (mögliche Lärmschutzbebauung) und entsprechende Auslagerung bzw. Umsiedlung der Betriebe vorstellbar.

4.3 Erschließung

4.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Zeißstraße ausreichend an das städtische Netz (Landshuter Straße und Odessa-Ring) und an das übergeordnete Straßennetz (Autobahn A 3) angebunden. Diese ist in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten und mit Radfahrstreifen zu ergänzen. Die Daimler-, die Guericke und die Dieselstraße dienen der internen Gebietserschließung. Die Daimlerstraße wird langfristig zu einer Einbahnstraße umfunktioniert werden, die in das Gebiet hinein führt.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist derzeit nur durch die Bushaltestellen an der Landshuter Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Es ist angedacht, über eine Sticherschließung an der Zeißstraße das Gebiet an das ÖPNV-Netz anzubinden.

4.3.3 Fuß- und Radverkehr

Für Fußgänger und Radfahrer bestehen derzeit aufgrund der vorhandenen Nutzungen nur randlich und entlang von bestehenden Erschließungsstraßen Querungsmöglichkeiten.

4.4 Vorbelastungen

4.4.1 Lärmimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken Gewerbe- / Straßenverkehrs- / Schienenverkehrs- und Sportlärm ein. Eine schalltechnische Voruntersuchung ist derzeit in Arbeit und wird den Auslobungsunterlagen bei Versand beigelegt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind bei den Planungen zwar schalltechnisch zu berücksichtigen, aber im Hinblick auf die langfristige Entwicklung strukturell zu überplanen.

4.4.2 Erschütterungen



Von den Eisenbahngleisen können Erschütterungen auf das Wettbewerbsgebiet einwirken, die die Art der Nutzung im Nahbereich der Gleisanlagen entsprechend eingeschränkt oder bauliche Schutzmaßnahmen notwendig macht.

4.4.3 Kampfmittel, Altlasten und Belastungen Gebäudebestand

Die Kaserne wurde ab ihrem Bau in 1932 durch die Wehrmacht (1932-1945), dann durch die US-Armee (1945-1980er Jahre), anschließend durch die Bundeswehr (1980er-2014) genutzt; zuletzt teilweise als Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete bzw. die Pionierkaserne als Ankerzentrum für Geflüchtete. Alle Bestandsgebäude werden im Rahmen der Baufeldfreimachung beseitigt.

Der ehemalige Kasernenstandort ist im Altlastenkataster unter der Kurzbezeichnung M 741 eingetragen. Es liegen bereits einige Altlastengutachten vor. Im Zuge künftiger Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist mit weiteren lokalen Kontaminationsflächen zu rechnen, so dass während der Bauarbeiten eine entsprechende Überwachung durch eine akkreditierte Fachfirma indiziert ist.

Die Grundwassernutzung (Geothermie) ist auf Grund der bestehenden Altlastensituation voraussichtlich nicht möglich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Zeißstraße und der Einhauser Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung). Weiterhin befindet sich in der Einhauser Straße ein Knotenpunkt der Mittelspannungsversorgung (Schaltstation) sowie Trafostationen zur Versorgung der umliegenden Bereiche. Ein Sammelkanal ist in der Zeißstraße und in der Guerickestraße vorhanden. Ferner befindet sich ein großer Sammelkanal in der Einhauser Straße, der von der Alemannenstraße kommend nach Norden unter den Gleisen zum Hauptsammler führt. Alle vorhandenen Sparten sind im Lage- und Informationsplan enthalten.

5 Planungsprogramm

5.1 Klima und Energie

Die Stadt Regensburg hat im Jahr 2017 ein Leitbild Energie und Klima verabschiedet, in dem sie sich zu den Klimazielen des Pariser Klimaschutzabkommens der Vereinten Nationen bekennt. Im Leitbild Energie und Klima verpflichtet sich die Stadt Regensburg, bis zum Jahr 2050 den (Pro-Kopf-) Ausstoß an CO₂-Emissionen im Stadtgebiet um bis zu 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Außerdem enthält das Leitbild Zielvorgaben in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung, Mobilität sowie Energieerzeugung und Verbrauch. Daneben sind im Leitbild in allen Handlungsfeldern Leitprojekte vorgesehen, die zur Erreichung der stadteigenen Klimaziele beitragen sollen.

Insbesondere das Leitprojekt "Realisierung eines Smart-City-Quartiers" soll im Rahmen des Wettbewerbs aufgriffen und soweit dies städtebaulich möglich ist, planerisch konkretisiert werden. Darüber hinaus sollen auch alle städtebaulich wirksamen Zielsetzungen des Leitbilds Energie und Klima im Wettbewerbsentwurf gewürdigt werden. Dabei sollen gleichermaßen die Reduzierung von Treibhausgasen (Mitigation) als auch Anpassungsstrategien an den Klimawandel (Adaption) in die Betrachtung einbezogen und mit den Themen der Stadtentwicklung verflochten werden. Beispielhaft zu nennen sind hierbei die gestalterische Einbindung von grünen und blauen Infrastrukturen, verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen sowie eine auf Energieeffizienz ausgerichtete Bauleitplanung bzw. Bauweise und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen zur CO₂-neutralen Energieversorgung.

Detaillierte Ziele, Vorgaben und Planungshinweise sind für die Themenfelder Stadtentwicklung und Mobilität, aber auch für Energieerzeugung und -verbrauch der Anlage "Leitbild Energie und Klima" zu entnehmen.

5.2 Allgemeine Ziele und Vorgaben zum Planungsprogramm

Im neuen Stadtquartier im Regensburger Inneren Südosten soll Gemeinsamkeit neu definiert werden. Wohnen und Arbeiten, Sport, Freizeit, Kultur und Soziales sollen gemeinsam entwickelt werden und sollen sich gegenseitig stärken, Leben wird sich in Gemeinschaft entwickeln. Das Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen und Ansprüche stellt die große Herausforderung der Aufgabenstellung dar, verspricht aber im Gegenzug auch einen positiven Ansatz zur Entwicklung des Standorts Regensburg und zur Stärkung des kreativen Potentials und des gesellschaftlichen Miteinanders. Dieses Miteinander soll Impuls sein für ein vernetztes, urban gemischtes neues und lebendiges Stadtquartier. Dabei ist eine abschnittsweise Entwicklung sowohl funktional als auch erschließungstechnisch entsprechend zu berücksichtigen (siehe auch unter 5.14).

Die Grundideen für die Entwicklung eines eigenständigen, identitätsstiftenden und innovativen Stadtquartiers, die in der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Gebiets ablesbar sein sollen, sind nachfolgend beschrieben:

"Grüner Stadtteil"

- bedeutender Anteil von Grünflächen,
- fußgänger- und fahrradfreundliches Viertel,
- weitgehend autofreie Organisation der Teilgebiete, unter Gewährleistung der Erschließung,
- besondere Berücksichtigung von Klima- und Ressourcenschutz.

"Sozialer Stadtteil"

- soziale Integration und Vernetzung der vielschichtigen Bevölkerung,
- generationenübergreifende Nutzung,
- Verknüpfung der Funktionen Wohnen Arbeiten Freizeit.

"Innovativer Stadtteil"

- Entwicklung innovativer Ideen, insbesondere zur Energieversorgung und Mobilität,
- neue Technologien (smart, vernetzt, digital),
- flexible und funktionale Wohn- und Gewerbebauten.

Ferner sollen die künftigen Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Nutzungen ausbilden. Dafür ist es notwendig, einen Großteil der bestehenden Gebäude abzubrechen und auch die Erschließung des Gebiets in Teilbereichen neu zu ordnen.

Aufgrund der gegenwärtig großen Nachfrage nach Wohnraum bietet sich mit den Konversionsflächen der beiden Kasernenareale die Chance, in größerem Umfang vielfältigen und bezahlbaren Wohnraum auf stadteigenen Flächen zu entwickeln. Ebenso bietet sich die Möglichkeit, den Regensburger Stadtosten mit der Schaffung eines neuen Stadtquartiers als Wohnstandort deutlich attraktiver zu machen und den Stadtosten als modernen und lebenswerten Stadtteil zu stärken. Neben dem Wohnen sollen auch ausreichend Gewerbe- und Grünflächen in zentraler Lage bereitgestellt werden. In den Mischgebietsbereichen ist auch eine vertikale Funktionsteilung gewünscht. Funktional soll die Planung dazu beitragen, vorhandene Nutzungen zu ergänzen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, die Freiraumbezüge im Stadtteil zu verbessern, Defizite an Grünflächen abzubauen und Barrieren zu vermindern.

Insgesamt wird eine angemessene städtische Dichte angestrebt. Dabei bilden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einen ersten Anhaltspunkt. Im Bereich der gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Planungsgebiets am Odessa-Ring sind zur Lärmabschirmung ggf. auch höhere Gebäude notwendig. Um das neue Quartier in der Stadt zu verankern, sind im Kreuzungsbereich von Odessa-Ring und Landshuter Straße auch profilbildende Gebäude denkbar (hierzu auch Kapitel 4.1.5). Dabei sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) grundsätzlich, insbesondere zu Grundstücken und Gebäuden Dritter, einzuhalten. Abweichungen sind bei entsprechender städtebaulicher Begründung und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange denkbar.

Zu planen ist eine möglichst kleinteilige Parzellierung von Veräußerungs- und Entwicklungseinheiten für eine flexible und vielfältige Mischung an Wohn- und Bebauungskonzepten. Dabei sind die Vorgaben des Art. 4 BayBO an die Bebaubarkeit von Grundstücken zu berücksichtigen, insbesondere die Lage von eigenständigen, real teilbaren Grundstücken an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche in einer angemessenen Breite (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).

In einem Testentwurf der Stadt Regensburg entsprechend dem vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplan wurden folgende mögliche Geschossflächen ermittelt:

Nutzung	Pionier-Kaserne	Prinz-Leopold-Kaserne	GF Gesamt in m ²
WA			
Wohnen			58.000
MI			
Wohnen			34.000
Gewerbe			34.000

Gesamt			68.000
GE			
Gewerbe			55.000
Soziale Infrastruktur			
		Kita 1 (150 Kinder)	1.750
		Kita 2 (74 Kinder)	1.100
	Kinderhort (125 Kinder)		1.500
	2 zügige Grundschule		1.800 (HNF)
	Verwaltung (ehemaliges		3.000
	Divisionsgebäude)		
EZH			
Einzelhandel			1.200 (VK)
Gesamt			191.350
Sonstiges			
Halle 37			2.000
Offene Räume			200

5.3 Städtebau und Nutzungen

5.3.1 Grundsätzliche Vorgaben

Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, einerseits die Stärken und Potentiale des Bestandes mit einer Nachverdichtung bzw. Neubebauung adäquat zu ergänzen und andererseits städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die dazu beitragen, die zukünftigen Wohnquartiere möglichst vor Schall zu schützen.

Es sind unterschiedliche und möglichst flexible Entwicklungseinheiten gewünscht, eine nutzungsbezogene Blockbildung ist zu vermeiden. Um die gewünschte Multifunktionalität zu stärken, sind insbesondere Erdgeschosszonen so flexibel zu planen, dass diese von gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Nahversorgung, sozialen Einrichtungen etc. genutzt werden können.

In der konkreten Ausformulierung der Stadträume ist die Barrierefreiheit selbstverständlich umzusetzen. Das gesamte Planungsgebiet ist weitgehend schwellenlos oder barrierefrei zu gestalten. Auf die Einhaltung der DIN 18040 zum barrierefreien Bauen im gesamten Planungsgebiet wird verwiesen.

Bei der Planung sind die vorgefundenen Eigentumsverhältnisse und die sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die im Informationsplan entsprechend dargestellten Grundstücke Dritter sind im Bestand zu integrieren, eine Überplanung dieser Grundstücke ist nicht möglich. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind bei der abschnittsweisen Entwicklung des Wettbewerbsgebietes ebenfalls zu berücksichtigen, insbesondere deren Erschließung sowie Vorgaben, die sich aus dem Schallschutz ergeben.

5.3.2 Rahmenplan im Bereich Pionierkaserne / Prinz-Leopold-Kaserne

Zur Steuerung der Entwicklung der ehemaligen Kasernenareale zu einem innovativen und nutzungsgemischten Quartier mit Schwerpunkt Wohnen wurde der Rahmenplan Innerer Südosten erarbeitet. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils mit einem hohen Grünanteil, das Wohnen und Arbeiten verbindet. Dabei sollen Angebote für verschiedenste Nutzergruppen und Eigentumsformen gemacht werden. Darüber hinaus besteht für die Entwicklung der Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne der Anspruch, in energetischer Hinsicht und im Hinblick auf den Klimaschutz ein innovatives Zukunftsviertel zu realisieren. Das Quartier soll als "autoreduziertes Quartier" geplant werden.

Städtebauliches Konzept

Derzeit ist der markante Gebäudebestand entlang der Zeißstraße innerhalb der Kasernenareale prägend für das Gebiet. Die Stellung dieser Bestandsgebäude liefert einen ersten konzeptionellen Anhaltspunkt für die Entwicklung einer neuen städtebaulichen Struktur. Herzstück der Entwicklung ist der zentral gelegene Quartierspark, um den sich alle Baufelder gruppieren. Er ist so positioniert, dass alle Baufelder einen direkten Kontakt zum Quartierspark haben und so von diesem großen öffentlichen Grünraum profitieren. Am Schnittpunkt von Zeißstraße und Guerickestraße ist ein kleines Quartierszentrum mit quartiersbezogenem Versorgungsangebot sowie sozialen Angeboten für die Bewohner vorgesehen. Parallel zur Zeißstraße entwickeln sich dann die Baufelder in "Streifen" von Norden nach Süden. Die Baufelder entlang der Landshuter Straße sind als gemischte Bauflächen geplant. Hier können öffentliche Nutzungen oder kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe umgesetzt werden. Sie können sich mit den Erdgeschossen zur Landshuter Straße hin orientieren und zur Belebung des Straßenraums beitragen. Im Übergang zu den bestehenden gewerblichen Flächen sind ebenfalls gemischte Bauflächen geplant. Die abschließenden Gewerbebänder entlang des Odessa-Rings und entlang der Dieselstraße gehören nicht mehr zur ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne, erfüllen aber für die weitere Entwicklung des Areals im Hinblick auf den Lärmschutz eine wichtige Funktion (mögliche Lärmschutzbebauung). Die vorgesehenen Mischgebiete und Gewerbeflächen tragen außerdem zur Nutzungsmischung im Quartier bei. Die Fläche der Pionierkaserne ist in zwei großen Baufeldern organisiert. Entlang der Landshuter Straße ist die Entwicklung eines Mischgebiets geplant. In Verlängerung der bestehenden Blöcke entlang der Plato-Wild-Straße und der Guerickestraße entsteht ein großes Baufeld für den Wohnungsbau. Die Bebauung springt von der Guerickestraße zurück, um die Grünvernetzung zwischen dem ehemaligen Neuen Technischen Bereich und dem Quartierspark in der Prinz-Leopold-Kaserne herzustellen."

5.3.3 Quartierszentrum mit Nahversorgung

Derzeit wird das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentren-Konzept fortgeschrieben. Die aktuelle Nahversorgungssituation im Kasernenviertel ist verbesserungsbedürftig. Deshalb soll ein kompakter Nahversorgungsstandort mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche im zentralen Bereich (z.B. an der Ecke Guerickestraße/Zeißstraße) geplant werden. Es sollen marktgängige Flächengrößen und -geometrien mit entsprechenden Andienungsmöglichkeiten vorgesehen werden, die sich in das städtebauliche Gesamtkonzept integrieren. Ferner sind Angebote für Vereine und soziale Nutzungen angedacht.

In den Gewerbegebieten soll Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden.

5.3.4 Soziale Infrastruktur

Die aus der geplanten Wohnnutzung bzw. aus Umgebungsbedarfen resultierende soziale Infrastruktur ist im Gebiet an geeigneten Stellen nachzuweisen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für das Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne mindestens ein Kinderhaus für Krippen-, Kindergarten- und Hortkinder mit sieben Gruppen (bis zu 150 Kinder) als frei stehende oder baulich integrierte Einrichtung sowie eine weitere Kita (Krippe und Kindergarten) mit mindestens vier Gruppen (ca. 74 Kinder) als integrierte Einrichtung in einem Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeinen Wohngebiet (WA) erforderlich. Die viergruppige Kindertagesstätte sollte im oder in der Nähe des ersten Bauabschnitts gelegen sein, damit zeitgleich mit Bezug der ersten ca. 360 Wohnungen ein bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot gewährleistet werden kann. Die zweite Kindertagesstätte kann im Zuge der weiteren Bauabschnitte zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Für das Areal der

ehemaligen Pionierkaserne muss im Umfeld der einzuplanenden zweizügigen Grundschule ein Kinderhort mit bis zu 125 Plätzen vorgesehen werden.

Für die geplanten Kindertagesstätten und den Hort sind an allen Standorten ausreichend große Außenspielflächen vorzusehen (mindestens 10 m² je Kind).

Im Bereich der Pionierkaserne ist mittelfristig ein Schulstandort für eine 2-zügige Grundschule einzuplanen. Hierfür sind ein Flächenbedarf von ca. 1.800 m² Hauptnutzfläche (Schulräume) und eine Fläche für einen Pausenhof von ca. 1.000 m² sowie entsprechende Sportflächen (siehe unten) erforderlich. Für Zugangsbereich, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten usw. sind weitere Flächen erforderlich (der Pausenhof kann nicht gleichzeitig Zugangsbereich sein). Das ehemalige Divisionsgebäude an der Daimlerstraße kann voraussichtlich vorab von der Stadt erworben und voraussichtlich für Verwaltungszwecke genutzt werden. Hier ist derzeit eine BGF von ca. 2.870 m² im Bestand vorhanden. Sollte das Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen (Altlasten, Statik usw.) für die geplante Nutzung als nicht erhaltenswert eingestuft werden, ist hierfür im Bereich der Pionierkaserne eine GF von ca. 3.000 m² einzuplanen.

In ganz Regensburg und insbesondere im Stadtosten besteht ein dringender Bedarf an offenen und niedrigschwellig nutzbaren Räumen für soziale Initiativen, Vereine und Selbsthilfegruppen. Es sollten deshalb drei bis vier barrierefrei erschlossene Räume (je Raum ca. 30-50 m²) für derartige soziale Nutzungen vorgesehen werden.

In der Dieselstraße 7 befindet sich aktuell mit der sogenannten Halle 37 ein offenes und kostenloses Indoor-Sportangebot, welches vor allem von Jugendlichen stark nachgefragt wird. Die Grundfläche der derzeitigen Halle beträgt ca. 2.000 m² (sportlich nutzbare Fläche im EG ca. 1.500 m²). Das ursprünglich als Provisorium konzipierte Angebot hat sich mittlerweile etabliert. Ein langfristiger Erhalt der Halle 37 am jetzigen Standort scheint bei einer städtebaulichen Umstrukturierung des Wettbewerbsgebiets schwer umsetzbar. Sowohl im ISEK als auch in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 277 wurde jedoch der Erhalt des offenen Sportangebots gefordert. Im Wettbewerb sollte eine mögliche Integration einer offenen Sporthalle mit anderen Nutzungen an anderer Stelle im Plangebiet geprüft werden. Sollte eine Integration nicht möglich sein, muss alternativ ein neuer Standort für das Angebot der "Halle 37" außerhalb des Wettbewerbsgebiets gefunden werden (nicht Teil des Wettbewerbs).

Flächenbedarf gesamt für die soziale Infrastruktur

Nutzung	Geschossfläche (GF) in m ²	Außenspielfläche/-bereich in m ²
Freistehend oder baulich integrierte Kita (150 Kinder)	1.750	1.500
Integrierte Kita (74 Kinder)	1.100	740
Kinderhort (125 Kinder)	1.500	1.250
2 zügige Grundschule	1.800 (Hauptnutzfläche) sowie Einfach-Sporthalle (27*15m) mit 200 m² Betriebsräumen, Rasenspielfeld 40*60 m, Laufbahnen 4 Bahnen: 1,22*65 m, Allwetterplatz 20*28 m mit angebauter Weitsprunggrube 7*8 m	1.000 Pausenhof
Verwaltung	3.000	

Offene und niedrigschwellig nutzbare Räume (3-4 Stück; je Raum 30-50 m²)	90 - 200	/
Halle 37	2.000	1

5.3.5 Mischgebiete

An der Landshuter Straße im östlichen Bereich befindet sich derzeit bereits Mischnutzung (Wohnen, Hotel usw.), die künftig weiter entwickelt werden kann. Im Südwesten anschließend ist ebenfalls ein Mischgebiet sinnvoll. Mischgebiete entlang der Landshuter Straße eignen sich zur Unterbringung von Geschäften, gastronomischen Einrichtungen und nicht störendem Gewerbe. Auch die Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen und sozialer Infrastruktur, z. B. einer Kindertagesstätte ist denkbar.

5.3.6 Wohnen

Durch die geplante Wohnbauentwicklung im Wettbewerbsgebiet werden im Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne ca. 600 bis 1000 sowie im Bereich der Pionierkaserne ca. 300 – 500 zusätzliche Wohneinheiten erwartet. Für das Planungsgebiet ist ein Anteil von sozial förderfähigem Wohnungsbau von mindestens 60 % vom Stadtrat vorgegeben. Durch die erhöhte Zahl an geförderten Wohnungen ist mit einem überdurchschnittlichen Zuzug von Familien mit Kindern auszugehen.

In einem ersten Bauabschnitt bis 2024 sind mind. 360 Wohneinheiten im Bereich der Prinz-Leopold-Kaserne (auf den städtischen Grundstücken) im sozial-förderfähigen Wohnungsbau vorzusehen bzw. nachzuweisen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sind die Areale antlang der Zeißstraße/Landshuter Straße hierfür voraussichtlich besonders geeignet. Der von der Stadt Regensburg vorgeschlagene Wohnungsmix für geförderten Wohnraum in neuen Planungsgebieten ist zu beachten. Die Wohnbebauung soll verschiedene Wohnkonzepte und Wohnen für alle Generationen ermöglichen.

Wohnungsmix geförderter Wohnungen

Wohnungstyp	Haushaltsgröße	WFL	ca. BGF	Aufteilungsraten
Ein-Zimmer-Wohnung	Eine Person	40 m²	51m²	10%
Zwei-Zimmer-Wohnung	Eine Person	50 m ²	64m²	40%
Zwei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	55 m ²	70m²	10%
Drei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	65 m ²	83m²	10%
Drei-Zimmer-Wohnung	Drei oder vier	75 m²	96m²	10%
	Personen			
Vier-Zimmer-Wohnung	Vier Personen	90 m²	115m²	10%
Vier (+x)-Zimmer-	Mehr als vier	105 m ²	134m²	10%
Wohnung	Personen			

Erläuterungen:

Grundlage für die Wohnungstypen/Haushaltsgrößen ist Nr. 22.2 WFB 2012 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.8.2018 (Link zu den bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen:

https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV257523/true)

Umrechnungsfaktor Bruttogeschossfläche (BGF) zu Wohnfläche (WFL) = 0,78

Umrechnungsfaktor Wohnfläche (WFL) zu Bruttogeschossfläche (BGF) = 1,28

Einkommensgruppe = EK

Die vorgeschlagene Verteilung der Einkommensgruppen ist mit der Bewilligungsstelle abzustimmen



5.3.7 Gewerbe

Im Wettbewerbsgebiet sollen im Sinne eines nutzungsgemischten Quartiers auch ausreichend Flächen für verschiedene gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Es sollen sowohl reine Gewerbegebiete als auch gemischte Bauflächen für Wohnen und nichtstörende gewerbliche Nutzungen planerisch sinnvoll im Gebiet angeordnet werden. Die gewerblichen Nutzungen sollen dabei nicht nur die Funktion einer Schallschutzbebauung entlang der stark lärmbelasteten Verkehrswege erfüllen, sondern auch zu einer Belebung des gesamten Stadtviertels und zur Attraktivität des Gewerbestandorts Regensburg beitragen.

Eine besondere Herausforderung bei der Entwicklung des Gebiets besteht in der Integration der aktuell entlang der Dieselstraße ansässigen Gewerbebetriebe (u.a. ein Schrotthändler, ein Fleischgroßhändler und eine Funsporthalle). Im Planungswettbewerb sind diese Bereiche deshalb so zu beplanen, dass langfristig Entwicklungsmöglichkeiten auch für bestehendes Gewerbe gesichert, zugleich aber Wege für eine abschnittsweise Neubebauung aufgezeigt werden müssen. Es sind außerdem Vorschläge für eine Verkehrserschließung zu machen, die bestehende wie künftige gewerbliche Nutzungen nicht benachteiligt und daher Nutzungskonflikten vor allem mit der geplanten Wohnnutzung im Umfeld vorbeugt (zum Thema Verkehrserschließung siehe auch Kapitel 5.5). Besonderes Augenmerk gilt auch den Anforderungen des Lärmschutzes aufgrund der angrenzenden geplanten Wohnnutzungen im Wettbewerbsgebiet. Weitere Informationen hierzu sind der lärmtechnischen Voruntersuchung im Anhang zu entnehmen.

Auf dem Areal der ehemaligen Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne soll zukünftig Raum für ein möglichst breites Portfolio an gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Sowohl das ISEK Innerer Südosten als auch der Entwurf des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts sehen die Möglichkeit, an dieser Stelle einen Gewerbehof mit Flächen für stadtaffine oder stadtteilorientierte Handwerksbetriebe (z.B. Elektriker, Sanitärbetriebe, Schreiner, Dachdecker) und kleinere nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Werkstätten, kleinteilige Produktion) zu etablieren. Diese Betriebe erfüllen eine wichtige Versorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung und finden in der Stadt Regensburg kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten. Für einen Gewerbehof sind Nutzflächen zwischen 10.000 m² und 15.000 m² in mehrgeschossiger Bauweise wünschenswert (unten Werkstätten, oben Büroflächen). Neben kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben sind, soweit schalltechnisch möglich, ergänzend auch Büronutzungen auf den GE-Flächen denkbar. Jedoch sollten großflächige monofunktionale Bürostandorte vermieden und stattdessen eine ggf. auch vertikale Nutzungs- und Funktionsmischung auf den GE-Flächen angestrebt werden. Insbesondere Betriebe bzw. Akteure aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft könnten in den Mischgebieten integriert werden und zur Attraktivität des Gebiets beitragen. Im Rahmen des ISEK Innerer Südosten wurde die Notwendigkeit formuliert, Büro-, Studio-, Werkstatt- und Arbeitsflächen für die Kulturund Kreativwirtschaft zu schaffen. Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft¹ agieren an der Schnittstelle zum klassischen Handwerk, sodass Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zu Handwerksbetrieben und Materiallagern sinnvoll sind. Auch als Pioniere können sie unkompliziert und kurzfristig neue Flächen beziehen und diese mit Leben füllen, neue Angebote generieren und so zur Identitätsprägung des Viertels beitragen. Besonders Bestandsgebäude sind für die Klientel aus Soloselbstständigen, Start-Ups und etablierten Unternehmen geeignet.

Weiter sollen in den Mischgebieten (ggf. auch Urbanen Gebieten) ausreichend Flächen für Büronutzungen und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Restaurants, Arztpraxen) vorgesehen werden. Im ISEK Innerer Südosten wird außerdem eine Belebung der Erdgeschosszonen entlang der Landshuter Straße durch verschiedene gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen.

¹ z.B. aus den Segmenten angewandtes Design (Interieur-, Produkt- und Industriedesign), Bildhauerei und Kunsthandwerk.



5.4 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Die Klimaanpassung und der Erhalt des baukulturellen Erbes sowie einer hohen urbanen Lebensqualität werden Schwerpunkte der Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Regensburg sein. Durch planerische Konzepte zur Klimaanpassung sowie durch die Schaffung von Grün- und Wasserflächen soll den negativen Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt werden. Die Erhaltung und Schaffung von Grün- und Wasserflächen soll als wichtige Voraussetzung zur Steigerung der Lebensqualität und zur Klimaanpassung konsequent verfolgt werden. Außerdem sollen auch kleinflächige Maßnahmen zur Erhöhung der Grünflächenanteile ergriffen werden, z. B. Innenhof-, Fassaden- oder Dachbegrünungen.

Prägendes Element der städtebaulichen Entwicklung der Prinz-Leopold- und Pionierkaserne ist der geplante und im Rahmenplan dargestellte zentrale Quartierspark mit einer Fläche von ca. 5,6 ha. Die üblichen Anforderungen an die Freiflächen der Stadt Regensburg sind eine Minimalforderung und werden hier bei der Konzeption deutlich überschritten werden (da bereits derzeit großes Defizit im Gebiet vorhanden ist). Der Park ist zum einen dazu geeignet, das vorhandene Defizit an zusammenhängenden Grünflächen im Kasernenviertel zu beheben und gleichzeitig als Erholungsraum für die zukünftigen Bewohner zu dienen. Zum anderen komplettiert er die großmaßstäbliche Grünvernetzung vom Gleisdreieck über das Begegnungszentrum und den Neuen Technischen Bereich bis zum Pürkelgut. Er ist der zentrale öffentliche Raum, der vielfältige Angebote zum Aufenthalt und für verschiedene Freizeitnutzungen integrieren kann. Aufgrund seiner Größe hat er auch eine mikroklimatische Bedeutung im Hinblick auf Kaltluftproduktion und Verdunstung. Auch kann er Teil eines zu planenden Systems zur dezentralen Regenwasserversickerung sein. In Verlängerung der Burgunderstraße ist eine Ost-West-Achse für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die die Verbindung zur Radroute entlang des Gleisfeldes an der Dieselstraße herstellt. In Verlängerung der Zeißstraße ist auch eine Wegeverbindung ins Hohe Kreuz vorgesehen.

Mindestens 10% der öffentlichen Grünflächen sind als Extensivwiese (autochthones Saatgut oder Insektenwiese) vorzusehen. Großzügige Wasserflächen sind im Hinblick auf den klimatischen Ausgleich wünschenswert, diese können auch Teil eines entsprechendes Entwässerungskonzeptes sein. Bei der Ausrichtung der öffentlichen Grünflächen sollten Frischluftschneisen berücksichtigt werden. Zudem ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine möglichst starke Durchgrünung des Planungsgebietes erforderlich. Sowohl die Biotopverbünde innerhalb (wertvollen Altbestand erhalten) als auch außerhalb des Gebiets (Anbindung Pürkelgut) sollen bei der Planung entsprechend berücksichtigt und zusammenhängende Grünflächen geschaffen werden. So kann die Grüne Achse entlang der Bahnflächen mit einer begleitenden Radwegeverbindung integriert werden.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg ist zu beachten, wobei grundsätzlich dem Erhalt von wertvollem Baumbestand der Neupflanzung von Bäumen der Vorzug zu geben ist.

Bei der Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen sind die "Spielleitplanung-Eine kinder-, jugend- und familienfreundliche Konzeption für den Regensburger Südosten mit Kasernenviertel" und die Maßnahmenempfehlungen für das Gebiet (siehe S. 58-92) zu beachten. Für Kinder und Jugendliche sollen attraktive Bewegungs- und Aufenthaltsflächen im Freien (z.B. Basketball, Grillplatz, Picknickplätze mit kleinen Hütten usw.) geschaffen werden. Spielmöglichkeiten für Boccia und Badminton sind wünschenswert. Bei der vorgeschlagenen Situierung ist auf eine lärmverträgliche Lage zu achten in Bezug auf die sensiblen Nutzungen.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes soll auch die Bedürfnisse und Bewegungsangebote für Senioren berücksichtigen. Insbesondere sind Orte der Kommunikation und zum Verweilen, z.B. mit Tischgruppen, evtl. auch mit Überdachung, einzuplanen. Spielplätze sollen für alle Generationen Spiel- und Bewegungsgeräte vorsehen.

5.5 Verkehr

Die Stadt- bzw. Siedlungsentwicklung in Regensburg wird sich zukünftig noch stärker an der Schaffung verkehrsvermeidender Strukturen orientieren (weitgehend autofrei). Hierzu sollen städtebauliche Nutzungsmischungen und funktionierende Nahversorgungsstrukturen geschaffen werden. Zusätzlich muss die Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Umweltverbund gezielt verfolgt werden. Außerdem soll der verkehrsbedingte Flächenverbrauch so weit wie möglich reduziert werden.

5.5.1 ÖPNV / SPNV

Um den Anteil des Umweltverbundes erheblich zu erhöhen, wird die Stadt Regensburg den ÖPNV sowie den Rad- und Fußverkehr konsequent fördern, ihnen soll bei der Planung besonderes Gewicht gegeben werden.

Im Kernnetz der geplanten Stadtbahntrasse ist die Landshuter Straße im ersten Ausbauzustand enthalten. Eine Haltestelle wird voraussichtlich im Bereich der Landshuter Straße künftig den Bereich Kasernenareal andienen.

Aufgrund möglicher Zuwächse im schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) im Rahmen der städtebaulichen Planung und Vorsorge sind Entwicklungsflächen für Bahnanlagen zu berücksichtigen (siehe entsprechende Eintragung im Informationsplan). Als infrastrukturelle Lösung kann ein zusätzliches Streckengleis vom Regensburger Hauptbahnhof nach Obertraubling (mit einem zugehörigen Wartungs- und Rettungsweg) als ca. 9,5 m breite Verkehrsfläche südlich bzw. südwestlich entlang der Strecke Regensburg-München/Passau vorgesehen werden. Grundsätzlich wird es möglich sein, dieses zusätzliche Streckengleis in Teilbereichen auf Bestandsinfrastruktur zu trassieren. In diesen Bereichen wird eine 6,5 m breite Fläche als ausreichend erachtet. In allen anderen Bereichen ist eine Flächenbreite von 9,5 m notwendig.

Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den Stromleitungen einzuhalten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen. Für Bauten an der Bahn sind mind. 3,0 m zur Oberleitungsanlage und 5,0 m zu den Oberleitungsmasten einzuhalten.

5.5.2 Mobilitätskonzept

Regensburg will verstärkt innovative und Projekte mit Pilotcharakter realisieren. Es besteht das Ziel, den Verkehr durch innovative Verkehrslösungen und Technologien klimafreundlich abzuwickeln. Als ganzheitlicher Ansatz soll ein Mobilitätskonzept zur Verbesserung der Verkehrssituation im Raum Regensburg beitragen.

Für das Innovationsquartier soll deshalb ein eigenes Mobilitäts- und Parkraumkonzept entwickelt werden. Als autoreduziertes "Quartier der kurzen Wege" soll das Viertel optimale Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie eine gute Nahversorgung bieten. Innovative Mobilitätsangebote (Privatstellplätze mit Ladeinfrastruktur, ÖPNV, Car- Sharing und E-Mobilität) sollen allen Bewohnern zur Verfügung stehen und den Stadtteil optimal anbinden. Für innovative Mobilitätsangebote (z. B. Mobilitätsstationen) sollen geeignete Standorte vorgesehen werden.

Das Mobilitätskonzept soll eine Reduzierung der baurechtlich notwendigen Stellplätze begründen. Als Beitrag zum Flächensparen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll auf die Ausweisung von ebenerdigen Stellplätzen weitestgehend verzichtet werden.

5.5.3 Fuß- und Radwegeverbindungen, Stellplätze für Fahrräder

Um den Anteil des Umweltverbundes erheblich zu erhöhen, wird die Stadt Regensburg den ÖPNV sowie den Rad- und Fußverkehr konsequent fördern, ihnen soll bei der Planung besonderes Gewicht gegeben werden. Deshalb sind ein eigenständiges Fuß- und Radwegenetz mit kurzen Wegen und eine gute Anbindung an den ÖPNV, insbesondere eine mögliche Trasse der Stadtbahn entlang der Landshuter Straße, zu berücksichtigen. Ein Brückenschlag nach Norden, nach Osten über die Gleisanlagen hinweg und zum Pürkelgut ist wünschenswert und sollte langfristig angedacht werden. Ein übergeordneter Geh- und Radweg entlang der Bahnanlagen im Norden ist im Bereich des BP Nr. 164 (NTB) bereits vorgesehen und soll auch im Planungsgebiet nach Osten (entlang der Dieselstraße) fortgeführt werden.

Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder sind nach Satzung möglichst ebenerdig an den Hauseingängen vorzusehen.

5.5.4 MIV

Das im Rahmenplan vorgeschlagene Erschließungssystem ist vernünftig und umsetzbar. Die verkehrstechnische Erschließung/Anbindung an das bestehende Straßennetz soll ausschließlich über die Guerickestraße, die Zeißstraße und die Daimlerstraße erfolgen.

Das Gebiet ist über die Zeißstraße leistungsfähig an das übergeordnete Straßensystem (Landshuter Straße) angebunden, diese bleibt erhalten, die Fahrbahn wird mit beidseitigen Radfahrstreifen neu gegliedert, es sind beidseitig Grünstreifen vorzusehen. Weitere direkte Anbindungen für den motorisierten Individualverkehr an die Landshuter Straße sowie an den Odessa-Ring sind nicht vorzusehen, die Landshuter Straße und der Odessa-Ring sind anbaufreie Straßen. Ein Vollausbau des Knotens Landshuter Straße/Alemannenstraße ist nicht möglich, eine Radwegeführung am Gebäudebestand vorbei mit Versatz ist aber voraussichtlich möglich.

Es wird vorgeschlagen, die gewerbliche Nutzung vorläufig von der Dieselstraße zu erschließen, um Wohnund Gewerbeverkehre weitgehend zu trennen. Mögliche alternative Erschließungskonzepte sind im Rahmen
der städtebaulichen Idee mit dem dazugehörigen Mobilitätskonzept zu entwickeln. Da die Gleisanlagen der
Deutschen Bahn an dieser Stelle ggf. um ein zusätzliches Gleis ergänzt werden könnten und auch der
Platzbedarf für eine Radwegeverbindung höher ist als im Bestand vorhanden, muss eine Neubebauung der
Gewerbegrundstücke entlang der Dieselstraße zurückgesetzt und eine optionale Erschließung von Süden
bei Entfall der Dieselstraße mit angedacht werden.

Sinnvolle Ergänzungen für neue interne Straßenverbindungen liegen in der Verlängerung der Plato-Wild-Straße und auf Höhe der vorhandenen Zufahrt in die ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne zwischen Guerickestraße und Dieselstraße. Die im Rahmenplan dargestellte Erschließung mit Stichstraßen ist ggf. zugunsten einer Ringerschließung weiter zu entwickeln.

Kfz-Stellplätze sind nach Satzung möglichst flächenoptimiert in Tief- und/oder Quartiersgaragen unterzubringen.

5.6 Lärmschutz

Eine lärmtechnische Voruntersuchung zu Gewerbe-/Straßenverkehrs-/Schienenverkehrs- und Sportlärm wird derzeit erarbeitet. Die Empfehlungen hieraus werden den Auslobungsunterlagen beigelegt. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind bei den Planungen lärmtechnisch zu berücksichtigen.

5.7 Schutz vor Erschütterung und elektromagnetischer Strahlung

Da der Abstand zwischen den Eisenbahngleisen und den künftigen Gebäuden voraussichtlich weniger als 50 m beträgt ist im Rahmen des Wettbewerbs im Nahbereich entsprechend wenig sensibler Nutzungen oder baulicher Maßnahmen gegen Erschütterung vorzuschlagen.

5.8 Ver- und Entsorgung, Sparten

Aufgrund bereits bekannter baulicher Schäden und der Baujahre der vorhandenen Kanäle muss davon ausgegangen werden, dass einige Kanäle erneuert bzw. saniert werden müssen, Art und Umfang der Sanierung hängt von der Lage der zukünftigen Erschließung ab. Der Mischwasserkanal in der Guerickestraße verläuft derzeit nicht im öffentlich gewidmeten Bereich. Bei der Planung von Gleis-Erweiterungen im Bereich der Dieselstraße ist der vorhandene Kanal zu berücksichtigen.

5.9 Rettungswege / Flächen für die Feuerwehr

Die Stadt fordert den Nachweis von Feuerwehrzufahrts- und -aufstellflächen auf eigenem Grundstück, sämtliche Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge müssen auf den jeweiligen Privatgrundstücken liegen. Eine Aufstellung der Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, Nachbargrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist nicht möglich. Die Lösung der Entfluchtung durch einen 2. baulichen Rettungsweg ist zu prüfen, ggf. sollte auf eine Anleiterung zu Gunsten der Freiflächenqualität verzichtet werden.

Um Qualitätseinbußen bei der Realisierung der Planung, insbesondere bei den Freiflächen, zu vermeiden, sind bereits im Wettbewerb insbesondere die Flächen für die Feuerwehr klar erkennbar nachzuweisen. Konzeptabhängig sind Rettungswege für einseitig orientierte Wohnungen zu berücksichtigen.

Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind die entsprechenden Regelungen zu beachten, insbesondere die Bayerische Bauordnung und die in Bayern gültigen "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (s. CD-ROM).

Die Dieselstraße liegt an der Grenze zum BP 277 und kann voraussichtlich langfristig nicht länger als Erschließungsstraße genutzt werden. Da für diesen Bereich bereits konkrete Forderungen aus den bisherigen Baugenehmigungen bestehen, muss die Erschließungsfunktion in vollem Umfang für die Feuerwehr erhalten bleiben (ggf. Anbindung von Westen berücksichtigen), da ansonsten ggf. die Baugenehmigung für diese Gebäude erlischt (Beispielsweise fehlender 2. Rettungsweg).

5.10 Abstandsflächen

Nach außerhalb des Planungsgebietes sind die Abstandsflächen entsprechend der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Nach Süd-Osten ist es die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der B 15 (Odessa-Ring) und nach Süd-Westen ist es die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Landshuter

Straße. Nach Nord-Osten dürfen die Abstandsflächen auf die angrenzende Bahnfläche fallen. Auf mögliche Qualitätseinbußen bei zu geringem Abstand zur Bahn und den zusätzlichen Flächenbedarf auch für ein zusätzliches Gleis wird hingewiesen.

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes kann von folgender Regelung Gebrauch gemacht werden: Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind, soweit möglich, einzuhalten. Im Rahmen der Wettbewerbsleistungen sind bei Unterschreitung der Abstandsflächen Grundrisslösungen aufzuzeigen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Für Fenster von Aufenthaltsräumen, soweit es sich um das einzige und somit belichtungstechnisch notwendige Fenster handelt, muss mindestens ein Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die Brüstungshöhe von 1,0 m gewährleistet sein. Sofern die Anforderungen an gesunde Wohnund Arbeitsverhältnisse erfüllt sind, können Abstandsflächenverkürzungen im Rahmen des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden.

5.11 Entwässerung

Die abwassertechnische Erschließung ist unter Berücksichtigung des Bestandes und der künftigen Straßenerschließung zu planen. Es ist ein Konzept zur möglichst dezentralen Niederschlagswasserentsorgung mitzudenken, um die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. Möglich sind:

- Versickerung
- Einleitung in ein Gewässer
- getrennte Ableitung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser)
- Rückhaltung (Dachbegrünung, Stauraum)
- Einleitung in den Mischwasserkanal

Der Versickerung ist soweit möglich der Vorrang zu geben.

Für die vorgesehene Freispiegelentwässerung ist die Höhenlage des Geländes bzw. Neigung der Erschließungsstraßen, ausgehend von der Geländehöhe an den vorhandenen Anschlusspunkten möglichst analog der Fließrichtung der Entwässerungskanäle vorzusehen; die Rückstauebene für die Grundstücke ist die Straßenhöhe am jeweiligen Anschlusspunkt an die Kanalisation;

Der Platzbedarf für Entwässerungsanlagen (privat und öffentlich) ist zu berücksichtigen (1,5 m zu Versorgungsleitungen und Grundstücksgrenzen; 3,5 m zu Bäumen und baulichen Anlagen).

Seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse können nicht von den Entwässerungsanlagen aufgenommen werden (ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gem. Merkblatt DWA-M 1119 zu planen).

5.12 Energiekonzept

Die Flächen der ehemaligen Pionier- und Prinz-Leopold-Kaserne sollen im Sinne eines Innovationsquartiers als energetisch optimiertes Viertel entwickelt werden, welches insbesondere im Bereich Energieversorgung und Mobilität neue Maßstäbe für Regensburg setzt. Bei Neubauten wird der Passivhausstandard und in der Bestandssanierung der Niedrigenergiestandard angestrebt. Dabei wird gleichzeitig Wert auf nachhaltige Baumaterialien (z.B. Holzbauweise, Verzicht auf Wärmedämmverbundsysteme mit Polystyrol), innovative Haustechnik sowie eine ökologische Energieerzeugung und eine schnelle Bauzeit gelegt.

Die Versorgung des Gebiets mit Wärme, Kälte und Strom soll aus Klimaschutzgründen in der Jahresbilanz möglichst zu 100 % CO₂-neutral erfolgen. Für das Wettbewerbsgebiet wird deshalb derzeit ein

quartiersbezogener Energienutzungsplan erstellt, dessen finale Ergebnisse allerdings erst nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs vorliegen werden. Die Grundzüge dieses Konzepts sind unten dargestellt. Es wird angestrebt, dass die Energieversorgung des Wettbewerbsgebiets über einen Mix aus verschiedenen erneuerbaren Energiequellen erfolgt. Bei der Wärmeversorgung sollen vor allem verschiedene Formen der Umweltwärme (Luft, Grundwasser, oberflächennahe Geothermie, ggf. auch Wärmerückgewinnung aus Abwasser) sowie möglicherweise ein mit Biomethan betriebenes BHKW zum Einsatz kommen. Bei der Stromversorgung kommt insbesondere der Photovoltaik als Basis der CO₂-neutralen Energieversorgung eine zentrale Rolle zu, die auch gestalterisch gelöst werden muss.

Im Hinblick auf die Gebäude sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Eine kompakte Bauweise der Gebäude mit geringer Hüllfläche.
- Eine energetisch optimierte Gebäudeorientierung und Raumzonierung.
- Im Sinne der Energieeinsparung ist auf eine sinnvolle Anordnung von Fenstern zu achten.
- Sämtliche Neubauten sind im Passivhausstandard bzw. KfW-40-Standard zu errichten.

Grundzüge des Energiekonzepts

Dezentrale Stromerzeugung durch Photovoltaik

Der für die Versorgung des Quartiers notwendige Strombedarf (Wärme, Kälte, Nutzstrom und Mobilität) benötigt ca. 25 % der Geschossfläche als PV-Modul-Fläche. Bei der Ausgestaltung der Dachformen und flächen sind gleichzeitig die Anforderungen zum Unfallschutz auf Dächern (Absturzsicherung) zu beachten. Bei Flachdächern ergeben sich durch Absturzsicherungen beispielsweise 15 bis 25 % Verschattungsflächen, die jedoch anderweitig nutzbar sind (z.B. Begrünung, Wege). Zur Berechnung der für die Energieversorgung notwendigen PV-Flächen sind die in Tabelle 1 dargestellten und nach Dachformen differenzierten Abminderungsfaktoren zu beachten.

Für PV-Modul-Flächen am Gebäude sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Ausrichtung	Abminderungsfaktor	
	PV-Fläche	Verschattung durch Absturzsicherung
Horizontal Süd (Flachdach)	0,55	0,25
Horizontal Ost-West (Flachdach)	0,80	0,15
Pultdach ≤15° Süd, Ost, West	0,90	0,00
Pultdach ≥25° Süd, Ost, West	0,95	0,00
Satteldach ≤15° Süd	0,40	0,00
Satteldach ≥25° Süd	0,45	0,00
Satteldach ≤15° Ost-West	0,80	0,00
Satteldach ≥25° Ost-West	0,85	0,00
Vertikal Süd	0,80	0,00
Vertikal Ost, West	0,60	0,00

Tabelle 1: Abminderungsfaktoren für die effektive Gesamt-PV-Modul-Fläche

Weitere Hinweise zur Planung der Photovoltaikflächen:

- Bei der Ausgestaltung der PV-Modul-Flächen ist darauf zu achten, dass diese möglichst gleichmäßig auf die Orientierungen Süd, Ost und West verteilt sind.
- Die effektive Gesamt-PV-Modul-Fläche mit den notwendigen Angaben für Synergien mit Grünflächen, Integration und Lage ist im Entwurf zu bestimmen.
- Die Integration von PV-Modul-Flächen ist bei allen baulichen Anlagen möglich, wenn die Flächen verschattungsfrei dargestellt werden können.

 Die Abgrenzung der Energieerzeugungsflächen zu alternativen Flächennutzungen der Dächer ist im Entwurf nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.

Energieverteilung und Speicherung

Für die Energieverteilung und perspektivisch auch die Speicherung werden im Wettbewerbsgebiet sowohl ein Nahwärmenetz und Leitungstrassen zur Energieverteilung als auch Platz für Energiespeicher notwendig sein. Sämtliche Leitungen sollen platzsparend in sogenannten Energiesammeltrassen im Gebiet räumlich gebündelt werden. Eine beispielhafte Übersicht über die mögliche Anordnung dieser Trassen anhand des bisherigen städtebaulichen Strukturkonzepts ist in Abbildung 1 dargestellt. Der dargestellte Entwurf ist für den Wettbewerb nicht bindend und dient lediglich dem Systemverständnis.

Im Wettbewerbsgebiet soll ein kaltes Nahwärmenetz dazu dienen, Umweltwärme (z.B. aus oberflächennaher Geothermie, Wärmerückgewinnung) und BHKW-Wärme (aus regenerativ erzeugtem Gas), von den Wärmeentnahme- bzw. Einspeisepunkten (Festlegung dieser Punkte ist nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe) verlustarm zu den dezentralen angeordneten Energiezentralen zu transportieren. Hierbei ist aus Effizienz- und Kostengründen darauf zu achten, dass der überwiegende Teil dieser Strukturen in den Untergeschossen der Bauwerke untergebracht ist.

In den Energiezentralen sollen auch regenerative Gase aus überschüssigem Solarstrom erzeugt und über Leitungen (Sekundärtrasse) zur Energiesammeltrasse (Primärtrasse) geleitet werden. In der Primärtrasse sollen alle Leitungen (z.B. Nahwärme, Biogas) in einem ca. 2 Meter breiten und begehbaren Schacht gebündelt werden. Parallel zur Primärtrasse ist außerdem eine ca. 8 Meter breite anbaufreie Fläche vorzuhalten, um Platz für zukünftig ggf. notwendige unterirdische Energiespeicher zu haben (z.B. für erneuerbar erzeugtes Biogas). In dieser Zone sind bauliche Anlagen nicht möglich, jedoch ist eine Kombination mit z.B. Feuerwehrzufahrten, Geh- und Radwegen oder Grünflächen (ohne größere Bäume) möglich.

Bei der Planung der notwendigen Energiezentralen (Flächenbedarf jeweils ca. 150 m² im Untergeschoss) ist darauf zu achten, dass sich die zu versorgenden Gebäude in unmittelbarer Nähe zu einer Energiezentrale befinden und ein Versorgungsradius von max. 100 Meter um die Zentrale nicht überschritten werden darf. Weiterhin ist darauf zu achten, dass das Quartier von mindestens einer Primärtrasse (mit besagter begleitender anbaufreier Fläche) durchzogen ist, an die alle Niedertemperaturzentralen durch die Sekundärtrassen angeschlossen sind (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Beispielhaftes Konzept für die mögliche Anordnung der notwendigen Energietrassen und Flächen für Energiespeicher

5.13 Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit

Im Hinblick auf die Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist auf die Wirtschaftlichkeit der Vorgaben zu achten.

Erwartet wird in städtebaulicher, architektonischer, sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht ein überzeugendes Gesamtkonzept. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sind nicht nur die einmaligen Errichtungskosten sondern auch die nach der Fertigstellung entstehenden jährlichen Folgekosten für den Zeitraum des Nutzungsablaufes (Betriebskosten, Bauunterhaltskosten) zu beachten.

Zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Planung dienen u. a. die Angaben, die aus den geforderten Planungsdaten ermittelt werden.

5.14 Abschnittsweise Realisierung

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die Prinz-Leopold-Kaserne, die Pionierkaserne und die angrenzenden Areale im Eigentum Dritter (ca. 33 ha).

In einem ersten Abschnitt stehen nur die Flächen der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne zur Verfügung, die sich tatsächlich im Eigentum der Stadt befinden. Hier sollen auch innerhalb der nächsten 5 Jahre mindestens 360 Wohneinheiten im sozial förderfähigen Wohnungsbau umgesetzt werden.

Da das Land Bayern die Pionierkaserne mittelfristig noch als Ankerzentrum nutzen wird (voraussichtlich mind. 8 Jahre) und auch die bestehenden Gewerbebetriebe im östlichen Areal noch längere Zeit dort bestehen bleiben, ist eine Entwicklung des Planungsgebiets nur in Abschnitten möglich. Insofern sind die Pionierkaserne sowie die angrenzenden Areale erst in einem zweiten bzw. dritten Realisierungsabschnitt angedacht.

6 Beurteilungskriterien

Die Entwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Städtebauliche Struktur, Raumqualität und Gestalt
- Städtebauliche Einbindung in die Umgebung
- Erschließung und Mobilitätskonzept
- Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- Grün- und Freiraumplanung
- Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz, Realisierbarkeit
- Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz
- Immissionsschutz
- Abschnittweise Realisierung

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich vor, die Kriterien weiter zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.



