



Planungs- und Baureferat Werkbericht

IMPRESSUM

- Herausgeber: © Stadt Regensburg
Planungs- und Baureferat
D.-Martin-Luther-Str. 1
93047 Regensburg
- Bildnachweis: Soweit nicht anders gekennzeichnet, liegen sämtliche Bildrechte bei der Hauptabteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Peter Ferstl, oder dem Planungs- und Baureferat der Stadt Regensburg
- Grafische Gestaltung: Heike Jörrs
- Druck: Aumüller GmbH & Co. KG, Regensburg

Regensburg, Dezember 2009

ISBN 978-3-935052-81-8

PLANUNGS-
UND BAUREFERAT
REGENSBURG
WERKBERICHT
2009



INHALT

VORWORT	3
1. BEVÖLKERUNG UND SOZIALES	4
1.1. Bundeswettbewerb der Entente Florale 2008 - „Regensburg blüht auf“	4
1.2. Bürgerbeteiligung in Erlebnisbaustellen - Sanierungsgebiet Humboldtstraße	12
2. KULTUR UND BILDUNG	24
2.1. Das EU-Projekt HerO - Heritage as Opportunity	24
2.2. Neubau der Grundschule Prüfening im Stadtwesten	29
3. STADTENTWICKLUNG UND EINZELHANDEL	38
3.1. „Handel ist Wandel“ - Das neue Einzelhandelsrahmenkonzept	38
3.2. Stadtgestaltung und Einzelhandel - Ein neuer Baumarkt im Stadtnorden	48
4. STÄDTEBAU	54
4.1. Stadtsilhouette - Profildbildende Gebäude und Bauwerke in Regensburg	54
4.2. Altstadtsanierung in Regensburg am Beispiel der ehemaligen Schnupftabakfabrik in der Gesandtenstraße	68
4.3. Die neue Nordgaustraße zwischen Nibelungenbrücke und Isarstraße	75
5. SERVICEANGEBOTE FÜR BÜRGERINNEN UND BÜRGER SOWIE UNTERNEHMEN	82
5.1. Das Geoportal - Webdienste, Benutzeroberflächen und 3D-Stadtmodell	82
5.2. „E-Vergabe“ - Die elektronische Ausschreibung von Bauaufträgen	90

VORWORT der Planungs- und Baureferentin



Wieschonderer erste „Werkbericht 2007“, so zeigt auch der nun vorliegende Bericht 2009 durch die Auswahl an breit gefächerten Themen, wie vielfältig das Aufgabengebiet der Ämter im Planungs- und Baureferat ist. Aufgegriffen wurden aktuelle Projekte aus den Bereichen

- Bevölkerung und Soziales,
- Kultur und Bildung,
- Stadtentwicklung und Einzelhandel,
- Städtebau und
- Serviceangebote für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen.

Es wird dabei schnell deutlich, dass es nicht nur ums „Pläneschmieden“, um Pläne für Bauprojekte oder konkrete Tiefbau- oder Hochbau-Maßnahmen geht, sondern dass sich die vielfältigen Beispiele auch konkret auf die Lebenssituation und Lebensqualität unserer Regensburger Bürgerinnen und Bürger auswirken: sei es im Bereich Verkehr, der öffentlichen Sicherheit, der Bildung, des Einkaufens und der Wahrnehmung Regensburgs als attraktive, erlebnisreiche Stadt.

Für viele Bürgerinnen und Bürger mögen diese vielfältigen Leistungen und Planungen selbstverständlich sein, weil sie einfach zum Standard dessen gehören, was sie von den politischen Entscheidungsprozessen und der Maßnahmen-Umsetzung durch die Verwaltung erwarten (dürfen). Das ist sicher richtig, spiegelt aber gerade daher nur zu einem geringen Teil die vielen Vorarbeiten, das Entwickeln und Prüfen von verschiedenen Lösungsmöglichkeiten und Varianten, das Bemühen um wirtschaftliche, nachhaltige und umweltverträgliche Lösungen wider. Die Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen gehört zu den wesentlichen Aufgaben der planenden Verwaltung und die Ergebnisse müssen jeweils rechtzeitig in den Prozess der kommunalpolitischen Meinungsbildung, in die kommunale Finanzplanung, die Grundstückspolitik, die Bauleitplanung und in die Öffentlichkeitsarbeit einfließen.

Auch in der Planung gilt leider die Alltagsweisheit, dass „der Teufel im Detail steckt“. Bertolt Brecht hat dieses alltägliche Problem sehr präzise in der Dreigroschenoper beschrieben: „Ja, mach nur einen Plan, sei nur ein großes Licht - und mach dann noch ‚nen zweiten Plan - geh’n tun sie beide nicht.“ Damit Planung also kein Selbstzweck ist, sondern immer auch auf die konkrete Umsetzung zielt, sind einerseits eine systematische, kontinuierliche und langfristig angelegte Arbeit von gut qualifizierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Stadtverwaltung erforderlich - und andererseits auch eine gute Kooperation mit den politischen Entscheidungsträgern, den von den Planungen Betroffenen sowie mit den Medien. Daher danke ich an dieser Stelle allen, die in diesen Prozessen jeweils aktiv mitwirken, indem sie sich persönlich mit ihrem Engagement und ihrem Fachwissen einbringen. Sie tragen so zum Gelingen vielfältiger Projekte und Aktivitäten bei, auch wenn sich manches Projekt in der Realität als schwieriger und langwieriger als anfänglich gedacht darstellt.

Die in diesem Werkbericht ausgewählten Beispiele vermitteln einen guten praktischen Eindruck davon, was bei diesen Projekten jeweils „dahintersteckt“, an was alles gedacht werden muss und machen die Planungs- und Entscheidungsprozesse damit auch einem breiteren Publikum transparenter und nachvollziehbarer. Ich bedanke mich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die einzelnen Themen so anschaulich aufbereitet haben und somit einen wertvollen Beitrag zur Öffentlichkeitsarbeit leisten.

A handwritten signature in black ink that reads "Christine Schimpfermann". The signature is written in a cursive, flowing style.

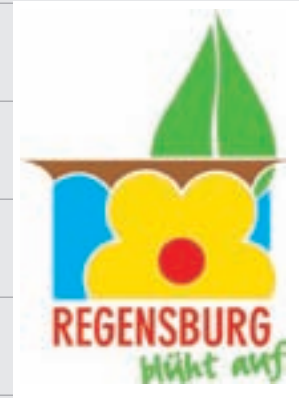
Christine Schimpfermann
Planungs- und Baureferentin

1

BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

1.1

BUNDESWETTBEWERB DER ENTENTE FLORALE 2008 - „REGENSBURG BLÜHT AUF“



„Grün in allen Farben“ -
In Regensburg die bunte Vielfalt entdecken!

Heike Ismer, Gartenamt

„Regensburg blüht auf“ - unter diesem Motto beteiligte sich die Stadt Regensburg am Bundeswettbewerb 2008, der Entente Florale Deutschland.



Abbildung 1: Luftbild der Regensburger Altstadt

Regensburg war schon immer eine grüne, eine blühende Stadt. Im Einklang mit dem Welterbestatus zieren rankende Rosen und andere Kletterpflanzen geschichtsträchtige Hausfassaden und mobiles Grün schmückt Freisitze und die Eingänge von Geschäften in der historischen Altstadt. Auch die Zufahrten in die Stadt sind aufwendig bepflanzt und straßenbegleitende Grünstreifen werden jedes Jahr mit Frühjahrsblühern, Stauden und Wildrasenmischungen versehen.

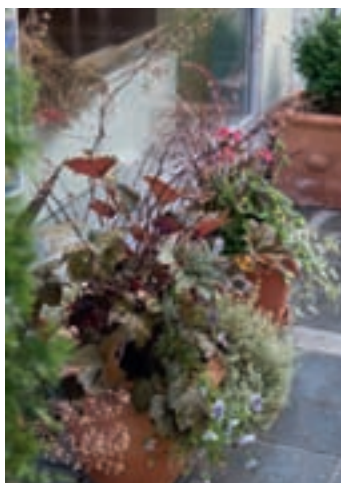
Die Altstadt von Regensburg

Mobiles Grün

Die Regensburger Altstadt ist ein Besuchermagnet - zum Bummeln und Verweilen. Mit Hilfe von mobilem Grün wurde insbesondere der Wunsch der Gewerbetreibenden erfüllt. Damit sollten Geschäftseingänge gestalterisch betont und Freisitze mit Blumenschmuck freundlich gestaltet werden.



Abbildung 2: Der „grün gestaltete“ Bahnhofsvorplatz



Gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Regensburg wurde ein Informationsblatt zur Begrünung von Geschäftseingängen mit mobilen Pflanzgefäßen erarbeitet. Damit wurden einheitliche Richtlinien für das Aufstellen von Pflanzgefäßen vor Geschäftseingängen in der Altstadt vorgegeben.

Abbildungen 3 und 4: Beispiele zur Begrünung von Geschäftseingängen

Im Wettbewerbsjahr haben sich Gärtner und Floristen besonders engagiert und floristisch gestaltete Muster-Pflanzgefäße gespendet. Gemeinsam mit den Geschäftsleuten wurden diese an vielen Stellen in der Regensburger Altstadt aufgestellt und gepflegt.



Abbildung 5: Die Rose „Regensburg“

Fassadenbegrünung - Rosen für die Altstadt

„Rosen für Regensburg“ - eines der Themen im Bundeswettbewerb 2008 der Entente Florale Deutschland. Mit der Neugestaltung der Pflanzfläche am Jakobstor gab das Gartenamt den Startschuss zu dieser Aktion.

Mit dem Gartencenter Bellandris Haubensak wurde die Rose „Regensburg“ gepflanzt. Geschäftsführer Alexander Haubensak ließ die beim dänischen Rosenzüchter Poulsen gezüchtete Rose im Gedenken an seinen verstorbenen Vater auf den Namen „Regensburg“ taufen.

Auch in privaten Innenhöfen einer mittelalterlichen Stadt liegt viel Grün im Verborgenen. Dem Bestreben nach mehr Grün in öffentlichen Bereichen der Altstadt wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes durch eine gezielte Fassadenbegrünung nachgekommen. Im Kernbereich der Regensburger Altstadt mit Stadtamhof wurden so, nach intensiver Planung und Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege, dem Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt, rund 70 geeignete Standorte zur Fassadenbegrünung ermittelt.

Diese wurden im Frühjahr und Herbst 2008 überwiegend mit Kletterrosen bepflanzt. Die Farbenpracht und die immergrünen Pflanzen-Teppiche, die an kahlen Wänden entstanden, machen die Regensburger Altstadt dauerhaft grüner und lebendiger.



Abbildungen 6 und 7: Grüne Wände in der Regensburger Altstadt

Schiffsanlegestellen an der Donau

Die Personenschifffahrt auf der Donau hat in Regensburg eine jahrzehntelange Tradition. Die Strudelrundfahrten auf der Donau, Ausflüge zur Walhalla, zu den Weinbergen von Bach und Kruckenberg sowie die Befreiungshalle in Kelheim sind beliebte Ziele. In den vergangenen zehn Jahren ist der Kreuzfahrttourismus deutlich angestiegen. Das Umfeld der Schiffsanleger musste daher umgestaltet werden, um die Gäste angemessen zu empfangen.



Abbildungen 8 und 9: Die Begrünung der Schiffsanlegestelle

Der Bundeswettbewerb war Anlass, um die Schiffsanlegestellen zwischen der Steinernen Brücke und dem Villapark grundlegend aufzuwerten. So wurde die Wegeföhrung in Richtung Altstadt angepasst, der Uferweg erneuert und mit Blumenkisten freundlich gestaltet.

Kunst in der Altstadt

Wie schnell sich ein Abbruchgelände in eine grüne Oase verwandeln kann, zeigt die Künstlerin Regina Hellwig-Schmid am Regensburger Donaumarkt. Strapazierfähiger Rollrasen bedeckt dort Ebenen, Mulden, Hügel und Mauerreste der Baulücke. Das begehbare Kunstwerk mit dem Namen PerspektivWechsel überträgt ein Traumbild in die Wirklichkeit. Irritationen, die dadurch entstehen, sind beabsichtigt. Ihre Rasenskulptur sieht die Künstlerin als „vorübergehendes Dazwischentreten“ im öffentlichen Raum.



Abbildungen 10 und 11: „Grüne Kunst“ am Regensburger Donaumarkt

Grüne Straßen

Die Gestaltung der Straßenräume mit Alleen und Gehölzen nahm in den vergangenen 40 Jahren einen hohen Stellenwert ein und ist seitdem prägend für das Straßenbild von Regensburg. In den letzten Jahren wurden jedoch überalterte Gehölzstrukturen durch farbenfrohe Staudenpflanzungen ersetzt. Vielseitige und attraktive Staudenmischpflanzungen auf vorwiegend kiesig-sandigen Substraten sorgen für ein buntes, freundliches Straßenbild. Das ganzjährig wechselnde Blütenbild entlang der Straßen vertet Kreuzungsbereiche, Übergänge, Rand- und Mittelstreifen auf. Zahlreiche Frühjahrsblüher und artenreiche Wiesenmischungen sorgen vom Frühjahr bis zum Herbst für Abwechslung im Straßenbild.



Abbildungen 12 -18: Grün in den Straßenräumen

Auch viele Bürgerinnen und Bürger folgten dem Aufruf des Gartenamtes, Grünpate zu werden. Mit der Initiative „Grünpate“ konnten zusätzliche Flächen attraktiver gestaltet und bestehende Flächen intensiv gepflegt werden. Diese gemeinschaftliche Aktion hat eindrucksvoll gezeigt, was jeder zur dauerhaften Verschönerung des Stadtbildes beitragen kann.

Der Regensburger Grün- und Erlebnispfad

Im Rahmen der Teilnahme am Bundeswettbewerb Entente Florale Deutschland wurde von der Stadt Regensburg im Bereich von Regen, Donau und Aubach ein zehn Kilometer langer Grün- und Erlebnispfad präsentiert. Der Regensburger Grün- und Erlebnispfad informiert anschaulich und lebensnah über ganz unterschiedliche Bereiche, die alle mit Natur und Umwelt zu tun haben. Die Achse verläuft entlang des Regens über die Donau, durch die Grünzüge der Stadt bis nach Burgweinting zum Aubach.



Abbildungen 19 und 20: Informationstafeln am Grün- und Erlebnispfad

Mehr als 50 Informationstafeln geben Auskunft über das Leben am Wasser und in den angrenzenden Auen, über das Flößerhandwerk, das Leben eines Baumes, den Donau-Main-Kanal, über die Auen-Renaturierung, die Kennzeichnung des Hochwassers, das Leben der Bienen, die Kleingartensituation, über Spielplätze, das Leben der Biber im Aubachbereich, über das Leben der Römer, Kelten und Bajuwaren in Burgweinting oder über Schulgartenprojekte.

„Regensburg blüht auf“ - Facetten einer Stadt

Im Bundeswettbewerb 2008 der Entente Florale Deutschland war es der Stadt Regensburg ein besonderes Anliegen, die Bürgerinnen und Bürger aus allen Bereichen zum Mitmachen zu gewinnen:

Der Blumenschmuckwettbewerb

Ein beliebter Wettbewerb der Regensburger Gartenfreunde ist der alle zwei Jahre stattfindende Garten- und Blumenschmuckwettbewerb. Es werden Blumenschmuck am Fenster, Balkon oder Vorgarten, aber auch Fassadenbegrünungen von einer ausgewählten Jury bewertet. Die Jury achtet dabei besonders auf die Farb- und Pflanzenkombination, den Blütenreichtum und auf den Pflegezustand. Die feierliche Prämierung durch Oberbürgermeister Hans Schaidinger ist immer wieder ein Höhepunkt zum Abschluss des Wettbewerbs.



Abbildungen 21 und 22:
Blumengeschmückte Häuser und Vorgärten

Parkgeschichten

Im Bundeswettbewerb 2008 „Regensburg blüht auf“ stand das Grün in all seinen Facetten im Mittelpunkt: Regensburg hat viele liebevoll gestaltete Privatgärten, Innenhöfe und Kleingartenanlagen, grüne Freiräume und zahlreiche Parks.

Die Parkanlagen in Regensburg haben eine lange Tradition. Schon 1779 wurde auf Initiative von Fürst Anselm von Thurn und Taxis die nach ihm benannte Allee im Bereich der früheren Befestigungsanlage der historischen Altstadt ins Leben gerufen. Viele öffentliche Parks sind seitdem nach unterschiedlichen Gestaltungsprinzipien entstanden.

Poesie in der Altstadt

Die Altstadt spielt eine tragende Rolle im Regensburger Wettbewerbsbeitrag. Da die Altstadt aufgrund ihrer hochwertigen Bausubstanz und aufgrund hoher Anforderungen an den Denkmalschutz nicht so grün sein kann und darf, sollten Geschäftsleute die Stadt auf eine andere Art „aufblühen“ lassen.

Viele Geschäftsleute folgten dem Aufruf und beteiligten sich an der Aktion „Poesie für die Altstadt“. Gedichtzeilen, Verse oder Sprüche über die Natur, über Pflanzen, Blüten oder Jahreszeiten und entsprechende Dekorationen zierten von Mai bis Juli 2008 die Schaufenster in der Altstadt.



Abbildungen 23 und 24:
Poesie über die Natur



Fotowettbewerb

„Regensburg durch die Blume - Eine neue Sicht auf Regensburg“ lautete der Titel des Fotowettbewerbes im Rahmen der Entente Florale. Alle Regensburger, Besucher und Gäste konnten an dem besonderen Wettbewerb teilnehmen. Die besten Motive wurden von einer Fachjury bewertet und prämiert. Die Fotos konnten anschließend in einer zweiwöchigen Ausstellung besichtigt werden.

Silber für Regensburg

Die Stadt Regensburg präsentierte am 8. Juli 2008 einer hochdotierten Fachjury die Ergebnisse des Wettbewerbs. Die Bewertung erfolgte in den Kategorien „Öffentlicher Bereich“, „Privater Bereich“, „Natur- und Umweltschutz“, „Gartenkultur“ und „Gesamteindruck“. Am 26. August 2008 konnte sich Regensburg im Mainzer ZDF-Fernsehgarten über eine Silbermedaille freuen.

Diese Medaille verdankt Regensburg vor allem den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Vertretern aus Industrie, Handel und Gewerbe, Vereinen, Bildung und Erziehung, die dem Aufruf zum Bundeswettbewerb gefolgt sind und gemeinsam eine Vielzahl von Projekten und Initiativen unterstützt haben.

Der Bundeswettbewerb der Entente Florale Deutschland 2008 war und ist ein wichtiger Impulsgeber und als Auftrag zu verstehen, sich auch weiterhin für die nachhaltige Entwicklung des Grüns in der Altstadt von Regensburg einzusetzen.



Abbildungen 25 und 26: Eine Auszeichnung für Regensburg

1.2 ERLEBNISBAUSTELLEN IM SANIERUNGSGEBIET HUMBOLDTSTRASSE

Volkmar Wenzel, Amt für Städtebauförderung und Vergaben

Städtebauförderung in Regensburg

Bereits seit 1957 beteiligen sich Bund und Land im Rahmen der Städtebauförderung an einer Vielzahl von baulichen Maßnahmen in Regensburg. Bis Ende der 1980er Jahre lag der Schwerpunkt im Bereich der Altstadtsanierung.

Ein besonderer, neuer Schwerpunkt kam im Jahr 1999 mit der Einführung des Förderprogramms „Soziale Stadt“ in Bayern hinzu: Hier werden Wohnquartiere außerhalb der Altstadt saniert, die bauliche Missständen aufweisen und deren Bewohner sozial benachteiligt sind. Neben den investiven Maßnahmen werden daher auch Mittel für soziale Belange, wie etwa Integrationsmaßnahmen, Unterstützung beruflicher und schulischer Qualifikation und Suchtprävention aus dem Städtebauförderungsprogramm bereitgestellt. Im Sanierungsgebiet Humboldtstraße kamen bisher die Programme „Aktionsplan für Toleranz und Demokratie“, „Kompetenz und Qualifikation“, „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ sowie „Kooperationen“ zum Einsatz.



Abbildung 1: Lage des Gebietes „Humboldtstraße“

Ausgangslage aus dem Integrierten Handlungskonzept 2001

Das Gebiet Humboldtstraße - südlich der ehemaligen Nibelungenkaserne und östlich der Universität gelegen - besteht aus Wohnblocks der Jahre 1955 bis 1961, ergänzt mit drei Nachverdichtungen 1970. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 8,7 Hektar mit rund 1.200 Einwohnern.

Bei fast allen Gebäuden bestand hoher Sanierungsbedarf. Auch die unattraktiven Freiflächen wiesen Mängel auf, obwohl die verhältnismäßig großen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und der vorhandene Grünbestand eine der sehr positiven Eigenschaften des Quartiers darstellen.

Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ - ein wichtiger Arbeitsschritt bei der Vorbereitung von Sanierungsverfahren - zeigten erheblichen Handlungsbedarf auch im sozialen Bereich: Neben einer hohen Dichte an Sozialhilfeempfängern waren insbesondere ein hoher Migrantenanteil mit 33 Nationen, Sprach- und Kulturbarrieren sowie geringe Erziehungskompetenz bei Familien mit Kindern festzustellen.

Konzept und Durchführung der Erlebnisbaustellen



Abbildung 2: Erlebnisbaustellen im Quartier

Mit tatkräftiger Beteiligung der Bevölkerung am Quartiersumbau entstanden an Wegen und Spielbereichen unverwechselbare Treffpunkte. Die „Erlebnisbaustellen“ begreifen sich als offenes, niederschwelliges, sprach- und kulturübergreifendes Angebot zur Gestaltung einzigartiger Orte im Wohnumfeld. Projektdurchführungen und Motivation der Bewohner erfolgten in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement und dem Stadtteilprojekt. Wesentlicher Aspekt bei den Projekten ist auch die Identifikation der „Bauherren“ mit dem geschaffenen Objekt, so dass spätere Beschädigungen durch Vandalismus weitgehend ausgeschlossen werden können.

In einem Gesamtkonzept wurden bereits im Jahr 2003 Standorte und Projekte für verschiedene Zielgruppen je nach Alter, Interessen und handwerklichen Möglichkeiten entwickelt. Die Architektin Sabine Angerer wurde beauftragt, gemeinsam mit Anwohnern Ideen zu entwickeln, Standorte auszuwählen und Einzelmaßnahmen zu begleiten. Sowohl die Gesamtkonzeption wie auch die Durchführung der Projekte wurden aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ finanziert.

Nach Möglichkeit gestalteten die Teilnehmer den Entwurf der Einzelobjekte in Vorgesprächen oder Entwurfsworkshops mit. In Anlehnung an „echte“ Baustellen wurde zu festgelegten Zeiten mit Brotzeit und Mittagspausen gebaut. Durch stundenweise Mitarbeit von Schreibern, Mauern oder Fliesenlegern begegneten die Kinder und Jugendlichen handwerklichen Berufen. Die Einbindung weiterer Bewohner, die nicht handwerklich aktiv teilnehmen konnten oder wollten, erfolgte beispielsweise durch das Vorbereiten einer Brotzeit.

Die einzelnen Maßnahmen stießen jedoch nicht immer auf das Einverständnis aller Bewohner in unmittelbarer Nachbarschaft. Unverständnis für Veränderung bis hin zu Blockadehaltungen, Spannungen unter den Bewohnern, Desinteresse oder fehlendes Zutrauen in eigene Kräfte erforderten einen hohen personellen, zeitlichen und persönlichen Einsatz in vertrauensbildende Maßnahmen. So konnten auch nicht alle der ursprünglich geplanten Einzelmaßnahmen umgesetzt werden, da die Projekte nach den Zielen der Gesamtkonzeption nur mit breiter Akzeptanz der Bewohnerschaft realisiert werden sollten.

Die Sanierung des Gebietes ist hinsichtlich des Wohnungsbestandes inzwischen weitgehend abgeschlossen. Vor der Aufhebung der Sanierungssatzung, die voraussichtlich Ende 2010 erfolgen wird, sind noch zwei Maßnahmen als Erlebnisbaustellen vorgesehen:

- der Bau einer Jugendbank am Abenteuerspielplatz am Westrand des Quartiers und
- die Errichtung einer Sitzgelegenheit für Erwachsene beim Gebäude Humboldtstraße 70a.

Erfolgsgeschichten

Bewohner unterschiedlichen Alters und Herkunft konnten zur Mitarbeit gewonnen werden und nutzten mit wechselnder Begeisterung und wachsendem Stolz ihre Möglichkeiten. Alle Projekte wurden unter Einbindung der Quartiersmanagerin Notburga Geißler und Franz Glashauser, zuständig für das Stadtteilprojekt vom Amt für Jugend und Familie, durchgeführt.

Weidenschiff (Ausführung 2002)

Material: Weidenzweige

Personenkreis: Kinder

Dauer: 2 Tage

Anleitung: Ruth Fehrmann

(Landschaftsarchitektin),

Sabine Angerer (Architektin)



1.2 BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

Sitzschlangen (Ausführung 2004)

Material: Unterkonstruktion aus Gasbetonmauerwerk, Belag aus Mosaikfliesen, Pflasteranschluss mit Granitkleinsteinen

Personenkreis: Kinder und Jugendliche

Dauer: 6 Tage

Anleitung: Sabine Angerer (Architektin)

Mitarbeit: Firma Tausendpfund (Unterbau), Firma Poitsch (Fliesenarbeiten)



Kunstmeile (Ausführung 2004-2005)

Dieses Projekt wurde in drei Teilprojekten realisiert:

Teil A: Puzzle (für Kinder)

Teil B: Graffiti (für Jugendliche)

Teil C: Passepartout (für alle Bewohner)

Material: Farbe auf Holzwerkstoffplatten, rund 1,60 Meter hoch und 15 Meter lang



Teil A: Puzzle für Kinder - Laubsägen, Malen, Zusammensetzen

Dauer: 2 Tage

Anleitung: Sabine Angerer (Architektin)

Betreuung: Svetlana Dorsch, Katharina Pitschugin, Spiel- und Hausaufgabenstube, Kinderhort Napoleonstein, Kindertagesstätte Napoleonstein



1.2 BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

Teil B: Graffiti für Jugendliche - Spraysen
Dauer: 3 Tage
Anleitung: Sabine Angerer (Architektin),
Emanuel Jesse, Michael Klatz,
writing e.V. (Verein für Graffiti-Kultur)



Teil C: Passepartout für alle Bewohner - Malen, verschiedene Drucktechniken

Dauer: 3 Tage

Anleitung und Betreuung: Sabine Angerer (Architektin), Svetlana Dorsch, Nuriye Mader, Katharina Pitschugin, Spiel- und Hausaufgabenstube, Kinderhort Napoleonstein, Kindertagesstätte Napoleonstein



1.2 BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

Rasensessel (Ausführung 2005)
Material: Erdreich, Rollrasen
Personenkreis: Kinder, Jugendliche und Erwachsene
Dauer: 3 Tage
Anleitung: Sabine Angerer (Architektin)
Mitarbeit: Firma Heide (Landschaftsbau)



Parkbank (Ausführung 2006)
Material: Beton mit durchgefärbtem Putz und Anstrich
Personenkreis: Senioren
Dauer: 5 Tage
Anleitung: Sabine Angerer (Architektin)
Mitarbeit: Firma Jäger (Baumeister) und Firma Maxit (Putzauswahl, Farben)



1.2

BEVÖLKERUNG UND SOZIALES

Wellensitz (Ausführung 2007)

Material: Eichenlatten, Kastenträger

Personenkreis: Kinder

Dauer: 5 Tage

Anleitung: Sabine Angerer (Architektin), Franz Glas-
hauser (Stadtteilprojekt des Amtes für Jugend und
Familie) mit Nathalie Vollmer, Tatjana Trish, Nuriye
Mader in Abstimmung mit dem Stadtgartenamt
(Frau Späth)

Mitarbeit: Andreas Schießl (Schreinermeister), Firma
Artinger Garten- und Landschaftsbau (Fundamente)



Sitzsteine (Ausführung 2008)
Material: Beton, Tressa-Platten
Personenkreis: Kinder
Dauer: 4 Tage
Anleitung: Sabine Angerer (Architektin),
Beate Klarer
Mitarbeit: Rudi Meyer, Bauunternehmung
Steinger (Erd-, Beton-, Schal-, Bohr-,
Schneid- und Schleifarbeiten); Unterstüt-
zung durch Firma Seyboth (Folienschalung)
und Firma ThyssenKrupp Schulte GmbH
Regensburg (Sitzflächen)



2 KULTUR UND BILDUNG

2.1 DAS EU-PROJEKT HERO - HERITAGE AS OPPORTUNITY

Regensburg leitet europaweites Städtenetzwerk
zum Thema nachhaltige Entwicklung historischer
Stadtlandschaften

Barbara Bühler, Welterbekoordination



Einführung

Seit April 2008 leitet die Stadt Regensburg das europaweite Städtenetzwerk „HerO - Heritage as Opportunity“ („Kulturerbe als Chance“) und bringt so aktiv den Austausch zwischen historischen Städten in Europa voran. Die Federführung für die Abwicklung des Projektes liegt dabei in der Hand der städtischen Welterbekoordinationsstelle. Ziel der Städtepartnerschaft HerO ist die gemeinsame Erarbeitung von Strategien zur nachhaltigen Entwicklung historischer Stadtlandschaften, der Wissens- und Erfahrungsaustausch und das Lernen von- und miteinander. Nach dreieinhalb Jahren Projektlaufzeit werden die Projektergebnisse im Frühjahr 2011 im Rahmen der Abschlusskonferenz in Regensburg einem breiten Publikum präsentiert.

Das Netzwerk HerO erhält eine Förderung von etwa 650.000 Euro aus dem EU-Programm URBACT, einer Initiative der Europäischen Kommission, die transnationale Gemeinschaftsprojekte von Städten im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt. Das Regensburger Projekt wurde vom URBACT Komitee als europaweit bestes Projekt unter allen eingereichten Anträgen bewertet.

Als besondere Auszeichnung wurde das HerO-Netzwerk im Rahmen der EU-Initiative „Regionen für den wirtschaftlichen Wandel“ als Modellprojekt (so genanntes „Fast Track Netzwerk“) ausgewählt und wird somit von der Europäischen Kommission intensiv begleitet.



Abbildung 1: Regensburgs polnische Partnerstadt Lublin (© Stadt Lublin)

Die HerO Projektpartner

Die Auswahl der HerO Partnerstädte ist Regensburg nicht leicht gefallen: Über 30 historische Städte in Europa interessierten sich für das Thema und bewarben sich um Aufnahme in das Netzwerk. Unter Berücksichtigung einer weiten geographischen Verteilung in Europa wurde schließlich eine Partnerschaft aus kleinen, mittleren und größeren historischen Städten ausgesucht, um ein möglichst breites Spektrum an verschiedenen Herausforderungen und Herangehensweisen abzudecken. Regensburgs Partner im HerO Netzwerk sind Graz (Österreich), Neapel (Italien), Vilnius (Litauen), Schäßburg (Rumänien), Liverpool (Großbritannien), Lublin (Polen), Poitiers (Frankreich) und Valletta (Malta).

Darüber hinaus kooperiert das Netzwerk HerO mit der „European Association of Historic Towns and Regions“, einem Städteverbund von beinahe eintausend historischen Städten in Europa. Somit kann bei der Projektarbeit auf relevante bestehende Studien und Konzepte zugegriffen und eine weite Verbreitung der HerO Projektergebnisse innerhalb Europas gewährleistet werden.

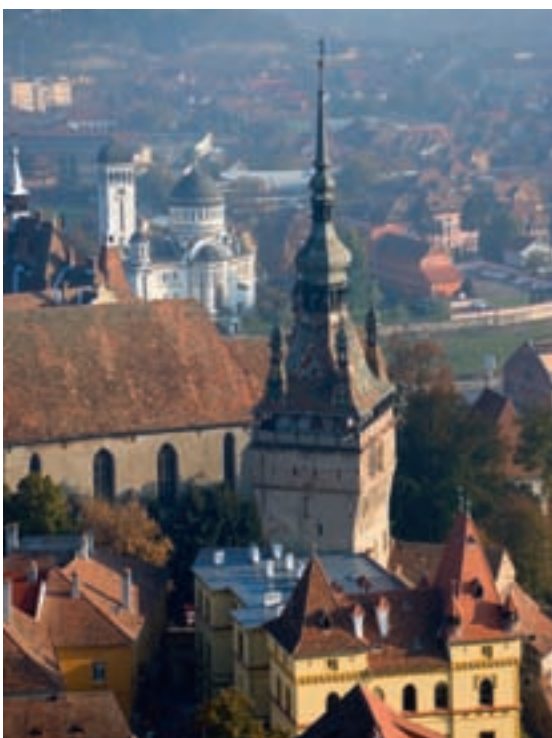


Abbildung 2: Die HerO Partnerstadt Schäßburg (Sighişoara) in Rumänien (© Stadt Schäßburg)



Abbildung 3: Das Städtennetzwerk HerO (© URBACT Sekretariat)



Abbildung 4: HerO Projekttreffen
in Liverpool, Juli 2009
(© Terry Mealey Pictures LTD, Liverpool)

Projektziele und Ergebnisse

Die HerO Projektpartner haben es sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam nachhaltige Managementstrategien für historische Stadtkerne zu entwickeln. Dabei wird besonderes Augenmerk auf eine integrierte, das heißt ganzheitliche Herangehensweise gelegt: Alle relevanten Fachämter, Institutionen und Akteure sollen miteinbezogen werden, wenn es darum geht, Ziele und Strategien für die Altstadtgebiete auszuarbeiten. Zentrale Idee des Projektes HerO ist, dass bei diesem Prozess das gebaute kulturelle Erbe nicht als Hürde, sondern als Chance und Entwicklungsmotor für soziale wie wirtschaftliche Aktivitäten begriffen werden soll (Heritage as Opportunity = Kulturerbe als Chance).

Um den Wissenstransfer und Austausch voranzutreiben, trafen Vertreter der HerO Partnerstädte bis Ende des Jahres 2009 bereits einige Male zusammen: Nach der Auftaktkonferenz im französischen Poitiers folgten Treffen in Graz, Liverpool und Valletta, bei denen vor allem das Thema „integrierte Managementpläne für historische Stadtlandschaften“ diskutiert wurde. Die Vertreter der Partnerstädte präsentierten ihren Kollegen erste Überlegungen und berieten gemeinsam über offene Fragen und spezielle Herausforderungen.

Im Jahr 2010 stehen dann neben der Erarbeitung von Managementplänen auch der Schutz der visuellen Integrität sowie die Gewährleistung der Multifunktionalität historischer Stadtlandschaften im Vordergrund der Projektarbeit. Hierzu sind Konferenzen in Vilnius und Neapel geplant.

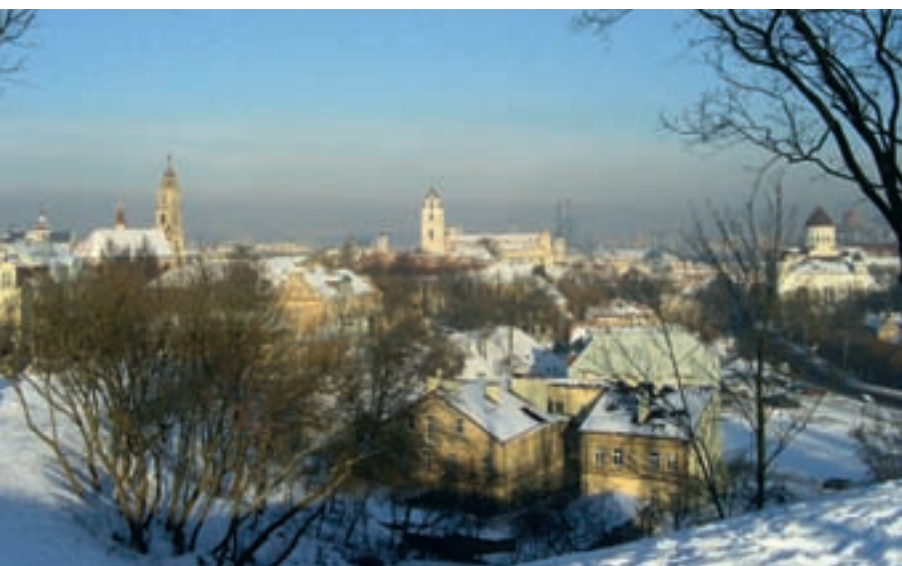


Abbildung 5: Die Altstadt von Vilnius, Litauen
(© Gediminas Rutkauskas, Vilnius Old Town Renewal Agency)



Abbildung 6: Hinterhof in Vilnius
(© Jurate Raugaliene, Vilnius Old Town Renewal Agency)

Die im Rahmen des Netzwerkes HerO erarbeiteten Strategien für eine zukunftstaugliche Entwicklung historischer Stadtkerne sollen nach Projektabschluss europaweit verbreitet werden. Hierzu wird ein Handbuch erarbeitet, in dem Prozessstrukturen, Methoden und Strategien für integriertes Kulturerbe-Management modellhaft dargestellt sind. Parallel dazu werden Empfehlungen für die Europäische Kommission formuliert, um die nachhaltige Entwicklung historischer Stadtlandschaften stärker in die Programme der europäischen Institutionen zu integrieren und somit den Zugang zu Fördermitteln zu verbessern.

Bereits zu Beginn des Jahres 2009 wurden interessante Projekte der HerO Partnerstädte in einer Best-Practice-Veröffentlichung dokumentiert. Dadurch wurde der Austausch zwischen historischen Städten in Europa auch über das Netzwerk hinaus angestoßen.



Abbildung 7: Die HerO Partner in Liverpools St. George's Hall
(© Terry Mealey Pictures LTD, Liverpool)



Abbildung 8: Valletta, die Hauptstadt der Insel Malta
(© Stadt Valletta)



Abbildung 9: Fahrradparkplatz in Valletta
(© Alfred Helbrich, Stadt Regensburg)

Regensburg als „Lead Partner“

Als sogenannter „Lead Partner“, also Koordinator des Projektes HerO, hat die Stadt Regensburg eine besondere Rolle innerhalb des Städtenetzwerkes übernommen. Nach positiver Bewertung des Regensburger Projektantrags durch die EU obliegt die Verantwortung für die Projektabwicklung nun der städtischen Welterbekoordinationsstelle im Planungs- und Baureferat.

Regensburg ist verantwortlich für das tägliche Projektmanagement des HerO Netzwerkes. Dazu gehören unter anderem die Abwicklung aller vertraglichen Angelegenheiten mit der EU, die Verwaltung und Abrechnung des Projektbudgets sowie die projektbezogene Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und die Pflege der Internetseite.

Regensburg ist Ansprechpartner für alle HerO Partnerstädte sowohl im Hinblick auf administrative Fragen als auch im Hinblick auf die inhaltliche Gestaltung der Projektarbeit. Zentrale Aufgabe der Welterbekoordination ist also vor allem die Vor- und Nachbereitung der Projekttreffen in den verschiedenen Partnerstädten. In Zusammenarbeit mit einem externen Experten legt die Stadt Regensburg Themenschwerpunkte für die Konferenzen fest, konzipiert deren methodischen Ablauf und moderiert den Austausch zwischen den Partnerstädten.

Dabei kann auch Regensburg viel von den anderen Partnerstädten lernen. Vor allem die Welterbestädte Graz und Liverpool gehen mit ihren umfangreichen Managementplänen als gutes Beispiel voran.



Abbildung 10: Die HerO Partnerstadt Liverpool (© Stadt Liverpool)

Weitere Informationen

Weitere Informationen zum Projekt HerO: www.urbact.eu/hero

HerO Newsletter abonnieren: Email an hero@regensburg.de



EUROPÄISCHE UNION
EUROPÄISCHER FONDS FÜR
REGIONALE ENTWICKLUNG
INVESTITION IN IHRE ZUKUNFT

EUROPEAN
PROGRAMME
FOR
SUSTAINABLE
URBAN
DEVELOPMENT



NEUBAU DER GRUNDSCHULE PRÜFENING IM STADTWESTEN

2.2

Helmut Blindzellner, Amt für Hochbau und Gebäudeservice



Abbildung 1: Simulation - Eingangsbereich der neuen Grundschule

Für den Neubau der Grundschule Prüfening wurde vom Amt für Hochbau und Gebäudeservice ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Gegenstand des Wettbewerbs war die Bauwerks- und Freianlagenplanung einer vierzügigen Grundschule mit zwei Einzelsporthallen. Der Neubau der Schule dient als Ersatz für die bestehende Schule Prüfening.

Vorgeschichte

Bereits im Jahr 1971 wurde die Schule Prüfening eingeweiht, die sich aus einem Hauptbau, einem angegliederten Sporthallen trakt und einer eigenständigen Hausmeisterwohnung zusammensetzt. Südlich der Schule, auf dem gleichen städtischen Grundstück gelegen, besteht ein Kinderhort. Im nordöstlichen Grundstücksteil befinden sich die Aufenthalts- und Lagerräume des Gartenamtes und des Amtes für Abfallentsorgung, Straßenreinigung und Fuhrpark.

Das bestehende Schulgebäude ist nur mit Einschränkungen für eine angestrebte vierzügige Grundschule ausgelegt. Da das Gebäude nicht unterkellert ist, fehlen im schulischen Bereich insbesondere Flächen für Lehrmittel, lernmittelfreie Bücher, Archiv, Registratur, Bibliothek, Stuhllager und Informatik. Auch geeignete Räume für die drei eingerichteten Gruppen zur Mittagsbetreuung stehen nicht zur Verfügung.

Für den Sportunterricht wird die vorhandene Einzelsporthalle genutzt. Durch die Ausweitung der Sportstunden seit dem Schuljahr 2002 / 2003 ist die Errichtung einer zweiten Einzelsporthalle unerlässlich, um langfristig einen ordnungsgemäßen Sportunterricht zu gewährleisten. Aufgrund des baulichen Zustandes sind auch an der vorhandenen Sporthalle - unabhängig von der Schule - insbesondere im Umkleidebereich umfassende Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Im Rahmen mehrerer Baubegehungen und Untersuchungen hatte sich gezeigt, dass beim Schulgebäude gravierende bauliche Schäden und Mängel im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes, der Dachabdichtung, der Fluchtwegsituation, der Wärmedämmung sowie der Wärmeversorgung vorliegen. Angesichts der Erbauungszeit und des daraus resultierenden rund 35-jährigen Gebäudealters wäre der Sanierungsaufwand erheblich und die Wirtschaftlichkeit der Generalsanierung nicht mehr gegeben. Hinzu kam, dass bei einer Generalsanierung die vorhandene Schadstoffproblematik (PCB-Belastung in Form einer latenten Sekundärkontamination) nur durch eine vollständige Entkernung dauerhaft und zuverlässig gelöst werden könnte.

Vom Hochbauamt wurden daher Planungsvarianten für drei-, vier- und fünfzügige Schulmodelle untersucht. Das Standardraumprogramm der dabei favorisierten, vierzügigen Variante (16 Klassen) könnte bei einer Generalsanierung nicht vollständig im bestehenden Schulgebäude untergebracht werden. Die Schule müsste zur Erfüllung des Standardraumprogramms insgesamt um einen Nutzflächenanteil von rund 516 Quadratmeter erweitert werden. Für diesen Erweiterungsbau stehen jedoch keine Reserveflächen zur Verfügung, da sonst die Freisportflächen oder der Spielbereich des benachbarten Kinderhortes beschnitten werden müsste.

Die Planungskonzeption für einen Neubau sieht den Abbruch der Nebengebäude (Hausmeisterhaus, Fahrradhalle usw.) vor. Damit steht auf dem Grundstück eine ausreichend große Teilfläche im nordwestlichen Bereich zur Verfügung, um eine Grundschule mit 16 Klassen in zweigeschossiger Bauweise aufzunehmen. Die beabsichtigte notwendige Erweiterung um eine weitere Sporthalle lässt sich, bedingt durch die ungünstige Flächenverteilung im Bestand, nur bei einem Rück- und Neubau der Schule verwirklichen. Insgesamt ermöglicht bei Berücksichtigung aller künftigen Nutzungsanforderungen der Neu- bzw. Rückbau eine wesentlich bessere und wirtschaftlichere Flächenausnutzung des vorhandenen Grundstücks.

Unter Abwägung der dargestellten Aspekte wurde daher die Errichtung eines neuen Schulgebäudes vorgeschlagen. Bis zu dessen Fertigstellung soll der Schulbetrieb im vorhandenen Gebäude weitergeführt werden, so dass keine Auslagerung und zusätzliche Kosten notwendig werden. Nach Bezug des neuen Schulgebäudes erfolgt der Rückbau des Altgebäudes.

Der Architekten-Wettbewerb

Der Bau- und Vergabeausschuss hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2005 der Durchführung eines Architektenwettbewerbes für den Neubau der Grundschule Prüfening zugestimmt. Aus finanziellen Gründen wurde das Wettbewerbsverfahren jedoch nicht begonnen. Erst zwei Jahre später konnte im Bau- und Vergabeausschuss die Wiederaufnahme des Wettbewerbsverfahrens und damit die Ausgabe der Auslobung beschlossen werden.

Die Wettbewerbsorganisation erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Pfab-Rothmeier aus Regensburg. Das Verfahren war auf der Grundlage der „Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens“ durchzuführen. Der Wettbewerb wurde als offener, einstufiger Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Verfahren war anonym. Die Bekanntgabe, Organisation und Abwicklung konnte über das Internet erfolgen. Zugelassen waren Architektinnen und Architekten aus den Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) sowie den Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die in der Auslobung festgelegten Beurteilungskriterien waren

- Städtebau,
- Architekturqualität, das heißt gestalterische und räumliche Qualität,
- Funktionalität und Nutzungsqualität,
- Wirtschaftlichkeit, das heißt Erstellung und Betrieb,
- Ökologische, insbesondere energetische Anforderungen und Umweltverträglichkeit,
- Barrierefreiheit und
- Realisierbarkeit.

Insgesamt wurden 335 Entwürfe von Architekturbüros aus Frankreich, Italien, Österreich, Liechtenstein, Niederlande, Schweden, USA und aus Deutschland eingereicht. Dabei waren rund zehn Prozent der Teilnehmer Regensburger Architekturbüros.

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgte in zwei Phasen: In der ersten Phase im Dezember 2007 / Januar 2008 wurden wesentliche städtebauliche und funktionale Aspekte festgestellt und in einer Broschüre dargestellt. Die 1. Preisgerichtssitzung fand am 18. Januar 2008 statt, in der die Jury 47 Entwürfe für die zweite Phase auswählte. In einer zweiten Vorprüfung im Januar / Februar 2008 wurden die verbliebenen Entwürfe eingehend geprüft und in einer weiteren Broschüre dokumentiert.

Am 14. Februar 2008 traf sich das Preisgericht unter Vorsitz von Architekt Volker Staab (Architekt, Dipl.-Ing., Berlin) zum zweiten Sitzungstag. Als Fachpreisrichter wirkten mit: Prof. Anne Beer (Architektin, Dipl.-Ing., Weiden), Rudolf Graf (Architekt, Dipl.-Ing., Germering), Ute Hick-Weber (Dipl.-Ing., Leiterin Stadtplanungsamt, Stadt Regensburg) und Prof. Christian Hütz (Architekt, Dipl.-Ing., Regensburg).

Als stellvertretende Fachpreisrichter waren anwesend: Prof. Hannelore Deubzer (Architektin, Dipl.-Ing., München) und Christine Schimpfermann (Architektin Dipl.-Ing., Planungs- und Baureferentin, Stadt Regensburg).

Auf Seiten der Sachpreisrichter waren vertreten: Hans Schaidinger (Oberbürgermeister Stadt Regensburg), Gerhard Weber (Bürgermeister Stadt Regensburg), Margot Neuner (SPD-Fraktion Regensburg), Heidrun Placek-Hölzle (Regierungsschuldirektorin, Regierung der Oberpfalz), Rudolf Hottner (Leiter Amt für Schulen Stadt Regensburg) sowie Ingeborg Zangl (Schulleiterin der Grundschule Prüfening).

Zur Beratung waren unter anderem Sachverständige für Energie und energieeffizientes Bauen am Verfahren beteiligt. Nach eingehender Beratung der Beurteilungskriterien für die in der engeren Wahl verbliebenen 13 Arbeiten und intensiven Diskussionen an den Modellen kam das Preisgericht zu folgender Preisverteilung:

1. Preis: Architekturbüro twoo, Köln
2. Preis: Architekturbüro h4a, Stuttgart
3. Preis: Architekturbüro Lankes, Berlin
4. Preis: Architekturbüro Burger, Rudacs, München
5. Preis: Architekturbüro Klein & Sängler, München

2.2 KULTUR UND BILDUNG



Modell



Lageplan



Text block containing descriptive information, likely a project description or technical specifications, in German.



Grundrisse / Ansichten

Abbildung 2: Collage des ersten Preisträgers

Der erste Preis wurde durch das Preisgericht wie folgt beurteilt:

- Der Ansatz, die Schule in einer Großform zusammenzufassen und doch in eine räumlich vielfältige innere Struktur zu zerlegen, besticht. Durch die klare Organisation mit den vier Jahrgangsbereichen „Häusern“ im 1. Obergeschoss mit den dazwischen geschalteten Dachterrassen entsteht ein 1- und 2-geschossig variierender Baukörper, der trotz seiner Größe eine der Grundschule angemessene Maßstäblichkeit besitzt.
- Die Haupteinschließung über den Pausenhof, ergänzt durch die Lehrer- und externen Sportzugänge im Norden, ist schlüssig organisiert. Reizvoll ist die räumliche Organisation der Sporthallen in dem vorgeschlagenen Baukörper, die eine visuelle Verbindung in die Pausenhalle erlaubt.
- Über zwei ausreichend dimensionierte Treppenanlagen wird der Aufgang zu dem Jahrgangsbereich organisiert. Durch die großzügige Dimension der Höfe zwischen den Klassenräumen erscheint das direkte Gegenüber der Klasse verträglich.

Das Preisgericht empfahl dem Auslober, den Preisträger des 1. Preises mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Im Rahmen der Überarbeitung sollten die Fluchtwege, Terrassengestaltung, Freianlagen und die Glasanteile der Fassaden überdacht werden.

Insgesamt standen als Preisgeld 70.000 Euro zur Verfügung, die auf fünf Preise (1. Preis: 17.500 Euro, 2. Preis: 14.000 Euro, 3. Preis: 10.500 Euro, 4. Preis: 8.400 Euro, 5. Preis: 5.600 Euro) und vier Ankäufe (je 3.500 Euro) verteilt wurden.

Gemäß den Vorgaben der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) und den Festlegungen in der Auslobung des Wettbewerbs wurden die Preisträger zur VOF-Verhandlung am 19. März 2008 eingeladen. Der Verhandlungsausschuss empfahl abschließend, den Entwurfsverfasser des 1. Preises, das Architekturbüro twoo aus Köln, mit der Planung der Grundschule Prüfening zu beauftragen. Mit Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses vom 22. April 2008 konnte das Architekturbüro twoo mit der Architektenleistung beauftragt werden.

Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Das Amt für Schulen beantragte im Juli 2008 auf Basis des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes die schulaufsichtliche Genehmigung des Raumprogramms - als Grundlage für eine staatliche Förderung der Baumaßnahme. Am 31. Juli 2008 wurde die Entwurfsplanung mit der Regierung der Oberpfalz besprochen und abgestimmt.

Das Bauordnungsamt genehmigte im Dezember 2008 den Bauantrag. Die Nachbarn des Schulgebäudes wurden bereits am 30. Oktober 2008 zu einem Informationsabend eingeladen, in dem über das Vorhaben berichtet und Fragen beantwortet wurden.

Die Vorberatung in den weiteren städtischen Fachgremien erfolgte im Schulausschuss sowie im Verwaltungs- und Finanzausschuss. Die Verwaltung schlug die Fortführung der bisherigen Planung vor. Die Gesamtkosten der Schulanlage wurden mit 13.174.000 Euro ermittelt. Am 27. November 2008 fasste der Stadtrat den Maßnahmenbeschluss.

Energie- und Anlagenkonzept

Mit der energetischen Betrachtung und Gebäudesimulation wurde das Ingenieurbüro Hausladen aus München beauftragt. Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie hat im Rahmen des Bayerischen Programms „Rationellere Energiegewinnung und -verwendung“ für die „Erstellung eines Energieeinsparkonzeptes für den Neubau der Grundschule Prüfening“ einen Zuschuss in Höhe von 12.750 Euro bewilligt.

2.2 KULTUR UND BILDUNG

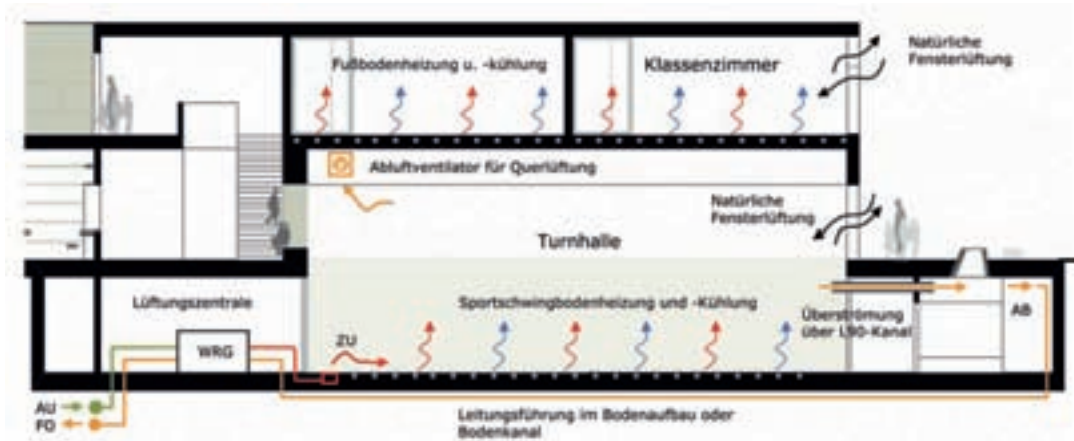


Abbildung 3: Schnitt Lüftung / Heizung

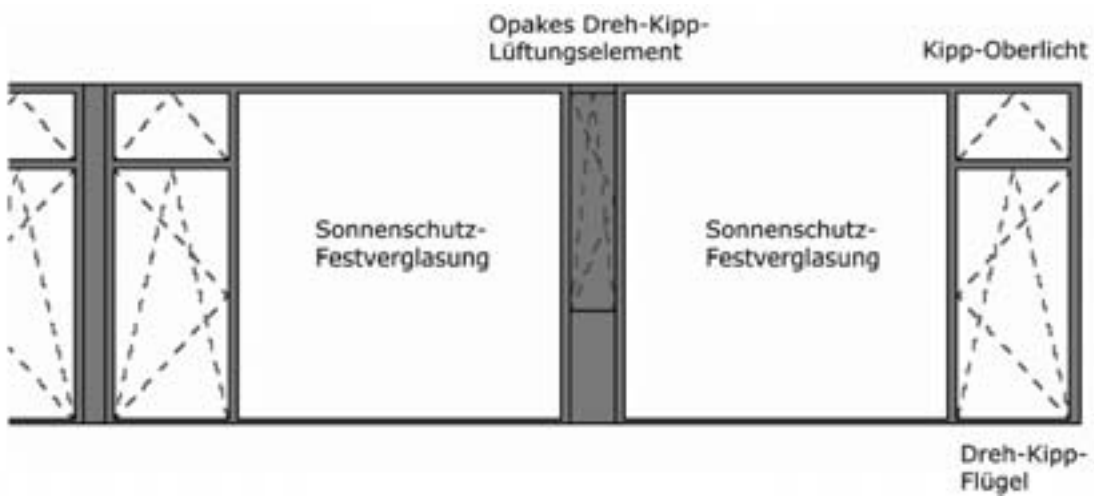


Abbildung 4: Fassadenausschnitt mit der unterschiedlichen Arten, Größen und Längen der Öffnungsflügel der Klassenzimmer für eine optimierte, bedarfsgerechte natürliche Belüftung der Klassenzimmer

Belüftung

- Turnhalle und innenliegende Bereiche mit mechanischer Belüftung mit Wärmerückgewinnung
- Klassenzimmer selbst verfügen über ein optimiertes Konzept zur natürlichen Lüftung mit Lüftungsampeln und optimierten Fenstergeometrien

Heizen / Kühlen

- Fußbodenheizung und -kühlung über Grundwasser / Wärmepumpe und Gas-Spitzenlastkessel
- thermische Behaglichkeit

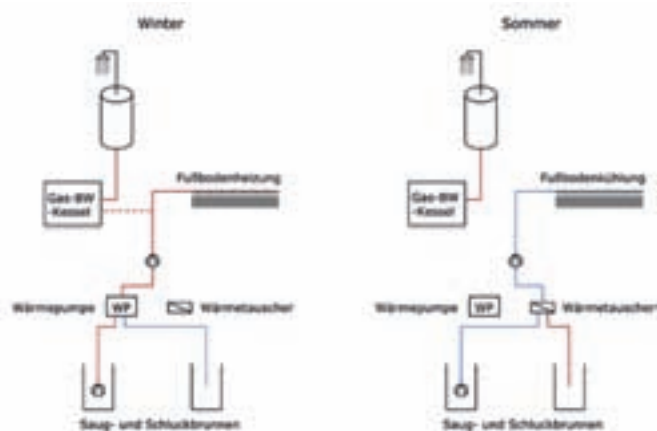


Abbildung 5: Energieversorgung im Winter: Grundlast über Grundwasser-Wärmepumpe, Gas-Brennwertkessel für Spitzenlast und Warmwasserbereitung, niedrige Vorlauftemperaturen, hohe Effizienz der Wärmepumpe; im Sommer: Fußbodenkühlung direkt über Grundwasser

Belichtung / Sonnenschutz:

- Kombination aus kompaktem Baukörper und optimaler Tageslichtversorgung mit effizientem an die jeweilige Fassade-situation angepasstem Sonnenschutz
- Tageslichtversorgung ist auch bei geschlossenem Sonnenschutz durch Tageslicht-Transportsystem gewährleistet
- hohe visuelle Behaglichkeit und ein geringer Kunstlichtbedarf

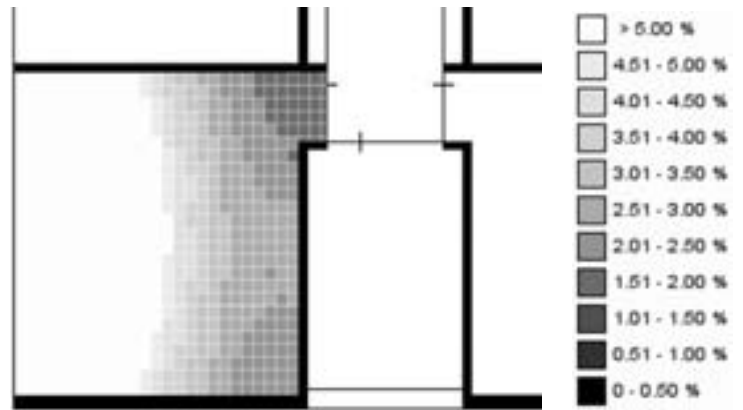


Abbildung 5: Tageslichtsimulation



Abbildung 6: Optimale Tageslichtversorgung durch Anordnung der Baukörper (Grundriss Obergeschoss)



Abbildung 7: An die jeweilige Fassade angepasste Sonnenschutzsysteme

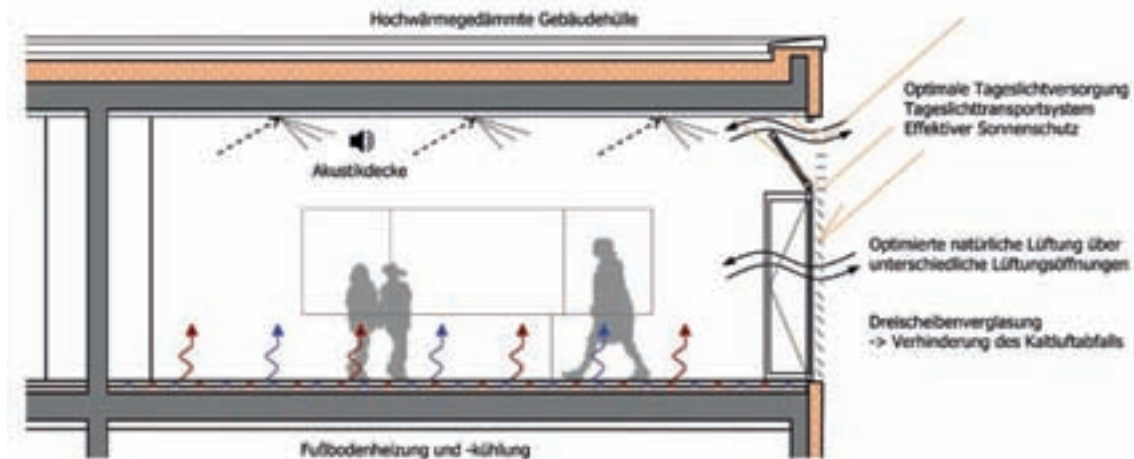


Abbildung 8: Ganzheitlicher Lösungsansatz für die Klassenräume - hohe thermische, visuelle und akustische Behaglichkeit durch Zusammenspiel von Dämmqualität, Fußbodenheizung und -kühlung, Akustikdecke, natürlicher Belichtung und Belüftung

Monitoring

- Erfassung und Analyse der wesentlichen Anlagenkomponenten
- Komfortmessung von ausgewählten Klassenzimmern
- Analyse der Auswirkung der Lüftungsampeln auf das Lüftungsverhalten

Innovative Technologien und Strategien

Mit dem Einsatz von innovativen Technologien und Strategien sollten vor allem die folgenden Ziele erreicht werden:

- Minimierung des Energiebedarfs
- Nutzung regenerativer Energien
- Verbesserung des thermischen und visuellen Komforts
- Reduktion der Lebenszykluskosten

Innovative Technologien:

- natürliche Baumaterialien
- regenerative Energieversorgung über Grundwasser
- Verwendung Brunnenwasser für Gartenwasser und WC-Spülung
- wasserlose Urinale
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Lüftungsampel
- Photovoltaik-Ertrags-Anzeigetafel
- Verbesserung des Verständnisses für Gebäude und Nutzung regenerativer Energien
- Einsatz intelligenter Gebäudeautomation

Ganzheitliche Lösungsansätze:

- integraler Planungsprozess, interdisziplinäres Planungsteam
- Ineinandergreifen des architektonischen, energetischen und technischen Konzeptes:
- sehr guter Dämmstandard → geringer Heizwärmebedarf
- Einsatz einer Fußbodenheizung möglich → hohe thermische Behaglichkeit
- Nutzung der regenerativen Energiequelle Grundwasser möglich
- zusätzliche Möglichkeit der Kühlung im Sommer über vorhandene Fußbodenheizung
- Decke frei für Maßnahmen zur Einhaltung der hohen akustischen Anforderungen

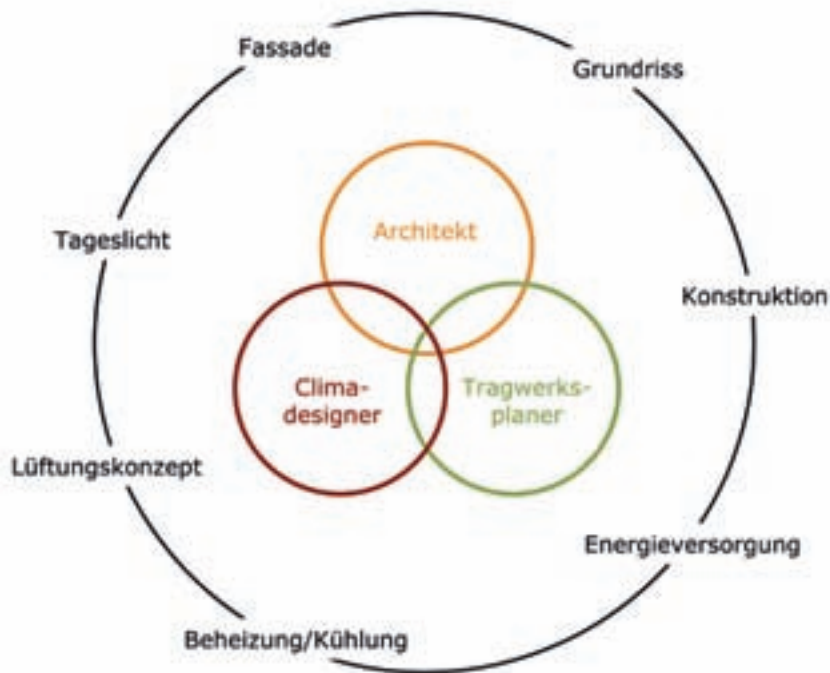


Abbildung 9: Integraler Planungsprozess: Zusammenarbeit des Planungsteams aus Architekt, Tragwerksplaner und Energieplaner / Haustechniker bei allen konzeptrelevanten Entscheidungen von Anfang an

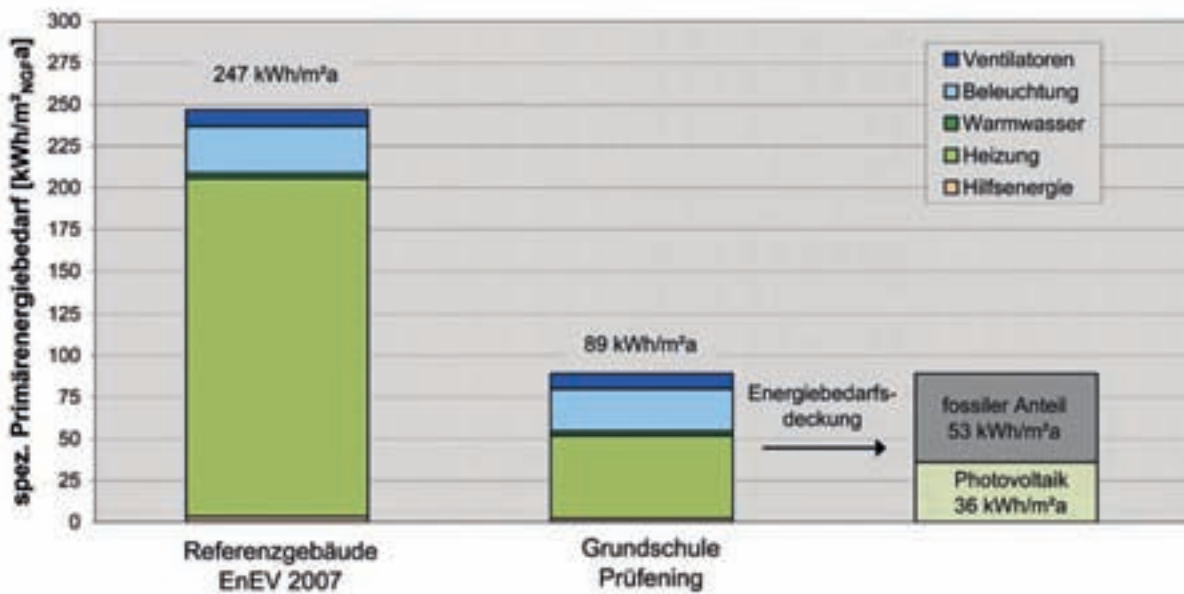


Abbildung 10: Energiekennwerte gemäß DIN V 18599 - geringer Primärenergiebedarf durch optimales Gebäude, Deckung teilweise durch Photovoltaikanlage

3

STADTENTWICKLUNG UND EINZELHANDEL

3.1

„HANDEL IST WANDEL“ - DAS NEUE EINZELHANDELS- RAHMENKONZEPT

Alexandra Link, Amt für Stadtentwicklung

Der Einzelhandel ist einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige einer Stadt, der sich in vielfältiger Weise auf deren städtebauliche Strukturen, das Verkehrsaufkommen und die überregionale Bedeutung auswirkt. Die Lebendigkeit, Vielfalt und Anziehungskraft der Innenstadt und einzelner Stadtteile werden maßgeblich durch den Einzelhandel beeinflusst. Damit diese Einzelhandelsentwicklung jedoch städtebaulich geordnet verläuft, ist ein entsprechender Rahmen notwendig. Diesen schuf die Stadt Regensburg 1997 mit dem „Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg“. Damit lag eine fundierte und akzeptierte Grundlage vor, die zum einen eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung sowie die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellt und zum anderen Planungs- und Investitionssicherheit für Betreiber/innen, Grundstückseigentümer/innen und Investoren schafft. Nach mehr als zehn Jahren ist das Rahmenkonzept für den Einzelhandel in die Jahre gekommen. Die Einzelhandelsentwicklung verläuft ausgesprochen dynamisch und Betriebsformen und damit Standortpräferenzen der Unternehmen verändern sich kontinuierlich. Einkaufszentren und Discountmärkte, die meist in verkehrsgünstigen Lagen aus dem Boden sprießen, sind aktuelle Beispiele und in Diskussionen allgegenwärtig - ebenso eine sich zunehmend verschlechternde fußläufig erreichbare Nahversorgung der Bevölkerung. Auch die Einzelhandelslandschaft in Regensburg hat sich verändert und für die Zukunft gilt es, eine ausgewogene und strukturierte Entwicklung des Einzelhandels für die Bevölkerung zu gewährleisten, so dass die Fortschreibung und Anpassung des Einzelhandelsrahmenkonzeptes notwendig war.

Die Fortschreibung des Konzeptes basiert dabei auf zwei Grundlagen: Der Erfassung des Regensburger Einzelhandelsbestandes Anfang 2008, durchgeführt vom Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Universität Regensburg, und einer Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH München (GMA) über die zukünftigen Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale. Neutrale Experten sollten mit dem Blick von außen die anzustrebende Verkaufsflächenausstattung der Stadt Regensburg für das Jahr 2020 skizzieren und damit bestehende Ausbauspielräume, aber auch klare Grenzen des Wachstums aufzeigen. Darüber hinaus orientiert sich das Rahmenkonzept am Leitbild für den Einzelhandel in der Regensburger Altstadt. Mit der Fortschreibung, die im Oktober 2009 einstimmig vom Stadtrat beschlossen wurde, wurde eine neue Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung geschaffen. Das Jahr 2020 stellt dabei - in Anlehnung an den Zeitrahmen des Leitbildes für den Altstadteinzelhandel - einen Zeithorizont dar, innerhalb dessen die Umsetzung der genannten Ziele angestrebt wird.

Das Einzugsgebiet der Stadt Regensburg

Einzugsgebiet / Marktgebiet: Als Einzugsgebiet wird vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Versorgungsstandort Regensburg mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen. Zur Berücksichtigung der Unterschiede in der Intensität der Kundenbindung erfolgt eine Unterteilung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen. Die Abgrenzung des Marktgebietes ist die Grundlage zur Ermittlung des Einwohner- und Kaufkraftpotentials des Regensburger Einzelhandels sowie zur Berechnung der Kaufkraftströme.

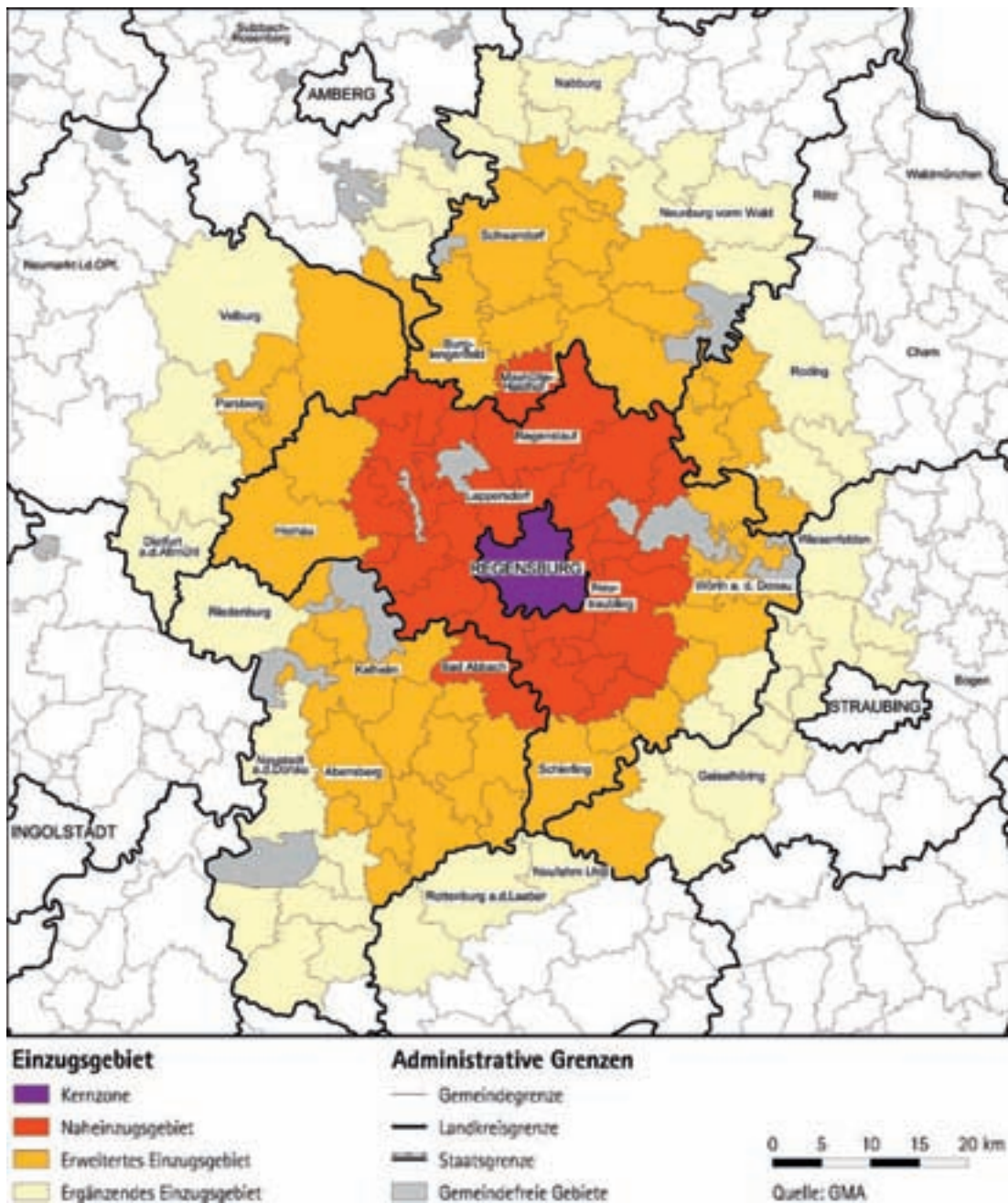


Abbildung 1: Einzugsgebiet der Stadt Regensburg

Im Einzugsgebiet der Stadt Regensburg - wie in Abbildung 1 dargestellt - lebten 2008 rund 655.000 Personen. Es erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Regensburg, die benachbarten Kommunen der Landkreise Regensburg und Kelheim, weitere Teile des innerstädtischen Verflechtungsbereichs (Teile der Landkreise Regensburg, Kelheim, Schwandorf, Cham, Neumarkt i.d.OPf., Amberg-Sulzbach und Straubing-Bogen) sowie den ergänzenden Bereich (Teile der Landkreise Cham, Neumarkt i.d.OPf., Schwandorf, Amberg-Sulzbach, Kelheim, Landshut und Straubing-Bogen). Sowohl die Kaufkraftbindung sowie der daraus resultierende Umsatz am Standort Regensburg als auch die Anziehung der Kunden zum Standort Regensburg nehmen dabei von der Kernstadt bis hin zum ergänzenden Einzugsbereich zunehmend ab.

Zukünftig wird sich die Bevölkerung im Einzugsbereich von Regensburg weiterhin positiv entwickeln, dies bestätigen aktuelle Prognosen. Demnach werden 2020 voraussichtlich rund 680.000 Personen im Marktgebiet wohnen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential wird infolge der Bevölkerungszunahme sowie einem anzunehmenden leichten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben von 3,54 Mrd. Euro (2007) auf rund 3,78 Mrd. Euro (2020) steigen. Dies eröffnet dem Regensburger Einzelhandel Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Die Einzelhandelslandschaft in Regensburg und ihre Entwicklung

Insgesamt ist die Stadt Regensburg im Einzelhandel sehr gut aufgestellt, mit einer großen Bedeutung für ihr Umland. Dies belegen die Kennziffern des Einzelhandels, die zur Messung und Bewertung der Einzelhandelssituation der Städte im bundesdeutschen Vergleich von diversen Instituten jährlich zusammengestellt werden. Die Kennzahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Stand 2008, skizzieren die Regensburger Einzelhandelssituation wie folgt:

- Kaufkraftkennziffer: 111,5
- Umsatzkennziffer: 183,0
- Zentralitätskennziffer: 164,1

Kaufkraftkennziffer: Die Kaufkraft liefert Informationen über das verfügbare Einkommen der Verbraucher am Wohnort und ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotential. Die Kaufkraftkennziffer gibt die Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt wieder. Der Indexwert bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt von 100 je Einwohner. Die Kennziffer von 111,5 sagt aus, dass die Einwohner der Stadt 11,5 Prozent mehr Nettoeinkommen zur Verfügung haben als der Bundesdurchschnitt.

Umsatzkennziffer: Mit dem Umsatz werden die Einkäufe am Einkaufsort der Konsumenten erfasst. Die Umsatzkennziffer bringt die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Der Index von 183,0 sagt aus, dass in Regensburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt pro Einwohner 83 Prozent mehr im Einzelhandel umgesetzt wird.

Zentralitätskennziffer: Die Zentralität ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundenschaft anzuziehen. Die Zentralität des Einzelhandels ermittelt sich aus der Division des Einzelhandelsumsatzes durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf (multipliziert mit 100). Die Kennziffer von 164,1 sagt aus, dass in Regensburg 64 Prozent mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird als aufgrund der hier lebenden Bevölkerung zu erwarten wäre.

Rund 1.420 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 433.000 m² bilden die Regensburger Einzelhandelslandschaft ab. Damit hat sich sowohl die Anzahl der Betriebe als auch die der Gesamtverkaufsfläche in den letzten Jahren weiterhin positiv entwickelt. Die Verkaufsflächenausstattung ist als gut zu bezeichnen. Dass Regensburg in der Gesamtschau in nahezu allen Warengruppen gut bis sehr gut ausgestattet ist, zeigt auch ein Vergleich der relativen Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppen mit der GMA-Kennziffer für Städte ab 100.000 Einwohner (vgl. Abbildung 2).

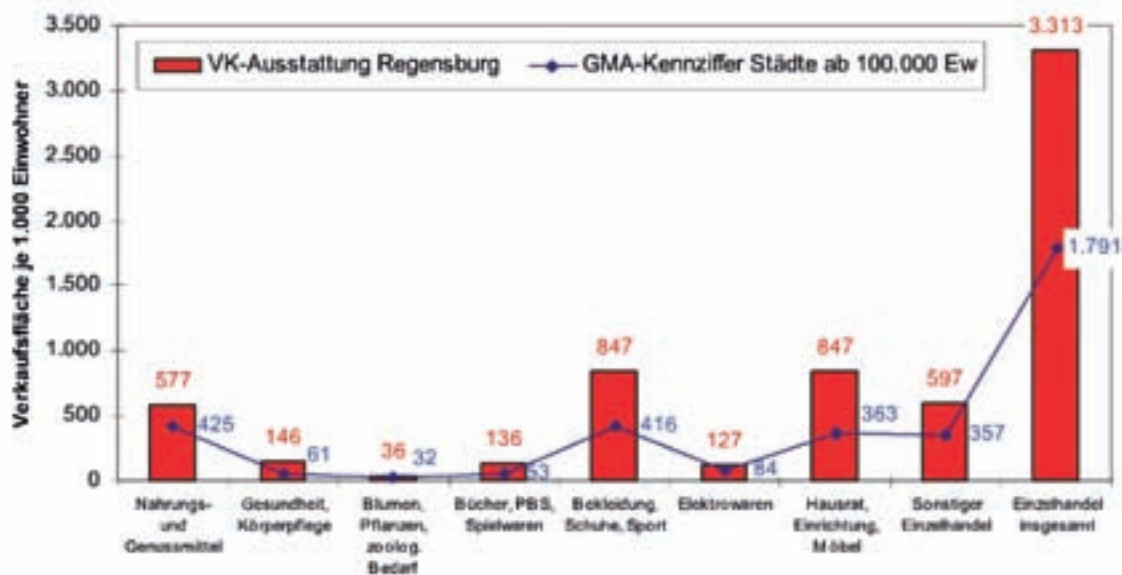


Abbildung 2: Relative Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppen 2008

Quelle: GMA Gutachten 2008

Es gilt jedoch, die Regensburger Verkaufsflächenausstattung in zweierlei Hinsicht zu werten: Zum einen resultiert die Größe aus der zentralen Lage mit einem sehr großen, eher ländlich geprägten Umland und der ihr zugewiesenen Versorgungsfunktion. Zum anderen ist die Ausstattung aber auch als Indiz dafür zu werten, dass sich das zukünftige Verkaufsflächenwachstum zur Vermeidung eines ruinösen Wettbewerbs in definierten Grenzen bewegen muss. Entwicklungsspielräume einzelner Branchen gilt es zu erkennen und zu nutzen, eventuelle Versorgungslücken zu schließen.

Das Standortsystem des Regensburger Einzelhandels wird im Wesentlichen über drei Komponenten abgebildet: Die oberzentralen Standorte, die Fachmarktstandorte und die Nahversorgungszentren unterschiedlicher Hierarchiestufe. In einer vierten Kategorie der sogenannten weiteren Standorte werden die sonstigen vorliegenden Einzelhandelseinrichtungen, meist Solitärstandorte bzw. Einzelhandelsstandorte in isolierten Lagen, zusammengefasst. Die oberzentralen Standorte dienen der Versorgung der Stadt sowie des näheren und weiteren Umlandes mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Sie setzen sich aus der Innenstadt, die ganz wesentlich von der Altstadt sowie dem Einkaufszentrum Regensburg Arcaden geprägt wird, und dem Donaueinkaufszentrum (DEZ) zusammen. Die Fachmarktstandorte, überwiegend an verkehrsgünstigen Stadtrandlagen mit guter Erreichbarkeit gelegen, bieten größtenteils Sortimente des längerfristigen Bedarfs. Zu ihnen zählen die Standorte Donaustauer Straße / Walhalla Allee, Bajuwarenstraße / Langobardenstraße sowie Sulzfeldstraße und das Fachmarktzentrum KÖWE. Die Nahversorgungszentren wiederum zeichnen sich durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten aus. Sie sorgen mit ihrem Angebot für die fußläufig erreichbare Grundversorgung der Bevölkerung. Die Abbildung 3 auf Seite 42 veranschaulicht, wie sich die einzelnen Standorttypen im Zeitablauf entwickelt haben.

Wurden die Ziele des Einzelhandelsrahmenkonzeptes von 1997 erfolgreich verfolgt?

Bei einer Gegenüberstellung der heutigen Einzelhandelsituation mit den Zielsetzungen des Einzelhandelsrahmenkonzeptes 1997 (vgl. auch Tabelle 1 und Abbildung 4) wird deutlich, dass in der Gesamtschau die verfolgten Ziele im Wesentlichen erreicht wurden. Denn als maßgeblicher Orientierungsrahmen steuerte das Konzept die Verkaufsflächenentwicklung an integrierten Standorten und unterband ein Verkaufsflächenwachstum an nicht-integrierten Standorten (weitere Standorte / übrige Lagen).

3.1

STADTENTWICKLUNG UND EINZELHANDEL

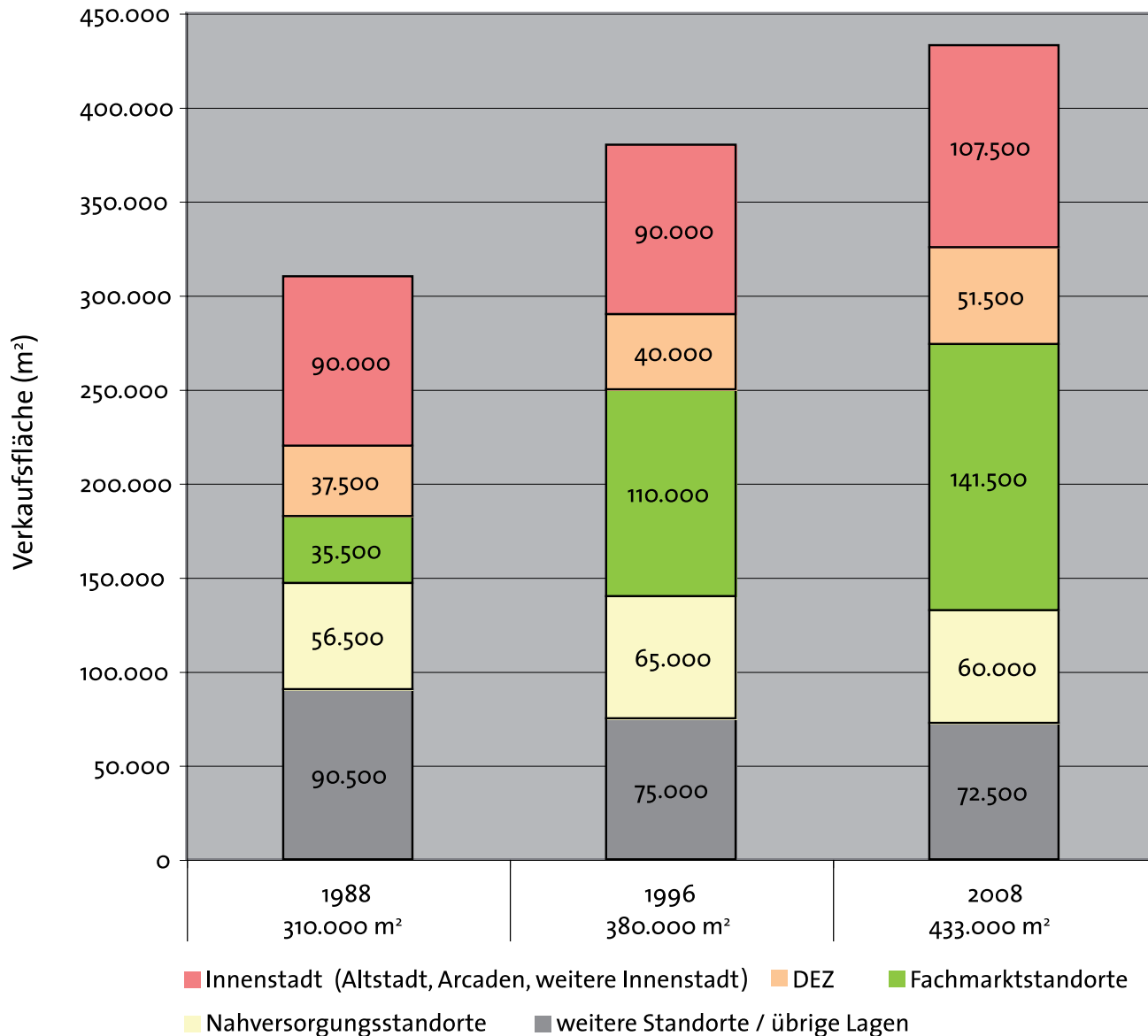


Abbildung 3: Verkaufsfläche der Standorttypen 1988, 1996 und 2008

Anmerkung: Die Jahresangaben entsprechen dem Zeitpunkt der Kartierung des gesamtstädtischen Einzelhandels für das erste Gutachten zum Einzelhandel 1988, das Einzelhandelsrahmenkonzept 1997 und das Einzelhandelsrahmenkonzept 2009

Tabelle 1: Vorhandene und angestrebte Verkaufsflächen nach Standorttypen -2008

	1996*		Ziel für 2005**		2008	
	m² VKF	Prozent	m² VKF	Prozent	m² VKF	Prozent
Innenstadt (Altstadt, Arcaden und weitere Innenstadt)	90.000	24	115.000	24	107.500	25
DEZ	40.000	11	55.000	12	51.500	12
Nahversorgungsstandorte	65.000	17	70.000	15	60.000	14
Fachmarktstandorte	110.000	28	175.000	36	141.500	32
weitere Standorte / übrige Lagen	75.000	20	60.000	13	72.500	17
Gesamtstadt	380.000	100	475.000	100	433.000	100

* Kartierung gesamtstädtischer Einzelhandel 1996 als Grundlage des Einzelhandelsrahmenkonzeptes 1997

** Zielsetzung gemäß Einzelhandelsrahmenkonzept 1997

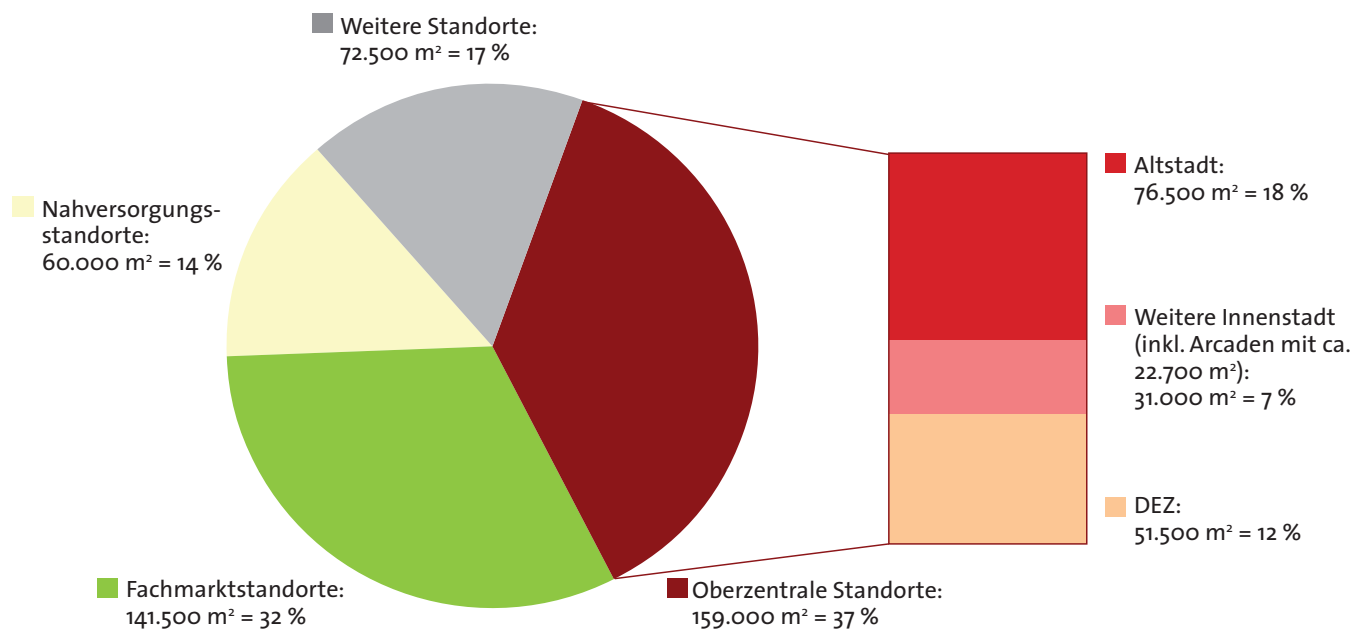


Abbildung 4: Verkaufsflächen der Standorttypen 2008

Anmerkung: Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rund 433.000 m²

Bei einer genaueren Betrachtung der Zentren und ihren zu Grunde gelegten Zielsetzungen lässt sich jedoch erkennen, dass diese in unterschiedlichem Maße erreicht wurden. Ein Ziel stellte die Anknüpfung der Altstadt an die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Ende der 1980er Jahre mit rund 88.000 m² Verkaufsfläche dar. Die Altstadt musste jedoch im Zeitverlauf weitere Verkaufsflächeneinbußen hinnehmen, so dass mit ca. 76.500 m² Verkaufsfläche im Jahr 2008 dieses Ziel nicht erreicht werden konnte. Der Abbildung 5 ist die Verkaufsflächen- und Branchenverteilung in der Regensburger Altstadt mit Stadtamhof im Jahr 2009 im Detail zu entnehmen. Mit der Ansiedlung der Arcaden 2002 erfolgte die angestrebte Ergänzung des Einzelhandelsstandortes Altstadt und damit die Erweiterung der innerstädtischen Verkaufsfläche von rund 90.000 m² Verkaufsfläche (1996) um rund 17.500 m². Die Verbindung der Altstadt und den Arcaden gelang allerdings noch nicht in dem Maße wie angestrebt. Das DEZ mit heute rund 51.500 m² vergrößerte sich deutlich, so dass das Ziel der Verkaufsflächenerweiterung erreicht wurde. Mit vier Fachmarktstandorten und einer Verkaufsfläche von rund 141.500 m² (2008) fand insgesamt eine Vergrößerung um rund 40.000 m² statt, ohne jedoch den Rahmen gemäß der Zielsetzung des Rahmenkonzeptes von 1997 zu überschreiten. Die Strategie der dezentralen Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde erfolgreich verfolgt, die angestrebte Profilierung der Fachmarktstandorte nach Themenschwerpunkten gelang allerdings mit Ausnahme des „Ostbayerischen Möbelzentrums“ an der Sulzfeldstraße nur in Ansätzen. Mit 60.000 m² Verkaufsfläche (2008) verzeichneten die Nahversorgungsstandorte einen leichten Verlust gegenüber 1997 anstatt der angestrebten Erweiterung, insbesondere die wohnortnahe Grundversorgung der bereits 1997 ermittelten unterversorgten Bereiche gelang meist nicht. Auch die Einzelhandelsstandorte an isolierten Lagen (weitere Standorte) sind lediglich durch einen leichten Verkaufsflächenrückgang gekennzeichnet. Dennoch ist dies als erstes Indiz dafür zu werten, dass Neuansiedlungen an isolierten Standorten erfolgreich unterbunden werden konnten und Standorte an isolierten Lagen aufgegeben wurden. In der Gesamtschau wurden die angestrebten absoluten Verkaufsflächen nicht erreicht. Relativ gesehen konnten allerdings die angestrebten prozentualen Verkaufsflächenanteile weitestgehend verwirklicht werden.

3.1 STADTENTWICKLUNG UND EINZELHANDEL

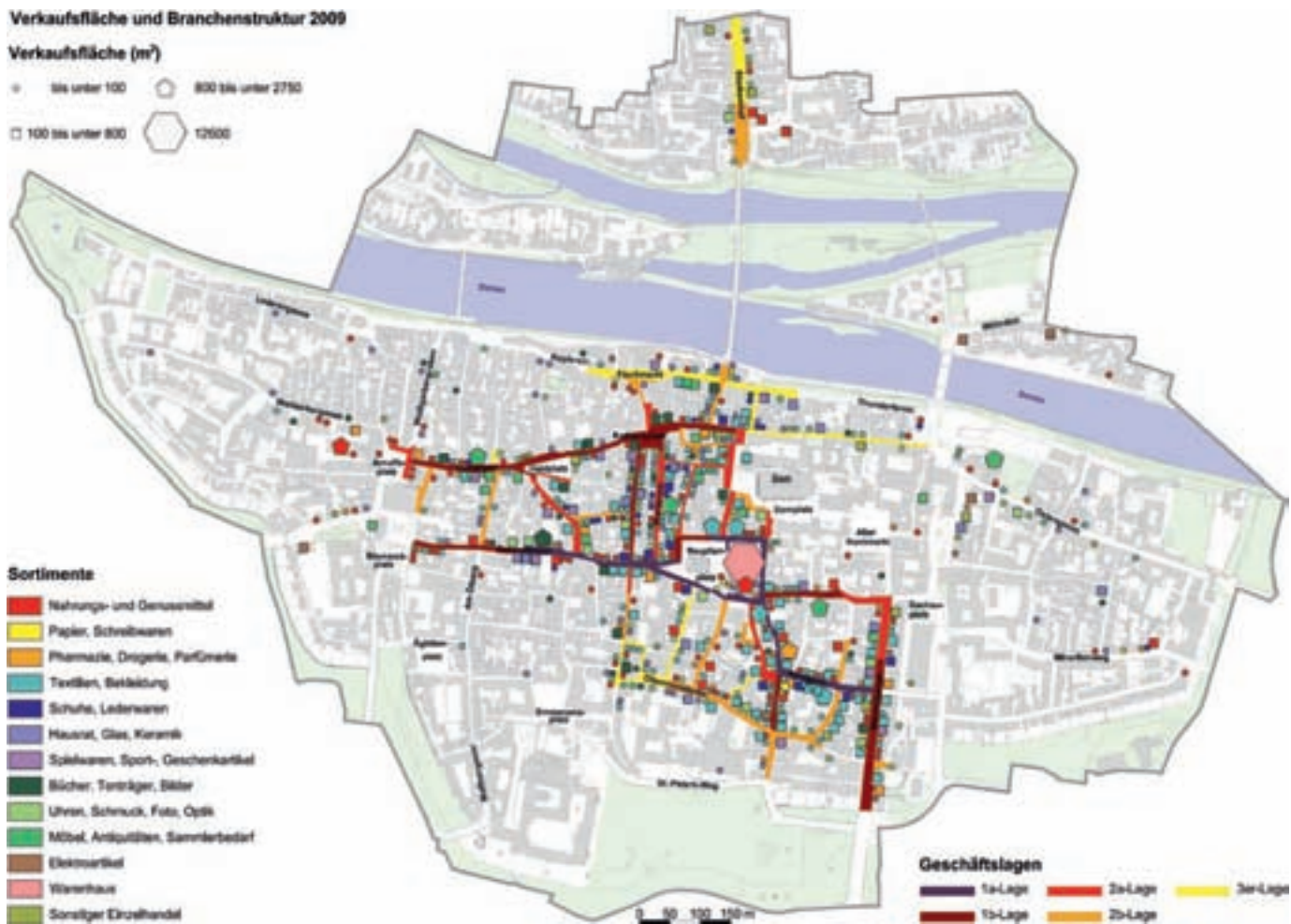


Abbildung 5: Die Regensburger Altstadt mit Stadtamhof (Stand: Frühjahr 2009)

Zukunftsaussichten - Die Regensburger Einzelhandelslandschaft 2020

Das neue Einzelhandelsrahmenkonzept soll für die nächsten Jahre einen Orientierungsrahmen für die Entwicklungsmöglichkeiten, aber auch -grenzen des Einzelhandels geben. Mit der angestrebten Gesamtverkaufsfläche wird die Untersuchung der GMA zur Ermittlung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale sowie deren Empfehlung zur zukünftigen Strukturentwicklung aufgegriffen. Bis 2020 wird von einem Zusatzbedarf von rund 42.500 m² Verkaufsfläche ausgegangen.

In der Gesamtschau geht die Stadt Regensburg somit bei der Ausweisung neuer Einzelhandelsflächen zurückhaltend vor, so dass die angestrebte Größenordnung der Zielsetzung des Einzelhandelsrahmenkonzeptes von 1997 mit einer gesamtstädtischen Verkaufsflächengröße von rund 475.000 m² entspricht. Nichtsdestotrotz eröffnet dieser Rahmen noch Ausbau- und Entwicklungsspielräume zur Abrundung, Verbesserung und insbesondere Qualifizierung des Angebotes an den unterschiedlichen integrierten Standorten. Nachfolgend werden in Tabelle 2 die angestrebten Verkaufsflächengrößen mit ihren Hauptwarengruppen für die einzelnen Standorte dargestellt.

Tabelle 2: Vorhandene und angestrebte Verkaufsflächen nach Standorttypen - 2020

	2008		Ziel 2020		Warengruppen
	m ² VKF	Prozent	m ² VKF	Prozent	
Innenstadt	107.500	25	121.000	25	Nahrungs- und Genussmittel, PBS* / Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport / Elektrowaren
> Altstadt	76.500	18	90.000	19	
> weitere Innenstadt (inkl. Arcaden)	31.000	7	31.000	6	
DEZ	51.500	12	55.000	12	- / -
Nahversorgungsstandorte	60.000	14	76.000	16	Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege
Fachmarktstandorte	141.500	33	182.000	38	Blumen / Pflanzen / zoolog. Bedarf, Hausrat / Einrichtung / Möbel, sonstiger Einzelhandel
Weitere Standorte / übrige Lagen	72.500	16	41.000	8	- / -
Gesamtstadt	433.000	100	475.000	100	

* PBS = Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren

Wesentliches Ziel ist es, das Oberzentrum Regensburg insgesamt zu stärken, in besonderem Maße den oberzentralen Standort Innenstadt mit ihrer Altstadt. Die Regensburger Altstadt „als einzige authentisch erhaltene mittelalterliche Großstadt Deutschlands“ ist etwas Besonderes, dies spiegelt auch die Ernennung der Regensburger Altstadt mit Stadtamhof zum UNESCO-Welterbe wider. Während die schmalen Gassen und die verwinkelte, kleinteilige Baustruktur auf der einen Seite ein Alleinstellungsmerkmal sind, steht dies auf der anderen Seite oftmals in deutlichem Kontrast zu dem heutigen modernen, großflächigen Einzelhandel. Gerade in der Altstadt gilt es, bestehende, derzeit leer stehende Verkaufsflächen wieder zu nutzen, aber auch neue Verkaufsflächen zu entwickeln. Von besonderer Bedeutung für eine zukunftsfähige Entwicklung der Altstadt ist die ausgewogene Balance zwischen individuellen, mittelständischen, zum Teil inhabergeführten Fach- und Spezialgeschäften auf der einen sowie bekannten Markenlabels / bundesweiten Filialisten auf der anderen Seite. Zukünftig muss es das Ziel sein, die zum Teil noch bestehenden Angebotslücken bzw. Ausbauspielräume, gerade aber nicht ausschließlich im gehobenen Segment, zur Stärkung und bestmöglichen Positionierung der Altstadt als dem oberzentralen Einkaufsstandort schlechthin zu nutzen. Die Strategie für die Altstadt besteht darin, insgesamt eine leistungsstarke Mischung von Branchen, Betriebsgrößen und Betriebstypen „für jeden Geschmack und Geldbeutel sowie jung und alt“ zu etablieren. Die Erweiterung der Altstadt-Verkaufsfläche und die Förderung von Sortimenten, wie Sport- und Outdoorartikel, Schuhe, Bekleidung (Trend- und hochwertige Herrenmode), Elektronik, Uhren und Schmuck, Spielwaren sowie Lebensmittelhandel, um insgesamt die Angebotspalette zu schließen bzw. zu verbreitern, stehen im Mittelpunkt zukünftiger Anstrengungen.

Die Einkaufszentren Arcaden und DEZ, die eine Ergänzungsfunktion zur Altstadt ausüben, sind bereits sehr gut ausgestattet. Bis 2020 wird hier kaum weiterer Ergänzungs- und Erweiterungsbedarf gesehen. Ein wichtiges Ziel für die Zukunft ist insbesondere die Vermarktung der oberzentralen Standorte Altstadt, Arcaden und DEZ als ein Standort.

Ein anhaltendes Bevölkerungswachstum, aber auch die wachsende Bedeutung der fußläufig erreichbaren Grundversorgung insbesondere für eine alternde Gesellschaft, erfordern einen Ausbau und eine Verbesserung des bestehenden Nahversorgungsnetzes. Angestrebt wird vor allem eine bessere Nahversorgung bisher unterversorgter Bereiche, die meist in Stadtrandlage liegen. Derzeit neu entstehende Betriebskonzepte im Lebensmittelbereich, wie beispielsweise City-Markt-Konzepte, könnten zukünftig einen wichtigen Beitrag zur Ergänzung des Nahversorgungsnetzes leisten.

Auch an sämtlichen Fachmarktstandorten werden zukünftig noch Ausbaupotentiale gesehen, in besonderem Maße an den Standorten Donaustauer Straße / Walhalla Allee und Sulzfeldstraße. Zum Schutz der oberzentralen Standorte ist an den Fachmarktstandorten ein besonderes Augenmerk auf die Sortimentszusammensetzung hinsichtlich der Zentrenrelevanz zu legen. Auch zukünftig sind Einzelhandelsstandorte an isolierten Lagen nach Möglichkeit zu unterbinden bzw. Nachfolgenutzungen im Einzelhandel nach Betriebsaufgaben nicht in Aussicht zu stellen. Grundsätzlich ist bei den Standorten an isolierten Lagen davon auszugehen, dass diese zukünftig immer weniger konkurrenzfähig sein werden und ein „natürlicher“ Rückgang erfolgen wird. In Abbildung 6 wird die angestrebte Verteilung der Standorttypen im Stadtgebiet, das heißt die Regensburger Einzelhandelslandschaft 2020, mit dem so genannten Zentrenkonzept zusammengefasst.

Zentrenrelevanz der Sortimente: Die Einzelhandels assortimente lassen sich nach ihrer Zentrenrelevanz, das heißt in innenstadtprägende und nicht-innenstadtprägende Sortimente, gliedern. Die wesentlichen Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente (unter anderem Bekleidung, Spielwaren, Bücher) sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine gute städtebauliche Integrierbarkeit durch einen meist relativ geringen spezifischen Flächenanspruch (Lagerung)
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit, die nicht unbedingt einen Pkw-Transport voraussetzt

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente (unter anderem Möbel, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf) hingegen zeichnen sich wie folgt aus:

- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs können sie erfahrungsgemäß nicht zu vertretbaren Mietpreisen in zentralen Einzelhandelslagen angesiedelt werden
- sie werden nur in größeren Zeitabständen nachgefragt
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit werden sie überwiegend an nicht-integrierten Standorten nachgefragt und üblicherweise aufgrund ihres Gewichtes oder ihrer Sperrigkeit bevorzugt mit dem Pkw transportiert

Es gibt eine Regensburger Sortimentsliste als Teil des Einzelhandelsrahmenkonzeptes, die eine feste Leitlinie für die Zuordnung der Sortimente darstellt.

Mit diesem Vorschlag für die mittel- bis längerfristig angestrebte Aufteilung der Verkaufsflächen nach Standorttypen wird im Wesentlichen das Einzelhandelsrahmenkonzept von 1997 aufgegriffen. Vorrangig sollen die integrierten zentralen Standorte gestärkt werden, ohne dass eine Weiterentwicklung der autokundenorientierten Fachmarktstandorte blockiert wird. Der

Einzelhandelsqualität ist zukünftig in zunehmendem Maße Vorrang vor der reinen Quantität einzuräumen. Dabei lässt die angestrebte Verkaufsflächenentwicklung auch den Umlandgemeinden einen ausreichenden Spielraum zur Versorgung ihrer Bevölkerung gemäß der ihnen zugewiesenen Funktion.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass das Einzelhandelsrahmenkonzept einen wichtigen Baustein für die künftige Stadtentwicklung darstellt. Als informelles Instrument, das heißt ohne rechtliche Bindung, ist es dabei in besonderem Maße auf die Umsetzung durch die Akteure vor Ort angewiesen. Die Stadt Regensburg selbst kann nur den Rahmen durch das Instrumentarium des Bau- und Planungsrechts sowie städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen vorgeben.

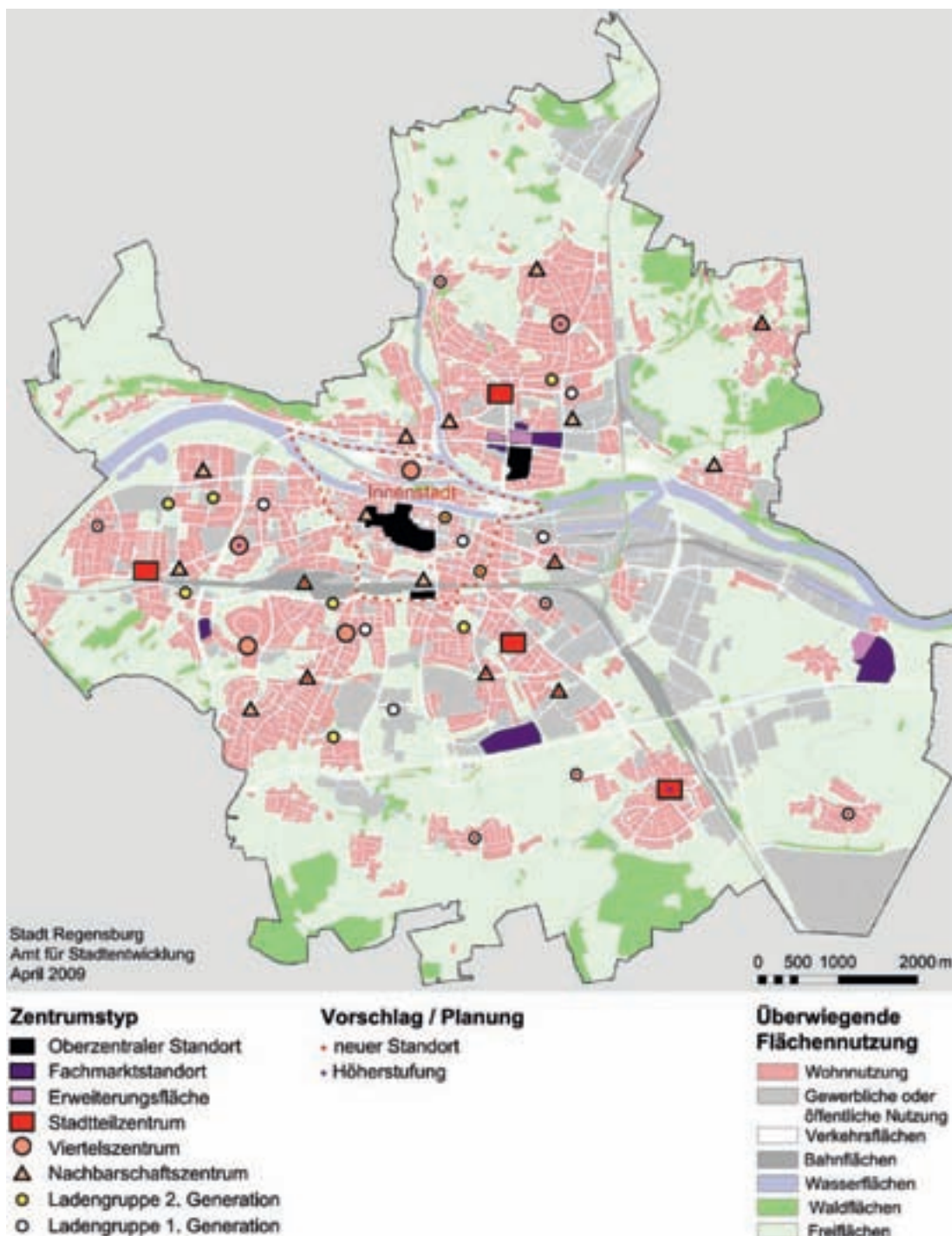


Abbildung 6: Zentrenkonzept Regensburger Einzelhandel 2020

3.2 STADTGESTALTUNG UND EINZEL- HANDEL - EIN NEUER BAUMARKT IM STADTNORDEN

Ute Hick-Weber, Herman Rimböck, Stadtplanungsamt

Für ein rund 3 Hektar großes Gebiet zwischen der Donaustauer Straße, der Nordgaustraße, der Frankenstraße und der Ortenburgerstraße hat der Stadtrat bereits am 26.11.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde jedoch lediglich mit ausführlichen Planungszielen gefasst, ein detailliertes Konzept zur städtebaulichen Gestaltung lag nicht vor. Aufgrund der damals noch fehlenden konkreten Investoren sowie der fehlenden Auslagerungsflächen für die Kleingartenanlage ruhte das Verfahren mehrere Jahre. Erst mit der Auslagerung der Kleingartenanlage Walhalla an die Ostpreußenstraße in den Jahren 2006 / 2007 standen diese Flächen für weitere Planungen zur Verfügung.



Abbildung 1: Luftbild aus dem Jahr 2007

Erste Planungsüberlegungen

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Weichs im Stadtnorden entlang der wichtigen Hauptverkehrsstraßen Franken- und Nordgaustraße. Im Südwesten und Nordosten grenzen Gewerbegebiete an, während im Nordwesten ein Wohngebiet an das Plangebiet anschließt. Durch die Auslagerung der Kleingartenanlage war dieses innerstädtische Areal für eine geeignete Nachnutzung frei. Bei den ersten Planungsüberlegungen waren sowohl gewerbliche Betriebe entlang der Hauptverkehrsstraßen als auch eine Wohnnutzung mit Reihenhäusern im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im nördlichen Bereich angedacht.

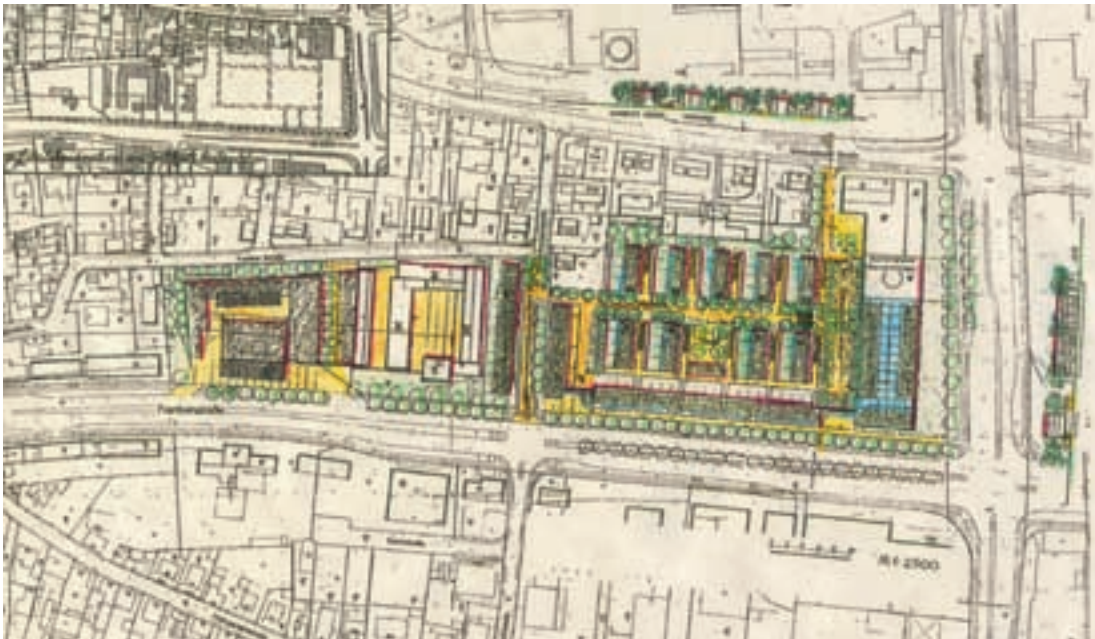


Abbildung 2: Erste Planungsüberlegungen der Stadt Regensburg

Die damaligen wesentlichen Planungsziele waren:

- die Entflechtung der konkurrierenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe
- die Schließung der fehlenden Raumkanten entlang der Franken- und der Nordgaustraße mit Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsgebäuden
- die Schaffung von Baurecht für Wohnungen zur Deckung des Wohnbedarfs
- die Realisierung von klar ablesbaren Bauquartieren durch eine prägnante Straßenrandbebauung
- die Verlängerung der Ortenburger- bis zur Frankenstraße. Dabei sollte die Erschließung der Gewerbeflächen zur Vermeidung von störendem Durchgangsverkehr nur von der Frankenstraße erfolgen
- die Verlagerung der Kleingartenanlage Walhalla auf die Weichser Grünfläche am Schwabelweiser Weg

Diese Planungsziele wurden im Wesentlichen auch in der Überarbeitung der Planung beibehalten und sind auch im Regensburg-Plan 2005, dem Stadtentwicklungsplan, dokumentiert: Demnach sollen die Bereiche rund um die Kreuzungen Nordgaustraße / Frankenstraße / Walhalla Allee und Donaeinkaufszentrum in Richtung Gewerbe, Handel und Dienstleistungen weiterentwickelt werden.

Ein Baumarkt für den Stadtnorden

Nachdem 2007 ein konkreter Investor für die Errichtung eines Baumarktes an dieser Stelle an die Stadt herantrat und diese Nutzungsvorstellung mit den städtebaulichen Interessen der Stadt übereinstimmte, wurden zwei Entwürfe für den Baumarkt im Gestaltungsbeirat der Stadt Regensburg diskutiert. Aufgrund der fehlenden Auseinandersetzung dieser vorgelegten Konzepte mit den speziellen Qualitäten und Randbedingungen von Grundstück und Ort wurde empfohlen, über ein Workshopverfahren mit mindestens drei Architekten nach überzeugenderen Lösungen zu suchen. So wurde am 6. und 7. November 2007 ein Workshop für den Neubau eines Baumarktes mit vier geladenen Architekten durchgeführt, um eine für diesen Ort unerlässliche städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen und die geplante Nutzung gewährleisten zu können.

Der geplante Baumarkt liegt am Kreuzungspunkt einer der wichtigsten Ost-West- bzw. Nord-Süd-Verbindungen im gesamten Stadtgebiet und wird täglich von nahezu 100.000 Kraftfahrzeugen frequentiert. Daher war es erklärtes Ziel, eine Gestaltung zu finden, die diesen Kreuzungspunkt mit Bezug auf das Stadtbild weiter aufwertet. Mit der Erweiterung des Donau Einkaufszentrums wurde bereits ein wichtiger Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung dieses Entrées geleistet. Jetzt war es wichtig, ein adäquates Pendant auf der gegenüberliegenden Seite zu positionieren. Der Workshop wurde von der Bauherrin unter Beteiligung der potentiellen Betreiber und von zwei Mitgliedern des Gestaltungsbeirates durchgeführt und brachte als Ergebnis einen eindeutigen ersten Preisträger: Berschneider + Berschneider Architekten, Pilsach. Der von der Jury empfohlene Entwurf diente als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 241 „Ortenburgerstraße“.

Ein Betreiberwechsel führte nach dem Workshop zu einem Wechsel des Architekturbüros und einer weiteren Überarbeitung der Planung, jedoch gemäß der im Rahmen des Workshops definierten Rahmenbedingungen. Die Fassadenstruktur wurde hierbei in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat leicht abgeändert und die Erschließung weiter konkretisiert. Auf dieser Basis wurde schließlich das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht.

Das städtebauliche Konzept

Der Planentwurf sieht im nördlichen Planungsbereich eine gemischt genutzte Bebauung zur Ergänzung der bestehenden Bebauung südlich der Donaustauer Straße vor. Der südliche Planungsbereich soll durch einen kompakten Baufachmarkt mit einem klaren, längsorientierten, kubischen Baukörper entlang der Frankenstraße und der Nordgaustraße definiert werden. Die südlichen und östlichen Gebäudekanten liegen dabei unmittelbar an den Grundstücksgrenzen und bilden klare Raumkanten zu den öffentlichen Verkehrsräumen. Eine großzügige Grünfläche gewährleistet einen ausreichenden Abstand von der geplanten Mischnutzung zur Baumarkt-Nutzung. Die geschlossene Baumarkt-Bebauung bietet ferner einen optimalen Schallschutz für die bestehende und gegebenenfalls künftige Wohnbebauung.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an den gegenüberliegenden Gebäuden und nimmt in etwa die Höhenlage des bereits bestehenden Dienstleistungsgebäudes Donaustauer Straße 70 bzw. des Einzelhandelsgebäudes südlich der Frankenstraße auf.

Verkehrerschließung

Für die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes an der Frankenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass langfristig keine Verschlechterung der bestehenden Situation zu erwarten ist und dass die Zusatzbelastung im Hauptstraßennetz gering und ohne weitere Maßnahmen abwickelbar ist.

Die Erschließung der Baumarktfläche für den PKW-Verkehr erfolgt ausschließlich von der Frankenstraße. Zur Vermeidung von störendem Durchgangsverkehr in die angrenzenden Wohnbereiche entlang der Ortenburgerstraße ist an der Nahtstelle der bestehenden und der geplanten Zufahrtsstraße zur Frankenstraße eine Verbindung in Form einer Grünfläche vorgesehen, die wiederum nur Fußgänger und Radfahrer nutzen können.

Die Erschließung der Wohn- bzw. Mischbebauung im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Pappenheimer Straße. Die erforderlichen Parkierungsflächen werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anlieferung der Waren für den Baumarkt erfolgt mit ca. 23 LKW pro Tag ebenso ausschließlich über die Pappenheimer Straße. Über eine flach geneigte Rampenbrücke (ca. 5 Prozent) erreichen die LKW einen gefassten und damit abgeschirmten Ladehof. Eine Lärmabschirmung des LKW-Zufahrtsweges in Richtung bestehende und künftige Mischbebauung wird durch eine Einhausung bzw. über eine Lärmschutzwand gewährleistet.

Die Parkierungsflächen für den Bau- und Gartenmarkt liegen unter dem Gebäude in etwa 0,50 Meter unter der derzeitigen Höhenlage des Geländes und ca. 1,50 Meter unter dem Straßenniveau der Frankenstraße - Nordgaustraße.

Grünordnung

Zwischen dem Sondergebiet im Süden und dem geplanten Mischgebiet im Norden wird eine zweireihige Baumpflanzung (Hochstämme) entlang der geplanten nördlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets vorgesehen. Der Erhalt der straßenbegleitenden Baumbestände sowie die Neuschaffung randlicher Baumbestände und des genannten zentralen Grünstreifens dienen der gestalterischen Einbindung der Bauwerke. Außerdem wurde dadurch der Verlust einzelner alter Obstgehölze, kleinerer Wiesenflächen sowie Stauden- und Gemüsebeete ausgeglichen.

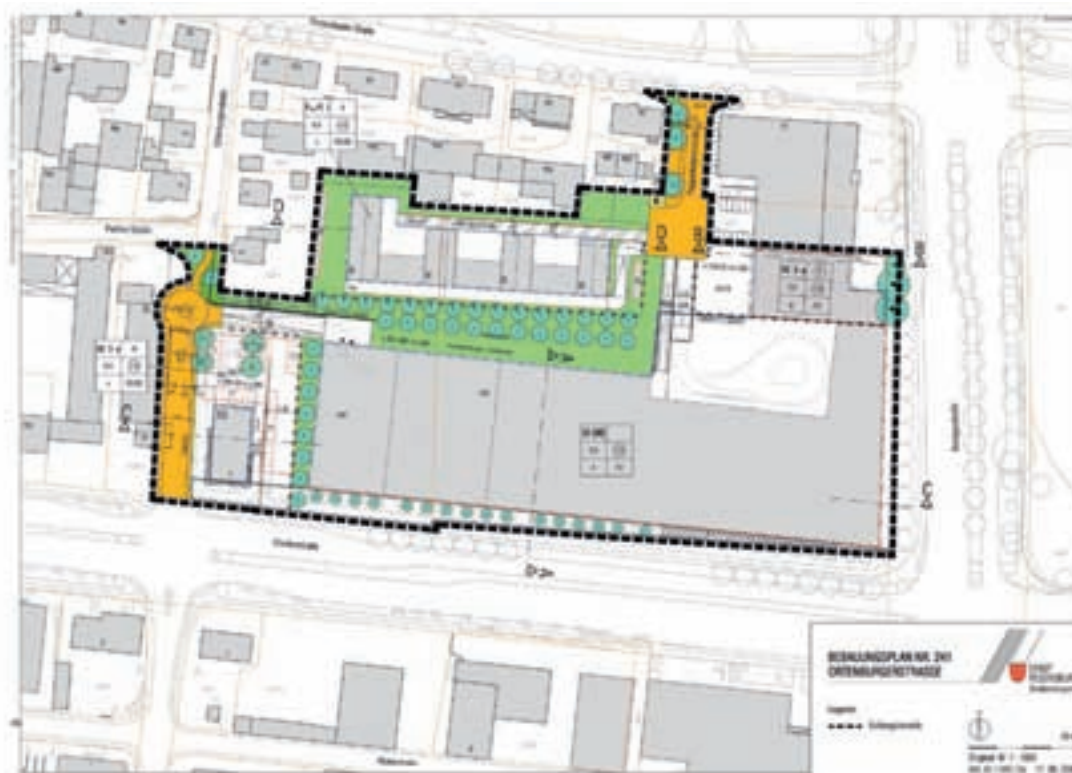


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 241 „Ortenburger Straße“ (Rechtskraft: Juni 2009)

3.2 STADTENTWICKLUNG UND EINZELHANDEL

Mit der Ansiedlung des Baumarktes und der Aufstellung des Bebauungsplanes ging die notwendige Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes einher. Denn dieser stellte für den Planungsbereich ein Gewerbegebiet dar, ein Baumarkt mit einer Größe von 10.000 Quadratmeter ist jedoch nur in einem Sondergebiet zulässig.

MAX BAHR - der neue Baumarkt für den Stadtnorden

Zur Sicherung der architektonischen Qualität wurde die Entwurfsplanung für den Baumarkt nochmals im Juli 2008 dem Gestaltungsbeirat vorgelegt und grundsätzlich befürwortet. Die Eingangssituation sowie die Art der Befensterung wurden auf die Anregung des Gestaltungsbeirates nochmals überarbeitet. Der Zugangsbereich ist jetzt weniger massiv und die Fensterflächen wurden besser in die großformatigen Betonfertigteile integriert (siehe Hauptfassadenbeispiele Nordgau- / Frankenstraße).

Im Dezember 2008 wurde mit dem Bau begonnen. Mit der Eröffnung von MAX BAHR Ende November 2009 hat nun auch der Stadtnorden wieder einen attraktiven und lang ersehnten Bau- und Gartenmarkt, der dazu beiträgt, dass auch für dieses Sortiment wieder eine wohnstandortnahe Versorgung sichergestellt ist.

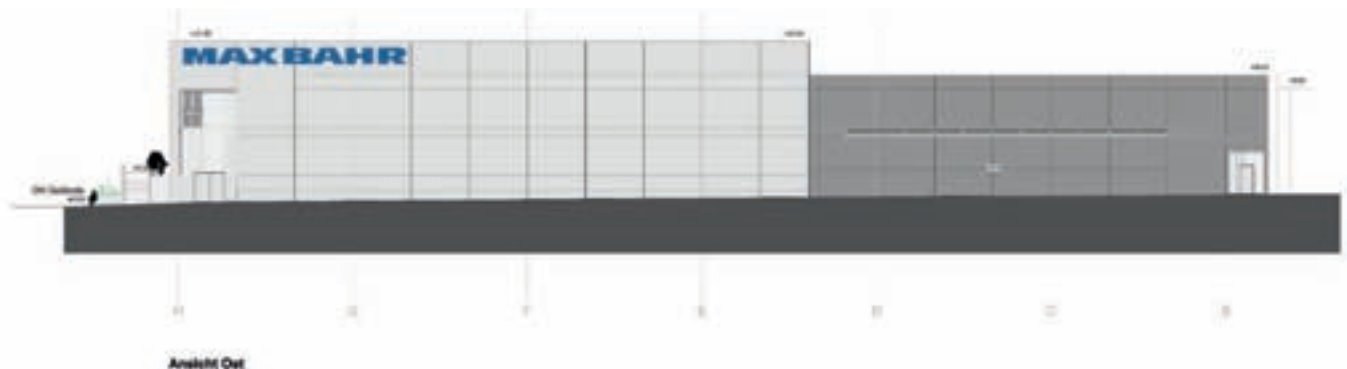


Abbildung 4: Ansicht Nordgaustraße



Abbildung 5: Ansicht Frankenstraße



Abbildung 6: Baustelle im April 2009



Abbildung 7: Baustelle im Mai 2009



Abbildung 8: Der neue Bau- und Gartenmarkt MAX BAHR





4.1

STADTSILHOUETTE - PROFILBILDENDE GEBÄUDE UND BAUWERKE IN REGENSBURG

Armin Mayr, Amt für Stadtentwicklung

Die Studie wurde von dem Architekturbüro Trojan Trojan Wendt aus Darmstadt erarbeitet. Sie dient der Stadt Regensburg als Entwurfsgrundlage, auf deren Basis noch weiterführende Untersuchungen anzustellen sind.

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

In den vergangenen Jahren setzte Regensburg seinen Schwerpunkt der Stadtentwicklung und Stadtplanung auf eine nachhaltige Innenentwicklung mit gezielten Strukturverdichtungen und Baustrukturen mit maximaler Höhenentwicklung auf ca. fünf bis sechs Geschosse (Galgenberg West, Hochweg Süd etc.). Auch im Regensburg-Plan 2005, dem Stadtentwicklungsplan, werden sogenannte „solitäre oder dominante Baukörper“ auf topografisch oder städtebaulich prägnante Situationen beschränkt.

Im Dezember 2004 informierten die Gesellschafter des Business Park Regensburg das Planungs- und Baureferat der Stadt Regensburg von ihrer Projektidee, auf ihrem Gelände an der Osttangente, ein 98 Meter hohes Bürogebäude errichten zu wollen. Dieses Bauvorhaben nahm die Verwaltung zum Anlass, eine gesamtstädtische Konzeption für hohe Bauwerke und Gebäude in Angriff zu nehmen. Ziel war die Erarbeitung nachvollziehbarer und abgestimmter planerischer Parameter, um die Beurteilung der Einfügung derartiger Hochhäuser in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang qualifiziert zu ermöglichen.

Über mehrere Workshops wurde die Aufgabenstellung vom beauftragten Büro Trojan Trojan Wendt aus Darmstadt in einem diskursiven Verfahren mit Vertretern der Verwaltung, Trägern öffentlicher Belange und weiteren Planungsbeteiligten erörtert. Ergebnis sollte nicht nur ein Gutachten mit Planungsvorschlägen sein, sondern auch eine strategische Konzeption als Leitbild für die künftige periphere Stadtentwicklung in Wechselwirkung zur historischen Kernstadt. Auf der Grundlage von Bestandsanalysen und des Regensburg-Plans 2005 wurden stadtbildwirksame Standorte definiert und dafür Szenarien entwickelt, um daraus planerische Leitthesen für die städtebauliche Entwicklung profilbildender Orte abzuleiten.

Bei dieser Thematik spielte die Auseinandersetzung mit Geschichte, Morphologie und Struktur der Stadt und ihrer räumlichen Vernetzung eine zentrale Rolle. Wesentliches Arbeits- und Anschauungsinstrument des Gutachtens ist ein Strukturmodell im Maßstab 1:5.000, in dem Regensburgs Stadtlandschaft reliefartig und die jeweiligen Neuordnungsvorschläge zwar abstrakt, jedoch in ihrer räumlichen Konstellation, Ausformung und in Relation zur Kernstadt nachvollziehbar dargestellt werden.



Abbildung 1: Profilbildende Gebäude in Regensburg



Abbildung 2: Profilbildende Gebäude und Blickbeziehungen



Abbildung 3: Mögliche Standorte für profilbildende Gebäude

Grundzüge profilbildender Standorte und Bauten in der Peripherie

Ergebnis der Voruntersuchungen war, dass sich die stadtbeeldwirksamen Schnittstellen von Radialstraßen, Tangenten und Verkehrsringen, überlagert mit potentiellen Umstrukturierungsbereichen, als künftige profilbildende Orte außerhalb der Altstadt herauskristallisieren (siehe Abbildung 3). Für die funktionale Ausstattung der definierten Standorte wurden aktuell diskutierte zentrale Programmpunkte übernommen (z. B. Wissenschafts-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen, Sportstätten) und durch weitere geeignete Nutzungsbausteine ergänzt.

Für ausgewählte stadtbeeldprägende Standorte wurden beispielhafte städtebauliche Szenarien entwickelt, die diesen Bereichen Eigenprofil und Identität geben, ihr Umfeld aufwerten und auf die Belange des Welterbes abgestimmt sind. Auf diese Weise erhalten Altstadt kern und Schutzgebiet des Welterbes einen „qualitativen Mantel“ profilbildender Orte, der die stadtbeeldrelevanten Entwicklungspotentiale der Peripherie in einem zusammenhängenden System darstellt.

Profilbildende Standorte auf potentiellen Umstrukturierungsflächen

- Radiale Straßen
- - - - Historische, aufgelassene Führung
- Hauptverkehrsstraßen
- Eisenbahnlinien
- ● ● Wichtige Grünvernetzung
- ■ ■ Grüne Stadtboulevards
- ■ ■ Stadtbildwirksame Umstrukturierungsflächen
- Profilbildende Standorte
- Profilbildende Gebäude, Bestand

Im Folgenden werden einige städtebauliche Szenarien für profilbildende Orte dargelegt:

Bahnterrassen und Stadteinfahrt West

In unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zur Kernstadt bieten die aufgelassenen Bahnbetriebsflächen an der Ladehofstraße und die langfristig frei werdenden Randflächen entlang der Kirchmeier- und Friedenstraße ein Entwicklungspotential, mit dem die Kernstadt funktional ergänzt und entlastet werden kann. An der Nahtstelle zwischen Schutzbereich und südlich angrenzenden Stadtgebieten stellen sich für die weitere städtebauliche und architektonische Entwicklung entsprechend hohe qualitative Anforderungen.



Abbildung 4: Planungsvorschlag Bahntrassen und Stadteinfahrt West

1 Ladehofareal, 2 Güterbahnhof, 3 Bahnterrassen, 4 Stadteinfahrt West, 5 Frankenstraße und Walhalla Allee

Bahnterrassen

Das gegenüber den Bahngleisen höher liegende Gelände entlang der Frieden- und Kirchmeierstraße wird im Anschluss an die Bahnhofsgalerie mit einer rhythmisch gegliederten Folge kompakter, in der Höhe differenzierten Bausteine im Wechsel mit urbanen Freiräumen gegliedert, die gleichsam als Aussichtsterrassen auf die Kernstadt ausgerichtet sind. In dieser Konzeption liegt die Chance, die bisher überwiegend durch Verkehrsfunktionen gekennzeichnete Stadttangente durch die Innenstadt ergänzenden Versorgungseinrichtungen und repräsentativen Dienstleistungen zu einem urbanen Boulevard aufzuwerten. Mit einer punktuellen Höhenentwicklung bis zu 25 Meter entstehen an den Freiraumterrassen und an den Bahnbrücken markante Bauakzente. Ein Fuß- und Radweg verbindet die Bahnterrassen, nimmt zusammen mit urbanen Freiräumen Wege- und Raumbezüge der südlichen Stadtgebiete auf und leitet über zu bestehenden und neuen Bahnbrücken in die Innenstadt.

Ladehofareal

Die bisherigen Bahnbetriebsflächen an der Ladehofstraße können zu einem neuen urbanen Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten entwickelt werden. In der Übersetzung von Gleisanlagen und Betriebsbauten in einen spezifischen Quartiersgrundriss mit linearen Raumfolgen und spindelartigen Baufeldern kann hier eine für Regensburg profilbildende Adresse entstehen, in der auch die bahntechnische Geschichte verankert ist. In diesem Sinne sollte auch der Erhalt der Güterbahnhofe und deren Umnutzung für kulturelle oder gewerbliche Zwecke erwogen werden. Eine moderate Höhenentwicklung muss den Blickbezügen von den höher liegenden Bahnterrassen auf die Silhouette der Altstadt Rechnung tragen

Stadteinfahrt West

Zur städtebaulichen Aufwertung der westlichen Stadteinfahrt, bei der heute die Autobahn in Tieflage abtaucht, kann das „Verkehrsohr“ mit einem repräsentativen, stadtbildwirksamen Bauwerk besetzt werden, mit dem der Schnittpunkt von peripherem Ring (A 93) und Prüfeninger Straße zu einem orientierungswirksamen Standort wird.

Nach der geplanten Verkehrsentlastung durch die Weiterführung der Osttangente nach Norden können Frankenstraße und Walhalla Allee ebenfalls zu einem städtischen Boulevard umgebaut werden. Auf den Neuordnungsflächen werden die vorhandenen, teils großmaßstäblichen Versorgungseinrichtungen durch weitere Sonderbausteine für Kultur, Versorgung und Freizeit ergänzt, die mit ihren zentralörtlichen Funktionen die Innenstadt entlasten. Stadtbildprägend ist hier der Mündungsbereich des Regens in den Europakanal als nördlicher Brückenkopf der Kernstadt und zugleich prädestinierter, profilbildender Abschluss der von der Universität ausgehenden Nord-Süd-Achse. Entsprechend dieser exponierten städtebaulichen Situation ist der Standort einem Bauwerk von öffentlich-kultureller Bedeutung vorbehalten.

Der Kreuzungsbereich an der Nordgaustraße, heute ein rein zweckmäßig organisierter großmaßstäblicher Einzelhandelsstandort, wird mit kompositorisch angeordneten und in der Höhe akzentuierenden Bausteinen sowie repräsentativen zur Hauptstraße orientierten Freiräumen zu einem attraktiven Versorgungsschwerpunkt umgestaltet. Gegenüber der Auffahrt der Walhalla Allee zur Donaubrücke lässt die geplante Weiterführung der Osttangente ein ausgesprochen stadtbildwirksames Baufeld entstehen. Hier kann in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Sporteinrichtungen und zur Eissporthalle eine weitere große Sporteinrichtung platziert und mit ergänzenden Dienstleistungen zu einem multifunktionalen Standort ausgebildet werden. Das Zusammenspiel von Donaubrücke, Sporteinrichtungen und der Kulisse des Steinbruchs definiert diesen Ort als interessante profilbildende Stadteinfahrt (vgl. Abbildung 5).

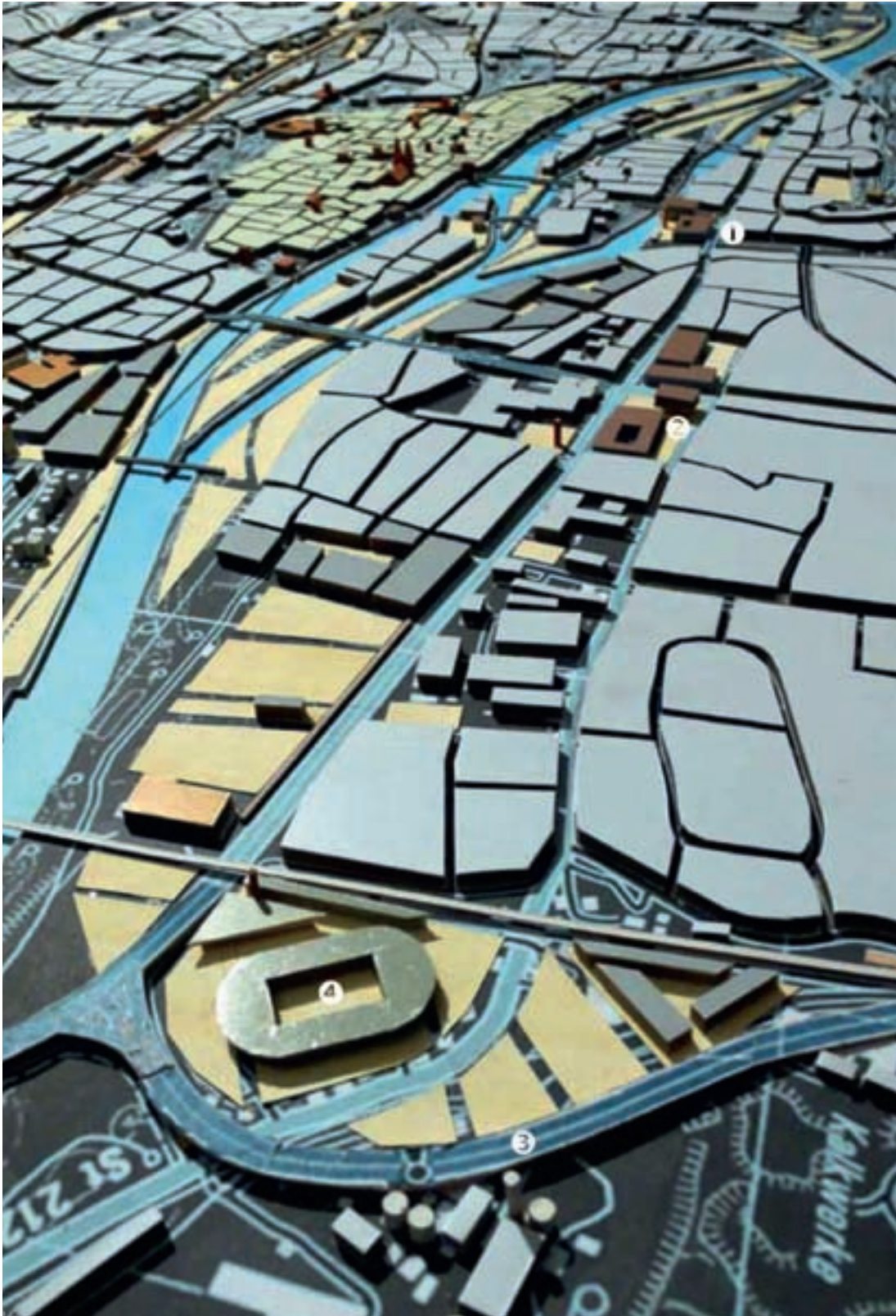


Abbildung 5: Planungsvorschlag Frankenstraße und Walhalle Allee
1 Regen/Europakanal, 2 Kreuzung Nordgaustraße, 3 Verlängerung Osttangente, 4 Sport

4.1 STÄDTEBAU



Abbildung 6: Planungsvorschlag Galgenberg
1 Wissenschaftscampus, 2 Wissenschaftsplatz, 3 Universitätsweiterung, 4 Unistadion

Galgenbergstraße

Die Galgenbergstraße, ursprünglich ein „makabrer“ Ausfallweg der Stadt, ist heute mit dem Anschluss an die Autobahn eine der wichtigsten Radialen Regensburgs. Als Erschließungsstraße der Universität und mit neuen Hochschul- und Verwaltungsbauten sowie dem neuen Wohnquartier am Eiskeller stellt sich die untere Galgenbergstraße im Stadtbild als repräsentative Stadteinfahrt dar. Den „Kulturkorridor“ von der Universität zur Altstadt begrenzend soll die Galgenbergstraße ihre Bedeutung als „Allee der öffentlichen und repräsentativen Bauten“ durch weitere universitäre Einzelbausteine sowie durch die Anordnung eines Eingangsplatzes mit markantem Auftaktgebäude unterstreichen, das auf die mögliche Umstrukturierung der Nibelungenkaserne zu einem Wissenschaftspark hinweist. Im Schnittpunkt von Galgenbergstraße und Ost-West-Grünzug wird der neue Vorplatz mit seinen Versorgungseinrichtungen zum gemeinsamen Schwerpunkt und Raumgelenk von Universität, Hochschule und Wissenschaftscampus.

Typologisches Leitbild für das Wissenschaftsquartier ist das Campusmodell mit einer von Freiräumen geprägten Binnenstruktur. Diese Freiräume nehmen das für Regensburg charakteristische Motiv kleiner Parkareale („Grüne Kammern“) und Grünverbindungen („Grüne Korridore“) auf und geben dem Quartier Adresse und Identität. Im Übergang zur Autobahn kann der südliche Stadtausgang mit dem auf dem Universitätsgelände langfristig geplanten Ausbau des Leichtathletikstadions einen abschließenden stadtbildwirksamen Akzent erhalten (vgl. Abbildung 6).

Landshuter Straße, Stadteinfahrt Burgweinting

Mit dem Anschluss an Autobahn und Osttangente und als Verbindungsstraße nach Burgweinting übernimmt die Landshuter Straße als radiale Stadtzufahrt wichtige Verkehrsfunktionen. Sie tangiert die historische Hofanlage des Pürkelguts, dessen Besonderheit als Landschaftsenklave zwischen Bahnlinien und autobahnartig ausgebauten Straßen heute kaum mehr wahrnehmbar ist. Mit der Neustrukturierung der Leopoldkaserne eröffnet sich die Chance, den heute undefinierten Stadtrand nördlich der Osttangente neu zu ordnen und zu gestalten. Der schmale Ost-West-Grünzug, der bisher an der Landshuter Straße endet, kann als Grünraum entlang der Osttangente bis zum bahnbegleitenden „Grünen Korridor“ weitergeführt werden, mit dem Burgweinting über das Pürkelgut an die Innenstadt angebunden wird.

Im Mündungswinkel von Osttangente und Landshuter Straße markiert ein hohes zeichenhaftes Gebäude die Umlenkung des Hauptverkehrs und die Einfahrt in Richtung Innenstadt. Das hohe Stadtzeichen verweist auf eine Gruppe ebenfalls neuer Dienstleistungsgebäude an der Westseite der Landshuter Straße. Aufgrund der Belastung des höhengleichen Verkehrsknotens sind hier ergänzende Versorgungseinrichtungen nicht möglich. Eine stadteinwärts mögliche Aufweitung der Landshuter Straße zu einem Quartiersplatz kann zu einem straßenbegleitenden Versorgungsschwerpunkt für das neue Stadtquartier beidseits der Landshuter Straße ausgebaut werden. An dieser wichtigen süd-östlichen Stadtzufahrt ist die räumliche Konstellation neuer, die Hauptverkehrsstraßen begleitender Gebäude und einem hohen Stadtzeichen an der Innenstadtzufahrt im Gegenüber zum Landschaftspark des Pürkelguts profildend (vgl. Abbildung 7).

Straubinger Straße / Innerer Osten

Die Straubinger Straße erfährt mit mehreren Neuordnungsbereichen eine städtebauliche Aufwertung. Auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik bleiben auch nach dem geplanten Rückbau einzelne für das Stadtbild zeichenhafte Großbauten und Schornsteine erhalten. Das gegenüberliegende langgestreckte Betriebsgelände auf der Nordseite der Straubinger Straße wird zu einem Dienstleistungsstandort, der dem Straßenverlauf eine neue städtebauliche Fassung und eine neue Stadtbildqualität gibt (vgl. Abbildung 8).

4.1 STÄDTEBAU

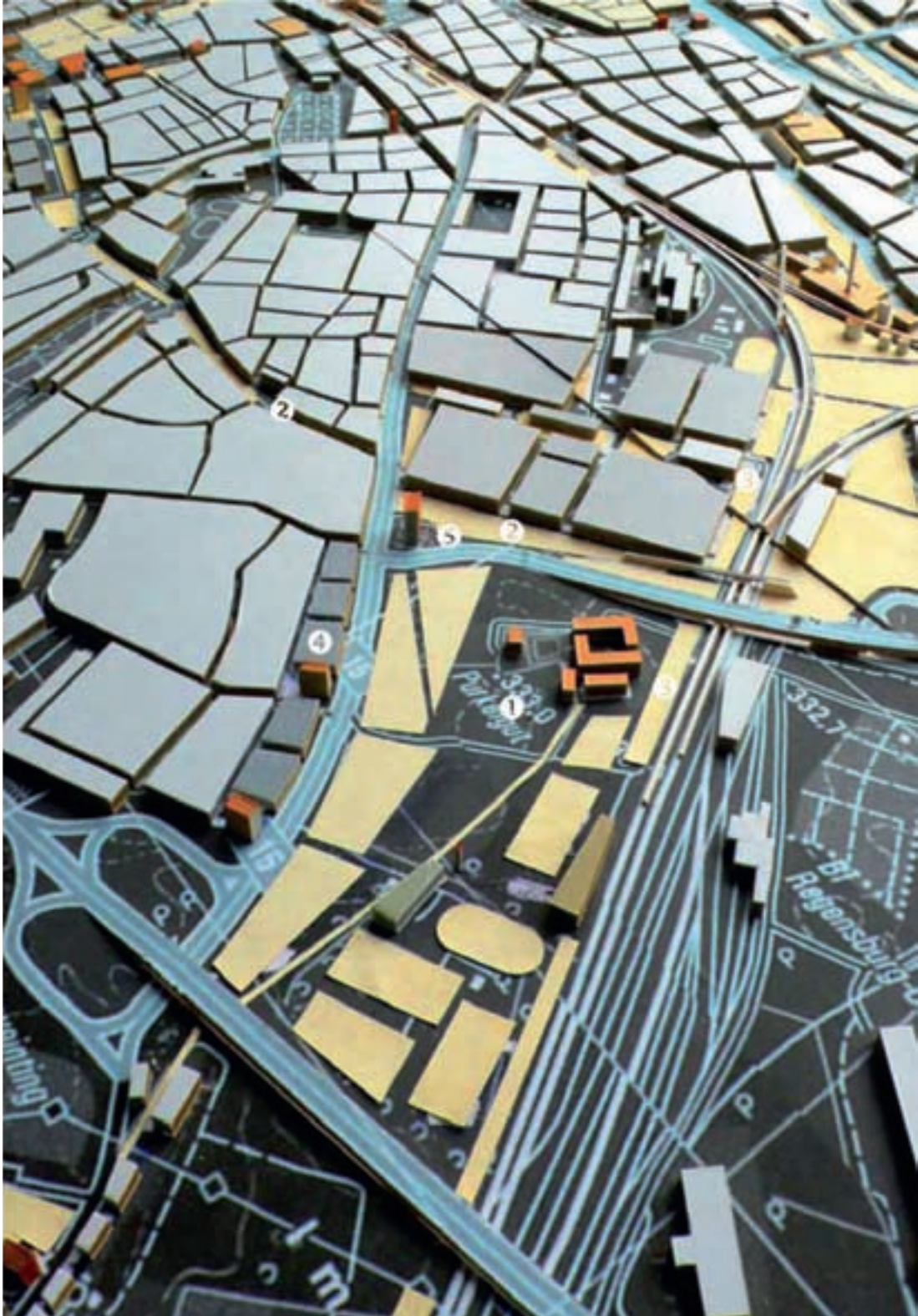


Abbildung 7: Planungsvorschlag Landshuter Straße
1 Pürkelgut, 2 Verlängerung Ost-West-Grünzug, 3 „Grüner Korridor“ an der Bahn,
4 Neuer Dienstleistungsbau, 5 Bürohaus als Stadtzeichen



Abbildung 8: Planungsvorschlag Innerer Osten
1 Zuckerfabrik, 2 Büronutzung, 3. Gleisdreieck (Sportnutzung), 4 Neuer Dienstleistungs- und Gewerbeschwerpunkt Ostkreuz, 5 Stadtzeichen Ostkreuz (Bürohaus)

4.1 STÄDTEBAU



Abbildung 9: Planungskonzept Äußerer Osten (Schrägsicht in Richtung Stadtmitte)

Das südlich an die Zuckerfabrik anschließende Gleisdreieck, bisher ebenfalls für Betriebszwecke genutzt, wird zum Sport- und Freizeitgelände für die umgebenden Wohngebiete und Arbeitsplätze und zum Gelenk zwischen den Baugebieten der Landshuter und Straubinger Straße. Damit kann die im Stadtentwicklungsplan ausgewiesene räumliche Verknüpfung eines „Grünen Korridors“ realisiert werden. Die Flächen im Umfeld des Ostkreuzes erfahren mit einer umfassenden Neuordnung langfristig ebenfalls eine städtebauliche Aufwertung. Hier ist es Ziel, das Ostkreuz, Verkehrsknoten und Hauptzufahrt zur Innenstadt, als Schwerpunkt eines anspruchsvollen, sich neu organisierenden Dienstleistungs- und Gewerbequartiers aufzuwerten. Profilbildend ist hier die Aufwertung der öffentlichen Räume mit einer stadtbildprägenden neuen Dienstleistungsbebauung.

Äußere Straubinger Straße und Ostkreuz

Die anzustrebende städtebauliche Aufwertung des Ostkreuzes (Auslöser dieses Gutachtens) lässt sich nicht mit der Errichtung eines monofunktionalen Hochhauses an einem städtebaulich unwirksamen Standort erreichen. Erforderlich ist ein Masterplan-Konzept, das die räumlich-funktionale Gesamtentwicklung der auf das Ostkreuz bezogenen Gewerbequartiere aufzeigt. Wesentlich sind dabei die Neuordnung des öffentlichen Raums und die Leistungsfähigkeit der teilweise neu zu ordnenden Randgrundstücke.

Zwischen Ostkreuz und Bahnlinie wird die Straubinger Straße als begrünter Stadtraum gestaltet, dessen leicht geschwungener Straßenverlauf im Norden von alten und neuen Dienstleistungsbauten begrenzt und stadteinwärts von einem markanten Kopfbau gehalten wird, der auf die heute nicht mehr nachvollziehbare Wegeverbindung zur Innenstadt (Alte Straubinger Straße) verweist.

Mit wechselseitig begleitenden Grünflächen nach dem Prinzip von Prall- und Gleitufer erhält der leicht mäandrierende Straßenverlauf ein spezifisches Raumthema und Straßenbild, das sich auch in der östlichen Straubinger Straße fortsetzen lässt. Für das Gewerbegebiet an der Ditthornstraße entsteht eine verbesserte Verkehrserschließung mit einem langgezogenen, angeräbnlichen Freiraum als Quartiersmitte, über den langfristig auch das nördliche Hafengebiet angebunden werden kann. Südlich der Straubinger Straße bildet ein repräsentativer, von neuen Gebäuden gefasster Platzraum (Osterhofener Platz) den Eingang zum Gewerbequartier Osterhofener Straße und zum angrenzenden Kreuzkirchenquartier.

Das ursprünglich auf einem freien Bauveld an der Osttangente vorgesehene Hochhaus rückt in eine städtebaulich wirksame Position und wird an der Straubinger Straße zu einem auf die Innenstadt weisenden Stadtzeichen. Der vorgelagerte Stadtplatz ermöglicht die Ansiedlung von Einrichtungen eines neuen Versorgungsmittelpunktes für das umgebende Gewerbe- und Dienstleistungsquartier. Jenseits des Ostkreuzes bildet ein raumbildendes prismatisches Bauwerk den Übergang zum Industriequartier Siemensstraße. Ein baumbestandener Parkplatz entlang der Osttangente dient als grüner Filter zum angrenzenden Gewerberand.

Erste Ergebnisse der Studie

Um einerseits das Welterbe Regensburgs zu schützen und andererseits dem aktuellen Entwicklungsbedarf einer Großstadt Rechnung zu tragen, müssen im engeren und weiteren Umfeld der Kernstadt entlastende und zukunftsrelevante Maßnahmen entstehen können, die sich entsprechend ihrer funktionalen Anforderung und Bedeutung auch im Stadtbild präsentieren („Doppelstrategie“). Dabei werden die profilbildenden Orte an den Schnittstellen von historischen Ordnungs- und heutigen Strukturlinien - überlagert mit den im Regensburg-Plan 2005 ausgewiesenen Neuordnungsflächen - zu den stadtbildwirksamen Koordinaten des Stadtgefüges. Ziel ist ein radiales System, in dem sich die profilbildenden Orte auf peripheren Ringen wie Satelliten um die Altstadt legen („qualitativer Mantel“) und über historische Raumbezüge und neue Grünkorridore mit ihr verbunden sind.

Für die profilbildenden Orte lassen sich die wesentlichen Planungsaussagen wie folgt zusammenfassen:

Bahnterrasse Friedenstraße

Friedenstraße und Kirchmeierstraße bilden einen Stadtboulevard mit einer von Freiräumen (Bahnterrassen) gegliederten Neubebauung aus repräsentativen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Die Lage auf einer Topografiekante am Rande der Schutzzone Welterbe und in ein Kilometer Entfernung zum Dom begrenzt die Höhe der Einzelbauwerke auf 25 Meter.

Stadteinfahrt Prüfening Straße

Die westliche Stadteinfahrt wird durch ein markantes stadtbildwirksames Bauwerk akzentuiert, das den profilbildenden Ort der Klinik (Barmherzige Brüder) in der Stadtsilhouette verankert. In Korrespondenz zu den benachbarten Wohntürmen und den im Osten hervortretenden Stadtzeichen ist eine Höhenentwicklung bis zu 40 Meter vertretbar.

Frankenstraße / Walhalla Allee

Entlang des nördlichen Boulevards inszenieren markante großmaßstäbliche Sonderbausteine für Kultur, Erholung und Freizeit anspruchsvolle Stadträume und landschaftlich-topografisch geprägte Stationen. Für das die Kreuzung akzentuierende hohe Gebäude an der Nordgaustraße in einer Entfernung von 800 Meter zum Dom gilt eine Höhenbegrenzung von 30 Meter.

Galgenbergstraße

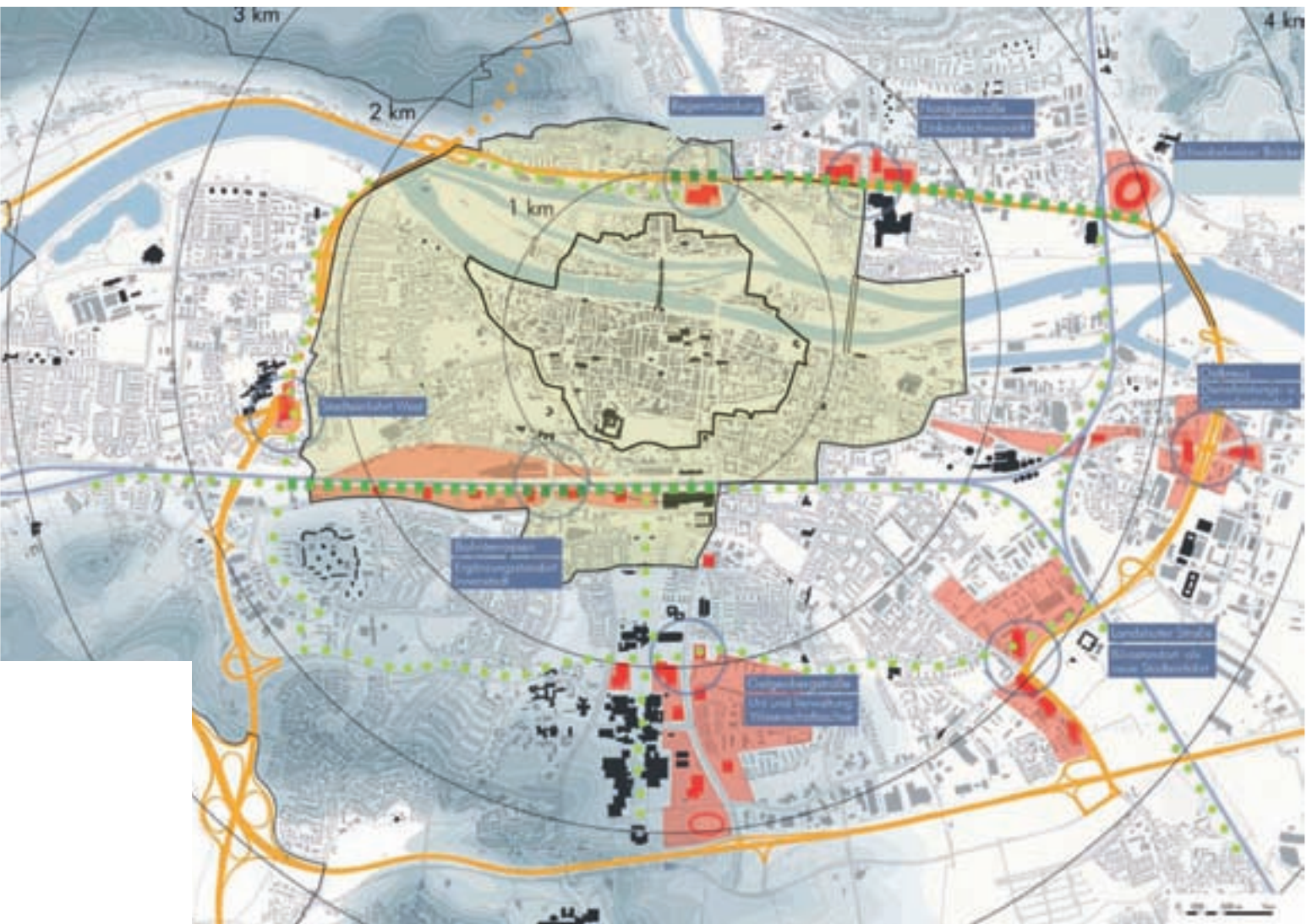
Die Galgenbergstraße bildet die „Allee der öffentlichen repräsentativen Bauten“ und gleichzeitig die Begrenzung des Kulturkorridors, der von der Universität zur Altstadt führt. Pendant der Universität könnte ein neuer Wissenschaftscampus auf dem Gelände der Nibelungenkaserne sein, der sich zur Galgenbergstraße durch ein profilbildendes Gebäude mittlerer Höhe ankündigt. Die Hanglage in zwei Kilometer Entfernung zum Dom fordert eine Höhenbegrenzung auf 30 Meter.

Landshuter Straße

Vorgeschlagen wird die Akzentuierung der Stadteinfahrt Landshuter Straße durch ein hohes Gebäude als Wegweiser zur Innenstadt. Das Pürkelgut, historischer Kulturort in einem Landschaftsfeld, wird Trittstein der grünen Freiraumvernetzung von der Innenstadt nach Burgweinting. Aufgrund der drei Kilometer Entfernung zum Dom gilt für das Stadtzeichen an der Landshuter Straße eine Höhenbegrenzung auf 60 Meter, für die Randbebauung der Landshuter Straße Richtung A 3 die Begrenzung auf 25 Meter.

Ostkreuz Straubinger Straße

Hier kann ein räumlich und funktional neu definierter Dienstleistungsstandort als Schwerpunkt des großen innenstadtnahen Gewerbe- und Industriegebiets entstehen mit auf die Innenstadt ausgerichteten stadtbildwirksamen, prägnanten Gebäuden und Stadträumen sowie einem hohen Stadtzeichen. Die Lage in der Donauebene und eine Entfernung von 3,3 Kilometer zum Dom lassen eine Höhenentwicklung des Stadtzeichens von maximal 60 Meter zu.



Profilbildende Standorte auf potentiellen Umstrukturierungsflächen

- Radiale Straßen
- Historische, aufgelassene Führung
- Hauptverkehrsstraßen
- Eisenbahnlinien
- Wichtige Grünvernetzung
- Grüne Stadtboulevards
- Stadtbildwirksame Umstrukturierungsflächen
- Profilbildende Standorte
- Profilbildende Gebäude, Bestand

Abbildung 10: Leitbild profilbildende Gebäude

4.2 ALTSTADTSANIERUNG IN REGENSBURG AM BEISPIEL DER EHEMALIGEN SCHNUPFTABAK- FABRIK IN DER GESANDTENSTRASSE

Peter Ittlinger, Bauordnungsamt

Baubeschreibung und Bestandssituation

Das Quartier der ehemaligen Bernard'schen Schnupftabakfabrik umfasst ein Areal von rund 3.600 Quadratmetern mit den Anwesen Gesandtenstraße 3, 5 und Spiegelgasse 2.

Es wird im Norden durch die Gesandtenstraße, im Osten durch die Spiegelgasse, im Süden durch die Straße „Hinter der Pfannenschmiede“ und im Westen durch den Gutenbergplatz begrenzt.

Das Areal einschließlich der Höfe ist der größte zusammenhängende Gebäudekomplex in privater Hand, der in Regensburg über viele Jahre baugeschichtlich untersucht wurde. Es war vor der Sanierung eines der wichtigsten historischen Ensembles in der Altstadt, das noch nicht einer grundlegenden baulichen Rekonstruktion unterzogen wurde. Dem Vorhaben kommt deshalb, neben dem denkmalpflegerischen Stellenwert, vor allem eine stadtentwicklungspolitische Bedeutung zu.

Hinzu kam das Ende der in dem Gebäude untergebrachten Schnupftabakproduktion mit der Verlagerung in das bestehende Zweigwerk nach Sinzing bei Regensburg. Da dies seit längerem absehbar war, hat die Abteilung Bauforschung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bereits vor über zehn Jahren mit den Voruntersuchungen der beiden Häuser in der Gesandtenstraße begonnen. Mit dem Besitzerwechsel der Grundstücke stand dann die Sanierung und Neunutzung der Gebäude an.



Abbildung 1: Luftbild Altstadtbereich „Schnupftabakfabrik“

Baugeschichte und Denkmalpflege

Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um drei in die Denkmalliste eingetragene Einzelbaudenkmäler:

- Gesandtenstraße 3, sogenanntes Zanthaus, seit 1812 Tabakfabrik Gebrüder Bernard, umfangreicher frühgotischer Hauskomplex mit zwei Türmen und Rippengewölben, Stuckdekor aus dem 18. Jahrhundert; mit technischer Ausstattung aus dem frühen 19. Jahrhundert
- Gesandtenstraße 5, sogenanntes Neuffer- oder Ingolstetterhaus, spätgotisches Eckhaus mit romanischem Kern, Umbauten im 16. und 19. Jahrhundert; mit technischer Ausstattung aus dem späten 19. Jahrhundert
- Spiegelgasse 2, sogenanntes Lodererhaus, gotischer Traufseitbau, spätgotisch, barock und um 1900 verändert

Das Zanthaus (Gesandtenstraße 3) und das Ingolstetterhaus (Gesandtenstraße 5), die sich beide aus jeweils mehreren, ursprünglich getrennten Patrizieranwesen zusammensetzen, gehen mit ihren Türmen und Hauskapellen bis auf das 12. beziehungsweise 13. Jahrhundert zurück. Der Baukomplex spiegelt Regensburger Architekturgeschichte vom Mittelalter ins

19. Jahrhundert wider. Auch die 1812 im Zanthaus eingerichtete Schnupftabakfabrik mit ihrer Ausdehnung im Jahre 1898 auf das Nachbaranwesen Gesandtenstraße 5 ist ein herausragendes technisches Denkmal.



Abbildung 2: Das Anwesen vor der Sanierung

Wenngleich durch die vorliegende Planung die Denkmaleigenschaft hinsichtlich der Produktionseinrichtungen für die Schnupftabakfabrik deutlich geschmälert wird, bleibt dennoch die Hausgruppe selbst ein herausragendes Baudenkmal mit hoher Befunddichte vom ausgehenden Mittelalter über die Barockzeit bis hin zum 19. Jahrhundert.

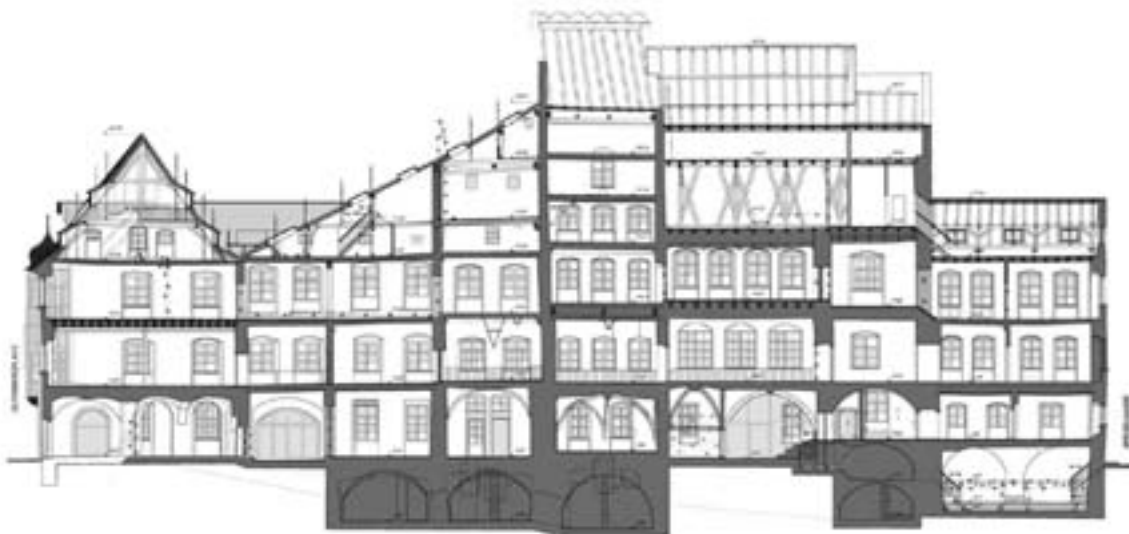


Abbildung 3: Schnitt durch das Gesamtgebäude

Bei beiden Häusern haben sich für Regensburg herausragende Baubefunde und großflächige Wanddekorationen aus unterschiedlichen Epochen in einzigartiger Qualität erhalten. Vor diesem Hintergrund war es aus Sicht der Denkmalpflege notwendig, die Bauantragsunterlagen in intensiven und detaillierten Abstimmungsgesprächen zu erarbeiten.

Um die zu erwartenden Eingriffe abschätzen zu können, wurde auch die Werk- und Detailplanung für alle Installationsgewerke vorangetrieben. Für konservatorische und restauratorische Behandlung historischer Putze, Wandmalereien und Ausstattungsteile sollten einschlägig qualifizierte Fachfirmen herangezogen werden. Der herausgehobenen Bedeutung des Anwesens gemäß war eine baubegleitende Fortführung der Bauforschung und der analytischen Aufmaßpläne erforderlich. Für den im ersten Obergeschoss des Zanthauses geplanten Museumsraum sollte ein Konzept abgestimmt werden.

Nutzungskonzept

Bei der Planung im Jahr 2000 war es Ziel des Investors, die sich aus dem Gebäudebestand ergebenden architektonisch-räumlichen Qualitäten mit einem Neubau zu ergänzen, um im Sinne eines multifunktionalen „Magneten“ (Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen) auch einen altstadtentwicklungspolitischen Beitrag zu leisten. Das Objekt sollte in dieser Struktur zur engen Verknüpfung der zentralen Altstadtbereiche mit den südwestlichen Altstadtbezirken führen. Diese wichtige Funktion des Gesamtkomplexes sollte die Chance einer nachhaltigen Stärkung der Altstadt bieten. Es war vorgesehen, in einem Neubau (im südwestlichen Bereich) rund 2.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und in den übrigen Gebäuden zwölf Wohnungen, Büros, ein Museum und Gastronomieflächen zu schaffen.

Planungsprozess

In Kenntnis der bisher beschriebenen Vorgaben hatte sich der Bauherr entschieden, gemeinsam mit der Stadt Regensburg eine Sanierungskonzeption zu entwickeln, die neben den städtebaulich-architektonischen Fragestellungen auch die Gesichtspunkte der Denkmalpflege und der geplanten Nutzungen berücksichtigt. In einem Zeitraum von über einem Jahr fanden intensive Beratungen zwischen den planenden Architekten, der Bauherrschaft und den Fachstellen der Verwaltung statt, um einzelne Vorstellungen abzustimmen und zu einer überzeugenden, projekt-

bezogenen Lösung zu gelangen. Wesentliches Ziel war es, den besonderen Alterswert dieser in Jahrhunderten gewachsenen und seit der vorletzten Jahrhundertwende kaum noch angetasteten, historischen Substanz zu erhalten und die Instandsetzung, Sanierung und „Revitalisierung“ der Gebäude unter denkmalgerechten Bedingungen zu ermöglichen.



Abbildung 4:
Grundriss 1. Obergeschoss

Gestaltungsbeirat

Der nach dem Planungsstand 2000 vorgesehene Neubau im südöstlichen Grundstücksbereich wurde dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorgelegt und nach mehreren Sitzungen positiv zum Abschluss gebracht.

Fachstellenbeteiligung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens waren folgende Dienststellen zu beteiligen:

1. Landesamt für Denkmalpflege und städtische Denkmalpflege
2. Brandschutzamt
3. Amt für Wohnungswesen und Städtebauförderung
4. Bauordnungsamt
5. Umweltamt
6. Stadtplanungsamt
7. Tiefbauamt
8. Amt für öffentliche Ordnung

Aufgrund von Befunden im Kellerbereich, die bei archäologischen Grabungen entdeckt wurden, konnte der geplante Neubau nicht verwirklicht werden. Zur Weiterführung des Projektes war eine Umplanung erforderlich.

Mit einem Vorbescheidsantrag vom November 2004 verfolgte der Bauherr eine in vielen Bereichen überarbeitete Planung. Wesentliche Teile des Gebäudekomplexes sollten danach für rund 100 Wohnungen genutzt werden. Die ursprüngliche, im südlichen Bereich vorgesehene, großflächige Verkaufsnutzung entfiel. Gewerbeflächen sind nur mehr zur Gesandtenstraße hin orientiert, wodurch die früher notwendige Anlieferungs- und Entsorgungszone über die Deischgasse nicht mehr notwendig war.

Einbindung des Stadtrates

Der Stadtplanungsausschuss beschloss die beantragte Baugenehmigung beziehungsweise den Antrag auf Vorbescheid mit den entsprechenden Nebenbestimmungen zu erteilen.

Erteilung der Baugenehmigung

Für Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Schnupftabakfabrik erteilte die Stadt Regensburg mit Bescheiden vom März 2001 und Oktober 2005 die Baugenehmigung.

Statisches Konzept

Neben der Überprüfung der Tragfähigkeit des Gebäudes war es Hauptaufgabe des Statikers, Schäden durch größere Setzungen und daraus entstehende Rissbildung oder auch zu starke Durchbiegung von Balken und Decken zu vermeiden. Seine Aufgabe war es auch, zusammen mit dem Architekten den Schall-, Wärme- und Brandschutz zu gewährleisten.

Fundament

Generell war die statische Substanz der Keller- und Erdgeschossgewölbe intakt, wenn auch durch gewaltige Setzungen in den Fundamenten Schiefstellungen von Stützen und Wänden entstanden sind. Eine Verbesserung des Unterbaus wurde in Teilbereichen durch eine Bohrpfahlgründung erreicht.

Decken

Die statischen Maßnahmen für die bis zu neun Meter weit gespannten Geschossdecken waren planbar, ohne die historische Substanz zu sehr aufs Spiel setzen zu müssen. So wurden begleitend zu den Deckenbalken Stahlträger oder Zwischenunterstützungen eingeführt.

Dachtragwerk

Auch das Dach und die Decken wurden im gesamten Objekt noch von einer Holzexpertin begutachtet. Dabei haben sich Holzschäden wie Braunfäule, Schwamm oder Hausbock gezeigt. Diese Schadenspunkte wurden durch den Statiker und die Zimmererfirma letztendlich ertüchtigt. Bei dem Gesamtkomplex handelt es sich nicht um ein, sondern um zehn Dachtragwerke in unterschiedlichster Konstruktion.

Beispielhaft sei hier das Dach über dem Gebäude Gesandtenstraße / Ecke Gutenbergplatz beschrieben: Es handelt sich um einen zweifachen Kehlbalkendachstuhl. Hauptgrund der eingetretenen Schäden war hier, wie bei vielen anderen Dächern auch, eindringende Feuchtigkeit. Vom Dachfuß Ost waren nur noch Fragmente vorhanden. Da das Holztragwerk sonst intakt war, wurden die defekten Sparren-Deckenbalken-Anschlüsse mit zwei Stahlblechen plus Verbindungsanker ergänzt, deren Schenkel sich aus der Horizontalen in die Dachneigung spreizen. Mit dieser Verbindung gelang es nicht nur die gebündelten Dachkräfte in die Deckenbalken zu übertragen, sondern gleichzeitig das Ziel zu erreichen, auf der Ostseite die Verlängerung der geschwächten Deckenbalkenaufleger über den Traufpunkt hinaus auf die Tragwand herzustellen. Die völlig zerstörte Mauerschwelle musste dabei komplett ausgetauscht werden.

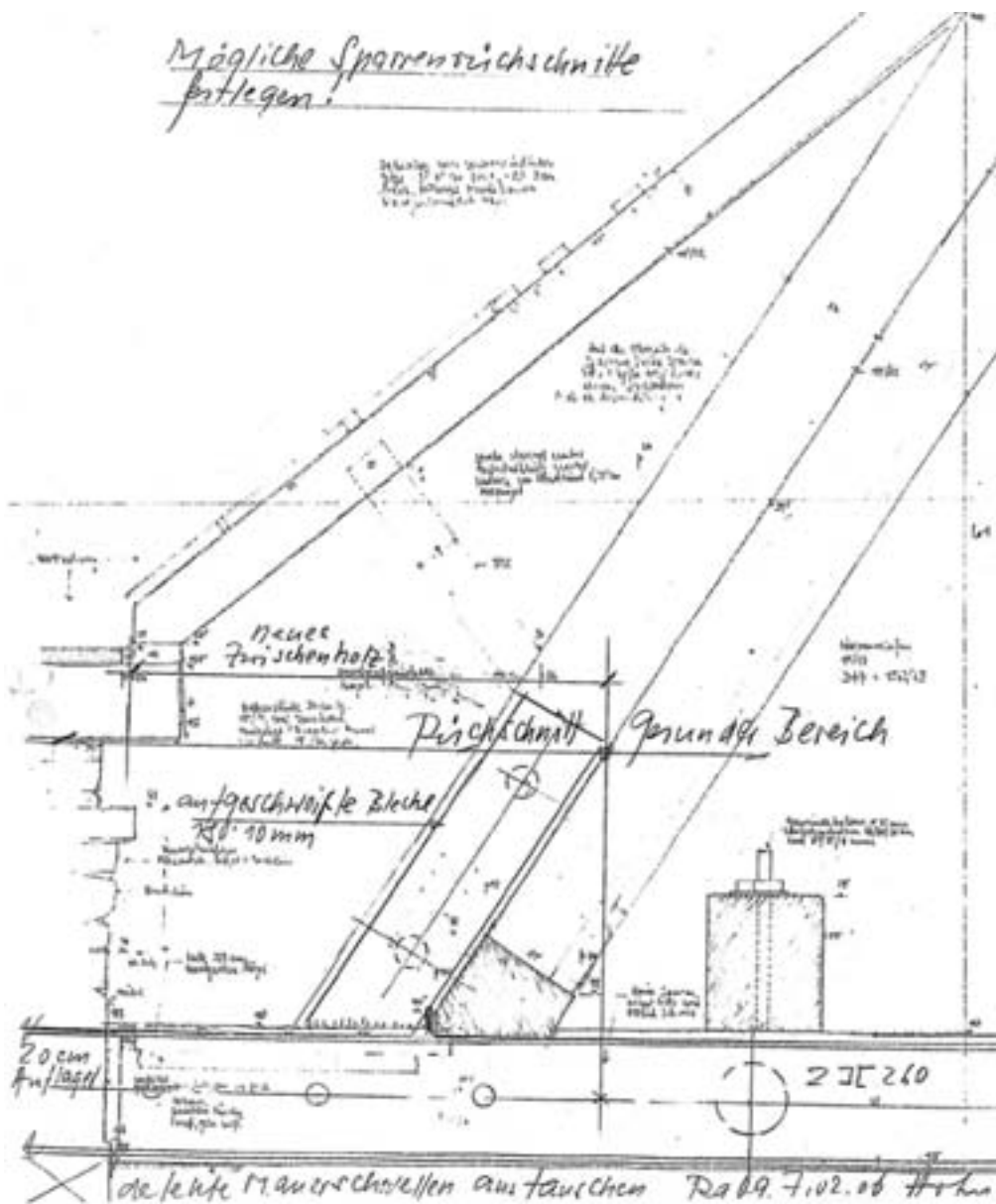


Abbildung 5: Skizze Statik

Durchführung der Baumaßnahme

Um die Baumaßnahme möglichst störungsfrei durchführen zu können, ist der Bauherr der Empfehlung der Denkmalpflege gefolgt und hat neben der Bauleitung durch den Architekten eine denkmalpflegerische Bauleitung in Auftrag gegeben, die ständig vor Ort war. Damit wurde vermieden, dass durch die Bauhandwerker Eingriffe an Bauteilen vorgenommen werden, die geschützt und erhalten werden sollten.

Fassadengestaltung

Die äußere Gestaltung der Einzelgebäude sollte durch unterschiedliche farbliche Betonung der Faschen, Steingewände, Gesimse oder sonstiger Gliederungselemente erkennbar gemacht werden. Der Gesamteindruck der Anlage sollte jedoch durch einen leicht abgestuften Farbton zwischen den Gebäuden erhalten bleiben.



Abbildung 6: Abwicklung Gesandtenstraße



Abbildung 7: Ansicht Gesandtenstraße / Gutenbergplatz

Museumsbereiche

Im Zanthaus ist seit 1812 die Schnupftabakfabrik der Gebrüder Bernard Aktiengesellschaft untergebracht, die ihre Produktionsstätte später auch auf das 1898 erworbene Nachbarhaus, Gesandtenstraße 5, ausdehnte. So ist der Baukomplex mit der bis zuletzt genutzten Einrichtung der Schnupftabakfabrik auch ein herausragendes technisches Denkmal.

Vor dem Hintergrund einer rentablen Nutzung des Gesamtkomplexes haben sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Regensburg darauf verständigt, dass die im Erdgeschoss befindliche sogenannte „Alchemistenküche“, das Stampfwerk sowie zwei Schauräume im erste Obergeschoss erhalten bleiben und als „document“ didaktisch-museal aufbereitet werden müssen (vgl. Abbildungen 8 und 9).



Abbildung 8: Innenraumsansicht Museum

Eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen Bauherren und Stadt Regensburg wurde herbeigeführt. Der Museumsbereich, der zwischenzeitlich eingerichtet ist, ist eine Besonderheit für die Region. Er kann nach Voranmeldung besichtigt werden und stellt eine weitere Bereicherung der Regensburger Museumslandschaft dar. Zur Anschaulichkeit der früheren Gebäudenutzung wurde in der Eingangshalle eine gestalterisch und didaktisch gelungene Präsentation in Bild und Text vorgenommen.

Bauzeit

Baubeginn: Juni 2004
Fertigstellung: Dezember 2007
Baukosten: 9,5 Mio. Euro
(nach Angabe)

Bauherr

Schnupf Immobilien GmbH
vertr. D. d. Geschäftsführer
Franz Nerb
Schwarze-Bären-Straße 10
93047 Regensburg

Architekt

Architekturbüro Köpl
Auergasse 3
93047 Regensburg

Statik

Ingenieurbüro Hofmann + Mann
Brunnstraße 23
93053 Regensburg



Abbildung 9: Die sogenannte „Alchemisten-Küche“

DIE NEUE NORDGAUSTRASSE ZWISCHEN NIBELUNGENBRÜCKE UND ISARSTRASSE

Peter Bächer, Tiefbauamt

Historie

Schon in einem Generalbaulinienplan von 1917 stellte der von der Stadt beauftragte Stadtplaner Professor Otto Lasne eine Brücke über beide Donauarme, über den Unteren Wöhrd und eine Verlängerung der Weißenburgstraße als nach Norden gerichtete Hauptverkehrsstraße dar. Mit Freigabe der Nibelungenbrücke im Jahr 1938 wurde auch die Nordgaustraße an das städtische Verkehrsnetz angebunden und 1964 bis zur Isarstraße auf vier Fahrspuren ausgebaut. Abbildung 1: Auszug aus dem Generalbaulinienplan von 1917

Neue Konzeptionen

1992 beschloss der Regensburger Stadtrat den Neubau der Nibelungenbrücke mit zwei Fahrspuren für den Busverkehr. Der zwischen 1993 und 1997 aufgestellte Verkehrsentwicklungsplan sah auch noch separate Busspuren in der Nordgaustraße vor. Mit Hilfe einer Lichtsignalanlage sollte der Busverkehr auf der gesonderten Trasse zusätzlich bevorzugt und beschleunigt werden. Noch konkreter wurde der Stadtplanungsausschuss Ende 1996: Es wurde ein Konzept zur Verkehrsverbesserung und für den öffentlichen Personennahverkehr auf der Verkehrsachse Stobäusplatz–Weißenburgstraße–Nibelungenbrücke–Nordgaustraße–Saller Regenbrücke – Lappersdorfer Kreisel beschlossen. Dabei waren auch Busspuren zwischen Stobäusplatz und Isarstraße vorgesehen. Im Jahr 1999 wurden zunächst die Weißenburgstraße und 2004 schließlich die Nibelungenbrücke jeweils mit einer bzw. zwei Busspuren ausgestattet.



Abbildung 1: Auszug aus dem Generalbaulinienplan von 1917



Abbildung 2: Die ausgebaute Weißenburgstraße

Verkehrsuntersuchung „Großraum Regensburg“

Die Verkehrsuntersuchung „Großraum Regensburg“ wurde in den Jahren 2002 bis 2005 von einer Arbeitsgemeinschaft vorbereitet und begleitet. Neben der Stadt und dem Landkreis Regensburg gehörten auch Vertreter der Autobahndirektion Südbayern, des Straßenbauamtes Regensburg, der Bayerischen Eisenbahngesellschaft und des Regensburger Verkehrsverbundes der Arbeitsgemeinschaft an. Erarbeitet wurde die Verkehrsuntersuchung vom Verkehrsforschungs- und Beratungsbüro TRANSVER und dem Verkehrsgutachter Professor Harald Kurzak. Verantwortlich für die Arbeit und die Koordination der Arbeitsgruppe war die Regierung der Oberpfalz.

Das Gutachten beschäftigte sich hauptsächlich mit der Neuordnung des Verkehrs und mit der Entlastung der Wohngebiete vom Durchgangsverkehr im Stadtnorden. Aus dem Gutachten konnten drei Maßnahmen abgeleitet werden:

1. Ausbau der Nordgaustraße zwischen der Nibelungenbrücke und der Isarstraße
2. Ausbau der Nordgaustraße nördlich der Isarstraße mit Neubau der Sallerner Regenbrücke
3. Neubau der Ostumgehung zwischen der Walhalla Allee / Osttangente und der B16

Die eingesetzte Lenkungsgruppe unter Leitung der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Inneren legte der Stadt Ende 2005 den sofortigen Planungsbeginn für alle drei Maßnahmen nahe. Noch im November 2005 begann das Tiefbauamt der Stadt Regensburg mit der Planung der drei Maßnahmen. Die rasche Umsetzung der ersten Maßnahme stand dabei im Vordergrund.

Straßenausbau „Nordgaustraße“

Der auszubauende Abschnitt der Nordgaustraße zwischen der Nibelungenbrücke und der Isarstraße war rund 970 Meter lang und beinhaltete die Knotenpunkte der Nordgaustraße mit der Holzgartenstraße, mit der Frankenstraße / Walhalla Allee und mit der Donaustauer Straße. Die Nordgaustraße war im Ausbauabschnitt als Bundesstraße klassifiziert und gemäß Flächennutzungsplan als stark belastete, zweibahnige Hauptverkehrsstraße mit höchster Verkehrsbedeutung ausgewiesen.

Aus den gegebenen und aus den vorhersehbaren verkehrlichen und baulichen Problemen der Nordgaustraße leiteten sich folgende Zielvorstellungen ab:

Ertüchtigung überlasteter Kreuzungen

Bei Planungsbeginn in den Jahren 2005 / 2006 lag die tägliche Verkehrsbelastung der Nordgaustraße zwischen 35.000 und 40.000 Fahrzeugen. Schon damals war die Straße überlastet und in den Kreuzungsbereichen kam es während den Verkehrsspitzenzeiten am Morgen und am Abend regelmäßig zu zahlreichen Staus.

Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs um abschnittsweise bis zu 51.000 Fahrzeuge pro Tag (Prognosewert 2020) ließ eine weitere Verschärfung dieser Situation erwarten.

Um die Kreuzungen an der Frankenstraße / Walhalla Allee zu entlasten, wurde eine zweite Linksabbiegespur von Süden nach Westen zur Frankenstraße und eine weitgehend frei geschaltete Rechtsabbiegespur von Westen nach Süden zur Nibelungenbrücke eingeplant.

An der ebenfalls überlasteten Kreuzung an der Donauaustauer Straße wurde eine zweite Linksabbiegespur von Norden nach Osten zur Donauaustauer Straße vorgesehen. Die Einfahrprobleme aus der östlichen Holzgartenstraße in die Nordgaustraße wurden durch eine neue Ampelanlage gelöst.

Vorfahrt für den ÖPNV

Die Überlastungen und Stauungen auf der Nordgaustraße behinderten in besonderem Maße den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Hierdurch ergaben sich für die Busse große Reisezeitverluste und eine geringe Attraktivität. Ein grundlegendes Ziel des Straßenausbaues war es daher auch, auf der Nordgaustraße weitgehend durchgängige, beidseitige Busspuren mit Vorfahrt für den ÖPNV anzulegen. Die beim Ausbau ohnehin notwendige Modernisierung der Lichtsignalanlagen sollte genutzt werden, um die Fahrt mit dem ÖPNV zu beschleunigen.

Die Bushaltestellen wurden fahrgastfreundlich und barrierefrei konzipiert. So wurden für gehbehinderte Personen und Rollstuhlfahrer an Querungsstellen die Bordsteine abgesenkt und bei Buseinstiegsbereichen besonders hohe Borde eingebaut. Im Bereich des Donau Einkaufszentrums und der dortigen stark frequentierten Bushaltestelle Weichs wurde eine zusätzliche lichtsignalisierte Fußgängerfurt über die Nordgaustraße geschaffen.

Für sehbehinderte Menschen wurden an allen Bushaltestellen taktile und möglichst kontrastreiche Gehwegplatten verwendet.

Bei der neu angelegten Fußgängerfurt an der Holzgartenstraße und an der Kreuzung mit der Donauaustauer Straße wurden Fußgängerampeln mit akustischen Signalgebern ausgestattet.



Abbildung 3: Bushaltestelle mit taktilem Gehwegbelag

Verbesserung für Radfahrer und Fußgänger

Die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger war zuletzt an der Nordgaustraße nicht mehr optimal gegeben. Neue Radwegführungen in den Kreuzungsbereichen und eine neue Fußgängerampel auf Höhe der Holzgartenstraße wurden zur Verbesserung dieser Situation eingeplant und realisiert.

Rund 150 Laubbäume - 130 Linden und 20 Hainbuchen - wurden insbesondere im neuen Mittelgrünstreifen und im neuen westlichen Grünstreifen gepflanzt. Der vorhandene großkronige Bestand auf der Ostseite der alten Nordgaustraße wurde in die neue Nordgaustraße integriert. Bisher monotone Rasenstreifen wurden durch artenreiche und ökologisch wertvollere Rasenflächen ersetzt.

Zubringer und Entwicklungsachse zur Altstadt

Aus städtebaulicher Sicht war es wichtig, die Nordgaustraße als zentralen Zubringer in die Regensburger Innenstadt zu stärken. Aber auch ihre Funktion als Entwicklungsachse zwischen dem Alex-Center und dem Donaeinkaufszentrum sollte weiterentwickelt werden.



Abbildung 6: Die neue Nordgaustraße

Verbesserter Verkehrsfluss

Der Neubau der Nordgaustraße und die damit verbundene Modernisierung der 35 Ampelanlagen haben die Möglichkeit eröffnet, ein verkehrsadaptives Steuerungsverfahren einzusetzen - und zwar für die Spitzenverkehrszeiten in besonders überlasteten Straßenzügen wie der Nordgaustraße, der Frankenstraße, Amberger Straße und der Walhalla Allee. Das Verfahren erlaubt in Zukunft, komplexe Verkehrsabläufe an aktuelle Verkehrslagen im Straßennetz der Stadt anzupassen.

Diese Integration wird bis Ende 2010 abgeschlossen sein. Dann beginnt der Einsatz des neuen Steuerungssystems. Die Stadt erwartet sich durch dieses System einen besseren Verkehrsfluss und damit eine Verringerung der verkehrsbedingten Emissionen.

Lärmschutz und Umweltaspekte

Im Mai 2006 beschloss der Stadtplanungsausschuss des Regensburger Stadtrates einen Grundsatzbeschluss zum Ausbau der Nordgaustraße zwischen der Nibelungenbrücke und der Isarstraße. Im Anschluss daran fand im Juni 2006 für Bürgerinnen und Bürger eine Informationsveranstaltung zum Thema „Straßenausbau der Nordgaustraße“ statt.

Im Planfeststellungsverfahren spielten Umweltaspekte erwartungsgemäß eine große Rolle - dies zeigte sich auch in den meisten Bürgereinwendungen. Mit Hilfe eines landschaftspflegerischen Begleitplanes und einem umweltfachlichen Gutachten war es jedoch möglich, auf alle Bedenken zu reagieren und Lösungen herbeizuführen.

Auch wenn für den Ausbau der neuen Nordgaustraße die Bepflanzung der Mittel- und Seitengrünstreifen zum großen Teil entfernt werden musste, konnte das Ziel der Stadt, den alten Baumbestand im östlichen Grünstreifen weitgehend zu erhalten und die neuen Grünstreifen in der Mitte und im Westen wieder intensiv zu begrünen, sicher gestellt werden. Ersatz- und Ausgleichspflanzungen wurden zusätzlich vorgenommen.



Abbildung 7: Auszug aus dem landschaftspflegerischem Begleitplan

Das lufthygienische Gutachten, das dem Planfeststellungsverfahren zugrunde lag, konnte nachweisen, dass die Grenz- und Prüfwerte (Jahresmittelwerte) für Stickstoffdioxid, Feinstaub und Benzol bis zum Jahr 2020 nicht überschritten werden. So lag der Wert für Stickstoffdioxid im Ausbauabschnitt der Nordgaustraße bei maximal $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und damit unter dem zulässigen Jahresmittelwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der Wert für Feinstaub erreichte laut Gutachten nur maximal $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und damit nicht den zulässigen Jahresmittelwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Schließlich belief sich der maximale Benzolwert auf $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der zulässige Wert für Benzol von $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde somit deutlich unterschritten.

Die schalltechnische Untersuchung sprach zahlreichen Anliegern einen grundsätzlichen Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen - beispielsweise in Form von Schallschutzfenstern - zu. Der Planfeststellungsbeschluss baute auf dieser Untersuchung auf und verpflichtete die Stadt gemeinsam mit den anspruchsberechtigten Anwohnern die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren.

Bauausführung

Nach Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde schließlich im Oktober 2006 bei der Regierung der Oberpfalz das Planfeststellungsverfahren beantragt. Am 24. August 2007 wurde der Planfeststellungsbeschluss erlassen.

Die Baumaßnahme begann Mai 2008. Der offizielle Spatenstich erfolgte am 9. Juni 2008. Die Einteilung der Bauphasen wurde so vorgenommen, dass die Nordgaustraße während der einjährigen Bauzeit immer vierspurig befahrbar blieb. Die anliegenden Einkaufszentren, Gewerbebetriebe und Wohngebiete waren nur kurzzeitig nicht erreichbar. Lediglich für Radfahrer und Fußgänger mussten teilweise Umleitungstrecken ausgewiesen und für eine gewisse Zeit Bushaltestellen verlegt werden.

Besonders anspruchsvoll war die Baudurchführung in den Kreuzungsbereichen, an denen mehrfache Baustellenumsetzungen und auch Wochenendarbeit erforderlich waren. Die Baumaßnahme wurde dennoch termingerecht von der Firma Stratebau fertig gestellt und durch den Bayerischen Staatsminister des Innern Herrn Joachim Herrmann am 29. Mai 2009 freigegeben. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 8.000.000 Euro. Davon waren 7 000 000 Euro zu 80 Prozent förderfähig, so dass die Stadt 5.600.000 Euro Zuwendungen erhielt. Der Eigenanteil der Stadt betrug 2.400.000 Euro.

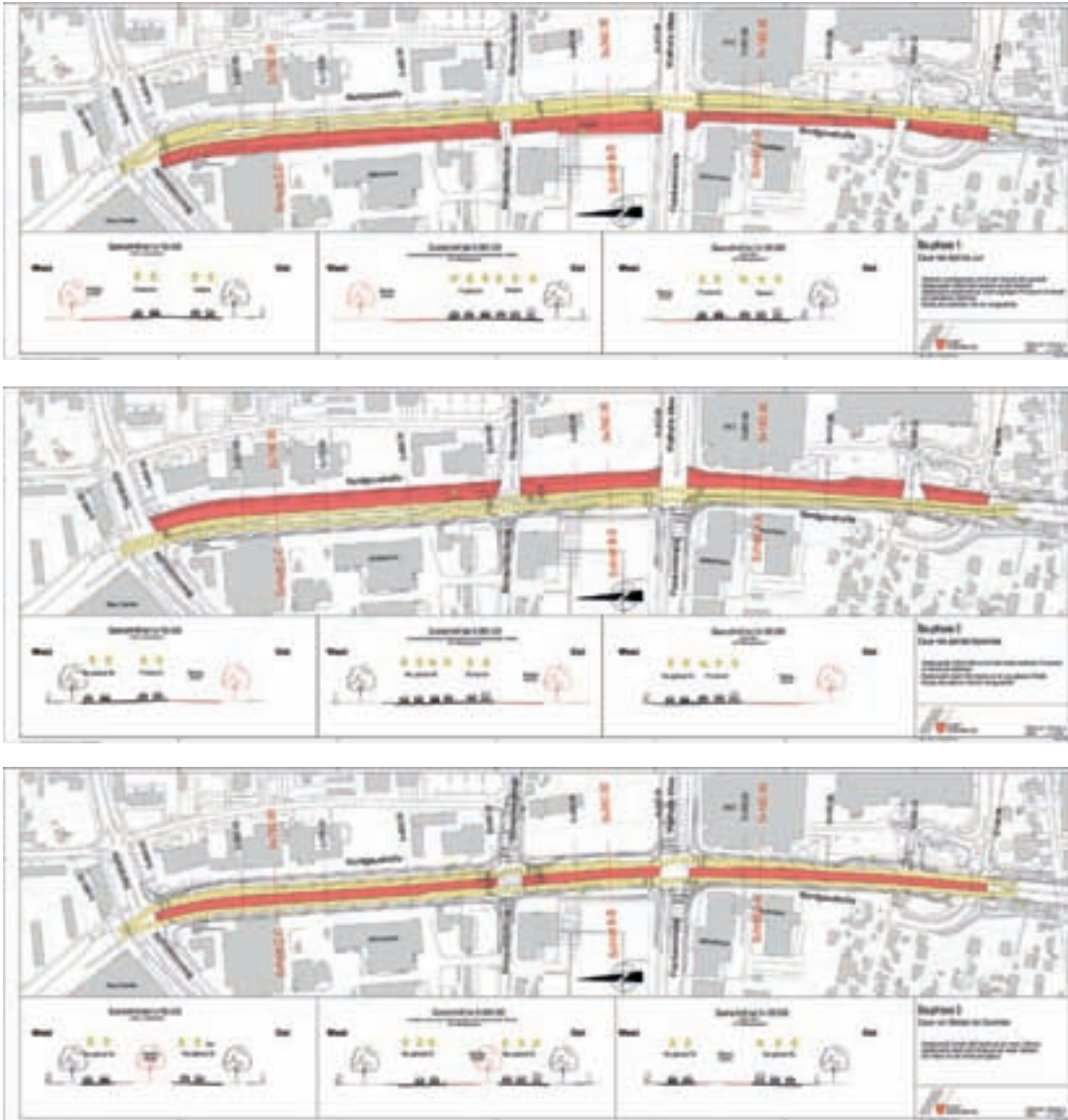


Abbildung 8, 9, 10: Bauphasenplan



Abbildung 11: Panoramafoto - Die neue Nordgaustraße

5

SERVICEANGEBOTE FÜR BÜRGERINNEN UND BÜRGER SOWIE UNTERNEHMEN

5.1 DAS GEOPORTAL - WEBDIENSTE, BENUTZEROBERFLÄCHEN UND 3D-STADTMODELL

Herbert Schönhammer, Amt für Stadtentwicklung

Unter einem Geoportal wird ganz allgemein die internetgestützte Möglichkeit verstanden, digitale räumliche Daten darzustellen und mit ihnen zu arbeiten. Dies kann auf unterschiedlichste Arten und Weisen geschehen. Im folgenden Beitrag wird ein Einblick in die vom Geoportal Regensburg angebotenen Möglichkeiten zur Nutzung dieser Informationen gegeben. Eine herausragende Rolle spielt dabei die Anwendung von Standards. Erst durch sie kann ein Informationsaustausch über EDV-Systemgrenzen hinweg erfolgen. Auch im Bereich der dreidimensionalen Modellierung bzw. Abbildung von Städten existieren inzwischen praxistaugliche Standards, so dass hier auch der derzeitige Stand der Vorarbeiten für ein 3-D-Stadtmodell Regensburg vorgestellt wird.

Angebote Benutzeroberflächen

Der Zugang zum Geoportal erfolgt mittels eines Webbrowsers wie z. B. dem Internet Explorer oder dem Firefox. Verschiedene Benutzeroberflächen bieten jeweils einen Katalog an Themen an, die unter <http://stadtplan.regensburg.de> eingestellt sind. Alle Benutzeroberflächen bieten einheitlich zu bedienende Funktionen zum Navigieren in der Karte, zum Suchen nach Objekten oder Adressen oder auch zum maßstäblichen Ausdrucken von Karten.

Der Stadtplan Regensburg

Der amtliche Stadtplan Regensburg ist seit April 2006 online. Mit ihm konnten erste Erfahrungen mit dem Einsatz der später vorgestellten Standards (Webdienste) gewonnen und die Praxistauglichkeit (Stabilität und Performance) der eingesetzten Software evaluiert werden. Im Stadtplan Regensburg liegt der Schwerpunkt auf touristisch relevanten Inhalten. Themen sind neben vielen anderen Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten, Tagungsstätten, Museen, Theater oder Bademöglichkeiten. Auch historische Karten oder Luftbilder (Schrägaufnahmen) können angezeigt werden. Als Kartenhintergrund können neben dem aktuellen Stadtplan auch Orthofotos (entzerrte Senkrechtaufnahmen) vom Benutzer ausgewählt werden.

Will man sich mit Bekannten zu einer Verabredung oder einem Termin treffen, kann mit Hilfe der Treffpunktfunktion in die Karte die Position eines Treffpunktes gesetzt werden. Ein anzuzeigender Hinweistext kann ebenfalls eingegeben werden. Die Treffpunktfunktion erzeugt daraus einen Link, der beispielsweise per E-Mail versendet werden kann. Klickt der Empfänger der E-Mail

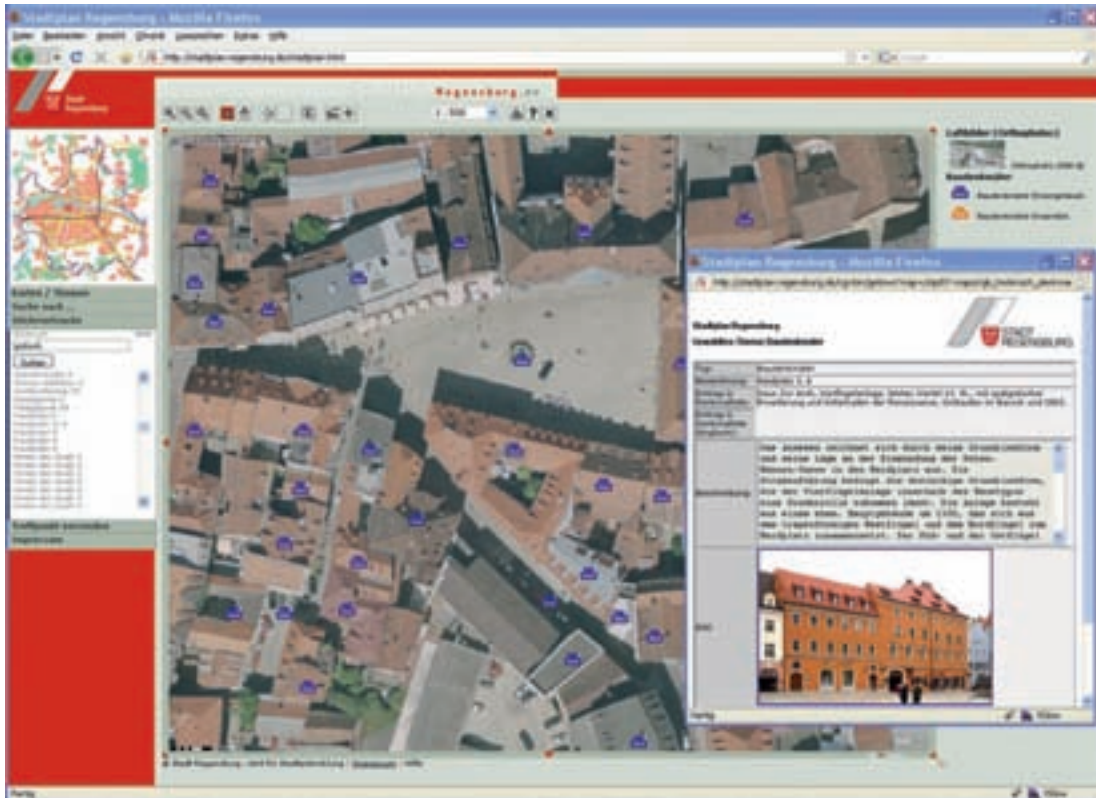


Abbildung 1: Orthofoto der Altstadt Regensburg, überlagerte Denkmäler und Beschreibung eines ausgewählten Denkmals

auf den Link, öffnet sich der Stadtplan Regensburg, die Position des Treffpunktes wird markiert und der Hinweistext angezeigt.

Welche Baudenkmäler in Regensburg besitzen einen Bezug zur Gotik? Eine brauchbare Eingrenzung und Anzeige der entsprechenden Baudenkmäler in der Karte erfolgt mit Hilfe der Stichwortsuche. Probieren Sie einfach mal das Stichwort „gotisch“ aus!

Das Stadtportal Regensburg

Bauleitplanung

Das Stadtportal Regensburg ist seit Anfang 2008 im Internet freigeschaltet. Ein Schwerpunkt des Stadtportals ist die tagesaktuelle Bereitstellung von Informationen zur Bauleitplanung. Mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Regensburg können die Entwürfe zu Bebauungsplänen als PDF-Dateien auch aus dem Internet geladen, angezeigt und ausgedruckt werden. Bei rechtskräftigen Bebauungsplänen werden die Satzung, die Begründung, die Legende, die Verfahrensvermerke und der eigentliche Plan als PDF zum Download angeboten (siehe Abbildung 2).

Die angebotene Bebauungsplanübersicht war von Anfang an vollständig. Während des Jahres 2008 wurden zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen die Textteile eingearbeitet. Diese Arbeiten sind mit Stand von Dezember 2009 zu gut 90 Prozent abgeschlossen. Eine gezielte Suche nach einzelnen Bebauungsplänen ist über die Nummer oder den Namen des Bebauungsplanes möglich. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg steht in der aktuellen Fassung im Stadtportal Regensburg zur Verfügung.

5.1 SERVICEANGEBOTE

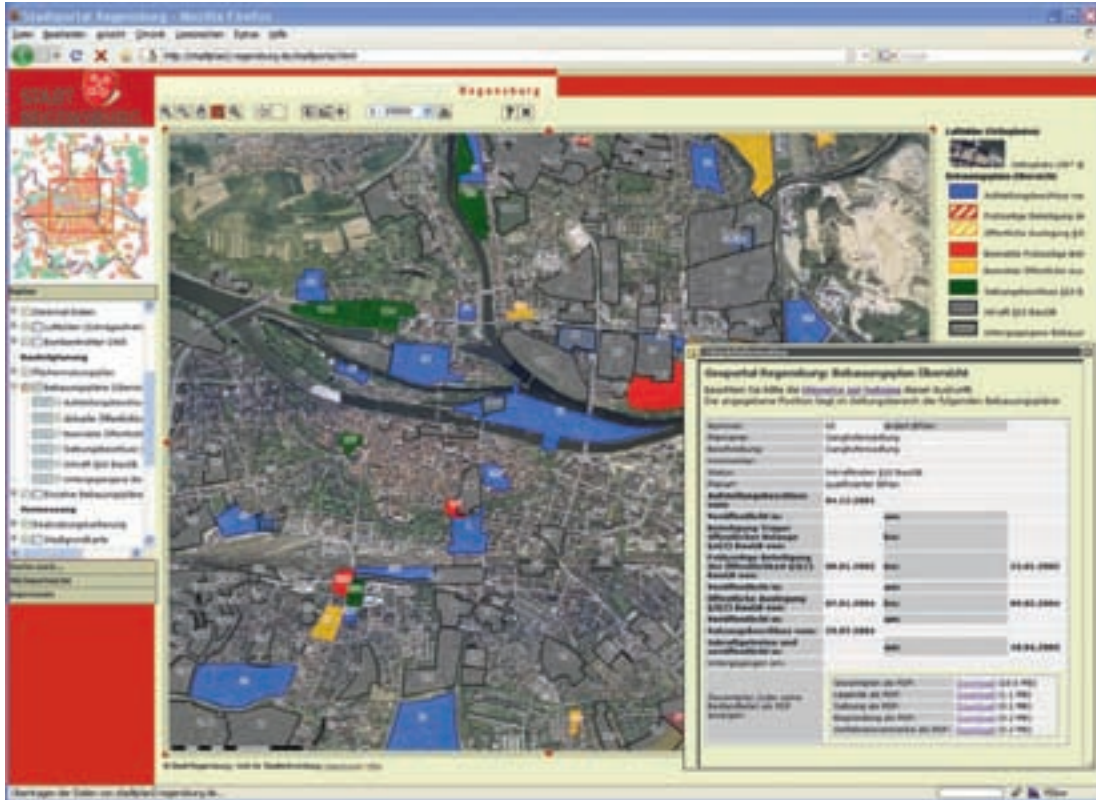


Abbildung 2: Orthofoto mit überlagerter Bebauungsplan-Übersicht und Informationen zu einem ausgewählten Bebauungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 253 „Burgweinting Nordwest II“ mit überlagerter Stadtgrundkarte

Stadtgrundkarte

Eine Liegenschafts- oder Katasterkarte ist eine maßstäbliche Darstellung aller Liegenschaften, das heißt der Flurstücke und Gebäude, und stellt den bildlichen Teil des Liegenschaftskatasters dar. Werden Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie ergänzende topografische Angaben in die Kartendarstellung der Liegenschaftskarte mit einbezogen, erhält diese die Bezeichnung Stadtgrundkarte. Die Stadtgrundkarte Regensburg wird vom Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Vermessung und Kartographie, laufend gepflegt. Die im Geoportal der Stadt Regensburg angebotenen Auszüge aus der Stadtgrundkarte sind ebenfalls tagesaktuell. Bebauungspläne können im Kartenfenster auch zusammen mit der aktuellen Stadtgrundkarte dargestellt werden. In Abbildung 3 ist ein Ausschnitt aus einem Bebauungsplan lagerichtig im Kartenfenster zu sehen. Über den Bebauungsplan wurde die Stadtgrundkarte Regensburg gelegt, so dass beispielsweise ersichtlich ist, welche Gebäude aus einem Baugebiet bereits realisiert worden sind.

Umwelt-Informationen

Als weiterer Schwerpunkt des Stadtportals Regensburg werden umweltrelevante Informationen angeboten. Beispielsweise sind Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Vogelschutzgebiete, Biotope und anderes mehr verfügbar.

Schrägansichten von Regensburg

Seit Mitte des Jahres 2008 bietet das Geoportal Regensburg Schrägansichten von Regensburg in einer eigenen Benutzeroberfläche an. Blicke auf Regensburg aus allen vier Himmelsrichtungen sind damit möglich. Das ist nicht nur nett anzusehen, sondern erspart auch im täglichen Dienstbetrieb den einen oder anderen Besuch vor Ort.



Abbildung 4: Blick auf den Dom St. Peter aus allen vier Himmelsrichtungen

Die Schrägansichten Regensburgs stammen von Flugaufnahmen aus dem Frühjahr 2007 und stehen mit Ausnahme des äußeren Stadtsüdens für nahezu das gesamte Stadtgebiet zur Verfügung. Die Schrägaufnahmen ermöglichen es, nahezu jedes Gebäude aus allen vier Himmelsrichtungen zu betrachten. Aus einem Bestand von rund 5.000 Luftbildern wird automatisch dasjenige Bild bestimmt, das den gewünschten Ausschnitt am Besten wiedergibt. Im Kartenfenster wird immer nur ein Ausschnitt aus einem Bild angezeigt, um damit unschöne Sprünge an Bildkanten zu vermeiden. Bilddarstellungen sind dabei im Maßstabsbereich von ca. 1:100 bis 1:2.500 möglich. Bei den Maßstabsangaben handelt es sich jedoch um Näherungswerte, sie können lediglich als Anhaltspunkt dienen.

Weitere Anwendungsmöglichkeiten

Das Geoportal Regensburg bietet aber auch noch weitere Möglichkeiten. Mittels eines Objektfinders können beispielsweise bestimmte Objekte gefunden und sofort der entsprechende Kartenausschnitt angezeigt werden. Beispielhaft sei hier der „Wahllokalfinder“ auf der Homepage Regensburgs genannt. Nach Eingabe einer Adresse werden das zugeordnete Wahllokal gesucht, ein Kartenausschnitt um diese Adresse und das Wahllokal angezeigt sowie Adresse und Wahllokal in der Karte markiert.

Wer kann die angebotenen Informationen nutzen?

Das Geoportal Regensburg trennt konzeptionell strikt zwischen der eigentlichen Informationsbereitstellung und der Nutzung dieser Informationen durch eine Benutzeroberfläche. Die Informationsbereitstellung erledigen sogenannte „Kartenserver“. Die Kartenserver bieten alle Informationen, egal ob Karten oder weiterführende Detailinformationen, in Form von herstellerunabhängig standardisierten sogenannten „Webdiensten“ an. Die Arbeitsweise dieser Dienstetechnik besteht darin, dass der Kartenserver vom „Benutzer“ eine Anfrage erhält (mit gewünschtem Thema, Ausschnitt, Koordinatensystem usw.), die gewünschte Information dann berechnet und in standardisierter Form weitergibt.

Die Webdienste können von beliebigen Benutzeroberflächen, also beispielsweise vom Stadtplan Regensburg oder Stadtportal Regensburg genutzt werden. Aber auch beliebige andere Benutzeroberflächen können auf das Informationsangebot des Geoportals Regensburg zurückgreifen. Auf Seiten der Stadtverwaltung ist es notwendig, die Aktualität der Webdienste sicherzustellen, was sich im Einzelnen relativ schwierig und komplex darstellen kann. Mit aktuellen Diensten werden „automatisch“ auch alle „Kunden“ (Benutzeroberflächen) mit aktuellen Informationen versorgt.

Aktuelle Arbeiten

Anwendungen von Webdiensten im Internet

Bauleitplanung

Die Stadt Regensburg beteiligt sich am IZB (Investition Zukunft Bayern)-Projekt „Flächendeckende Bereitstellung von Bauleitplänen in Bayern“ des Freistaates Bayern. Ziel ist es, im Internet die Bauleitplanung für ganz Bayern bereitzustellen. Im Stadtgebiet Regensburg bedient sich das Portal des Freistaates der vom Geoportal Regensburg angebotenen Dienstetechnik. Sollen Informationen zu Bauleitplänen im Stadtgebiet Regensburgs angezeigt werden, wird zur Laufzeit eine Anfrage an das Geoportal Regensburg gestellt. Das Geoportal Regensburg berechnet die Karte so, wie sie vom Portal des Freistaates angefordert wird. Selbstverständlich können auch weitergehende Informationen (Sachdaten) über die Dienstetechnik angefordert werden. Durch den Einsatz der Dienste sind keinerlei Datenabgaben an den Freistaat Bayern notwendig und alle Informationen stehen im Portal des Freistaates tagesaktuell bereit. Die dv-technischen Arbeiten an diesem Projekt sind weitgehend abgeschlossen. Derzeit steht das Portal des Freistaates Bayern lediglich als Prototyp im Projekt zur Verfügung.

Bodenrichtwerte

Ein weiteres IZB-Projekt des Freistaates Bayern beschäftigt sich mit der flächendeckenden Bereitstellung von Bodenrichtwerten. Auch hier greift das Portal des Freistaates Bayern auf Webdienste des Geoportals Regensburg innerhalb des Stadtgebietes zurück. Das Portal des Freistaates Bayern ist seit Anfang Mai 2009 online: [http:// www.vboris.bayern.de](http://www.vboris.bayern.de).

Anwendung von Webdiensten bei der Stadtverwaltung

Aufgrund der großen Aufgabenvielfalt einer kreisfreien Kommune sind bei der Stadtverwaltung Regensburg viele unterschiedliche EDV-Systeme im Einsatz. Natürlich können auch diese Systeme die vom Geoportal angebotenen Dienste nutzen. Der hausinterne Arbeits- und Kostenaufwand für ständige Exporte, Datenkonvertierungen und Importe sowie Beschaffung einschlägiger Konvertierungssoftware kann erheblich reduziert werden. Beispielsweise ist seit Anfang 2008 im Amt für öffentliche Ordnung und Straßenverkehr eine Software zur Erfassung von Verkehrszeichen (VMS Dr. Haller) im Einsatz. Das VMS bezieht den Kartenhintergrund über Webdienste. Damit steht eine tagesaktuelle Stadtgrundkarte quasi „wie von selbst“ im VMS-System mit dessen Oberfläche und Funktionalität zur Verfügung.

Softwarepflege

Weitgehend abgeschlossen sind die Arbeiten zur Umstellung der im Geoportal Regensburg eingesetzten Software. Beginnend vom Server-Betriebssystem über benutzte Bibliotheken, Webserver, Kartenserver oder auch der verwendeten Portalsoftware werden jeweils neuere Versionen eingesetzt. Zunächst ergeben sich dadurch für den Stadtplan oder auch das Stadtportal keine funktionalen Erweiterungen. Vorteile bestehen jedoch vor allem in der Reaktionsgeschwindigkeit des Gesamtsystems. Gleichzeitig kann eine deutlich bessere grafische Darstellung der vom Kartenserver erzeugten Karten erreicht werden. Die neuen Server kommen ab Frühjahr 2010 zum Einsatz.

Geschützte Informationen

Die beschriebenen Webdienste stellen einen geeigneten Weg zum standardisierten Zugriff auf Informationen dar. Alle Informationen stehen unmittelbar für jeden, der technisch über Internet oder Intranet Zugang zum Server hat, zur Verfügung. Aber nicht in jedem Fall darf jeder, der technisch Zugang zum Kartenserver hat, auch alle Informationen sehen. Beispielsweise unterliegen personenbezogene Daten auch im Intranet der Stadtverwaltung Regensburg dem Datenschutz. Um nun nur einem berechtigten Nutzerkreis Zugriff auf bestimmte Informationen zu geben, müssen weitere Anstrengungen unternommen werden. Die Webdienste müssen so gesichert werden, dass sie nicht frei zugänglich sind. Die Benutzeroberfläche muss einen Anwender nach Benutzername und Kennwort fragen. Erst nach erfolgreicher Anmeldung darf der Zugriff auf die gewünschten Informationen gestattet werden.

Eine Umsetzung dieser Anforderungen erfolgt derzeit am Beispiel eines Portals zu Auskünften über Bodenrichtwerte. Informationen zu Bodenrichtwerten werden nur gegen Gebühr zur Verfügung gestellt. Neben Einzelauskünften nach einmaliger Angabe einer Rechnungsadresse sollen auch Nutzerkonten für Daueranwender eingerichtet werden. Nach Bezahlung der Gebühr und Freigabe durch den Gutachterausschuss bei der Stadt Regensburg können so Daueranwender Auskünfte zu Bodenrichtwerten abfragen. Das Bodenrichtwertportal kann seit Mitte des Jahres 2009 genutzt werden. Künftig sollen damit die Mechanismen zur Verfügung stehen, schützenswerte oder kostenpflichtige Informationen nur für einen eingeschränkten Nutzerkreis über standardisierte Techniken anbieten zu können.

3-D-Stadtmodelle

In der jüngeren Vergangenheit werden 3-D-Stadtmodelle zunehmend von Kommunen auch im Internet vor allem für Zwecke des Tourismus und Stadtmarketings präsentiert. Die Erstellung und Pflege eines 3-D-Stadtmodells stellt eine erhebliche Investition in Technik und laufenden Pflegeaufwand dar. Ein 3-D-Stadtmodell muss deshalb geeignet sein, weitere Anforderungen zu erfüllen. Sinnvoll sind Visualisierungen vor der Umsetzung von Bauvorhaben in der Stadtplanung: Sichtbeziehungen, Schattenwürfe, die Verteilung von Baumassen in einem Bebauungsplangebiet oder die Gestaltung eines neuen Gebäudes können in einem 3-D-Stadtmodell vor Umsetzung der Maßnahme fotorealistisch visualisiert und damit gut beurteilt werden. Ein 3-D-

Stadtmodell kann auch als Grundlage für Berechnungen zu Lärmschutzmaßnahmen oder der Simulation der Ausbreitung von Luftschadstoffen dienen.

Je nach Verwendungszweck steigen die Anforderungen nicht nur im Hinblick auf die geometrische Genauigkeit der abzubildenden Objekte. Auch die Anzahl der abzubildenden Objekte nimmt zu. Um einen möglichst realistischen Eindruck zu erhalten, können Objekte, wie Brunnen, Bänke, Zäune, Lampen, Litfasssäulen, Abfalleimer, die Art des Bodenbelages und vieles mehr modelliert werden. Auch Bäume können entsprechend der Baumart und ihres Alters unterschiedlich dargestellt werden.

Mit Erhöhung der Anforderungen steigt der Aufwand zur Erstellung eines 3-D-Stadtmodells exponentiell an. Die Balance zwischen benötigter Genauigkeit und Detaillierungsgrad sowie finanzieller und organisatorischer Machbarkeit zu finden, stellt sicherlich die größte Herausforderung beim Aufbau eines 3-D-Stadtmodells dar.

Vorhandenes 3-D-Stadtmodell



Abbildung 5: 3-D-Modell Dom St. Peter und St. Ulrich



Abbildung 6: Nicht texturierte Fassaden



Abbildung 7: Die Dombauhütte besitzt kein begrüntes Dach. Sie steht jedoch unter Bäumen.

Im Rahmen eines Forschungsprojektes zur Satellitennavigation in eng bebauten Gebieten, wie der Altstadt Regensburgs, hat die Universität Regensburg 2008 ein 3-D-Stadtmodell für den Bereich des Welterbes erstellen lassen. Grundlagendaten zur Erstellung dieses Modells, wie z. B. entzerrte Senkrechtaufnahmen und das digitale Geländemodell, wurden von der Stadtverwaltung Regensburg zugestellt. Im Gegenzug stellt die Universität Regensburg das Geländemodell für interne Zwecke der Stadtverwaltung Regensburg zur Verfügung.

Es wurden Gebäudeformen mit An- und Aufbauten sowie die Dachformen erfasst. Gauen wurden ab einer Größe von rund 4 Quadratmeter erfasst. Aus Senkrechtaufnahmen wurden die jeweiligen Dachflächen ausgeschnitten und die Dachflächen im 3-D-Modell damit „beklebt“ (texturiert). Für einige ausgewählte Straßenzüge und Plätze sind fotorealistisch entzerrte Texturen Bestandteil

dieses 3-D-Stadtmodells. Die ausgewerteten 3-D-Gebäude sind in 72 Teilmodelle untergliedert. Es sind insgesamt rund 9.000 Gebäude erfasst.

In Abbildung 5 sind zwei der Teilmodelle mit dem Dom St. Peter dargestellt. Auffallend ist, dass im Straßenbereich keine Modellierung oder Textur vorgenommen wurde. In Abbildung 6 ist zu sehen, dass für das Projekt der Universität Regensburg unrelevante Fassaden nicht texturiert wurden. Problematisch sind auch Schattenwürfe in den Senkrechtaufnahmen oder Verdeckungen durch Bäume. Die Dombauhütte in Abbildung 7 steht unter Bäumen, hat aber kein begrüntes Dach. Auch Schattenwürfe, z.B. durch Bäume, Brücken, angrenzende hohe Gebäude, stören und müssen retuschiert werden.

Überarbeitung des vorhandenen Modells

Das vorliegende 3-D-Stadtmodell stellt eine gute Ausgangsbasis dar. Um Anforderungen gerecht zu werden, die über das Stadtmarketing hinausgehen, muss es jedoch überarbeitet, verfeinert und ergänzt werden. Zusätzlich zu den oben genannten Beispielen besteht eine weitere Herausforderung: Die Gebäudeklötze im vorliegenden Modell wurden durch Projektion der Dachfläche auf das Gelände gewonnen. Dadurch sind Dachüberstände und Überbauungen nicht berücksichtigt. Wird der Gebäudeeindruck dadurch zu sehr verfälscht, muss das Gebäude überarbeitet werden. Die Grundrisse der Gebäude im 3-D-Modell müssen auf die Grundrisse der Stadtgrundkarte zurückgeführt werden.

Je nach Komplexität und Quantität der durchzuführenden Arbeiten, insbesondere auch bei der Ausdehnung des 3-D-Modells auf das gesamte Stadtgebiet, werden Erfassungsarbeiten an Dienstleister vergeben. Die Stadtverwaltung muss aber in jedem Fall in der Lage sein, für kurzfristige Arbeiten, Einarbeitung von Planungsvarianten, Vorbereitung von Präsentationen usw., selbst Überarbeitungen im 3-D-Modell vornehmen zu können. Derzeit läuft die Beschaffung von Software zur Erledigung der notwendigen Arbeiten.

Um die Zukunftssicherheit der vorzunehmenden Investitionen zu gewährleisten, sollen die bei der Stadtverwaltung Regensburg einzuführenden Technologien internationalen Standards entsprechen. Erst im August 2008 wurde mit CityGML vom Open Geospatial Consortium (OGC, <http://www.opengeospatial.org>) ein Standard zur Visualisierung, Speicherung und dem Austausch von virtuellen Stadt- und Landschaftsmodellen verabschiedet. Mit Einsatz dieses Standards besteht ausreichend Sicherheit, zumindest Daten zwischen Softwaresystemen unterschiedlicher Anbieter austauschen zu können. Das vorliegende 3-D-Modell konnte bereits in CityGML erzeugt werden.

5.2 „E-VERGABE“ -

DIE ELEKTRONISCHE AUSSCHREIBUNG VON BAUAUFTRÄGEN

Waltraud Spangel, Amt für Städtebauförderung und Vergaben



Abbildung 1: Team der Vergabestelle

Die sogenannte „e-Vergabe“ ist die Bereitstellung von Ausschreibungen auf einer zentralen Internetplattform und die Möglichkeit, Angebote elektronisch abzugeben. Die Stadt Regensburg setzt dabei für Ausschreibungen im Bereich Bauwesen die Vergabeplattform www.ava-online.de ein. Für alle Phasen des Vergabeverfahrens im Rahmen der e-Vergabe gilt, dass die Unternehmen und die Stadt Regensburg ausschließlich über das Internet miteinander kommunizieren.

Die Vergabestelle informiert über zu vergebende Aufträge mit dem Bekanntmachungstext im Amtsblatt der Stadt Regensburg, im Bayerischen Staatsanzeiger bzw. im EU-Amtsblatt. Anbieter bzw. interessierte Unternehmen beantragen nach erfolgter Registrierung auf der Vergabeplattform die „Verdingungsunterlagen“ (Ausschreibungsunterlagen). Dadurch haben sie einen schnellen und direkten Zugriff auf die qualitativ hochwertigen Ausschreibungsunterlagen. Die Firmen haben die Möglichkeit, die Verdingungsunterlagen einzusehen und bei Interesse kostenfrei auszudrucken oder elektronisch zu bearbeiten. Bei der elektronischen Bearbeitung der Unterlagen bestehen für die Unternehmen wegen zum Beispiel fehlender Unterschrift oder fehlendem Eintrag bei Abfragen nur geringe Fehlerquellen, da die Eintragungen vom System vor der Abgabe geprüft werden und auf eventuell fehlende Angaben hingewiesen wird. Darüber hinaus leistet die e-Plattform den Bietern für die Bearbeitung der Unterlagen eine Zeitersparnis sowie eine schnelle Information über das Submissionsergebnis (Ergebnis der Ausschreibung, das heißt die Angebotswertung und Zuschlagserteilung).

Die Unternehmen haben die Möglichkeit, Angebote elektronisch abzugeben. Zur Angebotsrücknahme oder -änderung besteht bis zur Submission, also der Eröffnung der Angebote, ein Online-Zugriff. Zur Abgabe und Verschlüsselung der Angebote benötigen die Unternehmen eine fortgeschrittene Signaturkarte mit Kartenlesegerät. Die elektronischen Dokumente sind ebenso rechtsverbindlich wie die gedruckten Dokumente. Alle Beteiligten können sicher sein, dass ihre Daten nicht in falsche Hände geraten. Dafür sorgen ausgereifte Verschlüsselungsverfahren und die elektronische Unterschrift.

Kosten und Nutzen der e-Vergabe

Das System unterstützt die Sachbearbeiter der Vergabestelle bei der Öffnung und Sichtung der Angebote. In allen Phasen spart die e-Vergabe Zeit und Kosten: Denn kein Dokument - von der Bekanntmachung bis zur Abgabe - muss mehr ausgedruckt und auf dem Postweg versendet werden. So ermöglicht der Wegfall von Transport- und Liegezeiten auch eine höhere Durchlaufgeschwindigkeit. Bei elektronischer Abgabe durch die Bieter werden die Ausschreibungsunterlagen direkt auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft, damit einhergehend wird die Fehlerquote gesenkt.

Bundesweit sind auf der Vergabeplattform www.ava-online.de rund 2.000 Firmen registriert. Im Zeitraum von Mai 2008 bis April 2009 wurden im VOB-Bereich rund 1.200 Anforderungen von Verdingungsunterlagen von der Vergabestelle der Stadt Regensburg abgewickelt. Die Anforderungen der Unterlagen wurden zu 75 Prozent postalisch in Papierform versendet und zu 25 Prozent digital von Unternehmen abgerufen. Obwohl ein Großteil der Anforderungen der Verdingungsunterlagen im Hochbau lag, betrug die Resonanz der Unternehmen, die die Unterlagen digital anforderten nur 20 Prozent. Im Tiefbau dagegen wurde die Vergabeplattform von den Unternehmen zur digitalen Anforderung zu 40 Prozent genutzt. Der Rücklauf der Ausschreibungsunterlagen über die Vergabeplattform lag von Mai 2008 bis April 2009 bei durchschnittlich ca. 10 Prozent.



Abbildung 2: Das Submissionsteam während der Eröffnung

Der Erfolg der e-Vergabe-Plattform hängt nicht nur von der Bereitstellung durch die öffentliche Hand ab, sondern auch von der Akzeptanz durch die Unternehmen. Denn ein System macht wenig Sinn, wenn die Bieter ausbleiben. Für die Zukunft ist jedoch davon auszugehen, dass die elektronische Ausschreibung und Vergabe zunehmend an Bedeutung gewinnen wird. Die Stadt Regensburg ist für die Anforderungen der Zukunft gut gerüstet.

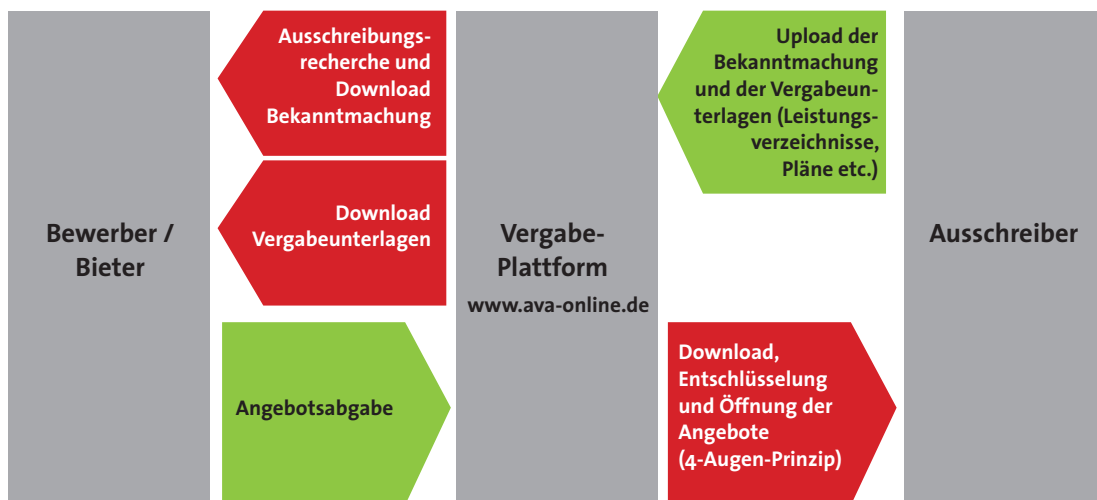


Abbildung 3: Ablaufschema der „e-Vergabe“

