

## Beschlussvorlage

**öffentlich**

Drucksachenummer

VO/23/20083/DB1

Zuständig

Berichterstattung

Direktorialbereich

Oberbürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer

**Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 277, Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne/Teilfläche Pionierkaserne Kenntnisnahme und Beauftragung der Verwaltung zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts**

### Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

02.05.2023

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

11.05.2023

Stadtrat der Stadt Regensburg

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt:

1. Der Ausschuss nimmt Kenntnis von der geplanten Umsetzung des Mobilitätskonzeptes auf dem Gebiet der ehem. „Prinz-Leopold-Kaserne“ entsprechend der Sachverhaltsdarstellung.
  
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Vereinbarungen und Regelungen auf der Grundlage dieses Beschlusses auszuarbeiten und zum nächstmöglichen Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes (Planung, Bau und Betrieb) sollen entsprechend der Berichtsvorlage und nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel durch das Stadtwerk Regensburg GmbH in gemeinsamer Abstimmung mit der Stadtverwaltung realisiert werden.

## **Sachverhalt:**

### 1) Allgemeines:

Der Beschluss zum Erwerb und zur Baureifmachung der Prinz-Leopold-Kaserne (PLK) erfolgte im Stadtrat am 29.05.2019 (VO/19/15390/23, Fl. Nr. 2359 Gemarkung Regensburg). Der Eigentumswechsel von der BlmA zur Stadt Regensburg wurde am 29.06.2020 durch die Grundbucheintragung besiegelt. Die Stadt erhielt im Zuge der sog. Verbilligungsrichtlinie einen Preisnachlass, wenn die Stadt Regensburg innerhalb von 5 Jahren 368 sozial geförderte Wohnungen errichtet. Aufgrund von höherer Gewalt (u.a. Blindgängerverdacht) wurde mit der BlmA vereinbart, dass vor Auslaufen der Frist ein Antrag auf Fristverlängerung gestellt wird.

Für das gesamte Entwicklungsgebiet der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne, der ehemaligen Pionierkaserne sowie die angrenzenden Areale wurde 2020 ein städtebaulicher Ideen-Wettbewerb durchgeführt (VO/19/16231/61 vom 17.12.2019). Auf der Basis der Ergebnisse des Wettbewerbs (VO/20/17187/61 vom 27.10.2020) wurde der Bebauungsplan Nr. 277 „Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne / Teilfläche-Pionier-Kaserne“ entwickelt (Aufstellungsbeschluss am 02.04.2019, VO/19/15261/61) und am 28.07.2022 schließlich beschlossen. Seit 30.01.2023 ist der Bebauungsplan Nr. 277 rechtskräftig. Parallel dazu wurde am 27.07.2021 das Konzept für die Mobilitätsorganisation für das Gebiet der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne beschlossen (VO/21/18033/61).

Die Stadt Regensburg beabsichtigt eine Beauftragung der das Stadtwerk Regensburg GmbH, um ab Mitte 2023 und in den Folgejahren Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts (Planung, Aufbau und Betrieb) zügig und eng abgestimmt umzusetzen.

### 2) Maßnahmenbeschreibung Umsetzung Mobilitätskonzept

Im Innovationsquartier ehemalige Prinz-Leopold-/ Pionierkaserne und angrenzende Areale können Anwohner, Besucher, Arbeitnehmer, Gewerbetreibende und Grundschulbeschäftigte die für sie passende Form der Mobilität frei wählen. Ziel ist eine hohe Lebensqualität im Einklang mit Individualität, Ökologie und Wirtschaftlichkeit.

So gibt es im Bereich des Bebauungsplans Nr. 277 neben der Zeißstraße zwei neue Planstraßen (später eine gemeinsame Ringstraße) zur Erschließung des MIVs. Dort sind auch die 3 Mobility Hubs verteilt. Diese bündeln eine Vielzahl an Mobilitätsangeboten und ermöglichen so ein bequemes Umsteigen zwischen den Verkehrsmitteln:

- Parkplätze für Privat-/ Geschäftsautos (überwiegend im sog. „Floating-System“ ohne fest zugewiesene Stellplätze)
- Sharing-Produkte (u. a. für die "letzte Meile")
- neue Bushaltestellen im Quartier (Grundschule, Sportpark Ost etc.)

Die drei Mobility Hubs sollen nach Projektfortschritt und Bedarfen entwickelt werden (SO2 als 1. Mobility Hub, SO1 als 2. Mobility Hub, SO3 als 3. Mobility Hub). Nach gegenwärtigem Planungsstand sollen ca. 1.030 Kfz-Stellplätze geschaffen werden (SO1: ca. 300 Kfz-Stellplätze, SO2: ca. 480 Kfz-Stellplätze, SO3: ca. 250 bis 320 Kfz-Stellplätze).

Eine Mehrfachbelegung der Stellplätze in den Mobility Hubs ist ausdrücklich gefordert: Mittels sog. „Floating“ sollen durch unterschiedliche Nutzungszeiten der Stellplatznutzer (Bewohner, Besucher, Arbeitnehmer, Kunden, Grundschul- und Hortbeschäftigte etc.) die Mobility Hubs maximal und wirtschaftlich tragfähig ausgelastet werden. Die Möglichkeit einen festzugewiesenen Stellplatz zu buchen soll in Ausnahmefällen erlaubt werden können.

Um den Parksuchverkehr zu verringern und das Floating zu vereinfachen, werden beim Leitsystem im Quartier analoge und digitale Lösungen kombiniert: Da das Bezahlssystem digital bzw. App-basiert ist, gibt es möglichst keine Beschränkungen an den Ein- und Ausfahrten, die Abrechnung erfolgt digital oder am Kassensautomat. Innerhalb des Mobilitätshubs ermöglicht Sensorik (belegt/frei) mit Gateways und Router, sowie ausreichend LED-Schilder pro Etage die digitale Steuerung und Überwachung. Außerhalb des Hubs zeigen ebenfalls LED-Schilder die freien Stellplätze an und leiten die Nutzer zum Ziel.

Im Rahmen der Sektorenkopplung sind die Mobility Hubs eng mit dem Energiekonzept verbunden. Während es sich bei dem Sondergebiet SO2 um zwei unterschiedlich benachbarte Grundstücke handelt, wird beim Sondergebiet SO1 der Mobility Hub und die Energiezentrale voraussichtlich auf dem gleichen Grundstück errichtet. Bei SO3 ist keine Energiezentrale vorgesehen. Bei Bau und Planung ist zu berücksichtigen:

- solaroptimierte Dächer
- Vorrichtungen für Fassaden-/ Dach-PV (Planung, Bau und Betrieb durch Stadt Regensburg)
- voraussichtlich geothermische Sondenfelder unter Gebäude (Planung und Bau durch Stadt Regensburg)
- Trafostationen in den Erdgeschossen (Planung, Bau und Betrieb durch REWAG und Stadt Regensburg)
- E-Ladeinfrastruktur und zukunftsfähig für bidirektionale E-Ladeinfrastruktur (Planung, Bau und Betrieb durch Stadt Regensburg)
- angrenzende Energiezentralen für Wärmenetzsystem & Wasserstoff (SO2 und SO1, Planung, Bau und Betrieb durch Stadt Regensburg)
- Nahversorger in SO1

Entsprechende Lasten, die zur Umsetzung des Energiekonzeptes zwingend notwendig sind, werden über die Leistungsbeschreibung zugunsten der Stadt Regensburg gesichert (PV auf Dächern und Fassaden, Geothermische Sonden, Ladeinfrastruktur etc.). Außerdem werden die Lasten bei der Grundstücksüberlassung berücksichtigt, über die der Stadtrat gesondert beschließt.

Außerdem sind Info-Stelen oder Auskunftsterminals als „User-Interface“ an geeigneten Standorten zu errichten.

In Verbindung mit den Mobility Hubs werden label-freie Paketstationen geplant.

Damit die Anwohner, Arbeitnehmer und Gewerbetreibende die Pakete möglichst schnell und umweltfreundlich durch die autofreien Fußgängerbereiche transportieren können, werden Leihangebote (z. Bsp.: Lastenräder, Pedelecs, Trolleys, Sackkarren und Bollerwägen) für die letzte Meile in Verbindung mit der Tarifstruktur zur Verfügung gestellt. Diese Leihangebote werden ebenfalls in den einzelnen Baufeldern MU1 bis MU10, sowie dem GEe jeweils in einem Erdgeschossraum bereitgestellt.

Zusätzlich zu den Mobility Hubs sind im Nahbereich der zukünftigen Bushaltestellen Flächen frei zu halten, um ggf. Mobilitätsstationen für weitere Mobilitätsprodukte (Sharing) ausbauen zu können.

Das gesamte Mobilitätskonzept soll flexibel auf sich verändernde Bedarfe und Anforderungen reagieren können:

- Anzahl der Bewohner
- Anzahl und Ausrichtung ortansässiger Unternehmen und Dienstleister (Kooperationsmöglichkeiten)
- Innovationen (z.B. Antriebstechniken)
- Veränderungen in der Art der Mobilitätsnutzung (z.B. Anzahl der Autos, Anzahl der Fahrräder, Anteil an Sharing-Produkten)

Einzelheiten werden in separaten, projektbezogenen Leistungsbeschreibungen zwischen dem Stadtwerk Regensburg GmbH und der Stadt Regensburg geregelt. Diese müssen jedoch im weiteren Projektverlauf durch entsprechende Gremienbeschlüsse entsprechend den jeweils veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

### 3) Planung

Der erste Mobility Hub SO2 deckt die Bedarfe der 1. Ausbaustufe (MU2, MU4, Grundschule und Energiezentrale) und muss daher bis zu dessen Fertigstellung 2026 in Betrieb gehen. Dieser Zeitplan ist eng verknüpft mit der Bezugsfertigkeit der ersten 368 sozial geförderten Wohnungen durch die Stadtbau-GmbH Mitte 2026.

Daher wird die Projektbearbeitung und die Planungen LPH 1-3 des Mobility Hubs SO2 bei positivem Maßnahmenbeschluss und Bereitstellung der erforderlichen Mittel schnellstmöglich eingeleitet. Der Bauantrag soll ca. Mitte 2024 gestellt werden, sodass die Genehmigung ca. nach 4 Monaten erteilt werden kann.

Für die Mobility Hubs SO1 und SO3 werden die Planungen begonnen, wenn bei der betroffenen Ausbaustufe die Konzeptvergaben der Baufelder erfolgt und die daraus resultierenden Stellplatzbedarfe bekannt sind.

Bei den Planungen von SO2, SO1 und SO3 sind aufgrund der Lage im Quartier der Brandschutz, Blendschutz und Schallschutz besonders zu prüfen und zu berücksichtigen. Außerdem soll in der Planung das ideale Maß gefunden werden, um begrünte Fassaden, natürliche Belüftung, mögliche Schallschutzauflagen und Fassaden-PV zu vereinen. Zudem sind langlebige Fahrbahnoberflächen, eine ansprechende Gestaltung der Mobility Hubs sowie eine ausreichend barrierefreie Erschließung zu beachten. Um die Mobility Hubs bereits jetzt fit für die Zukunft zu machen und z.B. Valet Parking (automatisches Einparken der Fahrzeuge) zu ermöglichen, sollten außerdem konstruktive Besonderheiten beachtet werden, etwa geeignete Stützenraster. In diesem Zuge muss auch die Infrastruktur für Kameras und Sensorik ermöglicht werden. Da abhängig von der Entwicklung der Mobilitätsnutzung und Nachfrage ein späterer (Teil-)Rückbau denkbar ist, sind bei den Planungen entsprechende Optionen mitzudenken.

Die Mobilitätspunkte in den Erdgeschossen von MU1 bis MU10 und GEE werden durch die jeweiligen Bauherren in Abstimmung mit dem Ansprechpartner für das Mobilitätskonzept geplant.

#### 4) Bau

Der Baubeginn ist so einzutakten, dass die Inbetriebnahme von SO2 im Herbst/ Winter 2026 erfolgen kann.

Die von der Stadtverwaltung zu erbringenden Voraussetzungen für einen rechtzeitigen Baustart sind u.a.:

- Abstimmung der Planungen Energiezentralen und Mobility Hubs
- Vorliegen der Genehmigungen
- Bereitstellung der erforderlichen Mittel
- Abschluss der Baufeldfreimachung (Altlasten, Kampfmittel)
- Übergabe des Baugrundstücks incl. Erschließung für Baustelleneinrichtung  
Abschluss der Volumenräumung im Räumabschnitt 1
- Einbringen der geothermischen Sonden (nur bei ausreichender geothermischer Ergiebigkeit)

Beim Bau von SO2, SO1 und SO3 sollen die Aspekte des nachhaltigen Bauens respektive des zirkulären Bauens Anwendung finden.

Die Mobilitätspunkte in den Erdgeschossen von MU1 bis MU10 und GEE werden durch die jeweiligen Bauherren in Abstimmung mit den entsprechenden Ansprechpartnern für das Mobilitätskonzept errichtet.

#### 5) Betrieb

Das Stadtwerk übernimmt neben Betrieb und Wartung auch die Instandhaltung sowie das Facility Management. Außerdem muss ein technisch-organisatorisches Quartiersmanagement etabliert werden, das unter anderem folgende Punkte umfasst:

- Organisatorische Bewirtschaftung der Mobility Hubs (Management-System)
- Betrieb Leitsystem im Quartier
- Betrieb Leitsystem im Mobility Hub
- Betrieb des digitalen Bezahlsystems
- Entwicklung/ Beschaffung und Betrieb Quartiers-App
- Betrieb Info-Steile oder Auskunftsterminal als „User-Interface“
- Erstellung von Leitfäden für die Nutzer

Die Tarifstruktur ist gestaffelt nach Nutzungen. Für EOF-geförderte Wohnungen im Viertel (60 %) ist der monatliche Mietpreis sozialverträglich zu gestalten (Hinweis: 1. Entwicklungsabschnitt mit 368 sozial geförderten Wohnungen).

Die Angebote der letzten Meile stehen der Nutzergruppe in Verbindung mit der Tarifstruktur des Mobilitätsangebotes innerhalb des Quartiers zur Verfügung.

## 6) Projektleitung seitens der Stadt

Das Stadtwerk Regensburg GmbH betreut in Zusammenarbeit mit der Projektleitung zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts bei der Stadt Regensburg das Projekt.

Die das Stadtwerk Regensburg GmbH füllt die Rolle der Bauherrin aus und zeichnet sich verantwortlich für das Projektmanagement, Planen, Bauen und Betrieb der einzelnen Gebäude und Anlagen. Sie trifft Entscheidungen innerhalb des Auftrags und der Projektziele. Sie führt das Beschaffungsverfahren für alle externen Leistungen (Planen, Bauen, Betrieb) durch, wird Auftraggeber aller externen Vertragspartner, steuert die Planung und Bauphase mit allen externen und internen Fachstellen. Sie berichtet regelmäßig den Projektstatus an die Lenkungsgruppe. Bei Entscheidungen, die von o.g. Toleranzrahmen abweichen, sind sofern notwendig die entsprechenden städtischen Gremienbeschlüsse herbeizuführen.

Die PLK-Projektleitung der Stadt Regensburg zur Mobilitätsumsetzung ist Ansprechpartner zu allen Belangen an der Schnittstelle zu städtischen Nachbarprojekten in der Prinz-Leopold-Kaserne wie „Wohnanlagen“, „Verkehrsanlagen“ und „Energiezentralen/Energieversorgungsanlagen“. Sie wird rechtzeitig und umfassend die Bedarfsanforderung mit dem Bauherrn erarbeiten und wird vor Planungsbeginn des Stadtwerks diese ihr übergeben. Sie wird außerdem alle Planungen, Auskünfte, Unterlagen etc. dem Bauherrn zur Verfügung stellen, die für seine Auftragserfüllung benötigt werden. Sie übernimmt die Koordination aller Anliegen an die betreffenden Ämter und Fachstellengespräche bis zur Vorlage benötigter Auskünfte, Planungen, etc.. Sie übernimmt das zügige (in der Regel innerhalb 14 Tage) Herbeiführen von Lösungsvorschlägen und übernimmt die Koordination und Vorbereitung der Stadtrats- und Ausschusssitzungen.

Die Steuerung des Gesamtprojektes erfolgt in der Lenkungsgruppe PLK nach Bedarf mindestens im Turnus 2 x jährlich. Dort werden übergeordnete Grundsatzentscheidungen getroffen z.B. Freigabe und Änderungen von Projektzielen, Kostenbudgets und Terminen. Für ein effizientes praxistaugliches Änderungsmanagement ab LPH3 wird ein entsprechender Prozess vereinbart.

## 7) Kosten und Finanzierung

Grundstück:

Die Stadt Regensburg überlässt ihrer Stadttochter das Stadtwerk Regensburg GmbH die Grundstücke SO1, SO2 und SO3 zu marktüblichen Konditionen. Hierüber wird ein separater

Beschluss gefasst. Die Beschlüsse für SO1 und SO3 folgen bei entsprechendem Projektfortschritt.

#### Baukosten:

Die Kostenberechnungen liegen jeweils mit Vollendung der Leistungsphase 3 vor. Sie dienen als Grundlage für die Entscheidungen zur Projektdurchführung. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wird dem jeweiligen Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

#### Betriebskosten:

Die Kalkulationen zu den Betriebskosten inkl. der zu erarbeitenden Tarifstruktur werden rechtzeitig erarbeitet. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wird dem jeweiligen Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

#### Verfügbare Mittel:

Im Investitionsprogramm 2022 bis 2026 ist die Maßnahme im UA 6815/88 unter der HhSt 1.6815.98588 mit insgesamt 17,2 Mio. Euro aufgeführt. Im Planungszeitraum (2022-2026) sind bisher nur Planungsmittel bis einschließlich 2023 i.H.v. 0,4 Mio. € eingeplant. Die Kosten für die Ausführung werden im Rahmen der Aufstellung des Investitionsprogrammes 2023 bis 2027 fortgeschrieben. Dabei müssen die Kosten für die Ausführung einschließlich Mehrkosten im Rahmen des Investitionsgesamtvolumens der gültigen Finanz – und Investitionsplanung mindestens kompensiert werden. Aufgrund der Ausführungen und Auflagen der Regierung der Oberpfalz in den Genehmigungen zum Haushaltsplan 2023 ist das Gesamtvolumen sogar insgesamt zu reduzieren, um zukünftig eine haushaltsrechtliche Genehmigung zu erhalten.

Eine Refinanzierungsmöglichkeit besteht über die Stellplatzablösen im Planungsgebiet: Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Urbanen Gebiet haben die jeweiligen Bauherren die Berechtigung, bis zu 50 % der erforderlichen Stellplätze abzulösen, der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt 25.200,- €. Eine darüberhinausgehende Ablösemöglichkeit kann im Ermessen der Stadt Regensburg zugelassen werden, soweit die Funktionsfähigkeit des gebietsübergreifenden Mobilitätskonzeptes und sonstige öffentliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden (vgl. BP 277, § 13 Abs. 4; VO/22/19157/61).

Die Gesamtanzahl der abzulösenden Stellplätze ist unter anderem abhängig vom Anteil des sog. Floatings-Systems, sowie der Skalierung des Sharing-Angebots.

Der Vorhabensträger für die Baufelder MU 2, MU 4 und MU 8 löst 100% der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze als Anschub für das Mobilitätskonzept ab.

Weitere Refinanzierungsmöglichkeit für den laufenden Betrieb sind die Einnahmen aus einer möglichst wirtschaften Tarifstruktur unter der Berücksichtigung sozialverträglicher Aspekte einzelner Nutzergruppen.

### 8) Zeitplanung

#### Mobility Hub SO2

Bauantrag	bis Herbst 2024
Fertigstellung und Inbetriebnahme	Ab Herbst/ Winter 2026

#### Mobility Hub SO1

Umsetzung in der 2. Ausbaustufe des Gebiets

### Mobility Hub SO3

Umsetzung in der 3. Ausbaustufe des Gebiets

#### Sharing-Produkte und Letzte Meile

Planung und Entwicklung	2023 - 2025
Realisierung, Implementierung	Bis Herbst/Winter 2026

#### **Anlagen:**

- 1) Bebauungsplan
- 2) Klimavorbehalt





## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	Umsetzung des Mobilitätskonzepts in der PLK
Drucksachenummer	
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	
Bearbeiter/-in	Hr. Ruf

### Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

*(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)*

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

#### Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

Die positiven Auswirkungen auf das Klima sind v.a. im Bereich Mobilität und Energie groß:

- Minimierung des Parkplatzsuchverkehrs (-> weniger Lärm und Emissionen),
- weniger Flächenverbrauch (Mehrfachbelegung der Stellplätze durch Floating System)
- Schaffung der Voraussetzungen für die E-Mobilität & Sektorenkoppelung mit Energie
- Mobility Hubs: Erzeugung von Strom (PV auf Dach & Fassade) und Wärme (Geothermiesonden unter Gebäude) für das Quartier

#### Stufe 2:

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

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