



# Planungs- und Baureferat Werkbericht 2015

REGENSBURG PLANT & BAUT

## **Impressum**

- Herausgeber: © Stadt Regensburg, Planungs- und Baureferat  
D.-Martin-Luther-Straße 1, 93047 Regensburg
- Redaktion: Alexandra Klos und Anton Sedlmeier, Amt für Stadtentwicklung
- Bildnachweis: Soweit nicht anders gekennzeichnet, liegen  
sämtliche Bildrechte bei der Hauptabteilung  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Peter Ferstl
- Grafische Gestaltung: Ibañez Design, Regensburg
- Druck: Aumüller GmbH & Co. KG, Regensburg
- Auflage: 500 Exemplare

Regensburg, Oktober 2015

# Planungs- und Baureferat Werkbericht 2015

Hinweis: Die nachfolgend verwendete meist männliche Personenbezeichnung bezieht selbstverständlich die weibliche Bezeichnung mit ein. Auf die durchgängige Verwendung beider Geschlechtsformen wird lediglich im Hinblick auf die bessere Lesbarkeit des Textes verzichtet.



---

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Wohnen</b>	
1.1	Wohnen in Regensburg 2013 – wo drückt der Schuh? .....	5
1.2	Der Regensburger Mietspiegel – Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt .....	13
1.3	Ermittlung der Bodenrichtwerte – von der gesetzlichen Definition bis hin zum konkreten Wert .....	19
<b>2</b>	<b>Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau</b>	
2.1	Das Marina-Quartier – vom städtebaulichen Konzept zum gebauten Stadtteil .....	25
2.2	Am Peterstor 3 – keine unendliche Geschichte .....	31
2.3	Neubau der Dreifachturnhalle Albertus-Magnus-Gymnasium – eine besondere Herausforderung .....	40
2.4	Continental Arena Regensburg – ein neues Fußballstadion für Regensburg .....	47
<b>3</b>	<b>Verkehr, Infrastruktur und Umwelt</b>	
3.1	Die neue Ostumgehung Regensburg (Pilsen-Allee) – der Bypass im Stadtnorden .....	55
3.2	Hochwasserschutz in Reinhausen – von der technischen Notwendigkeit zur integrierten Flussufergestaltung .....	63
3.3	Der Aufheizung entgegenwirken – Baumpflanzungen in der Regensburger Altstadt .....	76
<b>4</b>	<b>Energie</b>	
4.1	Kommunaler Energienutzungsplan für Regensburg – ein Leitfaden für die Energiewende .....	81
4.2	Das Kinderhaus Naabstraße – Energieeffizienz pur .....	87
<b>5</b>	<b>EU-Projekte</b>	
5.1	Innovative Energieregion Regensburg – ein neuer Weg der interkommunalen Zusammenarbeit .....	95
5.2	EU-Projekt HerMan – Management des kulturellen Erbes in Zentraleuropa .....	103



## Vorwort der Planungs- und Baureferentin

Bereits zum fünften Mal erhalten Sie mit dem Werkbericht des Planungs- und Baureferats Einblicke in unsere alltägliche Arbeit, einen Rückblick und Ausblick über die vielfältigen Themen- und Aufgabenfelder und interessante Hintergrundinformationen. Es freut mich sehr, dass unser Werkbericht, der im zweijährigen Turnus erscheint, nach wie vor auf ein reges Interesse bei unseren Bürgerinnen und Bürgern stößt.

In diesem Jahr geben 14 Aufsätze einen Einblick in die Planungs- und Entscheidungsprozesse der Fachämter und sind dabei den folgenden Themenkomplexen zugeordnet:

- **Wohnen**
- **Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau**
- **Verkehr, Infrastruktur und Umwelt**
- **Energie**
- **EU-Projekte**

Den Anfang macht in diesem Jahr das Amt für Stadtentwicklung im Kapitel **Wohnen** mit der Vorstellung einer Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2013. Die Ergebnisse liefern ein Bild zur allgemeinen Wohn- und Wohnumfeldsituation in Regensburg und machen deutlich, wo der Schuh drückt. Bestandteil dieser Erhebung waren auch Fragen zur Mietsituation. Der zweite Artikel des Werkberichts befasst sich daher mit diesem Thema: Was ist ein Mietspiegel und welchen Nutzen hat er? Wie und von wem wird er erstellt? Kann er Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt schaffen? Zum Abschluss des Kapitels stehen die Bodenrichtwerte im Fokus.

**Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau** sind die Kernaufgaben des Planungs- und Baureferats. Nach der Vorstellung des Marina-Quartiers, vom städtebaulichen Konzept bis hin zum gebauten Stadtteil, geht es mehr ins Detail bzw. um konkrete Bauvorhaben – es werden die Geschichte rund um die Bebauung des Anwesens „Am Peterstor 3“ umrissen und der Neubau einer Dreifachturnhalle vorgestellt. Das Kapitel endet mit dem Großprojekt Continental-Arena in Regensburg.

Bei dem Themenblock **Verkehr, Infrastruktur und Umwelt** steht zunächst der Neubau der Ostumgehung im Vordergrund – ein Bypass im Stadtnorden, der mit ersten Ideen und Planungen bereits seit den 1980er Jahren verfolgt wird und Ende 2014 nach rund fünfjähriger Bauzeit fertig gestellt werden konnte. An den Straßenbau schließt sich ein Bericht über den Hochwasserschutz an, von der technischen Notwendigkeit zur integrierten Flussufergestaltung. Das Kapitel endet mit einem Beitrag zu den Baumpflanzungen in der Regensburger Altstadt – klimatisch sinnvoll und zunehmend bedeutender, aber nicht immer leicht umzusetzen.

Das Kapitel **Energie** beinhaltet einen Einblick in den kommunalen Energienutzungsplan für Regensburg, unseren Leitfaden für die Energiewende. Daran schließt sich ein Artikel zum Neubau des Kinderhauses in der Naabstraße an und zeigt, was hinsichtlich der Energieeffizienz bei einem Neubau so alles möglich ist.

Mit dem Thema **EU-Projekte** endet der diesjährige Werkbericht. Im Fokus stehen die Förderung der interkommunalen Kooperation, d. h. die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden in der Region, aber auch die Zusammenarbeit und der Austausch mit Städten innerhalb Europas.

Ohne die Unterstützung einer Vielzahl von Personen wäre der Werkbericht nicht möglich. Mein Dank gilt deshalb besonders allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die zum Gelingen dieses Werkberichts beigetragen haben.

Bleibt mir zum Abschluss nur, den Leserinnen und Lesern viel Freude beim Studieren und Hineinschnuppern in unseren spannenden und vielseitigen Arbeitsalltag zu wünschen.



Christine Schimpfermann  
Planungs- und Baureferentin

## 1.1 Wohnen in Regensburg 2013 – wo drückt der Schuh?

**Horst Engl, Amt für Stadtentwicklung**

Im Jahr 2013 wurde in der Stadt Regensburg eine Haushaltsbefragung durchgeführt. Der Zweck dieser Erhebung war zunächst, für die Stadtverwaltung aktuelle Daten zum Wohnen und zum Wohnumfeld zu ermitteln, um die allgemeine Wohnsituation in der Stadt Regensburg analysieren, darstellen und bewerten zu können. Dabei war der Bogen der Befragung sehr weit gespannt: In erster Linie interessierten persönliche Einschätzungen der Regensburger Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich ihrer momentanen Wohnsituation, aber auch Kritik, Anregungen oder Verbesserungsvorschläge sollten geäußert werden. Es ging dabei auch um die Erhebung objektiver Daten zu den Wohnungen und zu deren Ausstattungsmerkmalen, denn die Erhebung sollte außerdem die zur Erstellung eines neuen Mietspiegels notwendigen Daten liefern. Die Bündelung einer Haushaltsbefragung mit der Mietspiegelerhebung hat sich bereits in der Vergangenheit sehr gut bewährt. Sie führt zu einer erheblichen Kostenersparnis für die Stadt Regensburg. Für die Bürgerinnen und Bürger ergeben sich insgesamt weniger Belastungen und weniger Aufwand, als dies bei zwei getrennt durchgeführten Erhebungen, die teilweise dieselben Fragen beinhalten und sich somit in vielerlei Hinsicht überschneiden würden, der Fall wäre.

### Gutachtergemeinschaft

Die Durchführung der Haushaltsbefragung, die Datenaufbereitung, die Hochrechnung der Daten und die wissenschaftliche Analyse sowie die Mietspiegelerstellung waren öffentlich ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die Gutachtergemeinschaft aus dem EMA-Institut, vertreten



# 1.1 Wohnen

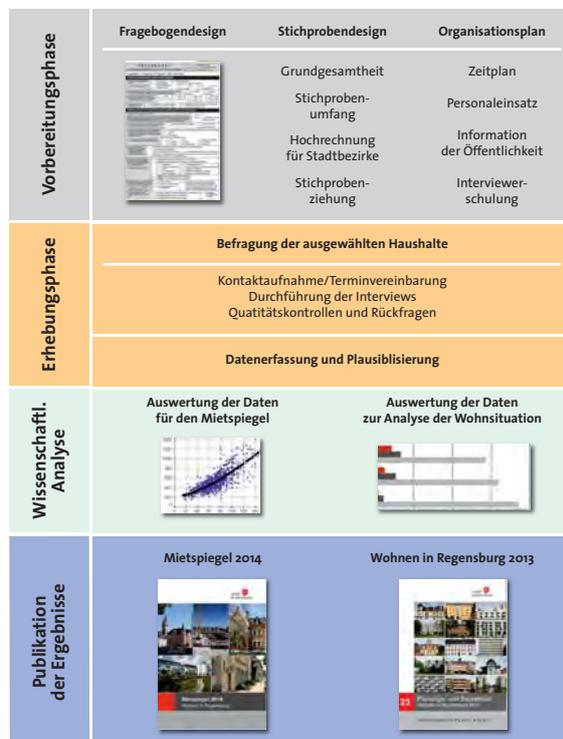
durch Dr. Bernhard Schmidt, und STAT-Plan, vertreten durch Prof. Dr. Walter Oberhofer. Die Haushaltsbefragung wurde in Zusammenarbeit der beiden Gutachter mit dem Amt für Stadtentwicklung durchgeführt.

## Planung der Stichprobe

Die Haushaltsbefragung verfolgte zwei unterschiedliche Ziele, dementsprechend musste die Datenerhebung geplant werden. Bei der Erhebung für den Mietspiegel war zu beachten, dass nur ein bestimmter, gesetzlich vorgegebener Kreis an Mietverhältnissen relevant ist. Bei der Mietspiegelerhebung geht es um objektiv darstellbare Merkmale der Wohnung. Zudem sind so genannte „Wohnlagen“ von Interesse, die im Ergebnis in die Erklärung der Mietpreise mit einfließen können. Etwas anders stellt sich die Umfragesituation bei der Erhebung der Daten zur Analyse der Wohnsituation dar. Hier sind zunächst alle Haushalte gefragt, also auch Eigentümer, die ihre Wohnung selbst bewohnen, Mieter in öffentlich geförderten Wohnungen oder auch Mieter, die z. B. in familiärer Beziehung zum Wohnungseigentümer stehen und deshalb eventuell gar keine oder nur eine so genannte „Gefälligkeitsmiete“ bezahlen. Auch sollten die Meinungen der Bewohner von Wohnheimen mit einfließen, weshalb zufällig gezogene Anschriften in Wohnheimen (z. B. in öffentlichen oder privaten Studentenwohnheimen) ebenfalls in die Stichprobe gelangen konnten. Generell sollten auch Aussagen zur Wohnsituation in den einzelnen Stadtbezirken der Stadt Regensburg möglich sein. Um dies zu ermöglichen, ist insgesamt ein höherer Stichprobenumfang erforderlich, als dies für eine bloße Mietspiegelerhebung der Fall gewesen wäre. Haushalte, deren Angaben für den Mietspiegel relevant sind, bilden in dieser Stichprobensituation also nur eine Teilmenge aller zur Wohnsituation befragten Haushalte ab.

## Datenerhebung

Die Planung der Stichprobe gestattete es, den Fragebogen so zu gestalten, dass er sich generell an alle Haushalte richtete. Bei mietspiegelrelevanten Haushalten waren einige zusätzliche Fragen zur Ausstattung der Wohnung und zur Miete zu stellen. Um die Mietspiegelrelevanz festzustellen, waren vor der eigentlichen Befragung eine Reihe von Filterfragen zu beantworten, die eine klare Identifikation der mietspiegelrelevanten Haushalte ermöglichten. Die Erhebung der Daten startete im Mai 2013 und reichte bis in den Oktober hinein. Zur Befragung wurden speziell geschulte Interviewerinnen und Interviewer eingesetzt, die zunächst mit zufällig ausgewählten Ansprechpartnern in den Regensburger Haushalten in Kontakt traten, um die Teilnahmebereitschaft an der Befragung zu ermitteln und um schließlich einen Termin für ein Interview zu vereinbaren. Da die Teilnahme an der Umfrage freiwillig war, führt diese Vorgehensweise zu einer deutlich besseren Teilnahmebereitschaft und damit zu einem deutlich höheren



Ablaufschema der Haushaltsbefragung 2013

Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Fragebogenrücklauf, als dies z. B. bei einer postalischen Befragung der Fall gewesen wäre. Zudem ist die Qualität der Ergebnisse um ein Vielfaches höher, da Missverständnisse oder Unstimmigkeiten im Verlauf der Interviews ausgeräumt werden können. Der grundsätzliche Ablauf der Erhebung ist in der Abbildung „Ablaufschema der Haushaltsbefragung 2013“ skizziert.

## Fragebogenrücklauf

Am Ende der Erhebungsphase lagen schließlich für 2 396 Haushalte verwertbare Fragebögen vor. Dies entspricht einer Rücklaufquote von insgesamt 57 Prozent der ursprünglich geplanten Stichprobe von rund 4 200 zufällig ausgewählten Haushalten. Knapp 45 Prozent des Rücklaufs stellen mietspiegelrelevante Haushalte dar.

## Haushaltstypen

Die Wohnsituation der Haushalte hängt von vielen Faktoren ab. Es bestehen Abhängigkeiten zwischen der Wohnung an sich, den darin wohnenden Personen sowie deren unterschiedlichen Lebensphasen, die sich näherungsweise z. B. als „Haushaltstypen“ oder als „Wohnformen“ charakterisieren oder beschreiben lassen. Während bei früheren Erhebungen die Typisierung der Haushalte anhand einer Vielzahl von eigens zu diesem Zweck erfragten Angaben bzw. Merkmalen der Haushaltsmitglieder geschah, konnte bei dieser Haushaltsbefragung auf die Erhebung zusätzlicher Strukturmerkmale aller Haushaltsmitglieder verzichtet werden, da aus früheren Erhebungen bereits eine aussagekräftige Typisierung vorlag. Zudem verwendet die Abteilung Statistik seit kurzer Zeit ein statistisches Verfahren zur Generierung von statistischen Angaben zu den Haushalten in Regensburg, welches ebenfalls eine Typisierung der Haushalte als Ergebnis liefert. Mit Hilfe dieses Verfahrens konnten den Gutachtern auch jene Eckdaten zur Verfügung gestellt werden, die zur Hochrechnung der Haushaltsstichprobe auf Personenebene, also auf „Personen in Privathaushalten“, erforderlich waren. Deshalb genügte es, bei der Erhebung vor Ort danach zu fragen, welchem von neun vorgegebenen Haushaltstypen der befragte Haushalt angehört. Die vorgegebenen Haushaltstypen sind in der nachfolgenden Tabelle beschrieben.

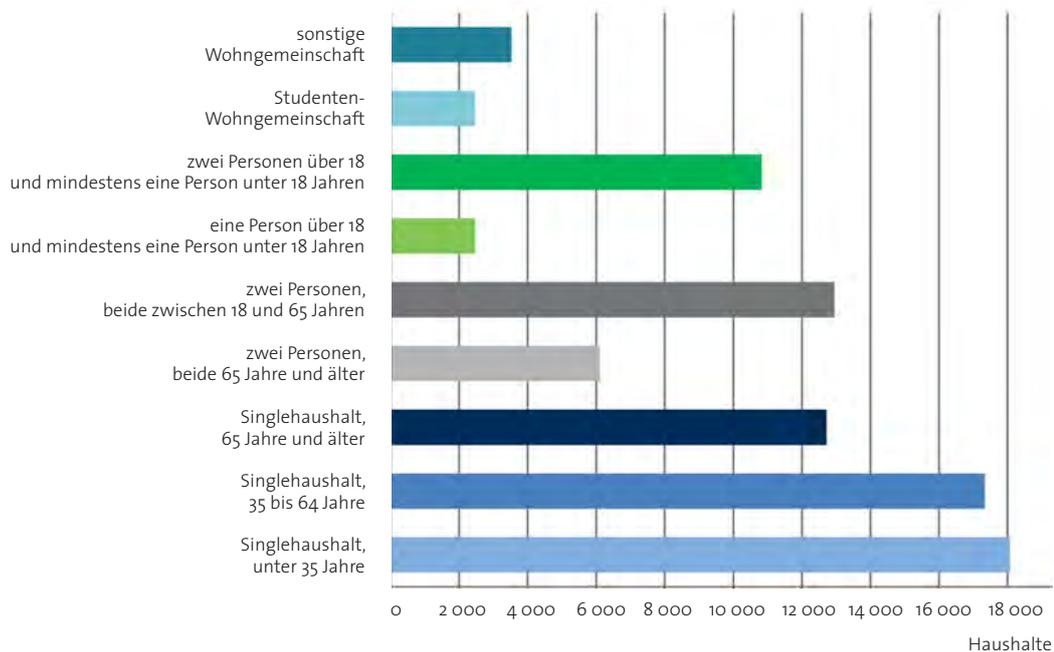
Haushaltsgröße	Nr.	Definition / Charakterisierung	Kurzbezeichnung ("Klischee")
Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)	1	Haushalt mit einer Person, 18 bis unter 35 Jahre alt	"Junge Singles"
	2	Haushalt mit einer Person, 35 bis unter 65 Jahre alt	"Singles im mittleren Alter"
	3	Haushalt mit einer Person, 65 Jahre oder älter	"Ältere Singles"
Mehrpersonenhaushalte	4	Zweipersonenhaushalt, beide sind 65 Jahre oder älter	"Seniorenhaushalt" bzw. "Rentnerhaushalt"
	5	Zweipersonenhaushalt, beide Personen sind im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre alt)	"DINKS - Double Income No Kids"
	6	Mehrpersonenhaushalt, eine Person ist über 18 Jahre und mindestens eine Person ist unter 18 Jahre alt	"Alleinerziehende"
	7	Mehrpersonenhaushalt, zwei Erwachsene sind über 18 Jahre und mindestens eine Person ist unter 18 Jahre alt	"Familienhaushalt" bzw. "Paare mit Kindern"
	8	Wohngemeinschaft von Studentinnen und Studenten	"Studenten-WG"
	9	sonstige Wohngemeinschaft von Erwachsenen	"sonstige Wohngemeinschaft"

Haushaltstypen

Quelle: Amt für Stadtentwicklung

## 1.1 Wohnen

Hochgerechnet ergeben sich rund 86 500 Haushalte, die sich wie nachfolgend dargestellt auf die einzelnen Haushaltstypen verteilen:



Hochrechnung der realisierten Stichprobe auf Haushaltstypen

Quelle: Amt für Stadtentwicklung

### Die Themen im Fokus des Berichts

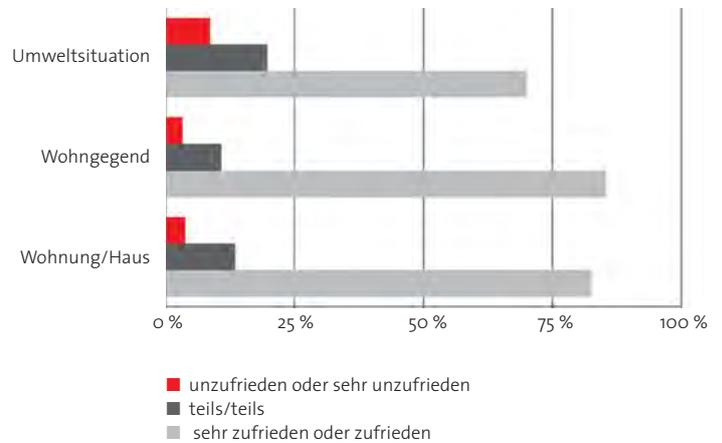
Die befragten Haushalte sollten zu einer Vielzahl von Aspekten ihrer Wohnsituation eine Einschätzung abgeben. Die nachfolgenden Fragestellungen werden im Berichtsband „Wohnen in Regensburg 2013“ ausführlicher und anschaulich anhand von Karten und Abbildungen erläutert:

- Wie sicher fühlen sich die Regensburgerinnen und Regensburger in ihrer Wohngegend?
- Wie zufrieden sind sie mit ihrer Wohnung bzw. mit ihrem Haus?
- Wie zufrieden sind die Bürgerinnen und Bürger der Stadt mit der Wohngegend im Allgemeinen?
- Wie groß ist die Zufriedenheit mit der Umweltsituation in der näheren Umgebung der Wohnung?
- Welche Belastungen bestehen und in welchem Ausmaß erfahren die Regensburgerinnen und Regensburger diese in ihrem Wohnumfeld?
- Wie steht es mit der Erreichbarkeit der Wohnung oder von Geschäften mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Rad?
- Wie wird das Angebot an Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung im Allgemeinen bewertet?
- Gibt es Anregungen und Kritik zum Wohnen oder zum Wohnumfeld?
- Wie gestaltete sich die letzte Wohnungssuche und ist momentan ein Umzug geplant?
- Gab es Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude?
- Wie wird die Höhe der Wohnkosten gemessen am Haushaltseinkommen bewertet?
- Wie groß sind die Wohnungen?
- Wie hoch ist der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen, also die so genannte „Eigentümerquote“?
- Gibt es Besonderheiten beim Heizsystem im Gebäude, beispielsweise „Wärme-Contracting“?

Einige Antworten auf diese Fragen werden im Folgenden als Auszug oder als Beispiel aus dem Berichtsband aufgegriffen und dargestellt.

## Zufriedenheit mit der Wohnung

Die Regensburger Bürgerinnen und Bürger sind in der Gesamtschau recht zufrieden mit ihrer Wohnung und der Wohngegend. 82,5 Prozent der Befragten geben an, mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden zu sein. Noch etwas besser wird die Wohngegend bewertet, mit der 85,3 Prozent der Befragten zufrieden oder sehr zufrieden sind. Kritischer werden Umwelteinflüsse betrachtet: Nur noch 70 Prozent der befragten Personen geben an, mit der Umweltsituation in der näheren Umgebung entweder zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.



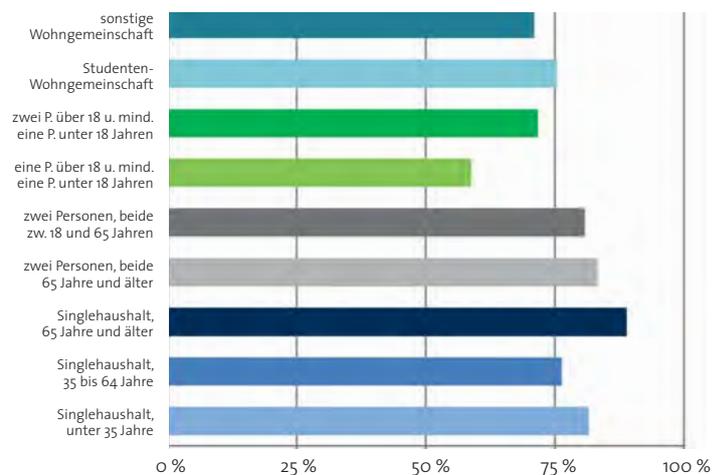
## Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnung

Nicht alle Befragten besitzen eine Wohnung, mit der sie auch zufrieden sind. Deshalb wurde die Situation der Mieter eingehender untersucht, da deren Zufriedenheit mit der Wohnung deutlich anders ausfallen kann als bei Eigentümern von selbst genutzten Wohnungen. Defizite, die sich allgemein in einer geringeren Zufriedenheit mit der Wohnung ausdrücken können, werden dann ersichtlich, wenn der Blick auf bestimmte Lebenssituationen gerichtet wird, die in der vorliegenden Analyse von den unterschiedlichen Haushaltstypen repräsentiert werden.

Für „Alleinerziehende“ ist es offensichtlich schwieriger, eine zufriedenstellende Mietwohnung zu finden, ebenso für „Familien mit Kindern“ und „sonstige Wohngemeinschaften“, zu denen auch jene Haushalte zählen, in denen erwachsene Kinder zusammen mit den Eltern (oder mit einem Elternteil) wohnen. Wird die Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnung in den einzelnen Stadtbezirken betrachtet, ergibt sich ein räumlich differenziertes Bild. In drei Stadtbezirken sind weniger als 70 Prozent der Mieterhaushalte mit der Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden: In Oberisling/Graß nur 56,5 Prozent, in Großprüfening/Dechbetten/Königswiesen 66,5 Prozent und im Ostenviertel 67,7 Prozent.

## Zufriedenheit mit der Wohnung, der Umgebung und der Umweltsituation

Quelle: Wohnen in Regensburg 2013, S. 25



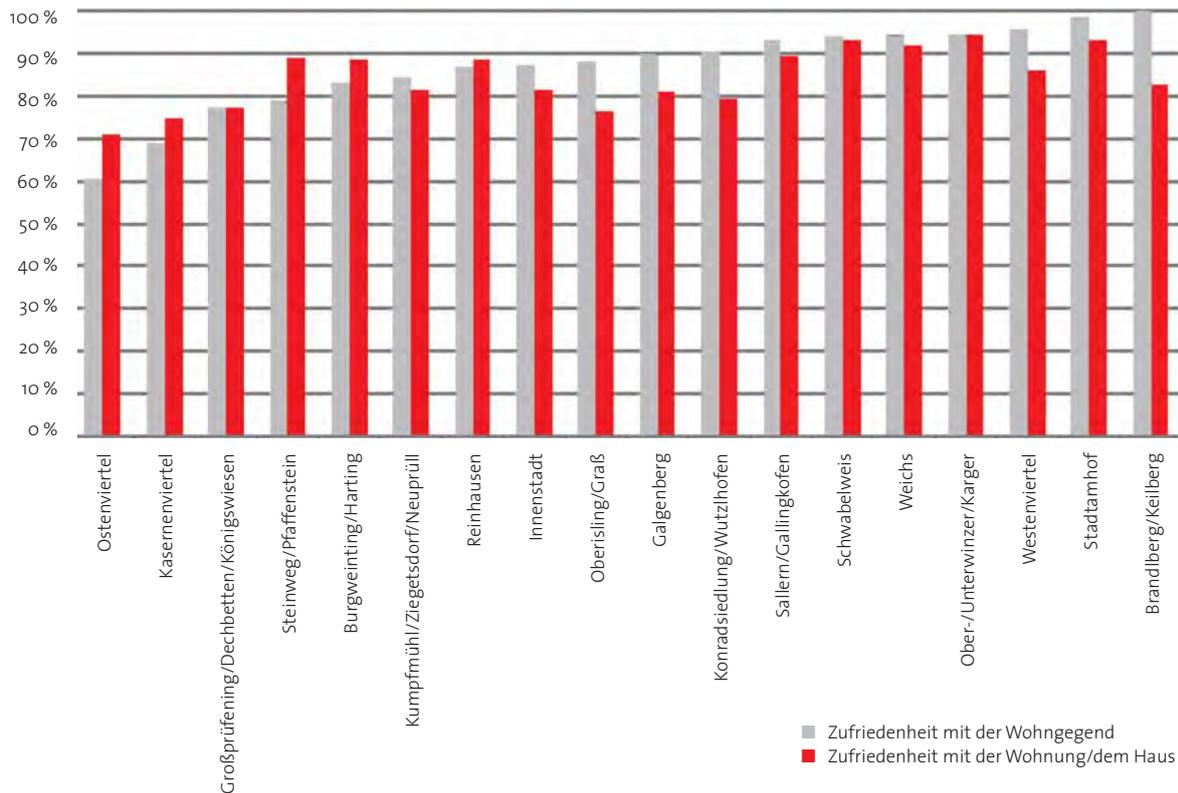
## Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnung nach dem Haushaltstyp (dargestellt sind nur die Ausprägungen zufrieden und sehr zufrieden)

Quelle: Wohnen in Regensburg 2013, S. 26

## Zufriedenheit mit der Wohnumgebung

Auffallend ist, dass die Zufriedenheit mit der Wohngegend insgesamt ein wenig besser ausfällt als die Zufriedenheit mit der Wohnung. Auch zu diesem Aspekt ergeben sich unterschiedliche Bewertungen: „Weniger gut“ schneiden dabei (bei allen Haushalten) das Ostenviertel und das Kasernenviertel ab, in dem nur 60,4 bzw. 68,9 Prozent der Befragten mit der näheren Umgebung ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden sind.

## 1.1 Wohnen



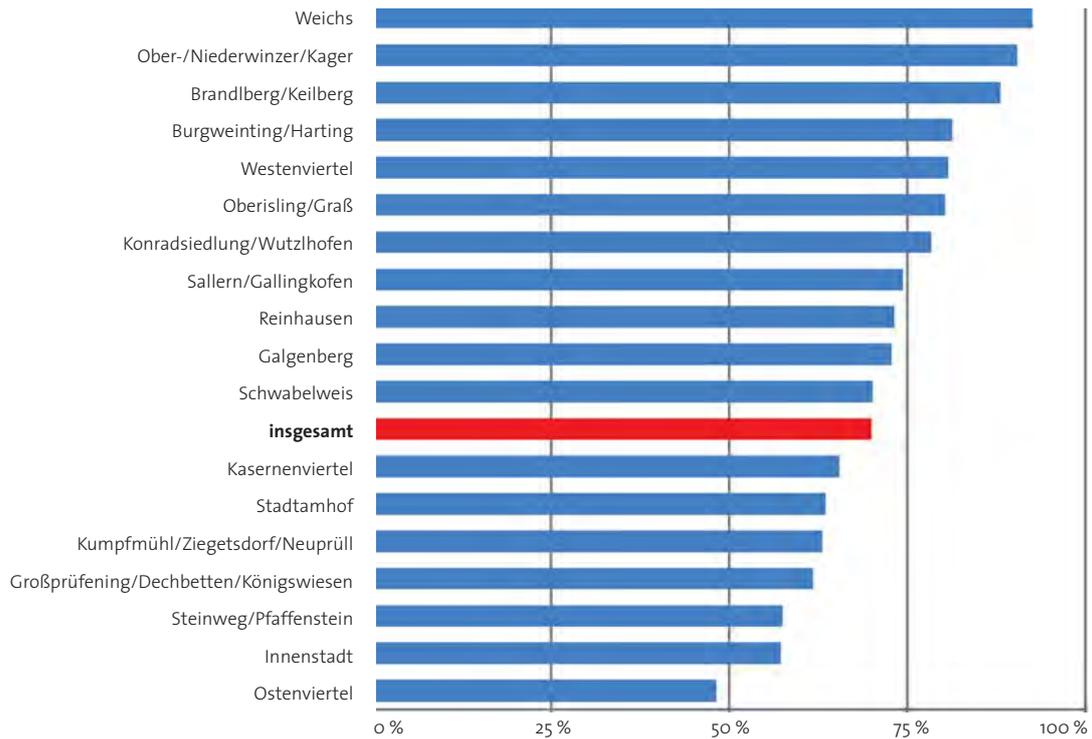
Zufriedenheit mit der Wohngegend und mit der Wohnung/dem Haus nach Stadtbezirken (dargestellt sind nur die Ausprägungen zufrieden und sehr zufrieden) Quelle: Wohnen in Regensburg 2013, S. 29

Werden, wie in der Abbildung oben geschehen, beide Aspekte im Zusammenhang dargestellt, wird deutlich, dass im Ostenviertel, im Kasernenviertel, in Steinweg/Pfaffenstein und in Burgweinting/Harting einer geringeren Zufriedenheit mit der Wohngegend eine deutlich höhere Zufriedenheit mit der Wohnung gegenüber steht. Andererseits liegt die Zufriedenheit mit der Wohngegend in den Stadtbezirken Oberisling/Graß, Galgenberg, Konradsiedlung/Wutzlhofen, Westenviertel und Brandlberg/Keilberg deutlich über der Zufriedenheit mit der Wohnung. Dies bestätigt Ergebnisse aus einer früheren Haushaltsbefragung im Jahr 1996, die aufzeigte, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung eng mit der Beurteilung der Umweltsituation in der näheren Wohnumgebung zusammenhängt.

### Belastungen im Wohnumfeld

Die Umweltsituation in der Wohngegend wurde von den Befragten insgesamt etwas kritischer bewertet als die Wohnung selbst oder die nähere Umgebung der Wohnung im Allgemeinen. Als häufige Quellen für eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Umgebungseinflüsse waren vor allem die Belastungen von Interesse, die im näheren Wohnumfeld durch die Ausbreitung von Lärm, Feinstaub, Abgasen und Gerüchen entstehen.

Im Ergebnis sind die Einschätzungen in den Stadtbezirken recht unterschiedlich, wie dies in der folgenden Abbildung dargestellt ist.



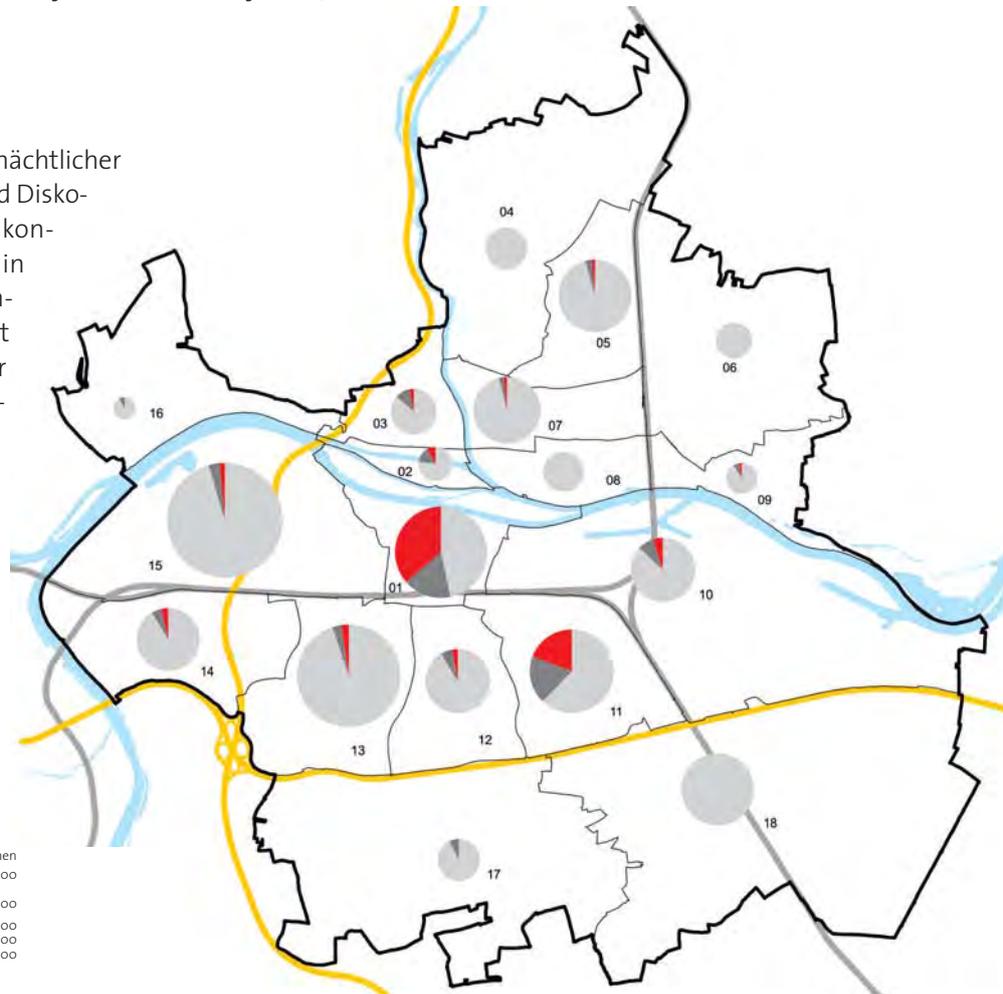
Zufriedenheit mit der Umweltsituation nach Stadtbezirken  
(dargestellt sind nur die Ausprägungen zufrieden und sehr zufrieden)

Quelle: Wohnen in Regensburg 2013, S. 31

Eine besondere Belastung stellt nächtlicher Partylärm durch Gaststätten und Diskotheken dar. Diese Lärmquellen konzentrieren sich in der Altstadt, in Stadtamhof und im Kasernenviertel. Im übrigen Stadtgebiet tritt nächtlicher Partylärm nur punktuell auf, wie die nebenstehende Karte zeigt.

Belastung mit nächtlichem Partylärm durch Gaststätten und Diskotheken (hochgerechnet auf Personen und Stadtbezirke)

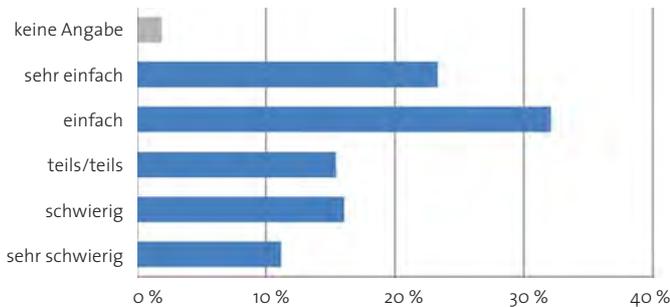
Quelle: Wohnen in Regensburg 2013, S. 33



## 1.1 Wohnen

### Chancen und Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche

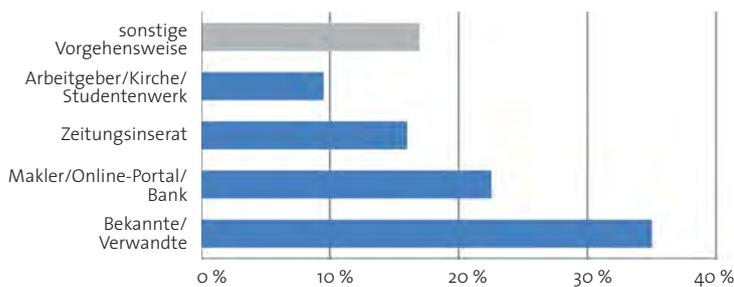
Die Chancen, eine Mietwohnung zu finden, können anhand der Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche eingeschätzt werden. Bei einer angespannten Marktlage wäre zu erwarten, dass es überwiegend als schwierig oder sehr schwierig empfunden wird, eine geeignete Mietwohnung zu finden, dass viele Informationsquellen genutzt werden müssen und dass es mehrere bzw. viele Mitbewerber für die bevorzugte Wohnung gibt.



Einschätzung der Mieter zur Schwierigkeit, eine Wohnung zu finden

Quelle: Wohnen in Regensburg 2013, S. 44

Überraschend und als Ergebnis nicht vorherzusehen war, dass mit 55,4 Prozent über die Hälfte der Mieter die Chance, eine Wohnung zu finden, als einfach oder sehr einfach ansieht. Hingegen empfanden nur 11,2 Prozent der Mieterhaushalte die Suche nach der passenden Wohnung als sehr schwierig.



Erfolgreiche Strategien bei der Suche nach einer Mietwohnung (die Wohnung wurde vermittelt durch ...)

Quelle: Wohnen in Regensburg 2013, S. 46

Am häufigsten wird die neue Wohnung über Bekannte gefunden (24,5 Prozent). In derselben Größenordnung verhelfen zusammen genommen Makler (12,3 Prozent) und die klassischen Zeitungsinserate in der Rubrik „Wohnung zu vermieten“ (12,9 Prozent) zur neuen Mietwohnung. Daneben gewinnen „Online-Portale“ mit 10,2 Prozent der Nennungen ganz offensichtlich an Bedeutung und schließlich tragen Verwandte mit einem Anteil von 9,6 Prozent zur Vermittlung oder Vermietung der neuen Wohnung bei. Die „Strategien“ bei der Wohnungssuche zeigt die Abbildung links, in der einzelne Antworten zu Gruppen zusammengefasst sind.

### Weitere Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2013

Zu diesen und weiteren Themen „rund um das Wohnen“ finden sich detaillierte Ergebnisse in dem Berichtsband „Wohnen in Regensburg 2013“. Neben zahlreichen Abbildungen und Karten sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung in über 80 Tabellen als Hochrechnungen für die Stadt insgesamt, für Stadtbezirke und teilweise auch für die Haushaltstypen aufgelistet. Der Berichtsband ist auch im Internet abrufbar auf der Seite: [www.statistik.regensburg.de/publikationen/...](http://www.statistik.regensburg.de/publikationen/) unter der Rubrik „sonstige Publikationen“.

## 1.2 Der Regensburger Mietspiegel – Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt

**Katja Lemper, Amt für Stadtentwicklung**

Mieterhöhung, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Mietwucher. Diese Schlagzeilen sind zurzeit in aller Munde. In Regensburg wohnen etwa drei Viertel der Bevölkerung zur Miete, ein Viertel wohnt im Eigentum oder vermietet es. Beinahe jeder Bürger hat sich schon einmal in seinem Leben mit Fragen zu Miete, Wohnungs- oder Mietersuche oder Mieterhöhung befasst. Jedem ist klar, dass beim Thema Mietwohnung unterschiedliche Interessenslagen existieren – die der Eigentümer und die der Mieter. Und diese sind nicht immer konfliktfrei unter einen Hut zu bringen. Wenn es Unsicherheiten oder sogar Streit über die Höhe der zu vereinbarenden Miete gibt, kann ein Mietspiegel eine fundierte Orientierung bieten.

### Was ist ein Mietspiegel und welchen Nutzen hat er?

Ein Mietspiegel oder auch Mietpreisspiegel stellt genau das dar, was sein Name besagt: Er ist ein statistisches Werk, das die am örtlichen Wohnungsmarkt existierenden Mieten widerspiegelt. Diese werden „ortsübliche“ Mieten genannt.

Die nach dem Zweiten Weltkrieg noch bestehenden Mietpreisbindungen fielen bis zum Ende der 1950er Jahre weg. Da Mietern nun auch gekündigt werden durfte, damit ein Vermieter die Miete erhöhen konnte, sah der Gesetzgeber Handlungsbedarf: Anfang der 1970er Jahre wurde ein Gesetz zum Schutz vor Wohnungskündigungen zum Zweck der Mieterhöhung verabschiedet, das den sperrigen Namen „1. Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (1. WKSchG)“ trug. Hier wurde der Begriff der „(...) üblichen Entgelte, die in der Gemeinde (...) für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden (...)“ geschaffen. Ein Vermieter konnte die Zustimmung zur Erhöhung der Miete dann verlangen, wenn der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht überstieg. Aber wie konnte die „ortsübliche“ Miete festgestellt werden? Dies war die Geburtsstunde der Mietspiegel. Obwohl die Erstellung eines Mietspiegels – damals wie heute – nicht zu den Pflichten einer Gemeinde gehörte, begannen viele Kommunen damit, Mietspiegel zu erarbeiten. Oftmals in Tabellenform, so wie auch in Regensburg. 1976 gab es den ersten Mietspiegel dieser Art für Regensburg.



## 1.2 Wohnen

---

Der Mietspiegel bietet Vermietern bei der Preisbildung und Mietern bei der Überprüfung der Miethöhe Unterstützung, indem er bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete assistiert. Damit ist zum einen eine Schutzfunktion für den Mieter gegen übermäßige Preissteigerungen im laufenden Mietverhältnis gegeben. Aber auch dem Vermieter wird die Sicherheit vermittelt, dass seine Mieten in einem Rahmen liegen, der üblich ist. Gerade bei lang andauernden Mietverhältnissen ist es vielen Vermietern ein Anliegen, die Fortdauer eines guten Mietverhältnisses mit einer angemessenen Miete zu erhalten. Und da der Mietspiegel keine starren Werte, sondern eine Spanne angibt, ist eine Flexibilität bei der Vereinbarung des Mietzinses ohnehin gegeben.

Mietspiegel stellen letztendlich eine gewisse Transparenz auf dem Wohnungsmarkt her, die die Voraussetzung dafür ist, dass die Mietvertragspartner gut informiert miteinander verhandeln und sich nach Möglichkeit gütlich einigen können. Trotzdem kann damit nicht jeder Rechtsstreit verhindert werden.

Ebenso eine Bedeutung hat die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Ermittlung der zulässigen Mieten im Bereich des geförderten, also preisgebundenen Wohnraums. Die höchstzulässigen Mieten, die im Förderbescheid nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom Förderempfänger verlangt werden dürfen, müssen sich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen. Und diese wird wiederum mithilfe des Mietspiegels ermittelt.

Auch für die Berechnung der Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen von Hartz IV-Leistungen dient der Mietspiegel als Grundlage.

Für eine Kommune kann sich aber noch ein weiterer Vorteil ergeben: Beobachtet sie die Preisentwicklung für bestimmte Wohnungsklassen über mehrere Jahre, kann sie ablesen, welche Wohnungen, z. B. einer bestimmten Größe, besonders nachgefragt – also teuer – sind und in welchen Bereichen der Markt ausgeglichen ist. Sie kann an dieser Stelle mittelfristig mit wohnungsbaupolitischen Maßnahmen entgegen steuern.

Gelegentlich wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit der „Marktmiete“ verwechselt. Im Internet erscheinen so genannte Mietspiegel, die aber nicht von den Kommunen, sondern von Maklern oder Wohnungsbauunternehmen erstellt werden. Als grobe Orientierung bei der Wohnungssuche mag das genügen, aber für Mietpreisverhandlungen sind diese Angaben zu wenig differenziert und selten kann eine fundierte Begründung für die Höhe eines Mietzinses abgelesen werden.

### **Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?**

Es wird im Wesentlichen zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln unterschieden. Regensburgs erster Mietsspiegel war ein einfacher Mietspiegel in Tabellenform. Es gab fünf Baualtersgruppen in drei unterschiedlichen Wohnlagen und drei verschiedene Größeneinteilungen mit der Beschreibung der Ausstattungsmerkmale. Im Anhang wurden die Begrifflichkeiten erläutert: Wohnlage, Ausstattung, Baualter oder auch das Thema Modernisierung. Dieser erste Mietspiegel wurde vier Mal mit dem so genannten Mietspreisindex fortgeschrieben, bis der Gesetzgeber verlangte, keine Daten zu verwenden, die älter als drei Jahre waren. Der Mietspiegel 1986 wurde deshalb aufgrund neu erhobener Daten erarbeitet.

Seit 1991 ist der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ bekannt. Für seine Erstellung hat das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in Paragraph (§) 558 grundlegende Anforderungen definiert: Ein qualifizierter Mietspiegel muss zuerst nach „(...) anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (...) worden (...) und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden (...)“ sein. Zudem wird verlangt, dass er alle zwei Jahre der Markt-

**Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in D**

Wohnlagen	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die am 18.03.1990 errichtet wurden (nicht modernisiert)			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die mit 1979 bis 1989 errichtet wurden (nicht modernisiert)		
	sechsfach	mittel	sechsfach	mittel	sechsfach	mittel
<b>A) bis 60 qm</b>						
a) ohne Zentralheizung, ohne Bad, WC im Treppenhau	2,60 - 3,25	2,70 - 3,35	2,80 - 3,45	2,70 - 3,35	2,80 - 3,45	2,95 - 3,55
b) ohne Zentralheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,70 - 3,35	2,85 - 3,45	2,90 - 3,55	2,80 - 3,45	2,95 - 3,55	3,00 - 3,65
c) ohne Zentralheizung, mit Bad/WC oder mit Zentralheizung ohne Bad	3,10 - 3,85	3,30 - 3,95	3,45 - 4,15	3,30 - 3,95	3,35 - 4,05	3,50 - 4,25
d) mit Zentralheizung, Bad/WC	—	—	—	—	—	—
<b>B) bis 90 qm</b>						
a) ohne Zentralheizung, ohne Bad, WC im Treppenhau	1,90 - 2,50	2,05 - 2,70	2,15 - 2,80	2,05 - 2,70	2,15 - 2,80	2,25 - 2,90
b) ohne Zentralheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,05 - 2,70	2,15 - 2,80	2,25 - 2,90	2,20 - 2,90	2,30 - 3,00	2,50 - 3,20
c) ohne Zentralheizung, mit Bad/WC oder mit Zentralheizung ohne Bad	2,45 - 3,25	2,70 - 3,45	2,85 - 3,55	2,85 - 3,55	3,10 - 3,85	3,25 - 3,95
d) mit Zentralheizung, Bad/WC	—	—	—	—	—	—
<b>C) über 90 qm</b>						
a) ohne Zentralheizung, ohne Bad, WC im Treppenhau	1,55 - 2,05	1,65 - 2,20	1,75 - 2,30	1,90 - 2,50	2,05 - 2,70	2,20 - 2,85
b) ohne Zentralheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	1,90 - 2,50	2,05 - 2,70	2,15 - 2,85	2,20 - 2,90	2,30 - 3,00	2,40 - 3,10
c) ohne Zentralheizung, mit Bad/WC oder mit Zentralheizung ohne Bad	2,50 - 3,10	2,60 - 3,25	2,70 - 3,35	2,80 - 3,20	2,85 - 3,35	2,95 - 3,45
d) mit Zentralheizung, Bad/WC	—	—	—	—	—	—

Tabellenmietspiegel Regensburg 1981

entwicklung angepasst (mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) und nach vier Jahren neu erstellt wird. Erfüllt der Mietspiegel all diese Bedingungen, gilt er als qualifiziert. Und nur unter dieser Bedingung erfüllt er eine über die privatrechtliche Vereinbarung von Mieten hinausgehende Funktion: Er wird bei der Rechtsprechung als Beweis- und Erkenntnismittel herangezogen.

In der heutigen Praxis werden die Tabellen- und die Regressionsmethode zur Erarbeitung von Mietspiegeln angewendet. Beide Methoden sind wissenschaftlich anerkannt und überprüfbar. Die Tabellenmethode kombiniert einzelne Wohnwertmerkmale in Tabellenfeldern und bildet für diese einen Mietwert ab. Voraussetzung ist natürlich, dass genügend Daten für die entsprechende Wohnungsklasse vorliegen. Ist dies nicht der Fall, bleibt das Tabellenfeld leer, für diese Wohnungskategorie gibt es dann keine für den Mieter oder Vermieter brauchbare Aussage.

Um solche „Ausfälle“ zu vermeiden, muss die Datenerhebung sehr umfangreich sein und wird damit entsprechend teuer.

In Regensburg kommt die Regressionsmethode zur Anwendung. Sie verknüpft alle Daten, d. h. Wohnungsmerkmale, statistisch miteinander. Vereinfacht ausgedrückt kann man sagen, dass versucht wird, die Zusammenhänge zwischen den Wohnungsmerkmalen mit einer mathematischen Gleichung auszudrücken: Kann eine Variable X (z. B. der Mietpreis) mit verschiedenen anderen Variablen Y, Z usw. (die Ausstattung des Badezimmers, die Lage im Stadtgebiet) in Verbindung gebracht werden, um ausdrücken zu können, wie teuer eine Wohnung mit bestimmten Merkmalen sein müsste? Mehrfach wird überprüft, ob die Wirkung der erfassten Wohnungsmerkmale auf den Mietpreis auch nachvollziehbar ist, welche genaue Wirkung die verschiedenen Merkmale haben und ob sie tatsächlich zusammenhängen.

Zu Beginn muss festgelegt werden, welche Merkmale diejenigen sind, die den Mietspreis entscheidend mitbestimmen und auch, in welchem Verhältnis die verschiedenen Eigenschaften der Wohnung zueinander und zum Mietpreis stehen. Nach vielen Rechengängen und Plausibilitätsüberprüfungen steht am Ende ein Werk, das auf einer riesigen Menge an Daten basiert.

Die Relevanz der einzelnen Wohnungsmerkmale muss auch bei jeder Neuerstellung des Mietspiegels überprüft werden. Keineswegs kann davon ausgegangen werden, dass immer dieselben Wohnungsmerkmale den Mietpreis bestimmen. Bestimmte Wohngegenden können „in Mode“ kommen oder nach der Gründung einer Hochschule werden z. B. mehr kleine Wohnungen benötigt, die dann entsprechend teurer sind, oder neue Systeme zur Energieerzeugung müssen berücksichtigt werden. Neben einem fundierten Wissen über die statistische Methode braucht der Mietspiegelersteller also auch ein Gefühl für das, was er in seine Berechnungen einbeziehen muss.

Am Ende der Erstellung des Mietspiegels steht die Dokumentation, denn sowohl die Methode als auch die Ergebnisse sollen überprüfbar sein. Enthalten sind Aussagen über die Stichprobe, die Art der Datenerhebung bzw. der Befragungsart und natürlich, welche Methode angewendet wurde. Aber auch die Beteiligten an der Erstellung sollen genannt werden und wer der Träger des Verfahrens ist.

## 1.2 Wohnen

---

### Welche Wohnungsmerkmale fließen in den Mietspiegel ein?

In § 558 Absatz 2 BGB hat der Gesetzgeber festgelegt, welche Merkmale einer Wohnung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Im Einzelnen können folgende Punkte von Bedeutung sein:

- Art: Handelt es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus, ist die Wohnung abgeschlossen, liegt sie in einem Alt- oder Neubau (Baujahr)?



- Größe: Die Größe einer Wohnung hat einen entscheidenden Einfluss auf die Mietspreisbildung. Leider gibt es für frei finanzierte Wohnungen keinen verbindlichen Maßstab zur Feststellung der exakten Wohnfläche. Hier gilt zunächst die Aussage aus dem Mietvertrag.
- Ausstattung: Hierzu gehört alles, was in der Wohnung enthalten ist und vom Mieter genutzt wird – Badausstattung, besondere Fußböden, eine besondere Küche oder auch eine Terrasse.



- Beschaffenheit: Bauweise, Zuschnitt, baulicher und energetischer Zustand der Wohnung spielen hier eine Rolle. Auch das Baualter gibt einen wesentlichen Hinweis auf den Zustand der Wohnung sowie erfolgte Modernisierungen. Wenn im Regensburger Mietspiegel darüber hinaus auch die energetische Ausstattung einer Wohnung berücksichtigt wird, handelt es sich hierbei um eine Präzisierung der Wohnmerkmale Ausstattung und Beschaffenheit.
- Lage: Die meisten Mietspiegel bieten drei bis vier Wohnlagen von einfach bis sehr gut an. Zur Beurteilung sind in erster Linie die Verhältnisse in dem Quartier bedeutsam, in dem die Wohnung liegt. Naturgemäß werden diese individuell sehr unterschiedlich bewertet, einen Mieter stören vorbeifahrende Züge, andere nicht. Deswegen bietet der Regensburger Mietspiegel ein Punktesystem an, um die Möglichkeiten zur Wohnlageeinordnung zu verfeinern.

Wohnlagemerkmale:	Punktwert
Die nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z. B. Bekleidung) ist fußläufig weniger als 300 Meter entfernt	+ 1
Die nächste Bushaltestelle ist in weniger als 300 Meter fußläufig erreichbar	+ 1
Freier Blick auf historische Bauten	+ 1
Eine Belastung der Umgebung durch Lärm (Straßenverkehr, Bahn, Industrie/ Gewerbe, Gaststätten, Diskotheken), Abgase, Staub, Geruch usw. ist nicht vorhanden	+ 1
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park, ohne Verkehrsaufkommen	+ 1
Die Bebauung in der direkten Umgebung im Umkreis von 50 Metern ist offen (meist Ein-/Zweifamilienhäuser)	+ 1
Die nächste Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (z. B. Nahrungsmittel) ist fußläufig weiter als 600 Meter entfernt	- 1
Die Wohnung ist überwiegend schlecht belichtet (tagsüber ist meist elektrisches Licht erforderlich)	- 1
Die Wohnung ist überschwemmungsgefährdet	- 1
Es tritt andauernd oder häufig Industrie- oder Gewerbelärm auf	- 1
Es treten andauernd oder häufig Belastungen durch Abgase auf	- 1
Es tritt andauernd oder häufig Staubentwicklung auf	- 1
<b>Punktsumme Wohnlage</b>	

*Auszug aus dem Mietspiegel 2014, Tabelle 5: Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage*

## Wer erstellt den Mietspiegel?

Die Erstellung eines Mietspiegels ist keine Pflichtaufgabe der Kommunen, weshalb es auch nicht in jeder Gemeinde eine solche Übersicht gibt. Jeder Mieter oder Vermieter könnte sich im Bedarfsfall die ortsüblichen Vergleichsmieten z. B. auch über das Gutachten eines Sachverständigen oder den Vergleich von Mietpreisen von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen beschaffen. Das ist regelmäßig aber deutlich kostspieliger als ein Mietspiegel, der heute in Regensburg für zwei Euro zu erwerben oder gratis online abzurufen ist.

Bis zum Jahr 1988 hat die Stadt Regensburg die Datengrundlagen in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Regensburg und Umgebung e. V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e. V. selbst ermittelt und im Mietspiegel dargestellt. 1992 erhielt die Arbeitsgruppe Mietspiegel der Universität Regensburg den Auftrag hierzu, die das so genannte Regensburger Modell entwickelte.

## 1.2 Wohnen

FRAGEBOGEN zur Mietspiegelerstellung und Wohnsituation		Laufende Nummer SBZ-, UNB-, BLG-Nr. Distanz zum Dom (in m)	
Fragenblock I: allgemeine Fragen für alle Haushalte			
<b>1) ART DES GEBÄUDES UND DER WOHNUNG</b>			
1. In welchem Gebäudetyp wohnen Sie? <small>(nur eine Antwort möglich!)</small>		<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder Reiheneckhaus <input type="checkbox"/> Reihemittelhaus <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus, mit wieviel Wohnungen im Gebäude? <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3-6 <input type="checkbox"/> 7-12 <input type="checkbox"/> über 12 <input type="checkbox"/> mit wieviel Etagen? <input type="checkbox"/> Etagen (EG = 1)	
2a. Wann wurde das Gebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, ursprünglich errichtet? (Jahr der Fertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung)		<input type="checkbox"/> Baujahr <input type="checkbox"/> unbekannt <small>(siehe mit Frage 2b)</small>	
2b. Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (evtl. schätzen).		<input type="checkbox"/> bis 1920 <input type="checkbox"/> 1921 - 1948 <input type="checkbox"/> 1949 - 1965 <input type="checkbox"/> 1966 - 1982 <input type="checkbox"/> 1983 - 1989 <input type="checkbox"/> 1990 - 1995 <input type="checkbox"/> 1996 - 2000 <input type="checkbox"/> 2001 - 2005 <input type="checkbox"/> 2006 - 2009 <input type="checkbox"/> 2010 - 2013	
3. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?		<input type="checkbox"/> Dachgeschoss mit schrägen Wänden <input type="checkbox"/> Appartement-Wohnung (maximal 1 Wohnraum) <input type="checkbox"/> Maisonette (Wohnung über 2 Etagen) <input type="checkbox"/> Galerie (balkonartiger Vorbau)	
<b>2) GRÖÖE, AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT DER WOHNUNG</b>			
1. Wie groß ist die Fläche der Wohnung? <small>(Dazu zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Bad, WC, Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie evtl. untervermietete Räume. Balkonterrassen zählen mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche, Wintergärten sowie Schwimmbäder zu Haus zur Hälfte. Dachgeschossflächen mit einer Kellerhöhe von mind. 1 Meter sind weniger als 2 Metern von den zur Hälfte berücksichtigt. Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter bleiben unberücksichtigt.)</small>		<input type="checkbox"/> m <sup>2</sup> , gemäß <input type="checkbox"/> schriftlicher Unterlage <input type="checkbox"/> eigener Angabe	
2. Wieviele Wohnräume über 6 m <sup>2</sup> (nicht Küche, Kochnische, Bad, Toilette, Flur) hat Ihre Wohnung?		<input type="checkbox"/> Anzahl der Wohnräume, darunter: <input type="checkbox"/> Anzahl unter 10 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> Anzahl über 30 m <sup>2</sup>	
3. Mit welcher Heizung ist Ihre Wohnung ausgestattet? (Wenn die Heizung von Ihnen (als Mieter) selbst eingestaut worden ist, ist der ursprüngliche Zustand anzugeben!) <small>Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen!</small>		<input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentralheizung, Etagenheizung) <input type="checkbox"/> Einzelöfen <input type="checkbox"/> keine Heizung Die Heizung wird betrieben mittels: <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Pellets, Hackstrichholz <input type="checkbox"/> Holz/Kohle <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Solarthermie <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> unbekannt	
4. Über welche Warmwasserversorgung verfügt Ihre Wohnung (überwiegt)? (Bei Mietwohnung: vom Vermieter bereitgestellt)		<input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserversorgung im Gebäude oder in der Wohnung durch Gebäude-/Etagenversorgung <input type="checkbox"/> Durchlauf-Heizler in der Wohnung <input type="checkbox"/> Warmwasserspeicher (bis 120 l) in der Wohnung <input type="checkbox"/> Dezentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung durch mind. 2 Geräte (z.B. Boiler, Speicher) <input type="checkbox"/> keine oder unzureichende Warmwasserversorgung	
5. Welche Sanitärarmutlichkeiten bzw. Sanitätsausstattung besitzt Ihre Wohnung (bei Mietwohnung: vom Vermieter gestellt)? <small>(Mehrfachnennung möglich!)</small>		<input type="checkbox"/> kein abgeschlossenes Badezimmer/WC in der Wohnung <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> abgeschlossenes Badezimmer vorhanden, mit folgender Ausstattung: <input type="checkbox"/> Badewanne <input type="checkbox"/> separate Einzeldusche <input type="checkbox"/> weder Fenster noch sonst. Belüftung vorhanden <input type="checkbox"/> Bidet <input type="checkbox"/> Fußboden nicht gefliest <input type="checkbox"/> Wände im Nassbereich nicht gefliest <input type="checkbox"/> 2 Waschbecken <input type="checkbox"/> Bad nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Bad und WC in getrennten Räumen <input type="checkbox"/> zweites abgeschlossenes Badezimmer vorhanden <input type="checkbox"/> zweites WC in der Wohnung (z.B. Gästetoilette)	
6. Besonderheiten bei Küchenräumlichkeit und deren Ausstattung (bei Mietwohnung: vom Vermieter gestellt): <small>(Mehrfachnennung möglich!)</small>		<input type="checkbox"/> offene Wohnküche <input type="checkbox"/> Einbauküche in gutem Allgemeinzustand mit mindestens 2 der folgenden 4 Einbaugeräte (hochwertiger Herd, Gefrierschrank-/Tiefe, Küchenschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt. <input type="checkbox"/> Kochnische (Teil des Flures) <input type="checkbox"/> keine Küche oder Kochnische vorhanden	
7. Welche besonderen Eigenschaften weisen Ihre Fenster auf?		<input type="checkbox"/> überwiegend Wärme-/Schallschutzverglasung (3-Scheibenglas) <input type="checkbox"/> überwiegend Roll-/Fensterläden vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend aufklappb. Doppel-Kastenfenster <input type="checkbox"/> überwiegend Einfachverglasung (einscheibig)	

Teil des Fragebogens zur Mietspiegelerhebung 2013

An der Erstellung des Mietspiegels 2014 haben neben der Gutachtergemeinschaft, bestehend aus dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen und STAT-Plan, Statistische Planung und Analyse, noch Folgende mitgewirkt:

- Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
- Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
- Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband e.V.
- Amtsgericht Regensburg
- Wohnbau Regensburg GmbH Tausendpfund
- Energieagentur Regensburg e.V.

Will ein Mietspiegel sich „qualifiziert“ nennen, muss er nach dem Willen des Gesetzgebers nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt worden sein und von einem Mietspieglergremium oder dem Stadtrat gebilligt worden sein. Aus dieser Entscheidung heraus begründet sich jedoch keine rechtlichen Bindung der Kommune, da es sich bei einem Mietspiegel nicht um einen Verwaltungsakt handelt, sondern lediglich um Verwaltungsmaßnahmen im Rahmen einer freiwilligen Aufgabe der Stadtverwaltung.

Die Stadt Regensburg ist davon überzeugt, dass der Mietspiegel für die Bürgerinnen und Bürger ein nicht nur brauchbares, sondern wichtiges Instrument zur Mietpreisbildung ist. Auch in den kommenden Jahren wird die Stadt Regensburg diese Aufgabe finanzieren. Im Jahr 2016 wird eine Fortschreibung des Mietspiegels 2014 erfolgen, für das Jahr 2018 ist eine Neuerstellung vorgesehen.

Auskünfte zum Mietspiegel und zu seiner Anwendung werden im Amt für Stadtentwicklung jederzeit gern gegeben.

Bereits vor Beginn der Stichprobenziehung und der Datenerhebung wird ein Gremium einberufen, das die Gutachter bei ihrer Arbeit berät und unterstützt. In Regensburg ist dies der Arbeitskreis Mietspiegel. Hier sind Interessensvertretungen der Mieter und Vermieter präsent, außerdem Berater, die ihr Expertenwissen zu Themen wie Energie oder gerichtliche Streitfälle in die Erarbeitung des Mietspiegels einbringen, sowie Fachstellen der Stadtverwaltung.

Die Vorgehensweise bei der Stichprobenziehung und der Datenerhebung wird hier genauso diskutiert wie die Gestaltung der Fragebögen oder die Bedeutung einzelner Wohnungsmerkmale.

Auch wenn sicher nicht immer alle Teilnehmer derselben Auffassung sind: In diesem Gremium gibt es die Gelegenheit, die Interessen der vertretenen Gruppe wahrzunehmen und mit den übrigen Beteiligten zu diskutieren und so bereits in einem sehr frühen Stadium Interessenskonflikte darzulegen und auszuräumen.

## 1.3 Ermittlung der Bodenrichtwerte – von der gesetzlichen Definition bis hin zum konkreten Wert

**Erwin Fruth, Vorsitzender des Gutachterausschusses, Bauordnungsamt**

Was sind überhaupt Bodenrichtwerte? Wer benötigt sie? Wie werden sie ermittelt? Viele W-Fragen um den Begriff der Bodenrichtwerte. Die Darstellung und Ableitung von Bodenrichtwerten ist oftmals eine stille und leise Arbeit mit enormer volkswirtschaftlicher, aber auch stadtpolitischer Bedeutung. Der Beitrag soll gewissermaßen zum Thema Bodenrichtwerte aufklären und dazu beitragen, dass die gewollte und geforderte Aufklärung über den Grundstücksmarkt erreicht wird. Googelt man in Wikipedia nach dem Begriff des Bodenrichtwerts, dann wird dieser definiert als ein Hilfwert, welcher zur Wertermittlung von Immobilien herangezogen wird, um den Bodenwert zu bestimmen. Grundlage für die Bestimmung des Bodenrichtwerts sind die amtlichen Kaufpreissammlungen der bundesweit existierenden Gutachterausschüsse. Der Bodenrichtwert wird als Durchschnittswert bezeichnet, welcher aus einer Vielzahl von Grundstücksverkäufen abgeleitet wird. Was ganz wichtig ist und was bei der Veröffentlichung von Bodenrichtwerten gelingen sollte, ist, dass die Bodenrichtwerte zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt beitragen. Die Öffentlichkeit sollte u. a. mit Hilfe der Bodenrichtwerte über die Situation am Immobilienmarkt in besonderem Maße informiert sein.

### Gesetzliche Definition und Grundlagen

Im Gegensatz zu anderen Europäischen Ländern gibt es in Deutschland eine gesetzlich definierte Rechtsgrundlage zum Bodenrichtwert. Das Baugesetzbuch (BauGB) und hier speziell der Paragraph (§) 196 definiert, was der Bodenrichtwert beinhalten muss, was man sich unter ihm vorstellt und wie dieser Richtwert abgeleitet und bestimmt werden soll. Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln. In Gebieten, die bebaut sind, ist der Bodenrichtwert mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Richtwertzonen bilden dann die weitere Basis für die Darstellung von einheitlichen Richtwerten bezogen auf ein gleiches Maß nach Art und Nutzung von Grundstücken.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) regelt dann das weitere Vorgehen, um zu Bodenrichtwerten zu gelangen. Untergliedert ist die ImmoWertV in drei Abschnitte. Der Abschnitt 1 definiert den Anwendungsbereich und die Begriffsbestimmung. Im zweiten Abschnitt sind die Ableitung der Bodenrichtwerte und der sonstigen erforderlichen Daten beschrieben. Teil 3 beinhaltet die Wertermittlungsverfahren im Detail. Wie die Bodenrichtwerte im Einzelnen ermittelt werden sollen, wird in § 9 und § 10 der Verordnung näher erläutert. In der Regel sollen diese Werte vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Gibt es nicht genügend Vergleichsfälle, dann kann die Ableitung mit deduktiven Verfahren oder auch in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise erfolgen. Darzustellen sind die Bodenrichtwerte als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Gefordert wird, dass die wertbeeinflussenden Merkmale, wie der Entwicklungszustand und auch die Art der Nutzung, für den Bodenrichtwert dargestellt werden. Weitere Merkmale, wie die Bodengüte, die Acker- bzw. Grünlandzahl bei land-

## 1.3 Wohnen

wirtschaftlich genutzten Flächen und auch der abgabenrechtliche Zustand oder das Maß der baulichen Nutzung, verfeinern die Bestimmung der Richtwerte. Spezielle Themen des Städtebaus, wie Sanierungsgebiete oder Entwicklungsbereiche, sind ebenfalls im Bodenrichtwert darzustellen. Nebenbei bemerkt ist in der Verordnung geregelt, dass die Bodenrichtwerte in automatisierter Form auf der Grundlage von Geobasisdaten zu führen sind. Obwohl in der bezeichneten Verordnung (ImmowertV) vieles schon über den Bodenrichtwert definiert ist, wurde zusätzlich eine

Richtlinie für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (BRW-RL) erlassen. Hier wird nochmal eindeutig das ganze Spektrum rund um den Bodenrichtwert definiert. Dieses reicht vom Zweck und Anwendungsbereich bis zur Schnittstellenbeschreibung für ein Bodenrichtwertssystem. Die nebenstehende Grafik beschreibt die Darstellung eines Bodenrichtwerts.

95 B ebf (1255)  
WA EFH WGFZ0.3 b25 f750

Bodenrichtwert		Entwicklungsstatus		Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Beitragssituation		Zonennummer		
95		B		ebf		(1255)				
WA		EFH		WGFZ 0.3		b25		f750		
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstückfläche	weitere Merkmale
Maß der baulichen Nutzung										

### Bodenrichtwerte für Bauflächen

Quelle: Auszug aus der Bodenrichtwertrichtlinie

## Grundlagenermittlung bei der Stadt Regensburg



Stadtbezirke der Stadt Regensburg

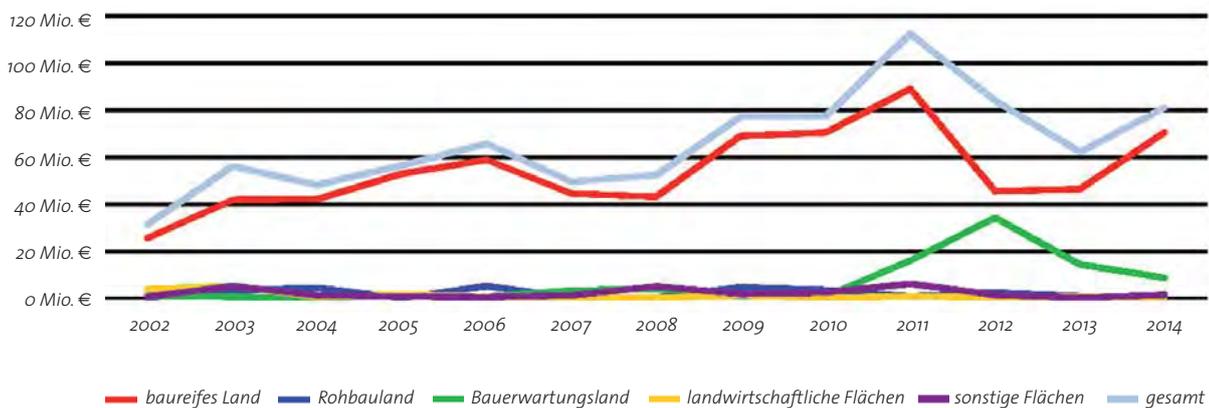
Quelle: Amt für Stadtentwicklung

Wieder könnte der Abschnitt mit den berühmten W-Fragen beginnen. Ich möchte mich aber nicht wiederholen, sondern beschreiben, wie das Thema Bodenrichtwerte innerhalb der Stadt Regensburg gehandhabt wird.

Zunächst gibt es die eigenständige Institution des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der kreisfreien Stadt Regensburg. Dieser Ausschuss setzt sich aus verschiedenen Sachverständigen unterschiedlichster Fachrichtungen zusammen, die ein besonderes Wissen über Immobilien und den Grundstücksmarkt haben. Der Ausschuss hat eine Geschäftsstelle, die beim Bauordnungsamt der Stadt Regensburg angesiedelt ist. Der Zuständigkeitsbereich umfasst das Stadtgebiet von Regensburg. Nebenstehende Grafik zeigt Regensburg mit den einzelnen Stadtbezirken.

Die Geschäftsstelle besteht aus mehreren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und nimmt neben den Aufgaben des Gutachterausschusses auch die der kommunalen Bewertungsstelle wahr. Eine der Kernaufgaben ist die Ermittlung und Ableitung von Bodenrichtwerten. Es ist gesetzlich klar festgelegt, dass der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung führen muss. Geregelt ist das in § 195 BauGB. Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies bedeutet im Klartext: Die Notare müssen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufurkunden in Abschrift übersenden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst die Urkunden und gliedert sie nach Teilmärkten. Die drei hauptsächlichen Teilmärkte sind unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungs-/Teileigentum. Nach der Unterteilung erfolgt die zeitaufwändige Bearbeitung und Datenerhebung für den einzelnen Kaufvertrag. Bei den Kaufpreisen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist oftmals schon zu erkennen, welcher Entwicklungsstufe der einzelne Kauffall zuzuordnen ist.

Die nachfolgende Grafik zeigt für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke die Wertumsätze der Entwicklungsstufen in Millionen Euro.



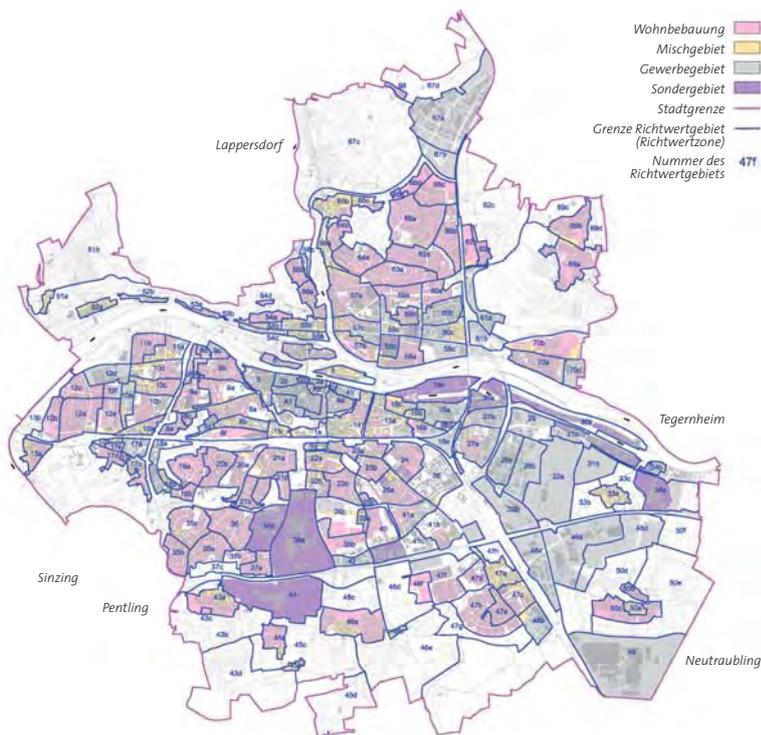
Unbebaute Grundstücke: Wertumsätze der Entwicklungsstufen

Quelle: Gutachterausschuss

Für die Unterscheidung und Einteilung der Entwicklungsstufen nach § 5 ImmoWertV sind aber noch andere Merkmale und planungsrechtliche Gegebenheiten, wie der Flächennutzungsplan, ein Bebauungsplan oder auch die Bodenordnungsmaßnahmen, von Bedeutung. Neben den genannten Daten werden die einzelnen Kaufurkunden noch hinsichtlich der weiteren Grundstücksmerkmale untersucht und dafür die Informationen bei den zuständigen Fachabteilungen der Stadt Regensburg eingeholt. Wenn alle Daten zusammengetragen sind, werden sie in die automatisierte Datenbank eingegeben. Mit den Informationen aus der Datenbank und der abschließenden Prüfung, ob beim jeweiligen Kauffall ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorgelegen haben, werden dann die Bodenrichtwerte abgeleitet.

### Ermittlung der Bodenrichtwerte

Maßgebend für die Ableitung und Ermittlung von Bodenrichtwerten ist, dass gut aufeinander abgestimmte Bodenrichtwertzonen gebildet werden. Hier ist es besonders wichtig, dass ein einheitliches Planungsrecht besteht, die Erschließungsqualität nicht stark abweicht und auch sonst keine lagebedingten Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück bestehen. Bodenrichtwertzonen dürfen nicht aus räumlich getrennten Gebieten bestehen. Für den



Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland sind die Bodenrichtwertzonen unter besonderer Berücksichtigung der Bauleitpläne sowie der Entwicklung am Grundstücksmarkt zu bestimmen. Im Grenzbereich des baulichen Innen- und Außenbereichs sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen, soweit vorhanden, Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB zu Grunde zu legen. Im Übrigen sind bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs zu berücksichtigen.

Die nebenstehende Grafik zeigt die Bodenrichtwertzonen im Stadtgebiet von Regensburg für den Stichtag 31. Dezember 2014.

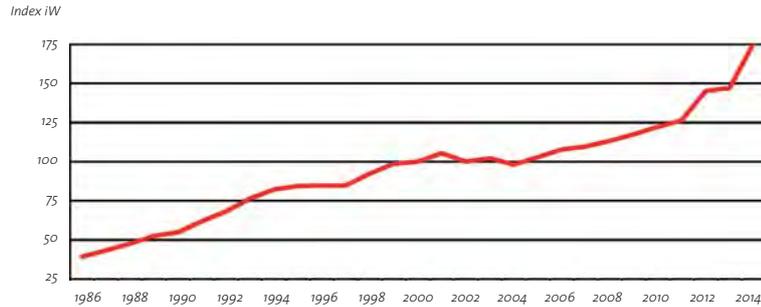
*Bodenrichtwertzonen im Stadtgebiet von Regensburg*

*Quelle: Gutachterausschuss*

Nach der Bildung der Bodenrichtwertzonen ist es ebenso wichtig, dass die Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks zutreffend bestimmt werden. Die Bodenrichtwertrichtlinie fordert, dass die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Zu den wesentlichen Werteeinflüssen gehören der Entwicklungszustand, der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Bei den landwirtschaftlichen Flächen sollten die Bodengüte und die Grundstücksgröße nicht fehlen. Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Werden Geschossflächenkenngrößen angegeben, so sind auch Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Entscheidend ist somit die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Bodenrichtwerte für baureifes Land sind in der Regel für erschließungsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand soll der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen. Der Einfluss der Beiträge und Abgaben auf den Bodenrichtwert ist am Marktverhalten zu orientieren.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte selbst erfolgt dann vorrangig im Vergleichsverfahren. Die verwertbaren Kaufpreise sind mittels Umrechnungskoeffizienten an die Grundstücksmerk-

male und mittels Indexreihen an den Stichtag anzupassen. Die Grafik zeigt die Indexreihe von Bauland für den individuellen Wohnungsbau insgesamt (Basisjahr 2000 = 100).



Indexreihe von Bauland für den individuellen Wohnungsbau

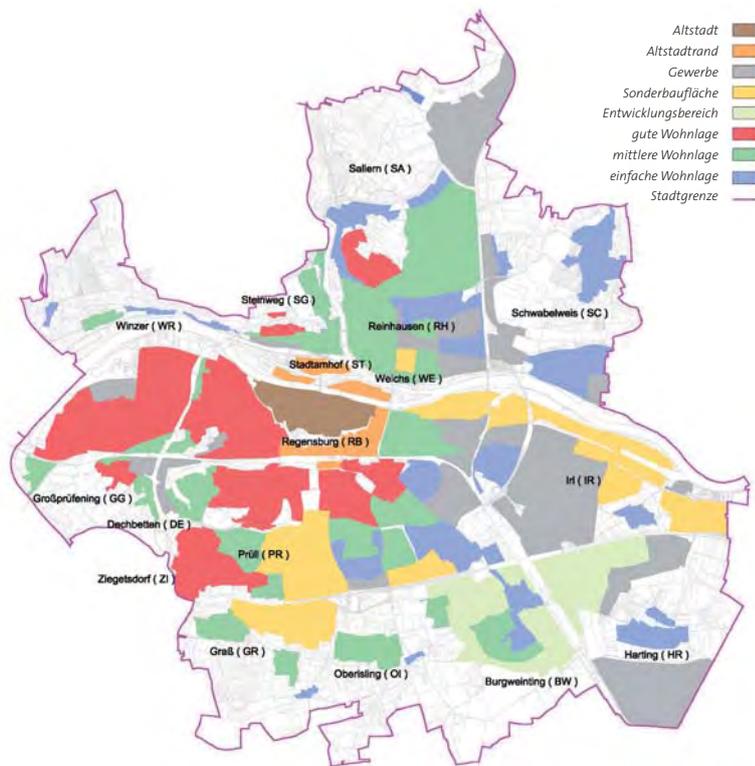
Quelle: Gutachterausschuss

Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Der Wertanteil für den Aufwuchs ist beim Bodenrichtwert von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nicht zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter zu ermitteln. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

## Bereitstellung der Bodenrichtwerte

Nachdem die Bodenrichtwertermittlung durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle vorbereitet wurde, haben die Mitglieder des Gutachterausschusses über die Entwürfe und Vorlagen in einer gemeinsamen Sitzung zu beraten und durch Beschluss formell in einem Richtwertgutachten die Bodenrichtwerte festzustellen. Die Verfahren zur Ableitung der Bodenrichtwerte werden dokumentiert. Damit ist jederzeit nachvollziehbar, wie der Richtwert bestimmt wurde. Die Bodenrichtwertrichtlinie sieht eine nutzergerechte Bereitstellung vor. Die Bodenrichtwerte werden dann mit allen wertbeeinflussenden Merkmalen veröffentlicht.



Lageeinstufungen für das Stadtgebiet von Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss

Die Bodenrichtwerte werden dann mit allen wertbeeinflussenden Merkmalen veröffentlicht. In Regensburg erfolgt die Bekanntmachung der Werte durch Pressemitteilungen und unentgeltliche Bereitstellung/Offenlegung in einem Zeitraum von vier Wochen in den Räumen der Geschäftsstelle. Danach werden die Bodenrichtwerte auf Antrag gegen eine Gebühr abgegeben. Den formlosen Antrag kann jeder Bürger stellen. Es ist beabsichtigt, dass die Bodenrichtwerte ab 2016 im Internet abzurufen sind. Derzeit werden die Bodenrichtwerte noch in Buchform veröffentlicht. Dieses Werk beinhaltet auch die Umrechnungsfaktoren zu den Bodenrichtwerten mit Stichtag 31. Dezember 2014. Weitere Informationen, wie Angaben zu Innenstadtlagen und die Übersicht zu den Lageeinstufungen über das Stadtgebiet, vervollständigen das Richtwertbuch. Die Grafik oben zeigt die Übersicht der Lageeinstufungen für das Stadtgebiet von Regensburg.

## 1.3 Wohnen

---

Der Gutachterausschuss ermittelt nicht nur Bodenrichtwerte, sondern erarbeitet auch noch die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Eine weitere Aufgabe ist die Bestimmung der durchschnittlichen Preisentwicklung der Bodenwerte. Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung von Bauland für den individuellen Wohnungsbau.

Jahr	Preis €/m <sup>2</sup>	Index	Änderung zum Vorjahr	Jahr	Preis €/m <sup>2</sup>	Index	Änderung zum Vorjahr
1997	267	84,9	0,0 %	2006	340	107,8	4,8 %
1998	291	92,5	9,0 %	2007	346	109,7	1,8 %
1999	311	98,7	6,7 %	2008	357	113,3	3,2 %
2000	315	100,0	1,3 %	2009	370	117,6	3,8 %
2001	332	105,4	5,4 %	2010	385	122,3	4,0 %
2002	315	100,0	-5,1 %	2011	398	126,5	3,4 %
2003	322	102,2	2,2 %	2012	457	145,2	14,8 %
2004	309	98,1	-4,0 %	2013	464	147,2	1,4 %
2005	324	102,9	4,9 %	2014	554	175,8	19,5 %

*Entwicklung von Bauland für den individuellen Wohnungsbau.  
Durchschnittliche Preisentwicklung (Basisjahr 2000 = 100)*

*Quelle: Gutachterausschuss*

Diese und weitere Informationen zum Grundstücksmarkt von Regensburg veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Marktbericht.

Bleibt abschließend zu hoffen, dass es mit diesem Bericht zur Thematik der Bodenrichtwerte gelungen ist, die Aufgaben des Gutachterausschusses darzustellen und das Interesse zu wecken, einmal einen Blick in das Richtwertbuch und den Grundstücksmarktbericht von Regensburg zu werfen.

## 2.1 Das Marina-Quartier – vom städtebaulichen Konzept zum gebauten Stadtteil

Hermann Rimböck, Stadtplanungsamt

### Ausgangssituation

Im Stadtosten Regensburgs zwischen dem historischen Altstadtensemble und dem Westhafen befindet sich das Areal des ehemaligen Schlachthofs. Der alte Schlachthof war über 100 Jahre lang von hoher Bedeutung für die ostbayerische Wirtschaft. Durch veränderte Produktionsbedingungen verlor der Standort jedoch in den 1980er Jahren zunehmend an Bedeutung. Schließlich wurde der Betrieb in den 1990er Jahren teilweise und 2007 endgültig eingestellt. Viele Jahre lagen das architektonisch wertvolle Industriedenkmal sowie das gesamte umliegende Areal weitestgehend brach.

*Luftbild Schlachthofareal/Marina-Quartier*

*Quelle/Urheber: Amt für Stadtentwicklung/AEROWEST, 2013*



## 2.1 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau

---

Eine Fläche von rund 6,9 Hektar sollte zu einem modernen Stadtquartier entwickelt werden. 2009 erfolgte die Auslobung eines europaweiten Vergabeverfahrens zur Findung eines geeigneten Investors. Im Jahr 2010 wurde schließlich das Team aus CA Immo Deutschland GmbH und Astoc Architects & Planners, Köln, für die Realisierung auf der Basis eines vorgestellten städtebaulichen Konzepts ausgewählt.



Städtebauliches Konzept als Grundlage für die Vergabe

Quelle: CA Immo 2011/Astoc Architects

### Städtebauliche Gesamtkonzeption und Bebauungsplanverfahren

Im Mai 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan anhand des städtebaulichen Konzeptes gefasst und das Verfahren mit den entsprechenden Bürgerbeteiligungen durchgeführt. Planungsziel war die Entwicklung eines hochwertigen Stadtquartiers mit einem attraktiven Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, kulturellen Angeboten und entsprechenden Freiräumen bei Erhaltung bzw. Wiedernutzbarmachung der denkmalgeschützten Substanz, bestehend aus Schlachthofhallen und Schlachthofgaststätte.

Insgesamt wurden bei einer Geschossfläche von ca. 70 000 Quadratmetern (circa 65 Prozent Wohnen und 35 Prozent Gewerbe, Versorgung, Gastronomie und Büronutzung) rund 450 Stadthäuser und Wohneinheiten sowie 350 Arbeitsplätze geschaffen.

Das Architekturkonzept des Schlachthofareals/Marina Quartiers lehnt sich an die denkmalgeschützten Häuser und Plätze der Altstadt an und interpretiert gestalterische Elemente aus der historischen Altstadt in einem modernen architektonischen Kontext. Typologien und Strukturen aus der Altstadt sind im Quartier ebenso wiederzufinden wie Farbgestaltung und Oberflächen, z. B. Klinkerfassaden aus der Sedanstraße oder Gründerzeitelemente aus der direkten Nachbarschaft des Areals. Die mittelalterlichen Stadthäuser und über Jahrhunderte bewährten städtebaulichen Strukturen standen bei den geplanten Townhouses Modell. Seit dem 26. Mai 2014 ist

der Bebauungsplan Nr. 133, Schlachthofareal/Marina-Quartier rechtskräftig und wird umgesetzt. Dieser Bebauungsplan bildet für den angestrebten Entwicklungsprozess die planungsrechtliche Grundlage und soll zukünftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Planungsgebiets gewährleisten. Der Gestaltungsplan zeigt dazu ein Bild, das konkrete städtebauliche und freiräumliche Aussagen zum gesamten Areal des ehemaligen Schlachthofs trifft.



Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Schlachthofareal/Marina-Quartier

Quelle: CA Immo 2014



Visualisierung des Bebauungsplangebiets

Quelle: CA Immo 2014

### **Realisierungsstand und erste Erfahrungen mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts**

Zur Sicherung der angestrebten qualitätsvollen und nachhaltigen Entwicklung der Bau- und Freiraumgestaltung hat die Entwicklungsgesellschaft CA Immo mit der Stadt Regensburg die Einsetzung eines Beratergremiums vereinbart. Dieses Gremium setzt sich aus einem Vertreter des städtischen Gestaltungsbeirates, einem Vertreter der CA Immo, je einer Vertretung aus der Stadtplanung und Bauordnung sowie den Planverfassern Astoc und realgrün zusammen und berät Bauherren bei allen Hochbauvorhaben sowie bei den Freiflächenplanungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ziel der Beratung ist die Vereinbarkeit der geplanten Bebauung und der Freiraumgestaltung mit dem angestrebten städtebaulichen und architektonischen Gesamtbild im Sinne des Bebauungsplans. Das Beratergremium tagt nach Bedarf (bisher 5 mal), die Geschäftsstelle ist beim Stadtplanungsamt eingerichtet.

Von den realgrün-Landschaftsarchitekten wurde im Vorfeld ein freiraumplanerisches Gestaltungskonzept als Grundlage für die Entwicklung der geplanten öffentlichen und privaten Freiräume entwickelt und die Pflanzarten, Oberflächenmaterialien und Möblierungselemente festgelegt. Parallel wurde vom Planungsbüro ASTOC (Köln) ein Material- und Farbkonzept für das Quartier ausgearbeitet, das den Zweck hat, eine einheitliche Gestaltung des Quartiers zu sichern, ohne eine vielseitige und individuelle Entwicklung zu verhindern. Es zeigt die Rahmenbedingungen auf bzw. greift die historische Vergangenheit des Ortes auf und integriert diese in seine Umgebung. Hierzu wurde eine Recherche im Regensburger Stadtgebiet bzw. in der Umgebung des alten Schlachthofs durchgeführt, die als erstes eine farbliche Vielfalt des gesamten Stadtgebietes in Bezug auf die Häuserfassaden identifizierte. Die direkte Umgebung des Marina-Quartiers ist ferner geprägt vom alten Schlachthof mit Gaststätte, von vormals industriellen Nutzungen und Hafeninfrastruktur. Im Westen schließen sich gründerzeitliche Bebauungsstrukturen an.

Als Farbbereich in der Umgebung Marina-Quartier hat sich herauskristallisiert:

- farbliche Vielfalt
- pastellartige Grundtöne
- rotbraune Dachziegel
- hafentypische Elemente, Dominanz von rotem Ziegel, Gusseisen, Beton und Holz
- gründerzeitliche Nachbarschaft
- Präsenz von Ziegel und Putz

Diese Prinzipien, Materialien und Farben sollten das Quartier in den Kontext integrieren. Durch die intensive Beratung der einzelnen Projekte konnten folgende Gestaltungsleitbilder für das Quartier umgesetzt werden:

- Aufnahme und Weiterentwicklung der Gründerzeitstruktur der Umgebung im westlichen Bereich
- Farbkonzept für die Fassaden mit warmen Tönen im Westen (creme, beige, orange)
- industrieller Charakter mit Hafenbezug im Osten mit kühleren Farben
- Heterogenität im Quartier durch Freiflächen (im Westen kleinteilig, privat und nach innen orientiert mit Putz und Ziegelstrukturen; im Osten industrieller Charakter, offen und auch Metallfassaden).

Zwischenzeitlich sind die ersten Wohnhäuser im westlichen Bauabschnitt (WA 1 und MI 1) bezogen. Bereits jetzt kann festgestellt werden, dass sich die neuen Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier identifizieren und wohl fühlen.



*Townhouses an der Babostraße*

*Quelle: Stadtplanungsamt, Juni 2015*

### Sanierung der denkmalgeschützten Schlachthofgebäude

Für die Stadtverwaltung war es wichtig, dass die maßgeblichen denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Schlachthofs erhalten und einer sinnvollen weiteren Nutzung unter Berücksichtigung der qualitätsvollen Details zugeführt werden. Die so genannten „Zollingerdecken“, Flächentragwerke aus der Entstehungszeit des Schlachthofs, werden erhalten und die großräumigen Hallen künftig überwiegend als Veranstaltungs- bzw. als Tagungsräume genutzt.



*Blick nach Südosten*

*Quelle: Stadtplanungsamt, Juni 2015*

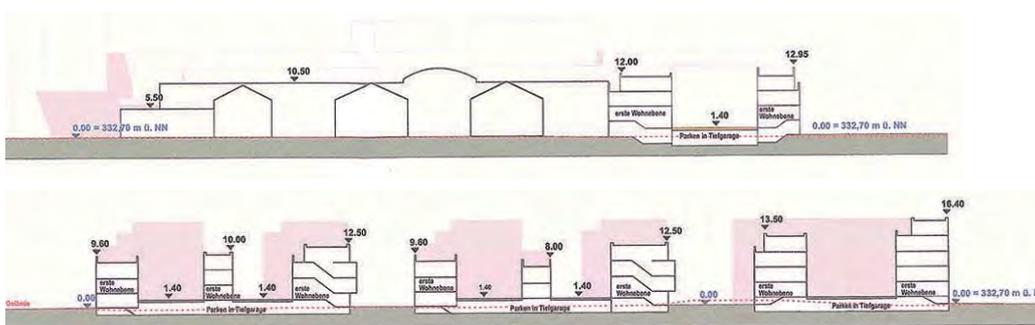
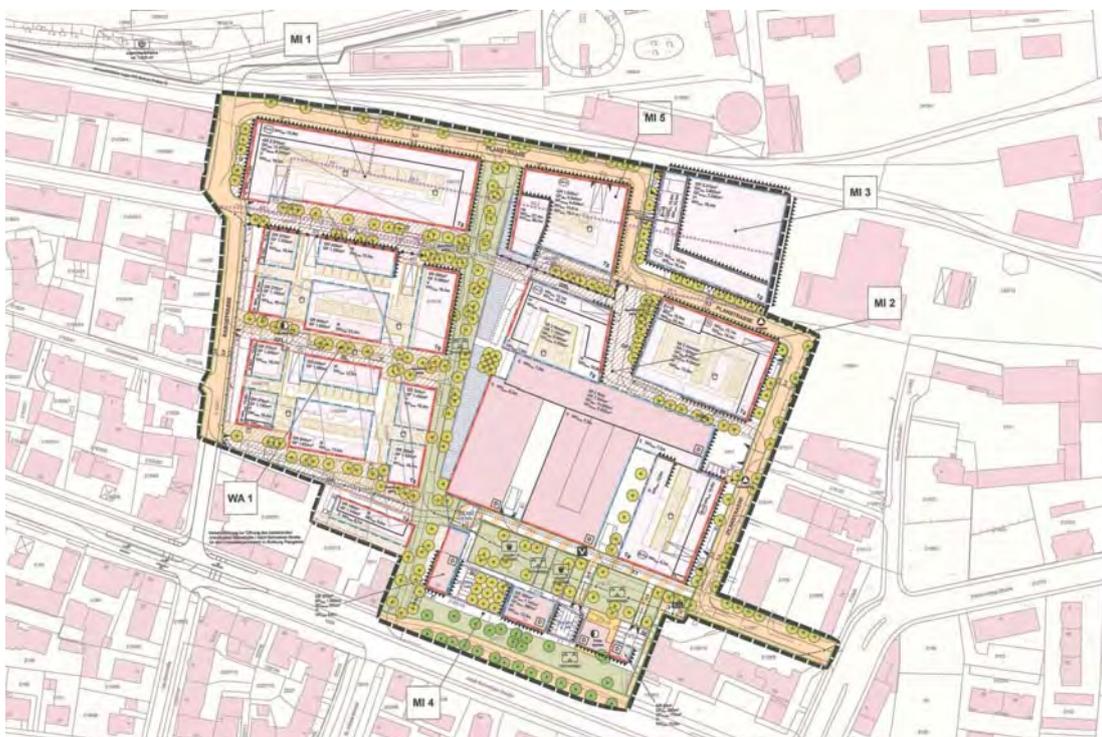
## 2.1 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau

### Baufortschritt

Von den geplanten 450 Wohneinheiten für das gesamte Areal waren im Juni 2015 etwa 50 Prozent umgesetzt, voraussichtlich Ende 2015 sind alle Gebäude fertig gestellt.

Im Bau befindet sich ferner im nordwestlichen Bereich des Mischgebietes 1 (Mi 1) auch ein Boardinghouse mit Restaurant. Die Bauträger für die Umsetzung der einzelnen Quartiere werden von der CA Immo im Rahmen von Bieterverfahren unter Berücksichtigung von qualitativen, gestalterischen und wirtschaftlichen Kriterien ausgesucht. Bisher kamen sowohl regionale (Immobilienzentrum Regensburg, Gruber Wohnbau GmbH, Firma Lösch) als auch überregionale Bauträger (Bayerische Landessiedlung, München; CTR-Group, Tschechien/Schweiz) zum Zuge.

Von Seiten des Entwicklers CA IMMO ist geplant, dass bis Ende 2018 die Gesamtmaßnahme Schlachthofareal/Marina-Quartier abgeschlossen ist und dann ein zeitgemäßes Stadtquartier mit einer urbanen Nutzungsvielfalt entstanden ist, in dem die Menschen gerne leben und arbeiten.

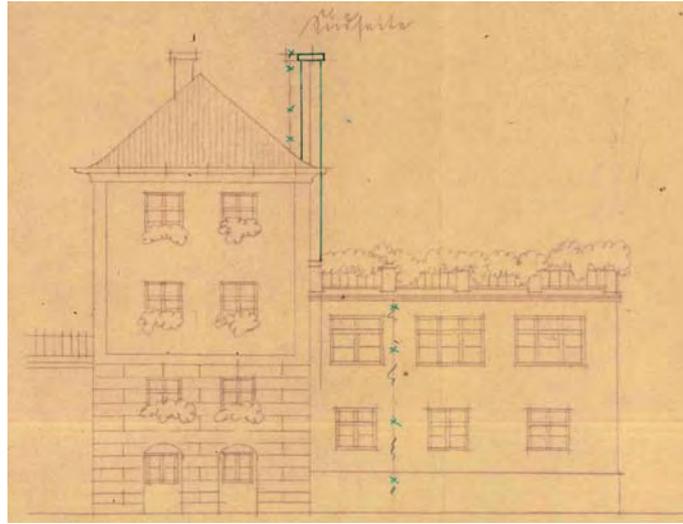


Bebauungsplan Nr. 133 Schlachthofareal/Marina-Quartier mit Beispielschnitten

Quelle: Stadtplanungsamt



## 2.2 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau



Der reduzierte Ostturm – das so genannte Torschreiberhaus



Zweigeschossiger Walmdachbau aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts

Quelle: AIS Gesellschaft für Architektur

tores, der Porta decumana. Zu Beginn der Überlegungen, das Grundstück baulich weiter zu entwickeln, war noch der erheblich reduzierte Rest des ehemaligen östlichen Stadtmauerturms des Peterstores (Traufhöhe von ca. 5,80 Meter, ausgehend von der Höhenlage des Grundstücks Flurnummer 1468/3) vorhanden. Der Stadtmauerturm wies ursprünglich eine Traufhöhe von rund 26 Metern auf. Die Reduzierungen sind auf die Zerstörung durch die napoleonischen Truppen am 23. April 1809 zurückzuführen. Nach weiteren Abbrüchen (Inneres Tor, Westturm) im Jahr 1875 blieb lediglich der reduzierte Ostturm als so genanntes Torschreiberhaus erhalten. Seinerzeit als Bestand zu sehen war ein zweigeschossiger Walmdachbau aus der ersten

Hälfte des 19. Jahrhunderts – im Kern aus dem frühen 14. Jahrhundert, mit zwei Untergeschossen, die in den Stadtgraben hinabreichten.

Obwohl die Stadtbefestigung im 19. Jahrhundert niedergelegt und ein Grüngürtel um die Stadt angelegt wurde, blieb das Grundstück von Auffüllungen grundsätzlich verschont. Damit kommt dem Anwesen stadtgeschichtlich eine große Bedeutung zu, da dieser Bereich eine der wenigen Stellen darstellt, an der die ursprüngliche Topografie der mittelalterlichen Stadtbefestigung noch erhalten ist.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 560 Quadratmetern. Die Tiefe des Stadtgrabens beträgt im Durchschnitt circa 5,50 Meter. Im Norden sind die Reste der historischen Stadtmauer, im Osten und Süden sind die Grenzen des Stadtgrabens noch vorhanden. Das Grundstück ist Teil des Welterbe-Ensembles „Altstadt von Regensburg mit Stadtamhof“ und bildet innerhalb des Altstadtensembles eine bedeutende Schnittstelle, da es an der frequentierten Fußgänger Verbindung Hauptbahnhof-Altstadt liegt und sozusagen den Auftakt in die Altstadt darstellt. Diese Tatsache hat bei den Überlegungen zu einer möglichen Bebauung stets eine bedeutende Rolle gespielt.

## Erste Planung 1996

Im Jahr 1996 war das Anwesen „Am Peterstor“ erstmals Gegenstand eines baurechtlichen Verfahrens. Nachdem es im November 1995 durch die GdbR Martin Scheuerer und Tecton-Ingenieur- und Generalbau GmbH gekauft worden war, wurde zunächst die Sanierung und Erweiterung des Bestandes zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus in Erwägung gezogen. Der neu hinzukommende Baukörper sollte drei Geschosse, zwei Untergeschosse und ein Erdgeschoss, erhalten und der mittelalterliche Stadtmauerturm aufgestockt werden. Für diese Planung hat der Bauherr im Februar 1996 direkt einen Bauantrag gestellt.

Damit war die Diskussion zu einem Ob und Wie einer Bebauung „Am Peterstor 3“ eröffnet und es wurde über mögliche Rahmenbedingungen diskutiert. Eine grundsätzlich ablehnende Haltung zur Bebauung des Stadtgrabenüberrestes lässt sich aus der Aktenlage nachträglich nicht mehr feststellen. Solche Stimmen mag es gegeben haben, mehrheitlich überwogen aber die Befürworter einer wie auch immer gearteten Bebauung.

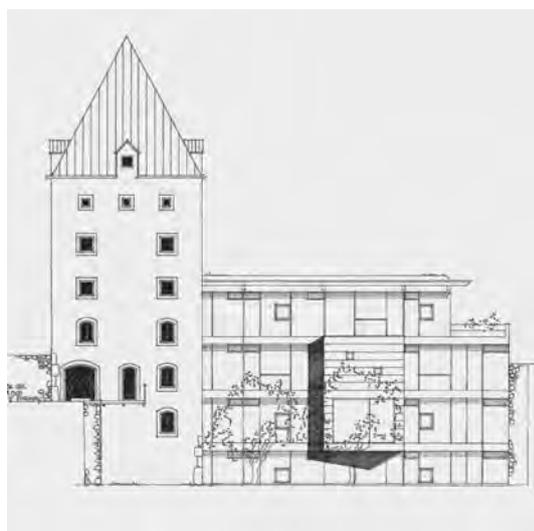
Allerdings wurden „strenge“ Anforderungen an die mögliche Bebauung gestellt:

Die Planung sollte sich intensiv mit dem Ort und seiner stadthistorischen Stellung und Bedeutung als Stadteingang auseinandersetzen. Auch von Seiten der Denkmalschützer wurde gefordert, dass ein neues Bauvorhaben in Formensprache, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die architektonische Besonderheit und die städtebauliche Bedeutung der seine Umgebung prägenden Bebauung sowie das Altstadtgefüge angemessen berücksichtigen müsse. Die Höhe sollte auf die umgebende Situation Rücksicht nehmen und der mittelalterliche Stadtgraben sollte weitestmöglich freigehalten werden. Aufgrund der exponierten Lage wurde eine mögliche Neubebauung im Zuge der späteren Planungen auch als Welterbe relevant eingestuft.

Der erste „Anlauf“ zu einer Bebauung des Stadtgrabens und damit einer Baugenehmigung verlief im Sande. Das Vorhaben wurde insbesondere aus denkmalpflegerischer Sicht abgelehnt. Man war der Ansicht, dass eine Turmaufstockung an einer derart signifikanten Stelle das Ensemble Altstadt Regensburg massiv beeinträchtigen würde. Auf Anraten des Bauordnungsamtes wurde der Antrag im März 1997 zurückgenommen.



Erste Planung 1996 – Ansicht West

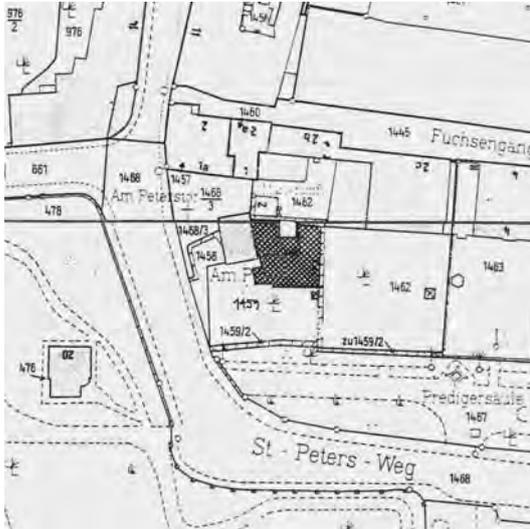


Quelle: Architekten und Ingenieure M. Scheuerer, 1996

## 2.2 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau

### Zweite Planung 1997

Ebenfalls im Jahr 1997 gab es Überlegungen, den Turm im Bestand zu halten und östlich mit einem dreigeschossigen Baukörper anzuschließen. Die Einbeziehung des Turms in die Neubebauung wurde allerdings nicht befürwortet. Vielmehr sollte eine völlige Freistellung des Turms angestrebt werden.



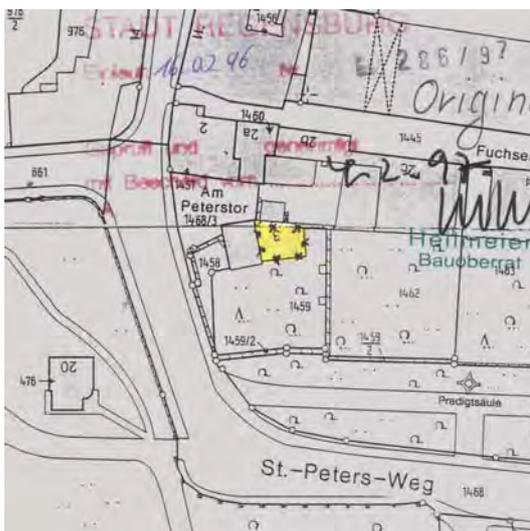
Zweite Planung 1997 – Ansicht Süd



Quelle: Architekten und Ingenieure M. Scheurer, 1997

Nachdem generell ein Neu- oder Erweiterungsbau vorstellbar war, wurde die Forderung nach einem städtebaulichen Wettbewerb laut.

In Zusammenhang mit der Planung von 1997 wurde die baurechtliche Genehmigung für einen Teilabbruch des Anbaus am Turmgebäude beantragt und im Februar 1997 auch erteilt. Daraufhin erfolgte der geplante Abbruch.



1997 – Teilabbruch des Anbaus am Turmgebäude



Quelle: AIS Gesellschaft für Architektur

### Der Turm 1998

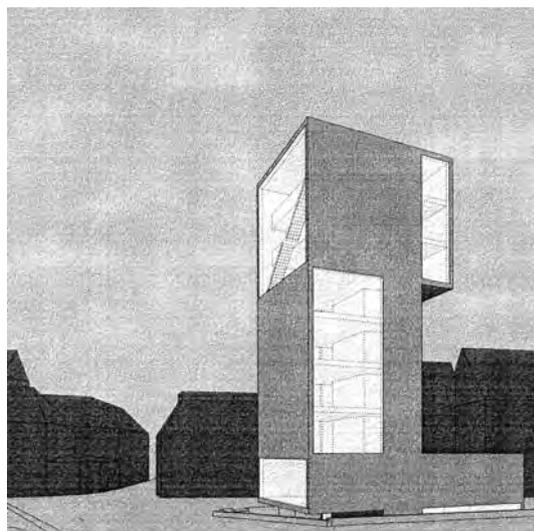
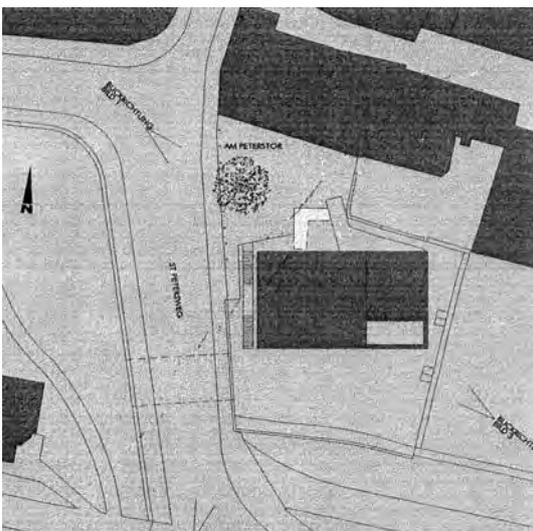
Nachdem die ersten, vergleichsweise eher zurückhaltenden Überlegungen an diesem Standort gescheitert waren, kam im selben Jahr eine neue Idee auf: Ein „Landmark“ sollte es werden. Diese Idee fand in Politik und Verwaltung gleichermaßen Befürworter. Nicht Zurückhaltung, sondern Dominanz wurde nun präferiert. Der Übergang zwischen Alt- und Neustadt, zwischen historisch und modern sollte künftig durch einen Turm gekennzeichnet werden. Ein modernes Hochhaus als Remineszenz an die historischen Geschlechtertürme.

Seitens der Denkmalpflege wurde präferiert, das biedermeierliche Turmgebäude zu erhalten und in die Planung einzubeziehen. Der Neubau sollte den Stadtgrabenbereich noch erlebbar lassen. Gleichzeitig wurde aber auch der Abbruchvariante zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass ein Turmneubau die mittelalterlichen Turmreste respektiert und statisch mit der erhaltenen historischen Fundamentierung auskommt.

Auf dieser Basis wurde ein eingeladener Wettbewerb durchgeführt. Es wurden fünf namhafte Architekturbüros zur Teilnahme aufgefordert. Letztendlich fanden sich mit den Büros Auer + Weber (München), Baumschlager + Eberle (Lochau/Österreich), Kiessler + Partner (München) sowie Kulka (Dresden) aber nur vier Büros, die bereit waren, unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen einen Entwurf für diesen Standort zu erarbeiten.

Vorgabe war es, eine Planung zu entwickeln, die einerseits die historische, städtebauliche Struktur erhält, mit einer altstadtgerechten Mischnutzung von Geschäft/Büro/Wohnen verbindet und gleichzeitig in einer zeitgemäßen qualitätsvollen Architektursprache auftritt. Auf konzeptioneller Basis sollten Lösungsvorschläge für die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes mit Einbeziehung des ehemaligen Stadttorturmes „Am Peterstor“ erarbeitet werden.

Wie schwierig diese Aufgabe war, zeigt der Ablauf des Verfahrens. Zunächst erlangte der Entwurf des Architekturbüros Baumschlager + Eberle den ersten Preis. Auf Grundlage dieser Planung wurde ein Bauvorbescheid eingereicht. Dieser Entwurf wurde allerdings den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen nicht gerecht und daher wieder verworfen.



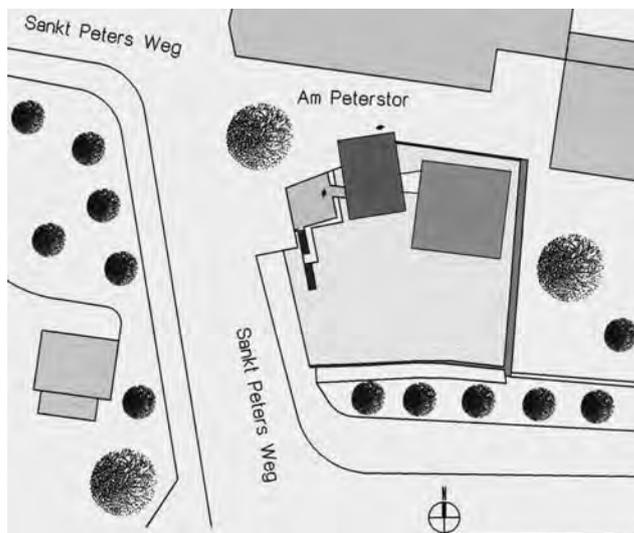
1998 – Wettbewerbsergebnis Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Quelle: Baumschlager und Eberle mit Architekten und Ingenieure M. Scheurer, 1998

## 2.2 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau

Stattdessen schloss sich eine Überarbeitungsphase an, in der drei weitere im Optimierungsverfahren vorrangig bewertete Entwürfe weiterentwickelt bzw. optimiert werden sollten. Nachdem jedoch auch diese Phase zu keinem überzeugenden Ergebnis führte, wurde das Optimierungsverfahren für beendet erklärt. Allerdings verständigte man sich darauf, an den Entwurf des Architekturbüros Kulka anzuknüpfen. Aus der Aktenlage geht hervor, dass die Mitglieder des Regionalausschusses des Bayerischen Landesdenkmalrates, die Vertreter der Stadt Regensburg und des Landesamtes für Denkmalpflege sich einig waren, dass eine aus der zeitgenössischen Architektur entwickelte Gestaltung, die sich der historischen Situation bewusst ist, zu bevorzugen sei. Der Neubau eines 13-geschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes sollte nun die Lösung für die vielfach diskutierte Bebauung des Grundstückes sein.

Dabei charakterisierte sich das Vorhaben wie folgt: Der historische, biedermeierliche Bestandsturm sollte bis auf die Fundamente abgebrochen und anschließend bei nahezu Beibehaltung des früheren Grundrisses auf eine Gesamthöhe von 30,80 Meter neu aufgebaut werden. Dem „Bestandsturm“ sollte künftig die Funktion als Erschließungs- und Versorgungsturm zukommen. Neben dem massiven Turm sollte ein zweiter gläserner Turm in einer Höhe von 28,80 Metern, mit Anbindung an den Massivbau errichtet werden.



Planung 1998 – Neubau eines 13-geschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes

Quelle: Architekten Peter Kulka und Hendryk Urbanietz mit AIS Gesellschaft für Architektur, 2001

Für die Nutzung war Folgendes vorgesehen: Die beiden Untergeschosse waren als Technik- und Lagerräume geplant. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sollten Ladenflächen untergebracht werden. Für das zweite Obergeschoss war ein Künstleratelier, im dritten Obergeschoss eine Wohnung vorgesehen. Die anschließenden Stockwerke bis zum neunten Obergeschoss waren als Büroflächen geplant. Das zehnte und letzte Geschoss sollte eine Dachterrasse beinhalten.

Nachdem diese Planung allseits als genehmigungsfähig eingestuft wurde, erfolgte im Juli 2000 die Erteilung eines Bauvorbescheides. Die Baugenehmigung folgte im Juni 2001. Eine Tekturplanung, die eine Verschiebung und Erhöhung des Gebäudes zum Inhalt hatte, wurde im Januar 2003 genehmigt. Im selben Jahr fand auch ein Bauherrenwechsel statt. Neuer Bauherr war nun die GBR Martin Scheuerer AIS Gesellschaft für Architektur mbH. Im Bauordnungsamt fanden zahlreiche Gespräche bezüglich der Detailplanung für das Vorhaben statt. Es wurde viel und heftig diskutiert, wobei bei manch einem bereits Zweifel bezüglich der getroffenen Entscheidung aufkamen.

Trotz aller planerischen Vorbereitungen wurde mit den Bauarbeiten nie begonnen und die Baugenehmigung lief im Januar 2007 ab. Nach Artikel 69 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlischt eine Baugenehmigung nach vier Jahren, wenn bis dahin nicht mit dem Bau begonnen wurde.

### Interimsnutzung ab 2005

Das Grundstück verfiel in eine Art Dornröschenschlaf. Stark frequentiert durch Fußgänger vom Hauptbahnhof in die Altstadt verkam der Rest des Stadtgrabens zu einer Müllhalde. Anfänglich wurden nur Papiere oder Coffee-to-go Becher vorbeieilender Fußgänger dort entsorgt, im Laufe der Zeit kamen ganze Müllbeutel, Räder oder ausrangierte Stühle hinzu. Ein Schandfleck am Rande des Altstadtensembles.



*„Amaro Ameise“ belebt den Stadtgraben auf eigenwillige Art*

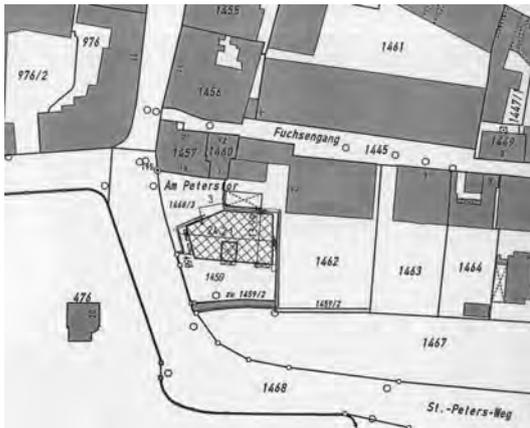
Dem setzte ein „Amaro Ameise“ genannter Lebenskünstler ein Ende, der auf eigenwillige Art den Stadtgraben neu belebte. Er entfernte den Müll, bepflanzte den Graben und zog in den Brückenbogen ein. Von den einen bewundert, von den anderen gehasst, pflegte Herr Ameise das Grundstück so lange sich niemand anders darum kümmerte. Der idyllische Anblick bekam etwas Selbstverständliches.

### Neuer Anlauf 2010

Im Jahre 2009 erwarb die Astaller Wohn- und Gewerbebau GmbH das Grundstück und plante zunächst die Errichtung eines Wohnhauses. Erste Überlegungen dazu wurden dem Gestaltungsbeirat in der Mai-Sitzung 2010 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat, der zu diesem Zeitpunkt erstmalig mit dem Grundstück und der damit verbundenen Problematik konfrontiert wurde, warf zunächst die Frage auf, ob an diesem Ort überhaupt eine Bebauung zugelassen werden dürfe. Nach einer intensiven Diskussion kam er zu dem Ergebnis, dass es grundsätzlich besser sei, den Ort als letztes Relikt des Stadtgrabens unbebaut zu belassen.

Gleichzeitig sah der Gestaltungsbeirat aber auch die Problematik, dass der neue Eigentümer das Grundstück kaum erworben hatte, um in bester Altstadtlage eine Wiese zu bewirtschaften, sondern aufgrund der Vorgeschichte beim Kauf von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen war. Einerseits in ihrer Verpflichtung als „Architekturwächter“ stets auf das Optimum

## 2.2 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau



2010 – reduzierter Bebauungsvorschlag



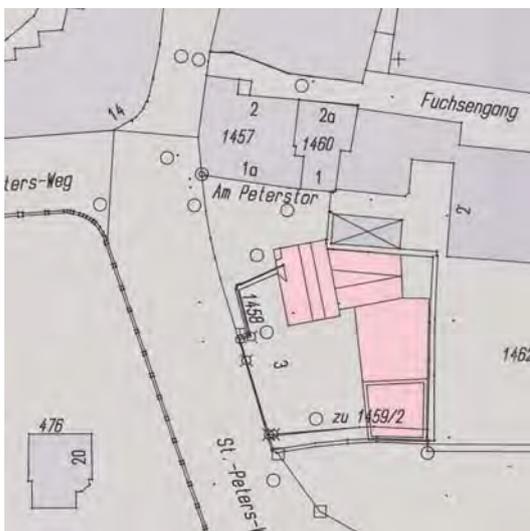
Quelle: AIS Gesellschaft für Architektur, GBR Vorlage 2010

hinzuwirken und andererseits mit Verständnis für die Nöte des Bauherren, empfahlen die Beiräte daher als Kompromiss eine reduzierte Bebauung, die sich am ehemaligen Bestand orientieren sollte.

Im Bewusstsein, dass die Stadt, aufgrund der Vorgeschichte, einen solchen Vorschlag wahrscheinlich nicht durchsetzen konnte, sollte für mögliche weitere Planungen zumindest eine Mehrfachbeauftragung mit Beteiligung des Gestaltungsbeirates durchgeführt werden.

### 2012 – Finale Lösung mit Hindernissen

Tatsächlich kam es, nach zähen Verhandlungen, zu einem erneuten Wettbewerb in Form eines kooperativen Verfahrens. Der erste Preis hierzu ging auf Empfehlung der Preisrichter an den Entwurf der Architekten Nagler aus München. Hierzu erfolgte im Januar 2012 ein entsprechender Bauantrag, der von allen zu beteiligten Stellen als genehmigungsfähig angesehen wurde. Die Lösung schien gefunden. Nach den Planungen sollte nun ein zehngeschossiges Mehrfamilienhaus das Anwesen „Am Peterstor 3“ künftig zieren. Der Hauptbaukörper orientierte sich am ehemaligen Bestand. In Nord-Süd Richtung war ein niedriger Seitenbau geplant. Durch diesen Schachzug würde der Rest des Stadtgrabens von der Brücke aus weiter erlebbar bleiben.



2012 – Entwurf der Architekten Nagler, München

Quelle: Florian Nagler Architekten (München), überarbeiteter Siegerentwurf, Stand 2014



Kurz vor Erteilung der Baugenehmigung teilte der Bauherr allerdings überraschend mit, von einer weiteren Verfolgung dieses Bauantrags aufgrund wirtschaftlicher und technischer Bedenken mit Bezug auf die Umsetzung abzusehen. Stattdessen sollte der Entwurf des zweiten Preisträgers (Büro Mahler, Günster, Fuchs aus Stuttgart) umgesetzt werden. Dieser Wandel rief allerdings das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf den Plan, die ihre Zustimmung für die Umsetzung des zweiten Preisträgers verweigerten. Die Fronten verhärteten sich. Schließlich war die Altstadt von Regensburg zwischenzeitlich Weltkulturerbe und eine Bebauung an dieser exponierten Stelle wurde als Welterbe relevant eingestuft. Erneut gab es heftigste Diskussionen, als der Bauherr überraschend wieder zum ersten Preisträger umschwenkte. Grund dafür waren die fehlende Nachbarzustimmung und Probleme, den Brandschutz in den Griff zu bekommen.

Endlich konnte im Juli 2013 für den Entwurf des Architekten Nagler eine Baugenehmigung erteilt werden. Daran schlossen sich diverse Tekturgenehmigungen an. Mit den Bauarbeiten wurde schließlich am 22. April 2014 begonnen. Zwischenzeitlich ist der Neubau nahezu abgeschlossen. Mit einem Bezug der 20 Wohnungen, deren Größen zwischen 25 und 140 Quadratmetern variieren, ist nach Aussagen von Andreas Astaller – dem Geschäftsführer der Astaller Wohn- und Gewerbebau GmbH – im Herbst 2015 zu rechnen.



### Fazit

Mit Fertigstellung des Neubaus, der optisch und auch bautechnisch dem Regensburger Weltkulturerbe gerecht werden muss, geht die lange Zeit unendlich scheinende Geschichte der Bebauung „Am Peterstor 3“ zu Ende.

Bei einem Gang über die Brücke am Peterstor sieht man immer wieder Menschen stehen und diskutieren: „Was entsteht denn da? Das ist ja toll. Das geht ja gar nicht! Viel zu wichtig. Endlich ist der Schandfleck weg.“ So oder ähnlich lauten die Stimmen. Ob die Entscheidung, das Grundstück dergestalt zu bebauen, die richtige gewesen ist, wird sich erst im Laufe der Zeit herausstellen. Nämlich dann, wenn das Gebäude an diesem Ort eine Selbstverständlichkeit darstellt.

# 2.3 Neubau Dreifachsporthalle Albertus-Magnus-Gymnasium – eine besondere Herausforderung

**Thomas Kühn und Christian Hartung, Amt für Hochbau und Gebäudeservice**

### Planung

Der Neubau der Dreifachsporthalle ersetzt an gleicher Stelle die beiden alten zusammengebauten Einzelhallen aus den 1960er Jahren auf dem Grundstück. Die neue Sporthalle soll über den Schulsport hinaus auch für Veranstaltungen der Schule, wie Konzerte, Theateraufführungen, Abiturprüfungen und Abiturverabschiedungen, genutzt werden. Die Personenzahl je Veranstaltung ist dabei auf maximal 400 Personen begrenzt. Des Weiteren soll die Sporthalle auch Vereinen zu Trainingszwecken außerhalb der Unterrichtszeiten dienen.

Die Platzverhältnisse auf dem Grundstück sind aufgrund der räumlichen Nähe zum vorhandenen Schulgebäude und des ungünstigen Grundstückszuschnittes sehr beengt. Die ausreichende Belichtung der erdgeschossigen Unterrichtsräume der Schule war sicherzustellen, gleichzeitig mussten die notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden.



*Ansicht von Osten*



*Ansicht von Norden*

Auf dem Baufeld und entlang der südlichen Grundstücksgrenze – teils auf eigenem, teils auf dem Nachbargrundstück – lag ein Baumbestand vor, der im Zuge des Baufortschrittes größtenteils beseitigt werden musste und nach Abschluss der Baumaßnahme durch Neupflanzungen ersetzt wird.

Eine besondere Herausforderung stellte der Baugrund mit einer in 2,3 bis 2,9 Meter Tiefe anstehenden Kalksteinschicht, Bodenklasse 6 bis 7 (Festgestein) und einer Hochwasserbemessungskote von rund 20 Zentimetern über Oberkante Sporthallenfußboden dar.



*Galerie*

Der Entwurf berücksichtigt die Baugrundverhältnisse (Hochwasserstand/Fels) und sieht vor, die Sporthalle nur so weit unter bestehendes Gelände mittels einer wasserdichten Wanne einzugraben, damit kein größerer Felsabtrag notwendig und kein Mehraufwand für die Bodenplatte wegen eines eventuellen Auftriebs erforderlich war.

Zusätzlich wurde das natürliche Gelände südlich der Schule um circa 70 Zentimeter auf das Niveau des benachbarten Sportplatzgeländes aufgefüllt.



*Zugang Sporthallen*

## 2.3 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau

Der Zugang der Sporthalle tritt auf der Nordseite als Sockel mit vier Stufen und einer Rampe in Erscheinung. Durch das Eingraben des gesamten Untergeschosses und das gleichzeitige Anheben des Geländeneiveaus bleiben nur rund 45 Prozent des Gebäudevolumens oberirdisch wahrnehmbar. Die Baumasse erscheint daher für eine Dreifachhalle verhältnismäßig gering, insbesondere auch deren erdgeschossige Höhenentwicklung.



*Schnitt*

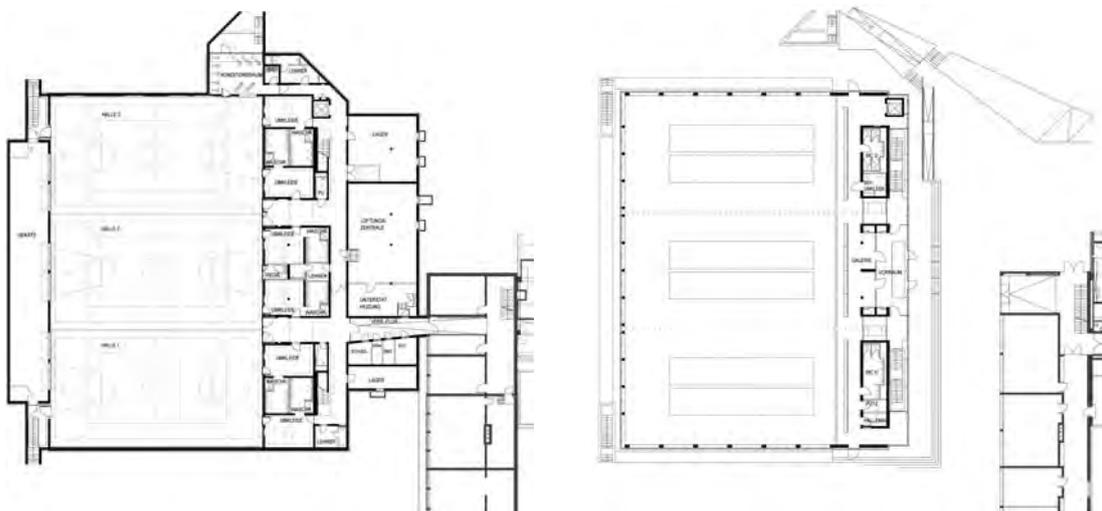
*Quelle: Amt für Hochbau und Gebäudeservice*

Im Untergeschoss (Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) 332,29 üNN), auf Ebene der Sporthalle und des Konditionsraumes, befinden sich die Gerätrräume, die Umkleide- und Duschbereiche, Lehrerumkleiden sowie die Technik- und Lagerflächen.

Über einen Stichflur ist das Untergeschoss der Sporthalle mit dem Treppenhaus der Schule verbunden (witterungsgeschützter Übergang Schule – Sport). Gerätrräume, Konditionsraum, Technik- und Lagerräume sind erdüberdeckt bzw. wurden als befestigte Pausenflächen ausgebildet.

Im Erdgeschoss (OKFF 335,79 üNN) sind der Eingangsbereich, eine kleine Zuschauergalerie mit einer Sitzbankreihe, die Behinderten- und Besuchertoiletten und der Hallenwartraum angeordnet. Ein auskragendes Vordach schafft eine überdeckte Pausenfläche für die Schülerinnen und Schüler unmittelbar am Pausenhof. Die Sporthalle wird behindertengerecht über eine Rampe und mit einem Aufzug erschlossen.

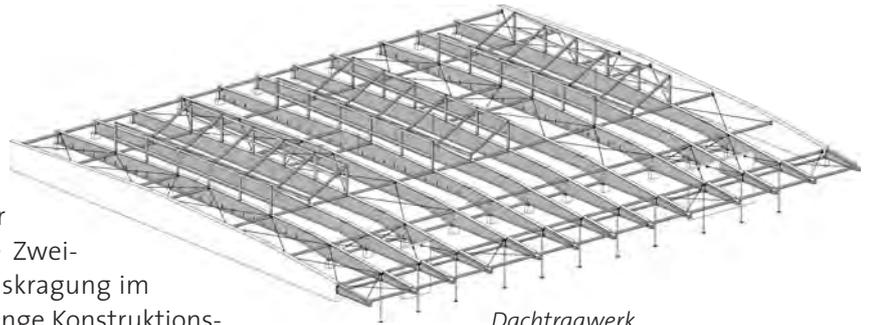
Die Konstruktion wurde in Ortbeton mit Sichtbetonwandoberflächen hergestellt. Nur ein geringer Teil der Ausbauwände, jedoch alle Unterdecken, wurden in Trockenbauweise erstellt.



*Grundriss Untergeschoss (links) und Erdgeschoss*

*Quelle: Amt für Hochbau und Gebäudeservice*

Die Tragkonstruktion des Daches bilden elf überlange Stahlträger sowie eine tragende Trapezblechschale. Eine besondere Herausforderung stellten der Transport und die Montage der 37 Meter langen Hauptträger dar. Das gewählte Zweifeldträgersystem mit Zugstütze und Auskrägung im Vordachbereich ermöglicht eine nur geringe Konstruktionshöhe von 1,45 Metern im First bei einer Spannweite von 30 Metern zwischen den Auflagern.

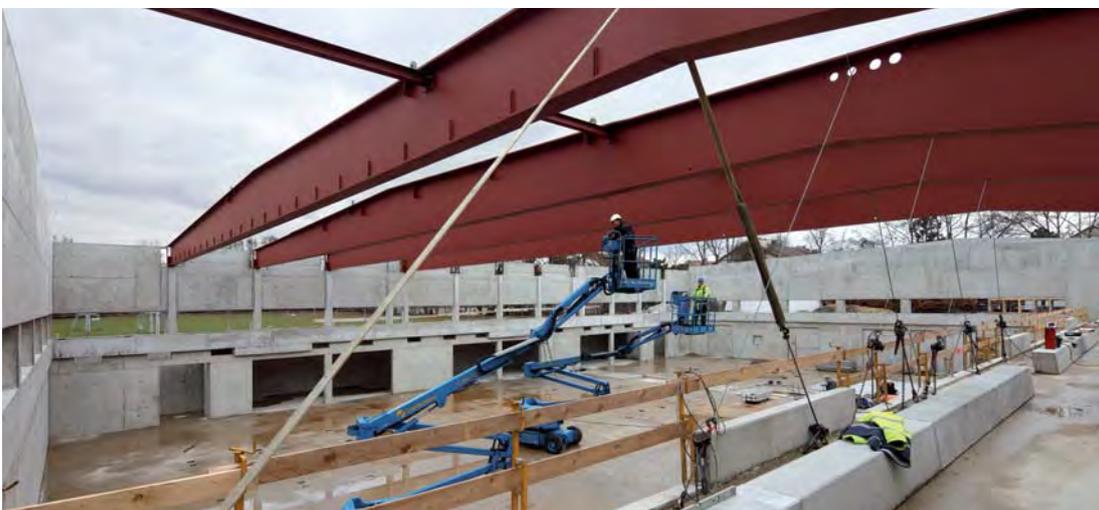


*Dachtragwerk*

*Quelle: Amt für Hochbau  
und Gebäudeservice*

Jedes Hallendrittel ist separat über Fenster in der Südfassade (Zuluft) und Fenster in der Dachfläche (Abluft) natürlich und witterungsunabhängig zu belüften. Nachdem die Oberlichter gleichzeitig Rauch- und Wärmeabzug-Funktionen erfüllen, wurde der freie Luftquerschnitt auf zwei Prozent der Sporthallenfläche bemessen.

Wegen der Einsehbarkeit aus den südlichen Klassenräumen wurde die nordseitige Dachfläche der Sporthalle extensiv begrünt. Diese Maßnahme wurde auf die zu erbringenden Ausgleichspflanzungen angerechnet.



*Baugrube und Montage der Stahlbinder*

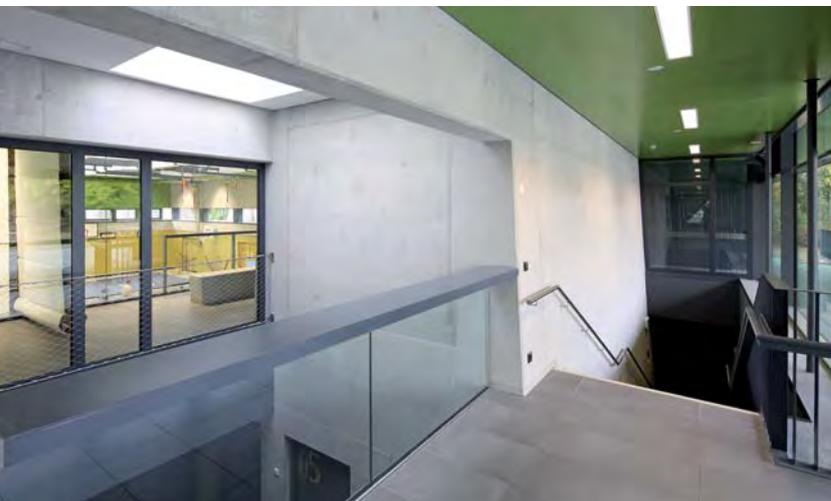


*Sporthalle*

### Energiekonzept

Die Versorgung der Dreifachsporthalle mit Energie und Wasser erfolgt über den bestehenden Schulbau.

Die Planung der Sporthalle setzt die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) 2012 und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) um.



*Vorraum*

### Heizungs- und Lüftungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt im Heizraum des Bestandsgebäudes. Hier wurde nur die Wärmeverteilung mit Umwälzpumpen einschließlich Gebäudeautomation erneuert. Die Wärmeerzeuger bleiben größtenteils ohne Änderungen, bis die Gesamtleistung der Schulanlage im Hinblick auf eine Generalsanierung des bestehenden Schulgebäudes feststeht. Für die Deckung des Warmwasserbedarfs wurden zwei Kleinblockheizkraftwerke installiert, die mit einer Leistung von 5,5 Kilowatt (kW) elektrisch und 12,5 kW thermisch betrieben werden.



Die Dreifachsporthalle sowie die Dusch- und Umkleidebereiche wurden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die restlichen Räume werden mit Heizkörpern beheizt.

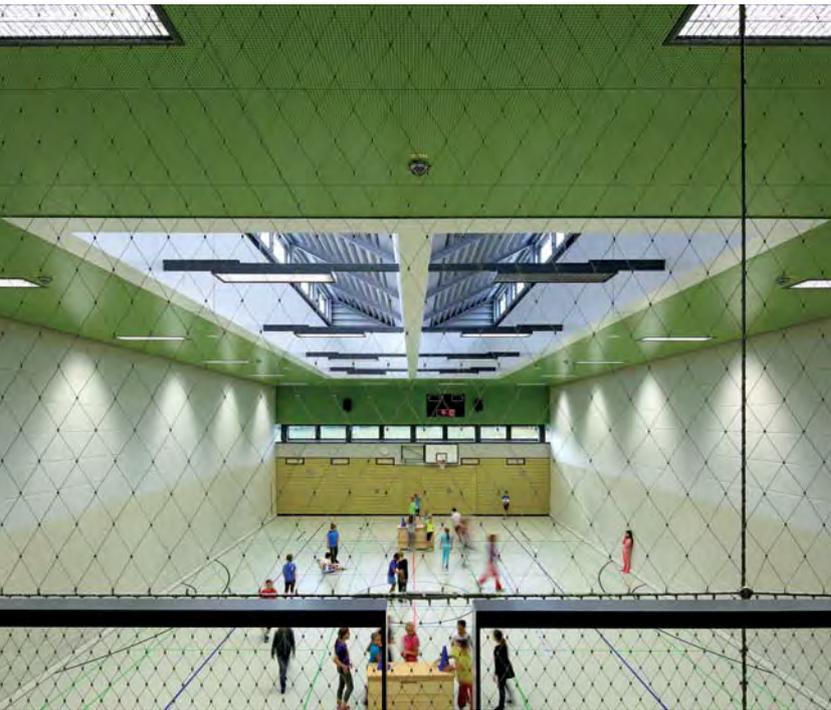
Der Turnhallenneubau wurde mit drei eigenständigen Lüftungsanlagen ausgestattet: Alle drei Lüftungsanlagen sind für 100 Prozent Außenluftbetrieb ausgelegt und haben eine eingebaute Wärmerückgewinnung über Plattenwärmetauscher mit einem Wirkungsgrad von mindestens 75 Prozent. Dadurch ist gegenüber der Variante mit nur Fensterlüftung ein wirtschaftlicherer und energieeffizienterer Betrieb – auch als Versammlungsstätte – möglich.

#### **Anlage A1: Turnhallen**

Die Gesamtluftleistung im „normalen Schulbetrieb“ beträgt bis zu 10 000 Kubikmeter pro Stunde (cbm/h), was einem ca. 1,0-fachen Luftwechsel pro Stunde entspricht. In den Turnhallen wird die Luftqualität gemessen, so dass nur bei „schlechter Luft“ die maximale Luftmenge von 10 000 cbm/h gefördert wird. Die Luftmenge kann für Veranstaltungen auf 12 000 cbm/h (entspricht einem etwa 1,3-fachen Luftwechsel/ Stunde) erhöht werden.



*Umkleide*



### **Anlage A2: Umkleiden, Duschen, WC's und Nebenräume**

Gesamtluftleistung ca. 3 500 cbm/h, Luftwechselzahlen je nach Raumtyp zwischen 3- bis 12-fach.

### **Anlage A3: Konditionsraum**

Gesamtluftleistung ca. 1 000 cbm/h, Luftwechselzahlen ca. 10-fach.

Die Lüftungsanlagen wurden so konzipiert, dass die Anlagen nach Zeitprogramm die erforderliche Grundlüftung erbringen. Nach Bedarf wird die Lüftung für die jeweilige Turnhalle (Tastung durch Lehrer, Steuerung über Luftqualitätsfühler) hochgeschaltet. Für den Sommerbetrieb ist vorgesehen, bei hohen Außentemperaturen eine Nachtauskühlung über zu öffnende Fenster oder über die mechanischen Lüftungsanlagen durchzuführen.

## **Elektrotechnische Anlagen**

Als sicherheitstechnische Anlagen wurden eine Brandmeldeanlage mit automatischer flächendeckender Überwachung, eine RWA-Anlage (Rauch-/Wärmeabzugsanlage), eine Amokrufanlage sowie eine Sicherheitsbeleuchtung, ausgelegt für einen Betrieb als Versammlungsstätte, vorgesehen.

Für die Beleuchtung ist eine Steuerung überwiegend über EIB-KNX verbaut. Die Hallenbeleuchtung ist ausgelegt auf 750/500/300 Lux, ein Automatikbetrieb mit tageslichtabhängiger Steuerung ist auch möglich.

Zur Energieeinsparung kommen in hochfrequentierten Räumen, wie Umkleideräumen, Waschräumen und Lehrerzimmern, LED-Leuchten zum Einsatz. Außerdem ist eine Lichtsteuerung in Umkleideräumen, Waschräumen, Lehrerzimmern und in den Fluren im Untergeschoss über Bewegungssensoren vorhanden.

Für den barrierefreien Zugang ist in der Sporthalle ein Aufzug eingebaut, und für den Veranstaltungsfall wurde eine Hörschleife im vorgesehenen Zuschauerraum realisiert.

### **Bauzeit und Gebäudedaten**

Planungsauftrag: 30. April 2012  
Baubeginn: 1. Juli 2013  
Fertigstellung: Sommer 2015

Grundfläche: 2 430 m<sup>2</sup>  
Bruttorauminhalt: 19 100 m<sup>3</sup>  
Kosten der Baumaßnahme: 6,7 Mio. €

## 2.4 Continental Arena Regensburg – ein neues Fußballstadion für Regensburg

**Peter Preß, Arena Regensburg – Regiebetrieb der Stadt Regensburg**

Es war das wohl größte gesellschaftliche Ereignis des Jahres 2015: Zwei Tage lang feierte die Stadt Regensburg ihr neues Fußballstadion, die Continental Arena an der Franz-Josef-Strauß-Allee. Neben 550 geladenen Gästen waren am 18. und 19. Juli auch alle Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen, sich den Neubau aus der Nähe anzusehen. Bei bestem Wetter kamen sie in Scharen. Die Veranstalter zählten rund 20 000 Besucherinnen und Besucher, die sich an „ihrer“ neuen Arena erfreuten.



## 2.4 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau

---

Dabei ist die Continental Arena nicht nur in sportlicher Hinsicht bemerkenswert. Auch was ihre Architektur betrifft, lohnt sich ein Besuch: So verfügt das Stadion über vier freistehende Tribünen

*Das Stadion am Tag der Eröffnung*

*Quelle/Urheber: Amt für Stadtentwicklung/Herbert Stolz*



mit einer markanten, roten und runden Stadionfassade, welche Identifikation schaffen und emotionale Nachhaltigkeit erzeugen soll. Der Neubau mit seinen „Flutlicht-Fingern“ ist als Ein-Rang-Stadion (circa 160 mal 120 Meter) konzipiert und bietet Platz für rund 15 000 Fans.



## 2.4 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau

---

### Heimfans stehen hinter ihrer Mannschaft

Der klassischen britischen Stadion-Geometrie folgend ermöglichen die Tribünen mit ihren 21 Sitzplatzreihen eine maximale Nähe zum Spielfeld und damit eine gute Sicht von allen Plätzen. Ein witterungsgeschützter Bereich unterhalb der Tribünen hält die Verpflegungs- und WC-Boxen für die Stadionbesucher bereit. Die offenen Ecken der Arena können später – bei Bedarf – ausgebaut werden und ermöglichen die Erweiterung der Zuschauerkapazitäten auf ca. 18 000 Zuschauer.

Mit dem Heimfanbereich liegt die „Seele des Stadions“ im Süden. Diese Tribüne besteht ausschließlich aus Stehplätzen, so dass dort in 42 Reihen rund 5 250 Zuschauer Platz finden und – im wahrsten Sinne des Wortes – hinter ihrer Mannschaft stehen.



### Stadion der kurzen Wege

Das rote Stadionsdach legt sich auch über das dreigeschossige Hauptgebäude (ca. 88 mal 34 Meter) im Osten, dem zentralen Eingang für Spieler, Ehrengäste und Pressevertreter sowie Betreiber und Sicherheitskräfte. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes befinden sich der Spielerbereich mit zentraler Mixed-Zone, VIP-Eingang und Fanshop sowie getrennte Bereiche für Gastronomie und Presse. Die Continental Arena Regensburg ist somit ein Stadion der kurzen Wege.

Das erste Obergeschoss der Arena bietet im Ehrengastbereich die Möglichkeit, Geschäft und Sportbegeisterung miteinander zu verbinden. Der Business-Club 1 erstreckt sich über ca. 1 060 Quadratmeter und damit über nahezu das gesamte Geschoss. Mit seiner 24 Meter breiten



## 2.4 Stadtentwicklung, Stadtplanung und Städtebau

Panoramafassade zum Stadion-Innenraum ist er unmittelbar an die attraktive Stadionterrasse angebunden. Durch seine großzügige Raumhöhe lässt er sich im Veranstaltungsbetrieb multifunktional nutzen. Darüber hinaus sichert der Business-Club 1 die funktionale Nachhaltigkeit der Spielstätte, indem er bei Bedarf erweitert werden kann.

### Offen für Events und Veranstaltungen

Im zweiten Obergeschoss ist der kleinere Business-Club 2 mit ca. 270 Quadratmetern unmittelbar von der Business-Tribüne aus zugänglich. Dies gilt ebenso für die angrenzenden Logen mit attraktivem Blick zum Stadion-Innenraum. Alle Geschosse sind über zwei Treppenhäuser im Norden und Süden sowie über ein repräsentatives, offenes Zentraltreppenhaus mit innenliegendem Aufzug erreichbar. Damit setzt die Continental Arena auch als Veranstaltungs- und Tagungszentrum neue Akzente in Regensburg. An der Autobahn A3 gelegen und aufgrund der Nähe zur Innenstadt ist sie vom ersten Tag an eine gefragte Location für Unternehmens-Events.



**Planungszeit:** August 2013 – August 2014

**Bauzeit:** Januar 2014 – Juni 2015

**Brutto-Grundfläche:** ca. 13 400 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche gesamt:** ca. 5 870 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche Hauptgebäude:** ca. 4 450 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche Spielfeld:** 9 600 m<sup>2</sup>

**Gesamtkosten:** ca. 27,49 Mio € (netto)

#### Kapazität:

- insgesamt ca. 15 000 Zuschauer
- Sitzplätze ca. 8 000  
(ca. 7 000 Heim / ca. 1 000 Gast)
- Stehplätze ca. 6 000  
(ca. 5 250 Heim / ca. 750 Gast)
- Business-Seats ca. 960
- Rollstuhlfahrerplätze ca. 50
- Begleitpersonen ca. 50
- Presseplätze 30
- Kommentatoren ca. 25 Arbeitsplätze
- 21 Sitzplatzreihen

#### Business-Club:

- Business-Club 1 ca. 1 060 m<sup>2</sup>
- Business-Club 2 ca. 270 m<sup>2</sup>
- mit jeweils ca. 24 Meter Panoramafassade zum Stadioninnenraum
- 9 Logen

#### Stadion-Tribüne:

- 4 Sektoren + Business-Club
- 5 Stadion-Zugänge + VIP-Zugang
- 15 Mundlöcher
- 7 Kioske
- 28 „Flutlicht-Finger“

#### Betreiber:

Regensburger Badebetriebe GmbH

#### Kontakt für Veranstaltungen:

veranstaltung@continental-arena.com





*Symbolischer erster Spatenstich am 30. Januar 2014*



*Grundsteinlegung am 7. März 2014*



*Richtfest am 4. Dezember 2014*

### Meilensteine

Nachdem die Erschließungsarbeiten dank der günstigen Witterung bereits im Dezember 2013 abgeschlossen waren, konnte der Generalübernehmer BAM Sports das baufreie Gelände schon Anfang Januar 2014 übernehmen. Am 30. Januar 2014 setzte schließlich der ehemalige Oberbürgermeister Hans Schaidinger den symbolischen ersten Spatenstich.

Die Grundsteinlegung erfolgte nur fünf Wochen später: Am 7. März 2014 tätigte die Stadtoberhaupt die symbolischen ersten Hammerschläge – gemeinsam mit den Betriebsleitern des Regiebetriebs Arena Regensburg, Peter Preß und Karl Eckert, dem Architekten Dr. Stephan Nixdorf, Axel Eichholtz von BAM Sports und Johannes Baumeister, Geschäftsführer des SSV Jahn Regensburg. Im Beisein von mehr als 100 geladenen Gästen sowie zahlreichen interessierten Bürgerinnen und Bürgern befüllten sie außerdem eine Schatulle mit Zeit-Dokumenten, die in die Fundamente der Arena eingelassen wurde.

Das Richtfest, zu dem alle interessierten Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren, fand schließlich am 4. Dezember 2014 statt. Bei dieser Gelegenheit zog der amtierende Oberbürgermeister Joachim Wolbergs gemeinsam mit dem Generalübernehmer BAM Sports GmbH, dem Architekten, Vertretern des SSV Jahn Regensburg, der Continental AG und den Betriebsleitern des Regiebetriebs die Richtkrone hoch und feierte so das letzte große Etappenziel vor der feierlichen Eröffnung – rechtzeitig zum Saisonbeginn 2015/16.

## 3.1 Die neue Ostumgehung Regensburg (Pilsen-Allee) – der Bypass im Stadtnorden

**Peter Bächer, Tiefbauamt**

### Historie

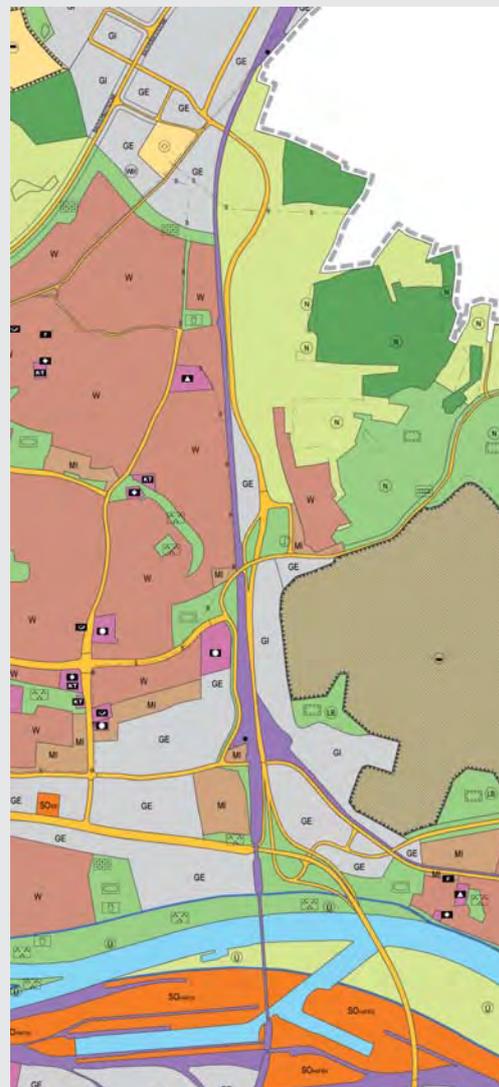
In den 1970er Jahren wurde die Idee einer östlichen Umfahrung des Stadtgebietes von Regensburg im Bereich des Stadtteils Hohes Kreuz/ Ostenviertel entwickelt. Bis Ende der 1980er Jahre resultierten daraus die Errichtung der Schwabelweiser Brücke und der Bau der Osttangente.

Schon im Jahr 1983 wurden diese Maßnahmen durch die Überlegung ergänzt, anschließend an die Osttangente eine nach Norden gerichtete Ostumgehung für die nördlichen und nordöstlichen Wohngebiete der Stadt entlang der Bahnlinie Regensburg-Weiden bis zur Bundesstraße 16 (B 16) in Haslbach zu schaffen. Bereits im damaligen Flächennutzungsplan wurde dieses Projekt berücksichtigt.

### Konzeptionen

In den 1990er Jahren wurden Alternativen für die Streckenführung der Ostumgehung nach Norden untersucht:

1. Die Verlängerung der Ostumgehung über die Hofer Straße wurde wegen der zahlreichen Anlieger (Nichtanbaufreiheit) 1993 als ungünstig verworfen.
2. Die Führung der Ostumgehung östlich des Brandlberges wurde wegen der Mehrlängen und der Gefällestecken 1994 als zu teuer und als unfallträchtig ausgeschieden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1983  
Quelle: Stadtplanungsamt

## 3.1 Verkehr, Infrastruktur und Umwelt

3. Schließlich beschloss der Planungsausschuss des Stadtrates am 7. März 1995, dass die Ostumgehung zwischen Brandlberger Brücke und B 16 unmittelbar östlich der Bahnlinie liegen sollte.
4. Im Verkehrsentwicklungsplan von 1997 wurde auch die verkehrliche Wirkung einer bis Regensburg verlängerten Ostumgehung untersucht. Allerdings ist die Stadt Regensburg hier nicht Baulastträger.
5. Ebenfalls im Jahr 1997 wurde die Fortsetzung der Ostumgehung von der Brandlberger Brücke nach Süden östlich entlang der Bahnlinie eingeplant.

### Verkehrsgutachten für den Großraum Regensburg

2005 wurde ein Verkehrsgutachten für den Großraum Regensburg vorgestellt. Begleitet wurde diese Studie von einer Arbeitsgruppe, die Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssituation im Raum Regensburg unterbreitete. Diese Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Autobahndirektion Südbayern, des Staatlichen Bauamtes, des Landkreises und der Stadt Regensburg, der Bayerischen Eisenbahngesellschaft und des Regensburger Verkehrsverbundes zusammen. Die Erarbeitung des Gutachtens lag beim Verkehrsforschungs- und Beratungsbüro TRANSVER und beim Verkehrsgutachter Professor Harald Kurzak. Verantwortlich für die Koordination der Arbeitsgruppe zeichnete die Regierung der Oberpfalz.

Das Gutachten befasste sich in besonderer Weise mit der Entlastung von Wohngebieten des Regensburger Stadtnordens vom Durchgangsverkehr. Damit war der Vorschlag für den Neubau der Ostumgehung ein logisches Ergebnis der Untersuchung. Die genannten Stadtratsbeschlüsse von 1995 und 1997 stellten die Grundlage für den Neubau dar.

Unter Leitung der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Inneren wurde eine Lenkungsgruppe zur Umsetzung der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens eingerichtet. Noch Ende des Jahres 2005 empfahl diese Lenkungsgruppe den sofortigen Planungsbeginn und die rasche Umsetzung der Ostumgehung.

### Entwurfsplanung

Die zweispurige Ostumgehung setzt im Norden an der Coburger Straße im Bereich der Verknüpfungsäste mit der B 16 an. Nach ihrer höhenfreien Überführung sowohl über die Hofer/Chamer Straße als auch über die Bahnlinie Regensburg-Weiden und die Kreisstraße R6 verläuft sie nach Süden östlich entlang der Bahnstrecke.



Entwurf der Ostumgehung

Quelle: faust | omonsky kommunikation Regensburg

Südlich der Brandlberger Brücke und des Anschlusses an die Grünthaler Straße verläuft die Ostumgehung auf ehemaligen Flächen des Kalkwerks Walhalla und mündet dann in die Donau-stauer Straße ein. Über eine Querverbindung und einen neuen Verkehrskreisel mit Parallelrampen schließt die Ostumgehung schließlich an die Walhalla-Allee an.

### Planfeststellungsverfahren

Das Planfeststellungsverfahren bei der Regierung der Oberpfalz startete nach gerade einmal zwölf Monaten Planungszeit im Dezember 2006. Es endete im Februar 2009 mit dem Planfeststellungsbescheid. In dem Verfahren konnten alle Belange der Bürgerschaft, Anlieger und Grundstückseigentümer behandelt und so abgewogen werden, dass es zu keiner Klage gegen den Planfeststellungsbescheid kam.

### Bürgerbeteiligung und Bürgerbegehren

Trotz des für die Bürgerinnen und Bürger sehr transparenten Planungsablaufes mit zahlreichen Beteiligungs- und Erörterungsverhandlungen kam es nach Rechtskraft des Planfeststellungsbescheides im Herbst 2009 doch noch zu einem Bürgerbegehren. Gegenstand war der Wunsch einiger Anlieger nach einer kompletten Einhausung der neuen Ostumgehung im Bereich Konrad-siedlung/Brandlberg. Die damit verbundenen erheblichen Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen aufgrund der Umplanung hätten die Gesamtmaßnahme beinahe zum Scheitern gebracht.

Als sich bei der Abstimmung im Januar 2010 eine überwältigende Mehrheit von knapp 80 Prozent der teilnehmenden Regensburger Bürgerinnen und Bürger gegen die geforderte Einhausung aussprach, konnte die sofortige Umsetzung der Osttangente in Angriff genommen werden.

### Bauausführung

Der erste Bauabschnitt zwischen der B 16 und der Donaustauer Straße wurde im September 2009 begonnen. Nach kurzer Unterbrechung durch das Bürgerbegehren konnte ab Februar 2010 der Bau fortgesetzt und im Oktober 2012 fertiggestellt werden. Der zweite Bauabschnitt und damit die Gesamtmaßnahme wurde bis November 2014 fertiggestellt.



*Brücke über die Bahnlinie nach Weiden  
und über die Kreisstraße R6*

## 3.1 Verkehr, Infrastruktur und Umwelt

### Straßen und Bauwerke

Der Neubauabschnitt der Ostumgehung von der Coburger Straße in Haslbach bis zur Donaustauer Straße umfasst rund 3,5 Kilometer. Diese weitgehend beidseits von Baumreihen eingefasste Straße trägt seit dem 28. September 2013 offiziell den Namen „Pilsen-Allee“. Weitere fünf Kilometer Straßenanschlussstrecken wurden neu- bzw. umgebaut.

Über die vollständig erneuerte Donaustauer Straße (Abschnitt zwischen der Unterführung unter der Bahnlinie nach Weiden und dem Baseballstadion) und über die neue Querspange zur Walhalla-Allee wird die Ostumgehung an die Osttangente und an die Schwabelweiser Brücke angebunden. Der Anschluss an die Walhalla-Allee und an die Osttangente erfolgt über einen großen Verkehrskreisel und Parallelrampen.

Acht neue Brücken- und Unterführungsbauwerke wurden bis November 2014 erstellt.

Voraussichtlich im Jahr 2016 entsteht auf Höhe der Sonderburger Straße ein neuer Fuß- und Radwegsteg, der eine Verbindung zwischen der Konradsiedlung und Brandlberg über die Pilsen-Allee und über die Bahnlinie schafft.



Die Pilsen-Allee (links) und Bau der Unterführung Donaustauer Straße  
Quelle/Urheber: Amt für Stadtentwicklung/Herbert Stolz



*Querspange und Kreisel*

*Quelle/Urheber: Amt für Stadtentwicklung/BEA Luftbild-Service*

## Beleuchtung

Im gesamten Neu- und Umbaubereich der Ostumgehung kommt moderne LED-Beleuchtung zum Einsatz, die den Energieverbrauch minimiert und die Belastung der Umwelt mit Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) reduziert.

## Bedeutung der Ostumgehung gemäß Verkehrsentwicklungsplan 1997

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1997 benennt für das Stadtgebiet ein Programm von sechs besonders wichtigen Straßenergänzungen. Die Ostumgehung ist eine davon. Mit ihrer Fertigstellung im November 2014 ist dieses Programm zu 75 Prozent umgesetzt. Es fehlt im Wesentlichen noch der Bau der Sallerner Regenbrücke.

### Entlastung der Wohngebiete im Stadtnorden

Die Ostumgehung verbessert bereits seit Fertigstellung des ersten Bauabschnittes im Oktober 2012 die verkehrliche Anbindung der Stadt an das überregionale Straßennetz im Norden. Auch die Wohngebiete werden vom Durchgangsverkehr entlastet. Im Vergleich zum Verkehrsaufkommen des Jahres 2003 wurde in den Wohngebieten Brandlberg, Reinhausen, Sallern, Konradsiedlung und Wutzlhofen 2013 ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen verzeichnet:

- Grünthaler Straße Nord: Rückgang von 8 000 Kfz/d um 3 800 Kfz/d auf 4 200 Kfz/d
- Amberger Straße Nord: Rückgang von 24 000 Kfz/d um 3 500 Kfz/d auf 20 500 Kfz/d
- Sandgasse: Rückgang von 16 000 Kfz/d um 2 500 Kfz/d auf 13 500 Kfz/d
- Chamer Straße: Rückgang von 8 000 Kfz/d um 2 200 Kfz/d auf 5 800 Kfz/d

### Bessere Anbindung der Gewerbegebiete

Die neue Ostumgehung verbindet die Gewerbegebiete im Norden und Osten der Stadt und ermöglicht diesen die direkte Anbindung an die B 16. Insbesondere für das Gewerbegebiet Haslbach verbessert sich durch die neue Ostumgehung die Erschließungssituation.

### Besseres Radwegenetz

Parallel zur neuen Ostumgehung wurden Radwege mit einer Gesamtlänge von 7,7 Kilometern neu- bzw. umgebaut. Radausflügler und Fahrradpendler können jetzt direkt und gefahrlos die Verbindung zwischen Donauradweg und Stadtnorden befahren.

### Mehr Sicherheit

Die höhengleichen Bahnübergänge Wutzlhofen und Baltenstraße wurden im Zuge des Neubaus der Ostumgehung beseitigt und durch Neubauten von Brücken und Unterführungen ersetzt.



*Geh- und Radwegunterführung unter der Bahnlinie nach Weiden*

## Lärmschutz für die Anwohner

Für den aktiven Lärmschutz der Konradsiedlung und von Wutzlhofen wurden Lärmschutzwände gebaut:

1. Eine rund 1600 Meter lange und 3,5 Meter hohe Wand neben der Bahnlinie
2. Eine rund 1500 Meter lange und 7 Meter hohe Wall-Wand-Kombination westlich der neuen Ostumgehung
3. Eine rund 250 Meter lange und bis zu 2,6 Meter hohe Wand auf der Brandlberger Brücke

Insgesamt 15 Anwesen an der neuen Straßen-trasse erhielten einen passiven Lärmschutz (Schallschutzfenster etc.).



Aktiver Lärmschutz der Konradsiedlung

## Grüngestaltung, Grünflächen-ausgleich und Artenschutz

Zur Gestaltung und zum Ausgleich erfolgten Pflanzungen und Flächenanlagen:

1. ca. 1000 Bäume
2. 1,5 Hektar Halbtrockenrasen
3. 6000 Quadratmeter Feldgehölze
4. 1,5 Hektar Grünland
5. 1,4 Hektar Ackerflächen (Extensivierung)

Zum Artenschutz wurden vor Beginn der Straßenbauarbeiten seltene Hieracien-Arten (Habichtskräuter) und zwei gefährdete und geschützte Heuschreckenarten umgesiedelt.

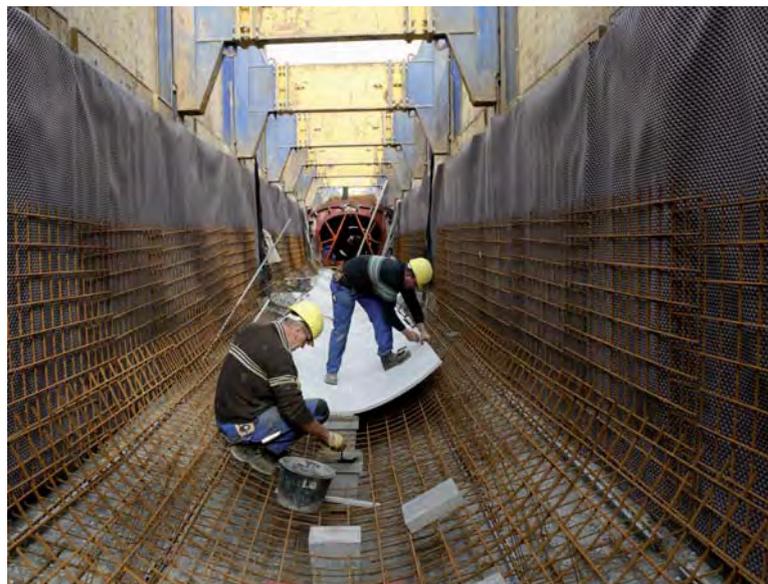


Pflanzarbeiten

## Kanal- und Entwässerungsmaßnahmen

Folgende Kanal- und Entwässerungsbaumaßnahmen wurden durchgeführt:

1. 1450 Meter Sammelkanal mit 2,4 Meter Durchmesser in der Pilsen-Allee (Neubau)
2. 1300 Meter Ableitungskanal von der Deponie Haslbach mit 80 Zentimeter Durchmesser (Umlegung)
3. 400 Meter Anschlusskanäle (Neubau)
4. 850 Meter Kanäle mit bis zu 1,35 Meter Durchmesser in der Donaustauer Straße (Umlegung)
5. Neues Regenrückhaltebecken für Hangwasser vom Brandlberg



Kanalbauarbeiten

## 3.1 Verkehr, Infrastruktur und Umwelt

---

### **Neustrukturierungen**

Der Eingriff ins Betriebsgelände des Walhalla-Kalkwerks für den Neubau der Pilsen-Allee führte zu Abbrüchen, Ausgleichsmaßnahmen und Entschädigungen für das Werk.

Für die Trassenfreimachung der Pilsen-Allee war außerdem der Rückbau des ehemaligen Rangierbahnhofs Walhallastraße und zweier Streckengleise erforderlich.

Ferner wurde im Zuge der Baumaßnahme der Parkplatz der Donauarena erweitert und nach Süden verlagert.

### **Kosten und Zuwendungen**

Die Gesamtkosten für den Bau der Ostumgehung belaufen sich auf 67,35 Millionen Euro, von denen 55 Millionen Euro förderfähig sind. Bei einer Förderquote von 75 Prozent ergibt sich ein Förderzuschuss von 41 Millionen Euro für die Stadt Regensburg.

Zuwendungen erfolgten auf Basis des Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (67,5 Prozent) und aus dem Härtefonds des Finanzausgleichsgesetzes (7,5 Prozent).

## 3.2 Hochwasserschutz in Reinhausen – von der technischen Notwendigkeit zur integrierten Flussufergestaltung

Joachim Buck, Stadtplanungsamt und Franz Kastenmeier, Tiefbauamt

### Hochwasser-Ereignisse in Regensburg

Die Stadt Regensburg ist wegen ihrer Lage an der Donau, in die im Bereich Regensburg die Naab und der Regen münden, stark hochwassergefährdet. Seit dem späten 19. Jahrhundert hat sich die besiedelte Fläche deutlich auch in hochwassergefährdete Bereiche hinein ausgedehnt. Während des „Jahrhunderthochwassers 1882“ wurden neben den ständig gefährdeten Donauinseln (den so genannten „Wöhrden“) auch die nördlich der Donau liegenden – damals noch selbständigen Gemeinden inklusive Stadtamhof – weitgehend überflutet.

Nach den Hochwasser-Ereignissen in den Jahren 1954 und 1965 wurden schließlich in den 1970er Jahren die ersten Hochwasserschutz-Planungen (HWS-Planungen) des Freistaates Bayern für ein 100-jährliches Hochwasser (HW 100) im Stadtteil Stadtamhof durchgeführt.

Der als Mauer geplante Hochwasserschutz stieß jedoch in der Regensburger Bevölkerung auf massive Ablehnung – die Erhaltung der Sichtbeziehungen zur Donau und der freien Zugänglichkeit erschienen wichtiger als der Schutz vor dem nächsten Hochwasser. Im Herbst 1987 wurde daher die Planung trotz Rechtskraft und gesicherter Finanzierung zurückgezogen. Der sinngemäße Ausspruch eines Bürgers spiegelt die damalige Stimmung wider: „Lieber einmal in hundert Jahren überschwemmt werden, als hundert Jahre hinter einer Mauer leben müssen“.



Hochwasser im Jahr 1882 (oben) und übertragen auf das heutige Stadtgebiet (unten)

Quelle: Franz Kastenmeier, Tiefbauamt

## 3.2 Verkehr, Infrastruktur und Umwelt

---



*Schrägluftbild Hochwasser 2002*

*Quelle/Urheber: Amt für Stadtentwicklung/Herbert Stolz*

Nur ein halbes Jahr später, am 28. März 1988, wurden erneut weite Teile des Stadtgebietes von Regensburg überflutet. Der Schaden betrug umgerechnet rund fünf Millionen Euro.

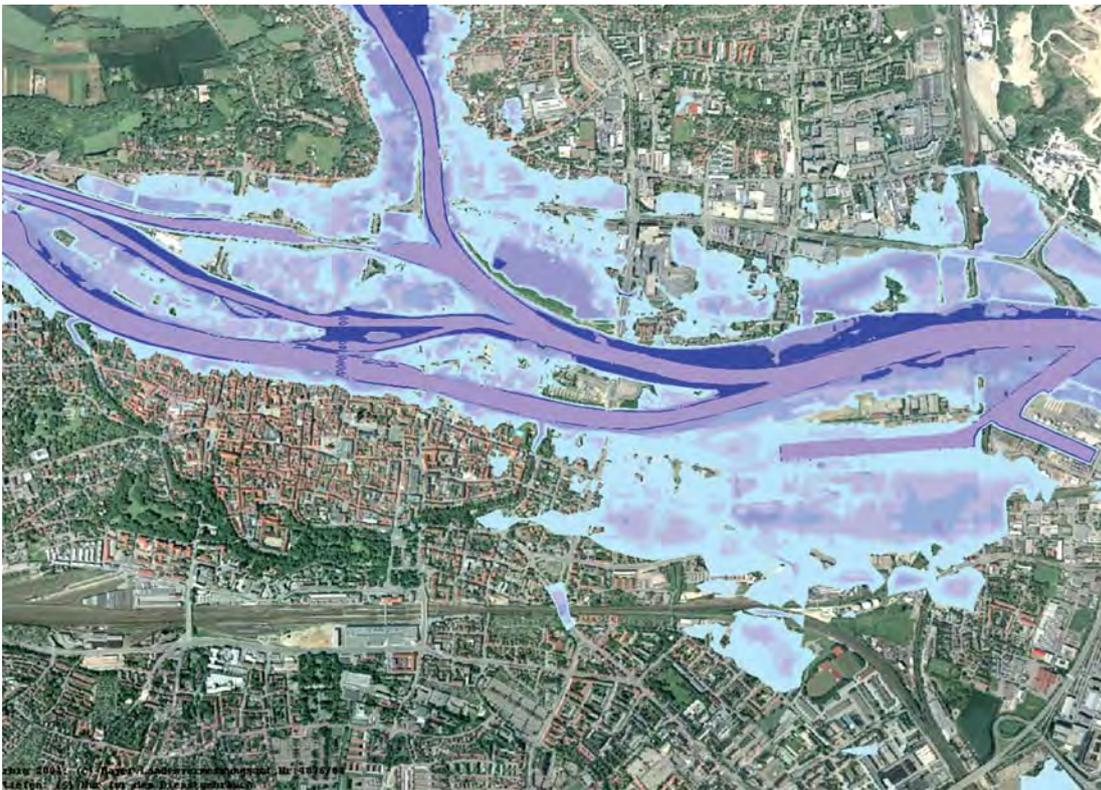
Der Pegelhöchststand dieses Hochwasser-Ereignisses (Pegel Eiserne Brücke) war seit 1882 nicht mehr erreicht worden, so dass von einem erneuten „Jahrhunderthochwasser“ gesprochen wurde. Er lag um vier Meter über dem normalen Wasserstand der Donau.

Im August 2002 sowie im Juni 2013 erlebte Regensburg weitere mit 1988 vergleichbare Hochwasser-Ereignisse. Allerdings fielen die Schäden deutlich geringer aus, da ab 1993 im gesamten Stadtgebiet die Kanalisation vor Hochwasserrückstau geschützt und die oberirdische Überflutung mit Sandsackbarrieren bzw. ab 2009 mit Sandsackersatzsystemen (mobiler Katastrophenschutz) weitgehend verhindert werden konnten.

Maßgeblich für die Bewertung eines Hochwassers ist die Abflussleistung in Kubikmeter pro Sekunde ( $\text{m}^3/\text{s}$ ) und nicht der höchste gemessene Pegelstand. Im Vergleich der Hochwasser-Ereignisse von 1882, 1988, 2002 und 2013 lag – bei annähernd gleichem Pegelhöchststand – die Abflussmenge 1882 mit  $3\,100\ \text{m}^3/\text{s}$  deutlich über der Abflussmenge von 1988 mit  $2\,530\ \text{m}^3/\text{s}$ , 2002 mit ca.  $2\,500\ \text{m}^3/\text{s}$  und 2013 mit ca.  $2\,660\ \text{m}^3/\text{s}$ . Das so genannte Jahrhunderthochwasser von 1988 ist folglich lediglich als 20-jährliches Ereignis einzustufen. Ebenso sind die Hochwasser-Ereignisse von 2002 und 2013 „nur“ als 20- bzw. 30-jährliche Ereignisse einzustufen.

Die unterschiedlichen Wassermengen bei gleichen Pegel-Höchstständen erklären sich aus der Reduzierung des Abflussquerschnittes, ein Ergebnis der jahrzehntelangen Siedlungsentwicklung und dem Verlust früherer Hochwasserflutmulden. Echte „Jahrhunderthochwasser“ aus dem 19. Jahrhundert hätten 1988, 2002 und 2013 zu weit größeren Schäden geführt und wären darüber hinaus zu einer Bedrohung für Leib und Leben der Bevölkerung geworden.

Aus dieser Erkenntnis heraus wurde nach 2002 anhand eines digitalen Geländemodells die tatsächliche Überflutungsgefahr für das hundertjährige Hochwasser (als Bemessungshochwasser mit ca.  $3\,400\ \text{m}^3/\text{s}$ ) ermittelt und in einem Überflutungsplan dargestellt – dem so genannten „Blauen Plan HW 100“.



Blauer Plan, Überschwemmungsgebiet HW 100

Quelle: Montage Amt für Stadtentwicklung; Orthophoto BVV München

Der Wasserstand dieses hundertjährigen Hochwassers wurde für den Pegel Eiserne Brücke mit rund fünf Metern über dem normalen Wasserstand der Donau ermittelt. Während bei den Hochwasserständen der Jahre 1988 und 2002 noch ein Meter bis zum HW 100 fehlten, waren es beim Hochwasser 2013 nur noch 68 Zentimeter.

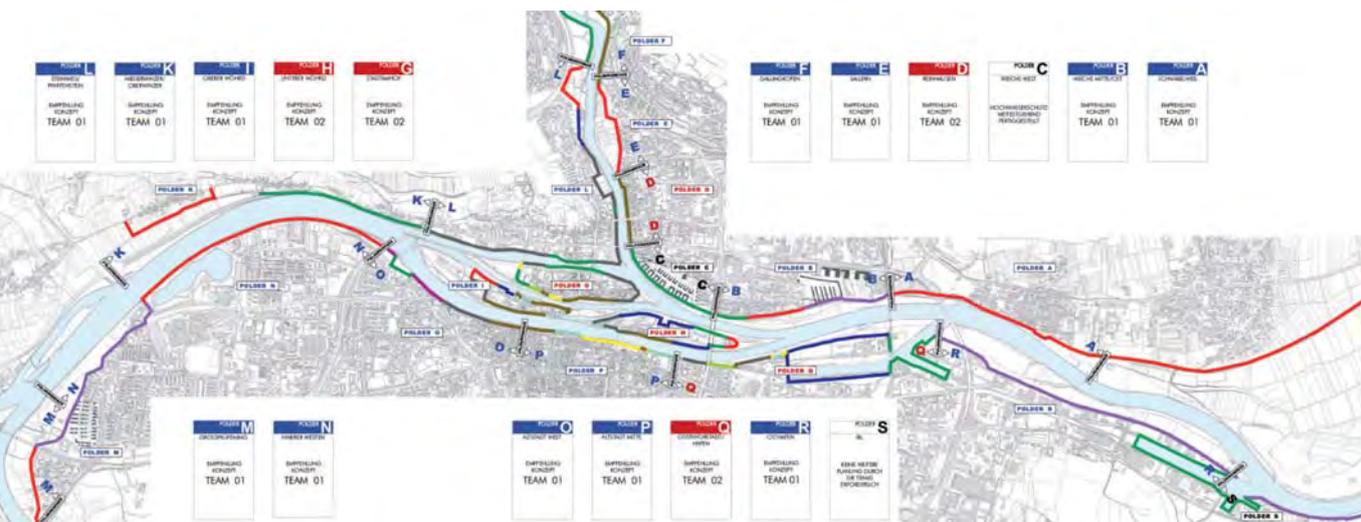
### Hochwasserschutz als Staatsaufgabe – Zusammenwirken der Stadt Regensburg mit dem Freistaat Bayern

Der Hochwasser-Vollschutz, d. h. der Schutz vor dem hundertjährigen Hochwasser (HW 100-Schutz), ist „Staatsaufgabe“. Deswegen ist der Freistaat Bayern Vorhabenträger für den Hochwasserschutz, die Kosten jedoch werden zwischen Freistaat Bayern und der Kommune geteilt. Seit Mitte der 1990er Jahre sind der Freistaat Bayern und die Stadt Regensburg erneut mit der Gemeinschaftsaufgabe Hochwasserschutz Regensburg befasst. 2001 wurde durch den Freistaat Bayern ein flächendeckendes Hochwasserschutzprogramm für die bayerischen Städte und Gemeinden aufgelegt. In Regensburg ist es das Ziel, einen effektiven Hochwasserschutz für das gesamte Stadtgebiet zu errichten.

Aufgrund eines Antrages der Stadt Regensburg an den Freistaat Bayern plant und realisiert die bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) gemeinsam mit der Stadt Regensburg das Projekt „Hochwasserschutz Regensburg“. Auf Basis einer vorlaufenden „Offenen Planung“ mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Interessensverbänden und eines interdisziplinären Planungswettbewerbes (inklusive anschließender Optimierungsphase) soll der Schutz von Regensburg gegen ein hundertjähriges Hochwasser in 18 Bauabschnitten realisiert werden, die einer Prioritätsreihung folgen. Die ersten Bauabschnitte sind mittlerweile fertig gestellt oder im Bau bzw. befinden sich im wasserrechtlichen Verfahren.

Seit 2001 hat die Stadt Regensburg unabhängig von diesem staatlichen HW 100-Vollschutz auf Grundlage einer so genannten „Schwachstellenanalyse“ für einen „kommunalen Grundschutz“ gesorgt. Auf eigene Kosten wurden überwiegend mobile Katastrophenschutz-Elemente angeschafft, die vor einem 20-jährlichen Hochwasser (HW 20) schützen.

Ziel der gemeinsamen Schutzkonzeption von städtischem Grundschutz und staatlichem Vollschutz ist es letztlich, möglichst schnell eine Verbesserung bei kleineren und mittleren Hochwasserereignissen zu erreichen und mittelfristig alle Stadtteile vor einem hundertjährigen Hochwasser zu schützen.



Gesamtkonzept; Bauabschnitte HWS Regensburg Quelle: Wasserwirtschaftsamt Regensburg/Blasch Architekten Regensburg

### **Hochwasserschutz-Maßnahmen: Stationär – Mobil – Minimierungsgebot**

Von der insgesamt in Regensburg zu schützenden Flussuferlänge mit rund 37 Kilometern sind bereits heute acht Kilometer gegen ein hundertjährliches Hochwasserereignis stationär geschützt.

Als stationärer Hochwasserschutz werden insbesondere die „klassischen Maßnahmen“ bezeichnet. Hierzu zählen:

- Geländeauffüllungen und -modellierungen,
- Dammschüttungen sowie
- Mauern.

Der überwiegende Teil der gefährdeten Uferbereiche soll einen stationären Vollschutz erhalten, der je nach städtebaulicher oder landschaftlicher Situation durch Deiche oder durch die Kombination von Deichen und Mauern sichergestellt wird.

Viele Flussuferanrainer wünschen sich jedoch einen mobilen, „unsichtbaren“ Hochwasserschutz. Deswegen kommen zunehmend auch mobile Schutzmaßnahmen, insbesondere in Kombination mit stationären Schutzelementen, zum Einsatz. Mobile Schutzelemente bieten den Vorteil, dass sich in städtebaulich-gestalterisch komplexen Stadtgebieten der Hochwasserschutz besser einfügen lässt. Ihr Einsatz ist jedoch nur beschränkt möglich, vor allem aus logistischen Gründen. Im Ergebnis des Wettbewerbs- bzw. Optimierungsverfahrens wurden mobile Schutzmaßnahmen in Form von Dammbalkensystemen mit einer Gesamtfläche von 7500 Quadratmetern vorgesehen.

Mobile Hochwasserschutzsysteme entsprechen dem Stand der Technik, trotzdem besitzen sie auch bei noch so weitreichenden Sicherheitsmaßnahmen gegenüber den stationären Hochwasserschutzbauwerken, wie Mauern und Deichen, ein höheres Versagensrisiko:

- Zum einen können verschiedene Belastungen, die über den Bemessungsansatz hinausgehen, bei mobilen Systemen leichter zum statisch-konstruktiven Versagen führen als bei stationären Hochwasserschutzbauwerken.
- Zum anderen muss erst die Betriebsbereitschaft der Anlagen hergestellt werden, bevor sie ihre Schutzfunktion im Hochwasserfall übernehmen können. Dies ist mit einem hohen logistischen Aufwand in einem engen Zeitfenster verbunden.

Das seit Anfang 2006 bundesweit für die Planung und den Einsatz mobiler Elemente einschlägige Merkblatt des Bundes der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau (BWK) empfiehlt grundsätzlich für die Verwendung von mobilen Hochwasserschutzsystemen das Minimierungsgebot.

Nach einer realistischen Abschätzung der Logistik wären im ungünstigsten Fall (Einsatzbereitschaft wird am Wochenende, also erst freitags nach 12 Uhr ausgelöst) nur rund 50 Prozent des Einsatz-Personals in Regensburg verfügbar. Im Umkehrschluss wäre damit nur etwa die Hälfte des ursprünglich geplanten Umfangs an mobilen Elementen logistisch zu bewältigen. Konsequenterweise ist deswegen bei der Hochwasserschutz-Entwurfsplanung die Gesamtfläche an mobilen Elementen um etwa die Hälfte zu reduzieren. Dieses so genannte Minimierungsgebot wurde am 20. April 2010 vom Stadtrat beschlossen.

### **Städtebaulich-gestalterische Aspekte des Hochwasserschutzes in Regensburg**

Hochwasserschutzmaßnahmen wirken sich sowohl räumlich – durch die Ausweisung von Retentionsflächen – als auch stadtgestalterisch aus. So müssen Schutzmaßnahmen bei der Planung öffentlicher Räume entlang von insgesamt 18 Flussuferabschnitten integriert werden. Dabei sollte jedoch der Blick auf das einmalige historische Stadtbild von Norden her nicht durch Mauern unmittelbar an der Donau verstellt werden. Aufgrund des Schutzstatus des Ensembles „Regensburger Altstadt mit Stadtamhof“ als UNESCO Weltkulturerbe werden an die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen in den unmittelbar in diesem Bereich liegenden Uferzonen höchste gestalterische Anforderungen gestellt.

Am Südufer der Altstadt setzt das Hochwasserschutzkonzept überwiegend auf den Einsatz von mobilen Elementen. In Teilstücken, u. a. in Stadtamhof und auf den Wöhrden, aber auch im Bereich des Altstadtensembles (z. B. an der Weinlände oder am Donaumarkt), werden darüber hinaus stationäre Maßnahmen (z. B. Geländeauffüllungen und Sockelmauern) mit mobilen Elementen kombiniert. Im Mittelpunkt der Hochwasserschutzplanungen stehen auch immer wieder der Schutz und gegebenenfalls auch die Wiederherstellung historischer Blickbeziehungen (z. B. Badstraße, Weinlände). Im südlichen Abschnitt des Regens wird eine Kombination aus einer stationären Hochwasserschutzmauer und aufgesetzten mobilen Elementen vorgesehen.

### **Offene Planung – Kommunalpolitische Entscheidung und Bürgerbeteiligung**

Nach dem Abschluss einer Planungsvereinbarung im Jahr 1998 hat das Wasserwirtschaftsamt Regensburg gemeinsam mit der Stadtverwaltung eine so genannte „Offene Planung“ zu den Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt. Seit dem Jahr 2000 beteiligten sich Bürgerinnen und Bürger sowie Interessensverbände in Form von „Runden Tischen“ an den Planungen und Zielen für den Hochwasserschutz in Regensburg.

Grundlage der Information war der „Blaue Plan“ (Abb. S. 65), der die Notwendigkeit der Hochwasserschutzmaßnahmen verdeutlichen sollte. Zur Visualisierung vor Ort wurden an 28 Stellen entlang von Donau und Regen Hochwassertafeln aufgestellt, die den Hochwasserstand von 1988 in der Tafelmitte und das hundertjährige Hochwasser an der Tafeloberkante markierten.

Die Ergebnisse der Offenen Planung flossen in die Aufgabenstellung für einen Wettbewerb ein. Darüber hinaus wurden bei den Runden Tischen Sprecher als so genannte Bürgervertreter gewählt. Aufgabe des Bürgervertreters war es, einerseits der Wettbewerbsjury beizuwohnen, andererseits die laufende Information für die interessierten Bürgerinnen und Bürger sicherzustellen.

### **Wettbewerb, Optimierungsphase, Ausführung – Interdisziplinäre Planung von der Idee bis zur Realisierung**

Der technisch-städtebaulich-landschaftsplanerische Wettbewerb für interdisziplinär besetzte Teams (Stadtplaner, Ingenieure, Architekten, Landschaftsplaner) wurde durch die Stadt Regensburg gemeinsam mit dem Freistaat Bayern vorbereitet und als zwei-phasiger Wettbewerb im Februar 2003 europaweit ausgeschrieben. Es sollten für die Bereiche an der Donau und am Regen sinnvolle Schutzkonzepte erarbeitet werden. Gefordert waren Lösungen, die den in Regensburg hochsensiblen städtebaulichen, landschaftsplanerischen, denkmalpflegerischen, naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen sowie den Vorstellungen der zu schützenden Bürgerinnen und Bürger gleichermaßen gerecht werden würden. Im Mai 2004 hat das Preis-

gericht eine erste und eine zweite Preisgruppe mit jeweils zwei gleichrangigen Arbeiten sowie eine Ankaufgruppe mit sechs gleichrangigen Arbeiten prämiert. Es wurde empfohlen, die Arbeiten aus der ersten Preisgruppe zu überarbeiten und zu optimieren.

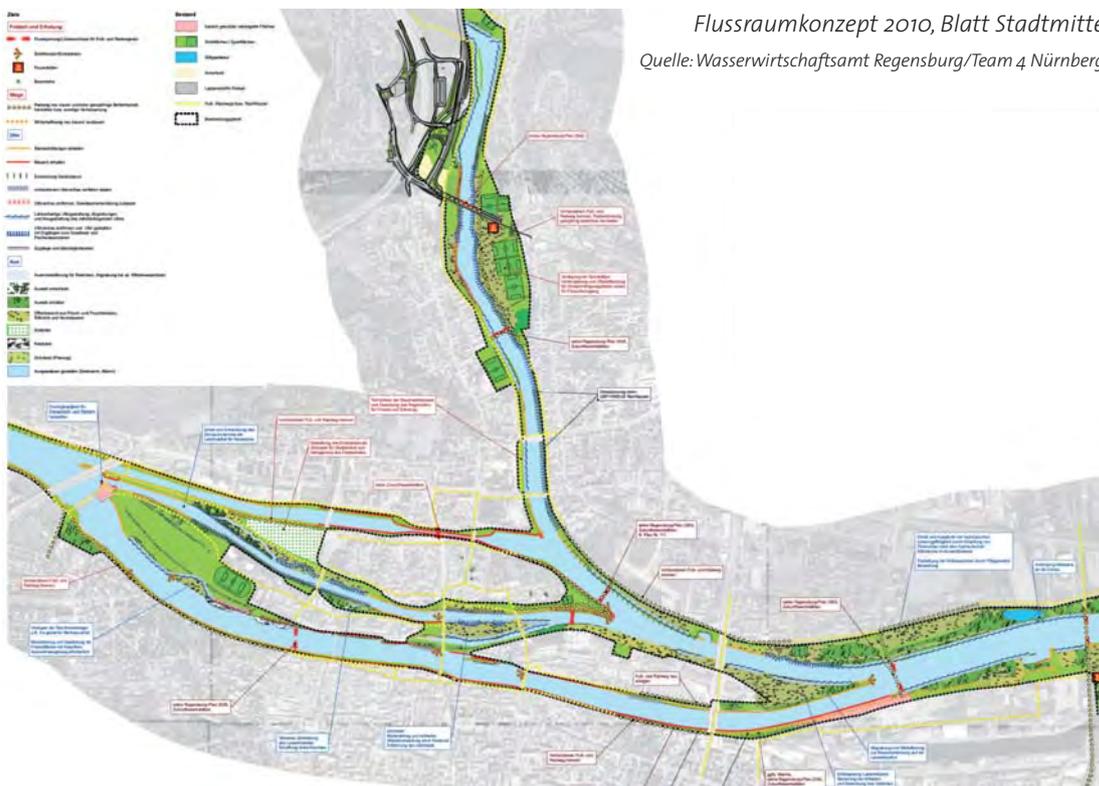
Die folgende Optimierungsphase (als kooperatives Verfahren auf Grundlage eines detaillierten Pflichtenheftes) wurde im März 2006 abgeschlossen. Die Beurteilungskommission hat schließlich Empfehlungen ausgesprochen, welche Lösung für welche Realisierungsabschnitte beauftragt werden soll (Abb. S. 66).

Grundlage für die Realisierungsplanung sind wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren, die als öffentlich-rechtliche Verfahren die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger gewährleisten. Die in der Optimierungsphase empfohlenen Lösungsvorschläge werden hierzu von den beauftragten Teams planreif ausgearbeitet.

### Flussraumkonzept – Wasserwirtschaft, Naturschutz und Naherholung

Parallel zum Hochwasserschutzkonzept wurde u. a. aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 1. Juli 2008 das „Flussraumkonzept Donau-Regen 2010“ entwickelt. Die Donau und der Regen mit ihren jeweiligen Uferbereichen liegen zentral in der Stadt, sie prägen und gliedern als naturräumlich-städtebauliche Elemente den Stadtkörper in hohem Maße und sind vielfältigen Nutzungsansprüchen unterworfen.

Hochwasserschutzmaßnahmen reduzieren tendenziell Retentionsraum, der ortsnah wieder ausgeglichen wird. Die primäre Aufgabe des Flussraumkonzeptes besteht deshalb darin, über eine Gesamtschau mögliche Flächen im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Eignung als potenziellen Retentionsraum im Überschwemmungsbereich der Donau bzw. des Regens zu prüfen und zu bewerten.



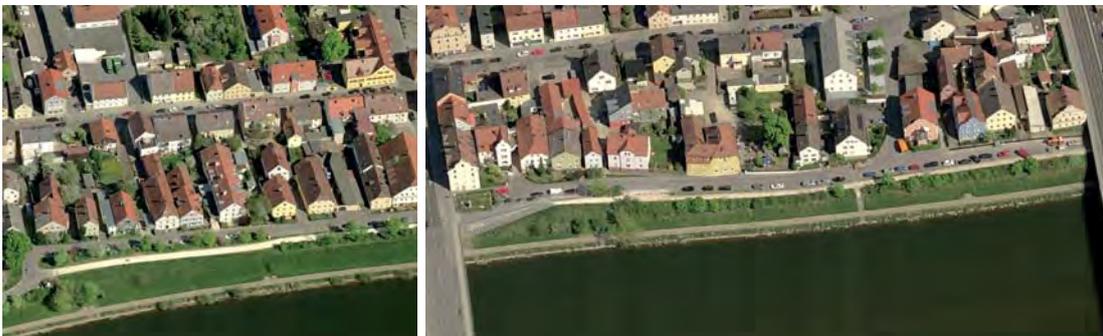
## 3.2 Verkehr, Infrastruktur und Umwelt

Aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung darf die Regensburger Flusslandschaft jedoch nicht ausschließlich unter dem Aspekt der Gewinnung von zusätzlichem Retentionsraum gesehen werden. Beide Flüsse stellen darüber hinaus sensible Natur- und Freiräume in der Stadt dar, die klimatisch und ökologisch wirksam sind. Neben der Bedeutung für den Naturschutz und der Anforderung an die Flussauen für Freizeit und Erholung sowie für den Hochwasserabfluss bestehen mit der Donau als Bundeswasserstraße und dem Binnenhafen zudem hohe wirtschaftliche Interessen im Planungsraum, deren derzeitige Nutzungen in und am Fluss rechtlich gesichert sind. Vor diesem Hintergrund ist der Flussraum ein hochrangiges Thema der Stadtentwicklung, der städtebaulichen und freiräumlichen Planung sowie der Umweltplanung.

Das Flussraumkonzept integriert mit den Ziel- und Maßnahmenvorschlägen die verschiedenen Belange und Interessen bei der Umsetzung der Hochwasserschutzplanungen. Es gilt dabei, immer wieder die Balance zu finden zwischen dem Schutz vor möglichen Hochwasserereignissen und dem gleichzeitigen Wunsch, Donau und Regen mit all ihren Freiraumqualitäten stärker in die Stadt einzubinden und den Zugang zu und den Aufenthalt an den Flussufern zu verbessern.

### Das Beispiel Reinhausen – Hochwasserschutzabschnitt D

Der Hochwasserschutzabschnitt D liegt am östlichen Ufer des Regen im Stadtteil Reinhausen. Die ursprünglich miteinander verbundene Untere und Obere Regenstraße sind seit den 1970er Jahren durch den Brückenkopf der Regenbrücke voneinander getrennt.



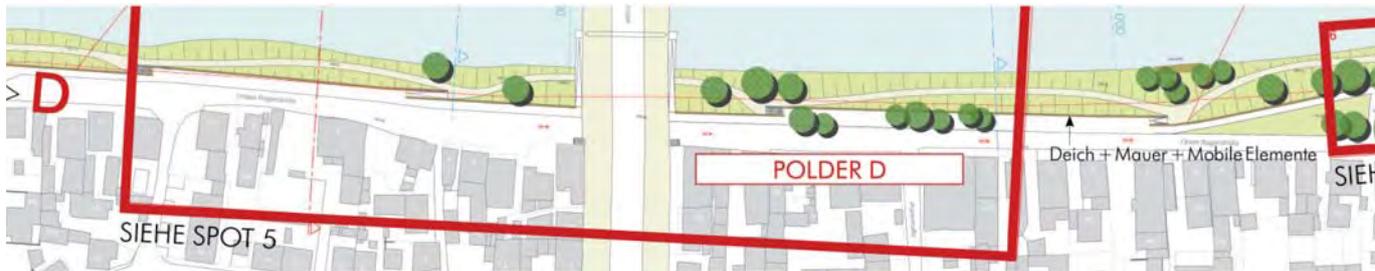
*Schrägluftbild Obere Regenstraße (links) und Untere Regenstraße (rechts) von Westen, 2009*

*Quelle/Urheber: Amt für Stadtentwicklung/Blom GmbH*



*Ansicht Obere Regenstraße (links) und Untere Regenstraße (rechts) von Westen, 2009*

*Quelle: Joachim Buck, Stadtplanungsamt*



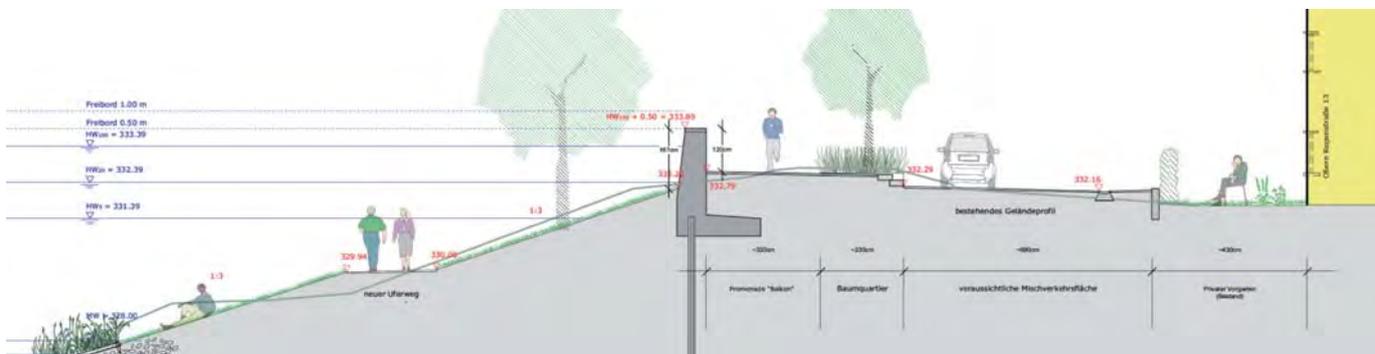
Ergebnisse der Optimierungsphase 2006; Lageplanausschnitt; ohne Maßstab

Quelle: HWS Team Berlin-Potsdam

Der Lageplan zeigt die entscheidenden Wettbewerbsideen für diesen Abschnitt:

- Lineare Führung der Hochwasserschutzmauer,
- wasserseitige Böschung als Landschaft,
- Balkone als Vermittlung zur urbanen Erschließungs- und Vorzone der Bebauung sowie
- Verbindung beider Straßenabschnitte durch Untertunnelung des Brückenkopfes.

Nach Erteilung des Auftrags entwickelte das Planungsteam den Wettbewerbs- bzw. den optimierten Entwurf weiter zum Vorentwurf, der am 20. April 2010 dem Stadtrat vorgelegt wurde.



Vorentwurf Obere Regenstraße 2010; Lageplanausschnitt und Schnitt; ohne Maßstab

Quelle: HWS Team Berlin-Potsdam

## 3.2 Verkehr, Infrastruktur und Umwelt

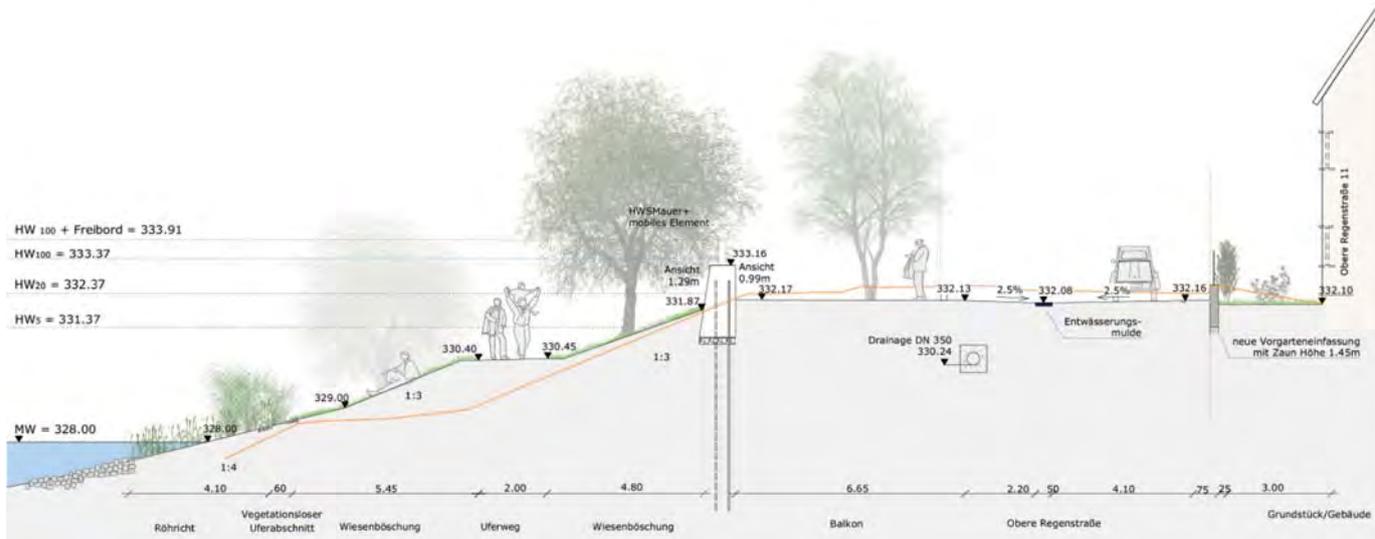
---

Die durchaus reizvolle Idee der (Wieder-)Verbindung beider Straßen konnte leider nur in reduzierter Form als Unterfahmung für Radfahrer geplant werden. Die anschließende Überarbeitung fand unter sehr konstruktiver Beteiligung der Anlieger statt. U. a. geht das so genannte „Grüne Zimmer“ an der Oberen Regenstraße auf Anregungen der Anlieger zurück. Eine weitere wesentliche Aufgabe war es, die gestalterisch verträgliche Reduzierung der mobilen Schutzelemente zu erreichen. Der Bauentwurf wurde am 17. Mai 2011 vom Stadtrat als Grundlage für das Planfeststellungsverfahren beschlossen. Das Verfahren endete mit dem Planfeststellungsbescheid am 18. Januar 2013. Synchron zur Beendigung des wasserrechtlichen Verfahrens hat der Stadtrat im Dezember 2012 den Bauentwurf als Grundlage für die Realisierung beschlossen.

Zur Erläuterung insbesondere der landschaftsplanerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Aspekte des Bauentwurfs wird auszugsweise aus der Berichtsvorlage zitiert:

„(...) Ein wesentliches landschaftsplanerisches und städtebaulich-gestalterisches Ziel der Planung ist die Neugestaltung und Aufwertung der bestehenden Situation in der Unteren und Oberen Regenstraße sowie der Uferstraße als Wohnumfeld:

- Der unmittelbare Uferbereich wird mit Flachwasserzonen und ufertypischer Vegetation naturnäher ausgebildet.
- Der vorhandene Uferweg wird höhergelegt und leicht mäandrierend geführt, so dass er bequem für Spaziergänger benutzbar ist.
- Die Böschung selber wird teilweise abgeflacht und als Naherholungsfläche attraktiver und besser zugänglich („Erhöhung der Aufenthaltsqualität“; insbesondere wurde mit dem „Grünen Zimmer“ – ein flacher, mehrfach in sich terrassierter Böschungsabschnitt – der Wunsch der unmittelbaren Anwohner nach naturnäherer Gestaltung der Böschungen und „mehr Grün“ aufgenommen). Die Böschung wird teilweise mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.
- Die im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahme erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Vorhabensgebietes ausgeglichen werden. Mit der Renaturierung des Regenufers und der naturnahen Gestaltung der Böschung wird der Ausgleich für die Eingriffe in die vorhandene Landschaft erbracht und noch verbessert.
- Als oberer Böschungsabschluss ist die Hochwasserschutz-Mauer angeordnet. Sie stellt mit einer Stärke von ca. 50 Zentimetern gleichzeitig die Brüstungsmauer der „Balkone“ dar und wird materialsichtig in bewehrtem Beton (Farbe: gelbgrau-warmtonig) ausgeführt. Die land- wie wasserseitig sichtbaren Oberflächen werden hochwertig gestaltet (z. B. gestockt, scharriert, gestrahlt, strukturgeschalt, begrünt).
- Der Bereich zwischen der Hochwasserschutzmauer und den angrenzenden privaten Grundstücken gliedert sich in eine breite, mit Bäumen bepflanzte Promenade (so genannter „Balkon“) und in eine Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) für Anliegerverkehr und Parkierung. Zur Uferböschung hin wird die Promenade durch die Brüstungsmauer abgeschlossen.
- Bei der Neugestaltung der Straßen wird die Untere Regenstraße höhenmäßig angepasst; die Grundstückszugänge und -zufahrten werden entsprechend angeglichen. In der Oberen Regenstraße bleibt das heute zwischen Straße und Böschungskronenweg vorhandene Geländeprofil weitgehend erhalten.
- Die drei Straßenabschnitte dienen nahezu ausschließlich dem Anliegerverkehr. Angesichts der relativ geringen Verkehrsfrequenz sind Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen; die Kfz-Stellplätze werden neu geordnet.
- Die künftige Stellplatzanzahl entspricht dem ermittelten Bedarf in diesem Bereich; allerdings ist mit der Umgestaltung aller drei Straßenabschnitte und der gestalterischen Aufwertung in diesem Hochwasserschutzabschnitt eine geringe Reduzierung der gegenwärtig genutzten Abstellmöglichkeiten verbunden.
- Radwegunterführung: Für den örtlichen und überörtlichen Fahrradverkehr sind keine eigenen Radwege vorgesehen, sondern die Radfahrer benutzen die Mischverkehrsflächen; lediglich in der Unterfahmung der Reinhausener Brücke ergibt sich die Kombination von Fuß- und Radweg.“



Bauentwurf Obere Regenstraße 2012; Lageplanausschnitt und Schnitt; ohne Maßstab

Quelle: HWS Team Berlin-Potsdam

Nach Rechtskraft des Planfeststellungsbescheides begannen 2013 die Ausführungsplanungen, Ausschreibungen und Vergaben der Bauarbeiten durch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg als Vorhabenträger. Nach knapp eineinhalb Jahren Bauzeit (inklusive Winterpausen) wurde der Abschnitt im Juli 2015 fertig gestellt und im Beisein der Bayerischen Umweltministerin Ulrike Scharf und des Oberbürgermeisters Joachim Wolbergs eingeweiht.



Ansicht Obere Regenstraße (links) und Untere Regenstraße (rechts) von Westen; März 2015



### Impressionen Hochwasserschutz

Fotos: Peter Ferstl; Joachim Buck, Stadtplanungsamt  
Infotafel: Michael Kraus, Stadtplanungsamt



# 3.3 Der Aufheizung entgegenwirken – Baumpflanzungen in der Regensburger Altstadt

**Hans Ritter und Dietrich Krätschell, Gartenamt**



*Neue Baumpflanzungen  
am Dachauplatz*

Regensburgs Altstadt ist eine steinerne Stadt. Die gesamte historische Altstadt ist geprägt von der gut erhaltenen mittelalterlichen Bausubstanz mit wenigen Grünflächen und nur vereinzelt Bäumen. Die dicht bebaute Altstadt mit ihren steinernen Plätzen und Gassen ist ein attraktiver Standort für Gewerbe, Wohnen und eine steigende Zahl von Besuchern.

Mit dem Klimawandel verliert die Altstadt während der zunehmend auftretenden Hitzeperioden jedoch an Lebensqualität. Die Temperaturen erreichen auf den Straßen und Plätzen an Hitzetagen bis zu 35 Grad Celsius (°C). Wenn sich die Steine tagsüber aufgeheizt haben, geben sie die gespeicherte Wärme nachts ab und die Temperaturen sinken kaum unter 20°C. Die Temperaturen liegen in der Innenstadt um bis zu 5°C höher als in den umliegenden Stadtteilen. Die Hitze steigert sich sowohl in der Stärke als auch in ihrer Dauer.

Temperaturen über 30°C belasten den Kreislauf, werden von Vielen als anstrengend empfunden und können sich gesundheitsschädigend auswirken. Das betrifft die Besucher der Altstadt und insbesondere diejenigen, die dort arbeiten und wohnen.

Als Maßnahmen gegen die Hitzebildung bieten sich insbesondere Baumpflanzungen an. Bäume werfen Schatten und verhindern das Aufheizen der Straßen, Plätze und Mauern. Zudem erzeugen Bäume Verdunstungskälte. Aufgrund dieser Eigenschaften liegen die vom Menschen empfundenen Temperaturen (PET) unter Bäumen um bis zu 15°C niedriger als an vergleichbaren Standorten ohne Bäume. Zusätzlich filtern Bäume große Mengen des gesundheitsschädlichen Feinstaubs und produzieren Sauerstoff.

Dann kann die Lösungsfindung zur Vorbeugung und Linderung extremer Hitze in der Innenstadt nicht schwierig sein, wenn nur Bäume gepflanzt werden müssen – sollte man meinen. Wie schwierig es tatsächlich ist, Bäume in der Altstadt zu pflanzen, soll im Folgenden verdeutlicht werden. Die Auswahl von Baumstandorten bemisst sich nach stadtgestalterischen und funktionalen Kriterien.

## Gestalterische Kriterien der Standorteignung

Stadtgestalterische Aspekte sind der Denkmalschutz sowie Gestaltungsabsichten. Baumpflanzungen vor Denkmalen, vor denen bislang keine Bäume standen, widersprechen in der Regel dem Umgebungsschutz des Denkmals. Mit rund 1 000 Einzeldenkmälern in der Regensburger Altstadt sowie Stadtamhof sind sowohl der Schutz des Einzeldenkmals als auch der denkmalpflegerische Ensembleschutz triftige Hinderungsgründe für Baumpflanzungen an zahlreichen Standorten.

Auch stadtgestalterische Absichten, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die maßstäblichen Verhältnisse zwischen Gebäudehöhe und Straßenbreite, beeinflussen die Standort- und Größenwahl von Bäumen.

## Funktionale Kriterien der Standorteignung

### Bäume brauchen Platz

Die mittelalterlichen Straßen und Gassen sind eng und auch die Plätze sind mit vielfältigen Raumansprüchen belegt. Die Straßen und Gassen müssen so bemessen sein, dass sie von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können. Diese benötigen Durchfahrtsbreiten von mindestens 3,5 Metern, in Kurven von mindestens 5,5 Metern.

Bäume müssen zum Schutz der Gebäudegrundmauern sowie zur Gewährleistung ausreichenden Lichteinfalls und zum Schutz der Fassaden mit ausreichendem Abstand zum Gebäude gepflanzt werden. Darüber hinaus müssen Baumstandorte frei von Laternen, Hydranten, Hofeinfahrten, Parkplätzen sowie Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge sein.

Die Stadtplätze werden größtenteils für den fließenden oder ruhenden Verkehr, zur Durchführung von Märkten sowie für Kulturveranstaltungen benötigt. Um Standorte für Bäume zu finden, müssen Nutzungen verschoben oder neu organisiert werden, z. B. durch die Verlagerung von Parkplätzen.

### Bäume brauchen Platz – auch unterirdisch

Bäume haben Wurzeln, die sie mit Wasser und Nährstoffen versorgen und ihnen Standfestigkeit verleihen. Damit sich Bäume unter der innerstädtischen Hitze und Trockenheit gesund entwickeln können, benötigen sie im Boden mindestens so viel Volumen, wie ihre Krone Raum einnimmt. Nach diesem Grundsatz werden die Pflanzgruben bemessen.

Baumarten mit einer Wuchshöhe bis zu 10 Meter benötigen ein Pflanzgrubenvolumen von mindestens 12 Kubikmetern. Baumarten mit Wuchshöhen von 10 bis 20 Meter benötigen zwischen 12 und 24 Kubikmeter Pflanzgrubenvolumen. Bei Wuchshöhen über 20 Meter werden mindestens 24 Kubikmeter große Pflanzgruben in der Anwuchsphase benötigt.

Da ein Großteil der lebensnotwendigen Feinwurzeln nicht tiefer als 1,50 Meter ausgebildet wird, ergibt sich im Grundriss ein Mindestflächenbedarf von 8 bis 16 Quadratmetern.

Aber auch im Untergrund herrschen konkurrierende Raumansprüche für die verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für die Baumwurzeln. Die Vereinbarkeit dieser Ansprüche ist nicht frei von Konflikten. Baumwurzeln können Leitungen durch Einwachsen, durch Zug- oder Druckbelastungen beschädigen. Umgekehrt ist für Reparaturarbeiten an Leitungen deren Zugänglichkeit erforderlich. Diese kann häufig nur über Gräben hergestellt werden. Beim Vorhandensein von Wurzeln müssen diese dann meist entfernt werden. Zur Konfliktvermeidung sind Mindestabstände von 2,5 Metern zwischen Baumachse und Leitungsaußenkante notwendig. Hinzu kommen Schutzmaßnahmen, wie der Einbau von Wurzelschutzfolien sowie wurzelfesten

Rohrverbindungen. Um im Schadensfall möglichst ungehinderten Zugriff auf die Leitung haben zu können, werden die verschiedenen Sparten (Abwasserkanal, Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen) neben und nicht untereinander verlegt. In der Folge ist der freie, durchwurzelbare Raum in den Straßen und Gassen sehr rar.

#### Widersprüchliche Anforderungen an den Boden

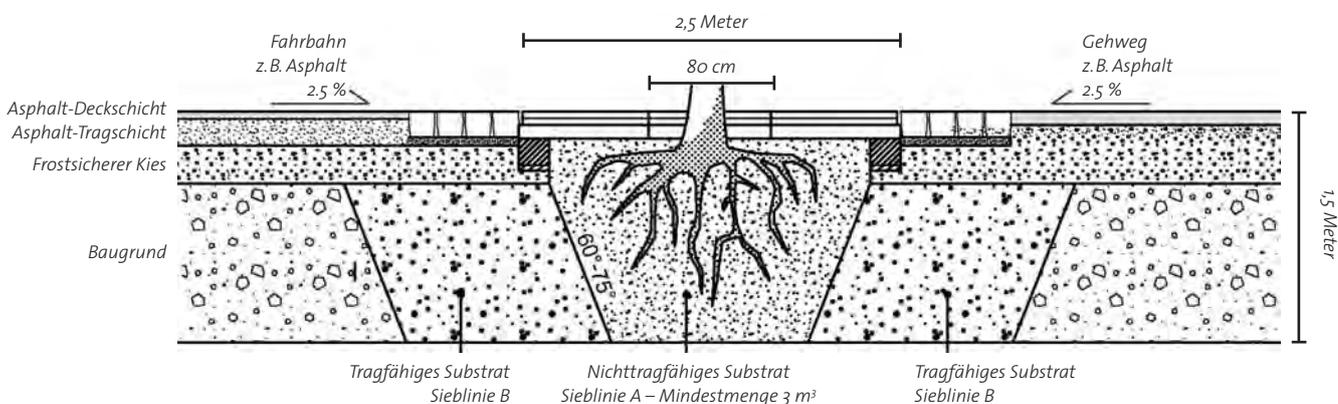


Baumscheibenabdeckung am Kassiansplatz zum Schutz vor Bodenverdichtung

Quelle: Hans Ritter, Gartenamt

Die Baumwurzeln benötigen für eine gesunde Entwicklung ausreichend Sauerstoff und Wasser im Boden. Beides setzt ein Hohlporenvolumen in der Bodenstruktur oder locker gelagerten Boden voraus. Die oberirdische Nutzung über dem Wurzelraum ist in der Innenstadt häufig eine Verkehrsnutzung. Dafür müssen jedoch tragfähige Bauweisen mit einem stark verdichteten Baugrund vorhanden sein, um Setzungsschäden und kostspielige Reparaturarbeiten an den Belägen zu vermeiden. Um sowohl tragfähigen Baugrund für den Verkehrswegebau als auch die Ansprüche gesunden Wurzelwachstums in Einklang zu bringen, werden in Regensburg seit 1995 spezielle Substrate verwendet, die aufgrund ihrer Körnungszusammensetzung beides erfüllen. Bei der Baumpflanzung wird unterschieden in

- die Pflanzgrube mit Substrat, das den Anforderungen der Wurzeln mehr entspricht, eine geringere Tragfähigkeit aufweist und gelegentlich leichte Verkehrslasten zulässt. Sofern darüber Verkehr stattfinden soll, müssen zur Vermeidung von Bodenverdichtung Roste oder lastentragende und überbrückende Konstruktionen verwendet werden (z. B. gelochte Abdeckplatten).
- sonstigen durchwurzelbaren Raum bzw. Wurzelgraben. Hier werden Substrate verwendet, die eine hohe Tragfähigkeit aufweisen, regelmäßig leichte Verkehrslasten zulassen und dennoch durchwurzelbar sind. Dem oben genannten Substrat gegenüber bieten sie nicht ganz so günstige Wachstumsbedingungen.



Schnittzeichnung zum Aufbau einer Baumpflanzgrube, Gartenamt

Quelle: Gartenamt

## Regensburger Baugrund birgt viele archäologische Schätze

Die Regensburger Innenstadt hat eine knapp 2000-jährige Siedlungsgeschichte. Durch kriegerische Zerstörungen, Brände und Umbauten hat sich ein bis zu 3 Meter mächtiger Kulturschutt unter der heutigen Stadtoberfläche gebildet. Bei Erdarbeiten treten insofern regelmäßig wertvolle archäologische Funde zu Tage, die unter Denkmalschutz stehen und nicht beschädigt werden dürfen. Auch hierdurch kommt es zu Einschränkungen möglicher Baumstandorte.



Archäologische Funde und Leitungen am Dachauptplatz

Quelle: Hans Ritter, Gartenamt

## Aufwändige Suche nach geeigneten Standorten

Die systematische Abklärung der gestalterischen und funktionalen Kriterien für geeignete Baumstandorte ist arbeitsaufwändig. Die verkürzte Klärung der Standorteignung und Baumpflanzungen nach dem Motto „Das wird schon irgendwie gehen“ oder „Das Grün wächst doch von alleine“ sind mittelfristig sehr kostspielig. Bäume auf ungeeigneten Standorten stagnieren rasch im Wachstum und sind anfällig für Krankheiten und Schädlinge. In den Kronen trocknen Äste ab und können zur Gefahr werden. Um den Baum bzw. den Baumstandort zu erhalten, werden in der Folge aufwändige Pflegearbeiten erforderlich, wie z. B. regelmäßiges Wässern, Düngen, das Entfernen abgestorbener Äste oder die Nachpflanzung. Rasch überschreitet dann der Pflegeaufwand den Investitionswert um ein Vielfaches. Unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten eines Baumes lohnen sich auch höhere Investitionen zur Herstellung der für den Baum notwendigen Standorteigenschaften. Ferner können nur gesunde Bäume die gewünschten stadtklimatischen und gestalterischen Funktionen erfüllen. Folglich pflanzt das Gartenamt ausschließlich dort Bäume, wo die Voraussetzungen für deren gesunde Entwicklung gegeben sind.



Linden am Gutenbergplatz

Quelle: Hans Ritter, Gartenamt

### **Baumpflanzungen alleine reichen nicht aus**

Aufgrund der dargelegten Zusammenhänge werden zusätzliche Baumpflanzungen in der Altstadt nur in begrenzter Zahl möglich sein. Um die hohe Lebensqualität in der Regensburger Altstadt trotz der negativen Folgen der Klimaerwärmung zu erhalten, lohnen jedoch der planerische Aufwand sowie die vergleichsweise hohen Investitionskosten für jeden einzelnen gepflanzten Baum.

Zusätzlich zu Baumpflanzungen verfolgt die Stadt Regensburg mit der Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Inbetriebnahme von Brunnen weitere Bausteine zur Klimaregulierung in der Altstadt.

## 4.1 Kommunalen Energienutzungsplan für Regensburg – ein Leitfaden für die Energiewende

**Team für Technik: Jürgen Seifert, Christian Eberl, Alexander Buschmann  
Armin Mayr, Amt für Stadtentwicklung Regensburg**

„Die Energiewende soll den Menschen Spaß machen“, sagt der Regensburger Bürgermeister Jürgen Huber. Viel Positives hat sie bereits für Regensburg gebracht. Insbesondere einen innovativen Energienutzungsplan (ENP), der von der Ingenieurgesellschaft Team für Technik erstellt wurde und nun nach und nach umgesetzt wird. Die Realisierung des Energienutzungsplans wird von der Energieagentur Regensburg gesteuert.

### Klimaschutz in Regensburg

Die Energiewende nimmt in Regensburg mit dem Energienutzungsplan weiter Gestalt an. Seit über 20 Jahren arbeitet die Stadt schon am kommunalen Klimaschutz. Der Beitritt zum Klimabündnis der Europäischen Städte und der Beschluss des Umweltausschusses über energieoptimierte Bauleitplanung waren wichtige erste Schritte. Aufklärungsaktionen, Förderprogramme, Modellprojekte und Konzepte für Neubaugebiete folgten. Strategische Maßnahmen, wie die Gründung der Energieagentur – gemeinsam mit dem Landkreis, haben den Klimaschutz systematisiert und verstetigt.

Aufbauend auf diesen Aktivitäten beschloss die Stadt Regensburg die Erstellung eines Energienutzungsplans. Von April 2013 bis April 2014 erarbeitete das Ingenieurbüro Team für Technik diesen Plan unter Beteiligung städtischer und externer Fachstellen.

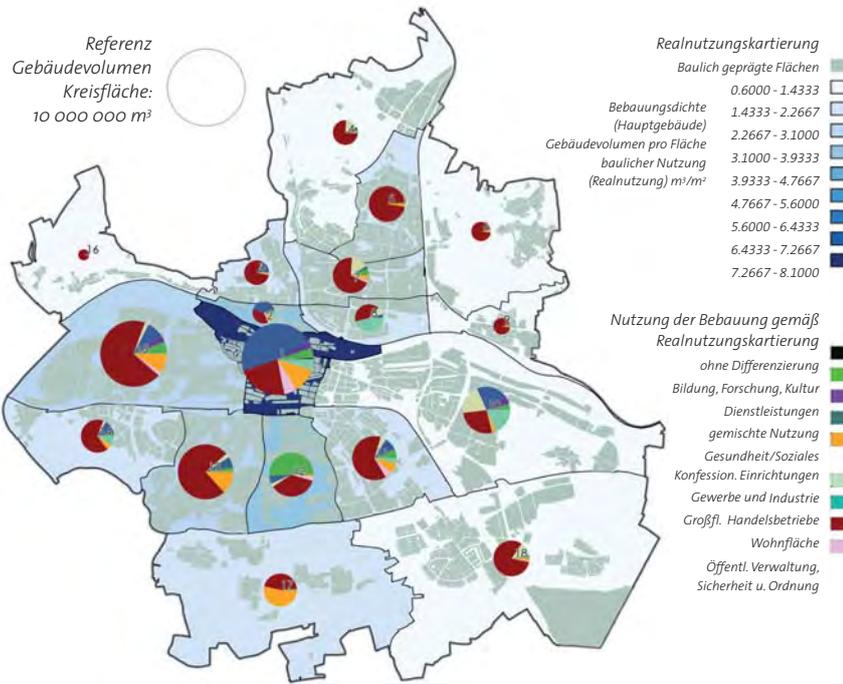
Mit dem Energienutzungsplan steht der Stadt nun ein informelles Planungsinstrument zur Analyse der Energieversorgung und der Klimaschutzpotenziale, zur Maßnahmenkoordination und zur Entwicklung von Umsetzungskonzepten im Sinne einer Gesamtstrategie zur Verfügung.



*Klimaschutz im Städtebau: Nahwärme Burgweinting  
Quelle/Urheber: Amt für Stadtentwicklung/Aerowest 2013*

## Grundlagen

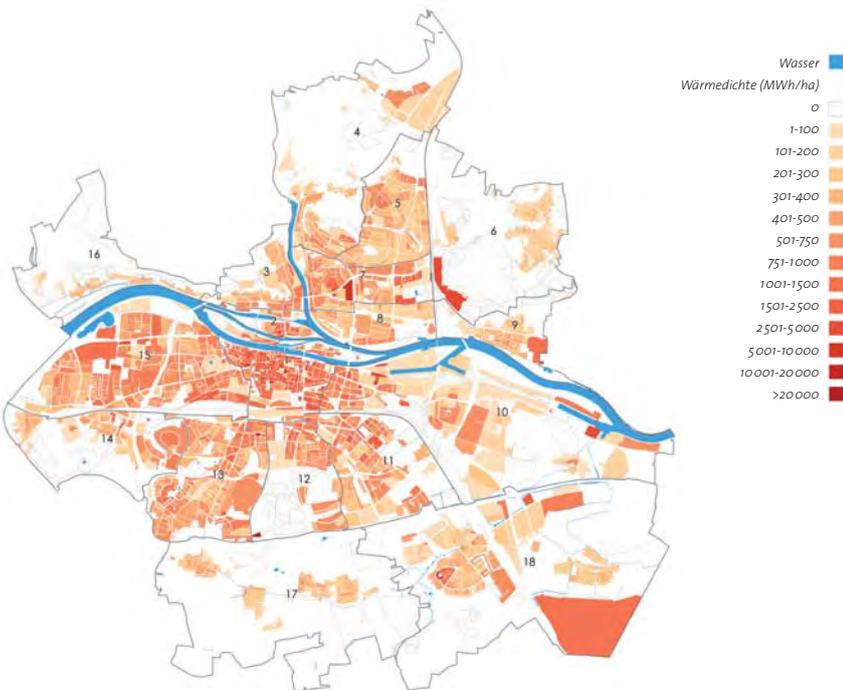
Eine zentrale Grundlage des Energienutzungsplans sind kommunale Strukturdaten, denn Stadtbezirke können sehr unterschiedlich sein: Die Regensburger Innenstadt z. B. – dicht bebaut, Wohn- und Mischnutzung und viele öffentliche Einrichtungen. Ein Gegenbeispiel dazu ist der Bezirk Galgenberg: Als Universitäts- und Hochschulstandort ist er stark geprägt durch Bildung, Forschung und Kultur. Wieder andere Bezirke haben dagegen eine höhere Gewerbe- und Industrienutzung. Diese unterschiedlichen Strukturen haben Auswirkungen auf die Energieversorgung.



Gebäudebestand und Nutzung beeinflussen den Energiebedarf und die Versorgungskonzepte *Quelle: Energienutzungsplan Regensburg, 2014*

Der Energienutzungsplan unterscheidet die Verbrauchergruppen Haushalte, Unternehmen und öffentliche Einrichtungen. Die Unternehmen prägen den Energieverbrauch in Regensburg stärker als in den meisten Städten. Hier gibt es das höchste Verhältnis von Erwerbstätigen zu Einwohnern unter allen Großstädten in Bayern. Entsprechend wichtig ist diese Verbrauchergruppe für den Energienutzungsplan.

Regensburg ist die am besten erhaltene mittelalterliche Großstadt in Deutschland – und die Altstadt ist UNESCO Welterbe. Der Denkmalschutz ist ein allgegenwärtiges Thema und begrenzt im Altstadtbereich z. B. das Solarenergiepotenzial und die Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung.



„Wärmedichtekarte“: je dunkler der Farbton, desto höher ist der Wärmebedarf pro Flächeneinheit *Quelle: Energienutzungsplan Regensburg, 2014*

Zur Analyse des Wärmeverbrauchs im Stadtgebiet wurde im Energienutzungsplan ein Wärmekataster erstellt. Es erfasst einen Jahreswärmebedarf von 1605 Gigawattstunden (GWh).

## Analyse des Energieverbrauchs

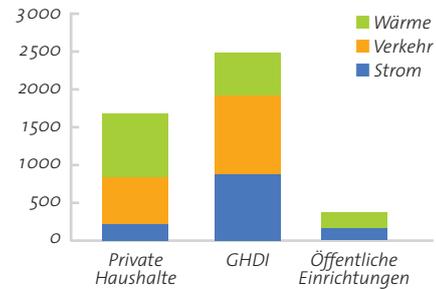
Zur Analyse des Wärmeverbrauchs im Stadtgebiet wurde im Energienutzungsplan ein Wärmekataster erstellt. Es erfasst einen Jahreswärmebedarf von 1605 Gigawattstunden (GWh).

Davon entfallen 11 Prozent auf denkmalgeschützte Gebäude. Erste Abschätzungen ergeben, dass der maßgebliche Beitrag zur Energieeinsparung im nicht denkmalgeschützten Bestand erbracht werden muss.

Der Stromverbrauch im Jahr 2012 lag in Regensburg bei 1 236 Gigawattstunden. Davon entfielen 9 Prozent auf selbst verbrauchten Strom aus dezentralen Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und 91 Prozent auf Stromlieferungen aus dem Netz.

Die in Regensburg zugelassenen Kraftfahrzeuge erreichten im Jahr 2012 eine Fahrleistung von ca. 1,8 Milliarden Kilometer. Dafür wurden etwa 1 239 Gigawattstunden Energie im Verkehr verbraucht.

Die Analyse der Verbrauchergruppen zeigt, dass die Regensburger Unternehmen mit 55 Prozent deutlich über die Hälfte der Energie verbrauchen. Auf die privaten Haushalte entfallen 37 Prozent. Öffentliche Einrichtungen (einschließlich sozialer und konfessioneller) verbrauchen 7 Prozent der Energie.

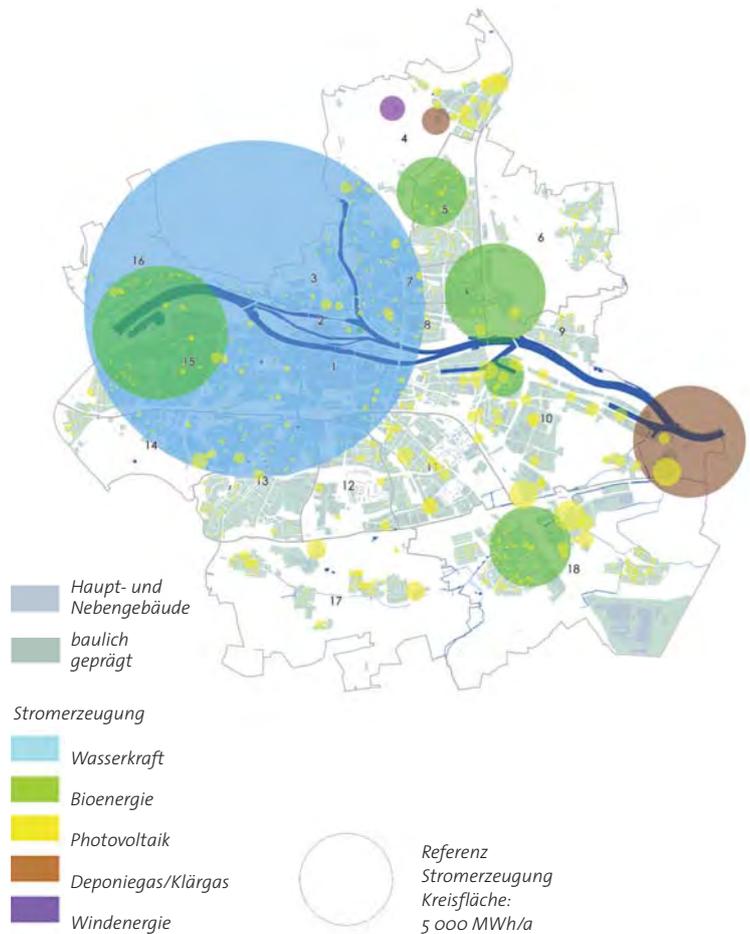


Energiebedarf (GWh/a) nach Verbrauchergruppen und Bereichen  
Quelle: Energienutzungsplan Regensburg, 2014

## Analyse der Strom- und Wärmeerzeugung

Nach dem Verbrauch analysiert der Energienutzungsplan die Strom- und Wärmeerzeugung – unter den Blickwinkeln „Erneuerbare Wärme“, „Erneuerbarer Strom“ und „fossil befeuerte Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen“.

In Regensburg wurden im Jahr 2012 80,7 Gigawattstunden erneuerbarer Wärme erzeugt. Im selben Zeitraum wurden 113 Gigawattstunden an erneuerbarem Strom erzeugt – etwa 9 Prozent des Stromverbrauchs. Über die Hälfte der erneuerbaren Stromerzeugung kam aus den Wasserkraftwerken am Oberen Wöhrd. Etwa 20 Prozent des erneuerbaren Stroms wurden in vier größeren Biomethan-Blockheizkraftwerken des lokalen Versorgers REWAG erzeugt. Photovoltaik steuert 16 Prozent bei, Klärgas- und Deponiegas-Blockheizkraftwerke zusammen 7 Prozent. Das Windrad am Mühlberg erzeugt ein halbes Prozent des erneuerbaren Stroms.



Erneuerbare Stromerzeuger 2012.  
Kreisflächen sind proportional zur Erzeugungsleistung einer Anlage  
Quelle: Energienutzungsplan Regensburg, 2014

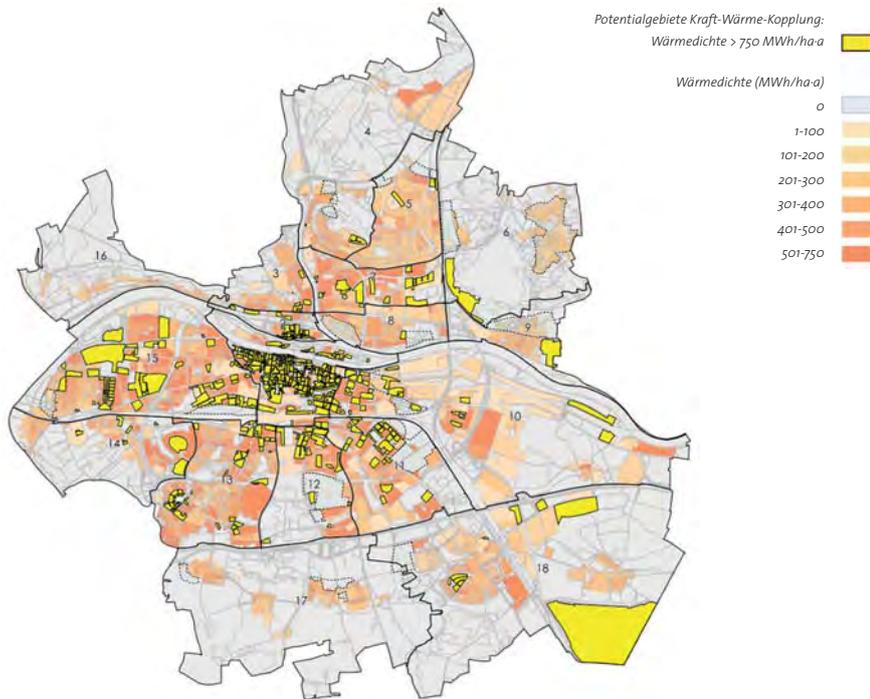
## Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>)-Minderungspotenziale

### Einsparpotenziale Strom und Wärme

Sektor/Energieträger	Einsparpotenzial [GWh/a]
<b>Nichtwohngebäude, Prozessenergie</b>	<b>551</b>
davon Wärme	300,2
davon Strom	250,3
<b>Haushalte</b>	<b>456</b>
davon Wärme	421
davon Strom	35
<b>Gesamt</b>	<b>607</b>

CO<sub>2</sub>-Emissionen können durch Einsparmaßnahmen, effizientere Bereitstellung oder den Einsatz erneuerbarer Energien gesenkt werden. Das Potenzial für CO<sub>2</sub>-Minderungen durch Energieeinsparung liegt in Regensburg für die Nichtwohngebäude und Prozessenergie bei etwas über einem Drittel des heutigen Verbrauchs und für die Wohngebäude etwas darunter.

Im Abschnitt zur Effizienzsteigerung bei der Energiebereitstellung identifiziert der Energienutzungsplan vier größere gewerblich-industrielle Abwärmepotenziale, die genauer untersucht werden sollen. Diese vier Anwendungsfälle sind eine Abwärme-Einspeisung in ein Nahwärmenetz, die Versorgung einer Schule aus einem Nachbarbetrieb, ein Wärmeverbund im Gewerbegebiet und die Versorgung einer dörflich geprägten Siedlung aus einem nahe gelegenen Betrieb.



Potenzialflächen wärmenetzgebundene Kraft-Wärme-Kopplung

Quelle: Energienutzungsplan Regensburg, 2014

thermischen Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung ermittelt und anschließend das Fotovoltaikpotenzial der verbleibenden geeigneten Dachflächen. Daraus ergibt sich ein Solarthermiepotenzial von 136 und ein Fotovoltaikpotenzial von 375 Gigawattstunden pro Jahr.

Das lokale Bioenergiepotenzial ist in Regensburg durch die städtische Situation eher gering – geringer als die derzeitige Bioenergieerzeugung. Es wird also schon heute Biomasse zur energetischen Verwertung von außerhalb eingeführt. Deshalb gibt es bilanziell auf diesem Weg kein zusätzliches CO<sub>2</sub>-Minderungspotenzial. Allerdings könnten interkommunale Brennstoffkonzepte die Rolle der regionalen Bioenergie weiter ausbauen, indem Umlandregionen mit „übrigem“ Bioenergiepotenzial zur Versorgung von städtischen Energieverbrauchern beitragen.

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist eine Effizienztechnologie, die den Energieinhalt von Brennstoffen besser ausnutzt als getrennte Strom- und Wärmeerzeugung. Größere Einzelverbraucher und Wärmenetze können KWK-Anlagen oft sinnvoll einsetzen. Für einen wirtschaftlichen Betrieb von Wärmenetzen ist ein Mindestwärmebedarf pro versorgter Flächeneinheit erforderlich, ab dem eine Prüfung einer Wärmenetzgebundenen KWK-Versorgung in Frage kommt.

Unter den erneuerbaren Energien hat die Solarenergie in Regensburg das größte ungenutzte Potenzial – trotz Solaranlagenverbot in der Altstadt. Das Potenzial wurde in mehreren Szenarien untersucht: In einem Szenario wird etwa zunächst das Potenzial zur solarthermischen Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung ermittelt und anschließend das Fotovoltaikpotenzial der verbleibenden geeigneten Dachflächen.

Oberflächennahe Geothermie und Umweltwärme sind vor allem im Neubau und in sanierten Gebäuden eine gute Wärmequelle. Ein Sonderfall ist hier Wärme aus Abwasser in der Kanalisation. Es erreicht üblicherweise ganzjährig zuverlässig Temperaturen über 10 Grad Celsius und eignet sich bei ausreichendem Durchfluss deshalb gut als Wärmequelle für Wärmepumpen. Grundlage der Potenzialermittlung im Energienutzungsplan sind alle Kanäle mit Trockenwetterdurchfluss von über 15 Litern pro Sekunde. Das Potenzial ist, bezogen auf den Gesamtbedarf, klein, allerdings durchaus im Gigawattstunden-Bereich und unter geeigneten Bedingungen eine vielversprechende, lokal bereits erprobte Nischen-Technologie.



Ergebnisvorstellung im Fachworkshop „Virtuelles Kraftwerk für Regensburg?“

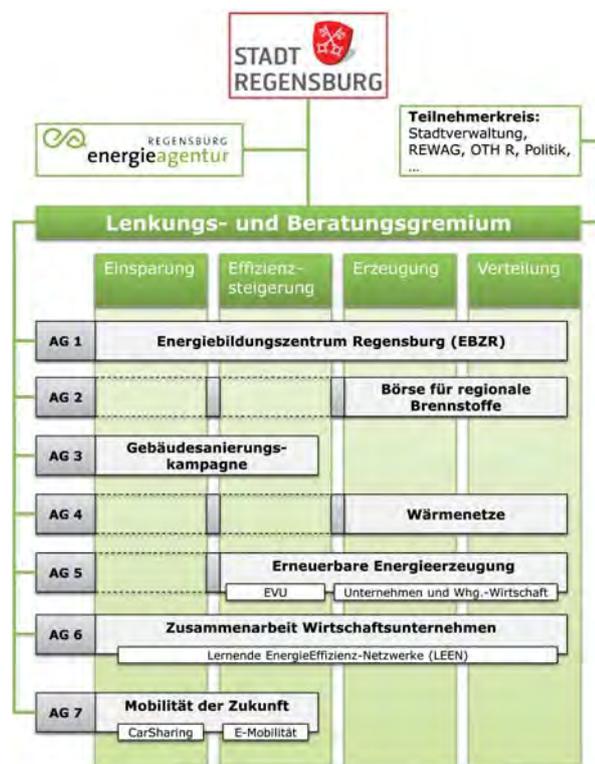
Das Wasserkraftpotenzial ist in Regensburg weitgehend ausgeschöpft. Einzig ein neues Schleusenkraftwerk könnte möglicherweise zusätzliches Potenzial bedeuten. Es ist aber für eine abschließende Beurteilung noch nicht hinreichend untersucht.

## Konzept- und Maßnahmenentwicklung

Zentrale Ergebnisse des Energienutzungsplans sind Konzepte und Maßnahmen. Sie wurden aus den vorbereitenden Analysen und aus den Ergebnissen einer vom Team für Technik geleiteten Fachworkshop-Reihe vom Dezember 2013 entwickelt. Sie verteilen sich auf fünf Handlungsfelder: „Strategie und Koordination“, „ENP Wärme und Kraft-Wärme-Kopplung“, „ENP Strom“, „Vernetzung und Beteiligung“ sowie „Detailstudien“.

Das Handlungsfeld „Strategie und Koordination“ greift Ideen aus den Fachworkshops und dem Entwicklungsprozess des Energienutzungsplans auf. Diese verbessern die Abstimmung und Steuerung von Projekten und helfen, frühzeitig Aspekte der Energieplanung in übergeordnete Vorhaben einzubeziehen. Maßnahmen sind z. B. die Einrichtung eines Energieforums als Steuerungsgremium, die Formulierung eines Leitbildes, quantitative Klimaschutzziele und Meilensteine sowie eine systematische frühzeitige Verzahnung von Bauleitplanung und Energieplanung.

Das zweite und dritte Handlungsfeld bilden den Energienutzungsplan im engeren Sinne. Das Handlungsfeld „ENP Wärme einschließlich KWK“ identifiziert grundsätzlich für Wärmenetze geeignete Gebiete. Es zeigt auch Gebiete mit hohem theoretischen Wärme-Einsparpotenzial auf und



Umsetzungsprogramm für den Energienutzungsplan  
Quelle: Team für Technik

gibt Handlungsempfehlungen für konkrete Energieträger. Das „Handlungsfeld ENP Strom“ untersucht Standorte für erneuerbare Stromerzeugungsanlagen.

Ein flankierendes Handlungsfeld heißt „Vernetzung und Beteiligung“. Es bündelt bestehende Ansätze mit Initiativen aus den Fachworkshops – etwa die Initial-Energieberatung für Wohngebäude oder den Aufbau einer Bioenergiebörse, von Energieeffizienznetzwerken und eines Energiebildungszentrums.

Das abschließende Handlungsfeld schlägt „vertiefende Detailstudien“ vor, z. B. Quartierskonzepte für ausgewählte Standorte, ein Teilklimaschutzkonzept für ein konkretes Industriegebiet und Liegenschaftsenergiekonzepte.

### **Der nächste Schritt: Die Umsetzung**

Auch das beste Konzept muss erst umgesetzt werden, bevor es den Klimaschutz und die Energiewende voranbringt. Aus Kapazitätsgründen ist es der Stadt Regensburg nicht möglich, alles gleichzeitig zu erledigen. Sie setzt deshalb Schwerpunktthemen:

- Energiebildungszentrum
- Börse für regionale Brennstoffe
- Gebäudesanierungskampagne
- Wärmenetze
- Erneuerbare Energieerzeugung durch Energieversorgungsunternehmen
- Erneuerbare Energieerzeugung durch Unternehmen und Wohnungswirtschaft
- Zusammenarbeit Wirtschaftsunternehmen – Lernende EnergieEffizienz-Netzwerke (LEEN)
- Mobilität der Zukunft (E-Mobilität, Car-Sharing etc.)

Die genannten Themen werden in verschiedenen Arbeitsgruppen vorgebracht, die mit Sachverständigen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung bestückt sind. Den Arbeitsgruppen ist ein „Lenkungs- und Beratungsgremium“ übergeordnet, in dem wichtige Akteure und Entscheidungsträger der „Energiewende“ aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen vertreten sind. Ziele dieses Gremiums sind insbesondere die Bündelung von Kompetenzen, die Beseitigung von Umsetzungshemmnissen sowie die Vorbereitung bzw. das Treffen von Entscheidungen.

Der gesamte Prozess der Umsetzung des Energienutzungsplans ist zunächst bis zum Jahr 2018 angelegt und wird von der Energieagentur Regensburg gesteuert. Die Energieagentur qualifiziert sich für diese Aufgabe durch ihre hohe fachliche Kompetenz und aufgrund des breit gefächerten Mitgliedernetzwerks an Unternehmen, Institutionen und Persönlichkeiten, das in den vergangenen Jahren von der Agentur aufgebaut wurde. Viele Akteure, die bei der Umsetzung des Energienutzungsplans mitwirken müssen, sind bereits in der Energieagentur Regensburg organisiert.

Die Verantwortlichen sind sich darüber im Klaren, dass die Umsetzung des Energienutzungsplans, wie die gesamte Energiewende, eine Daueraufgabe für die Zukunft sein wird. Der Energienutzungsplan Regensburg liefert dafür die notwendigen Vorgaben – mit seinem praxisbezogenen Maßnahmenkatalog, einem belastbaren, quartiersbezogen aufgeschlüsselten Zahlen- und Kartenwerk und den in Workshops erarbeiteten lokalen und fachlichen Verankerungen.

## 4.2 Das Kinderhaus Naabstraße – Energieeffizienz pur

**Frank Bredl und Christian Hartung, Amt für Hochbau und Gebäudeservice**

In den Regensburger Stadtteilen Reinhausen und Weichs bestand dringender Bedarf an zusätzlichen Krabbelstuben- und Kindergartenplätzen für die Betreuung von Kindern im Vorschulalter. Daher wurde im Bebauungsplan Nummer 111 „Holzgartenstraße – Süd“ ein Grundstück für die Bebauung mit einem Kinderhaus mit zwei Krabbelgruppen (insgesamt 24 Plätze für Kinder bis drei Jahre) und zwei Kindergartengruppen (insgesamt 50 Plätze für Kinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren) vorgesehen, um das Betreuungsangebot in diesen Stadtteilen zu verbessern.



Das Amt für Hochbau und Gebäudeservice erarbeitete anhand des vorgegebenen Raumprogramms und in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Tagesbetreuung von Kindern die Planung. Im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit ihrer Gebäude hat die Stadt Regensburg den bestmöglichen Energiestandard „Nullenergiehaus“ vorgegeben. Im Vorfeld wurden mehrere Einrichtungen mit vergleichbarem Energiestandard in Holzbauweise besucht sowie Erfahrungswerte gesammelt und ausgetauscht. Um der Gefahr der sommerlichen Überhitzung entgegenzuwirken, wurde das Haus in Massivbauweise geplant und die Innenwände als Speichermassen in Sichtbeton erstellt.

Die Planungen für dieses Pilotprojekt begannen Ende 2011, der Baubeginn erfolgte im Juni 2012. Pünktlich am 2. September 2013 konnte die Einrichtung den Betrieb aufnehmen.

## 4.2 Energie



### Planung

Das große Grundstück an der Naabstraße erlaubte es, dem Wunsch der Nutzer nachzukommen, die Einrichtung als eingeschossigen, barrierefreien Baukörper mit Atrium auszuführen.

Da sich das Baugrundstück in einer Senke bzw. im Überschwemmungsbereich der Donau befand, war eine vollflächige Auffüllung der Fläche von bis zu zwei Metern auf das jetzige Straßenniveau erforderlich. Im Gebäudebereich wurde die erforderliche Dämmung in Form von Schaumglas-schotter unter die Bodenplatte gepackt, um den Geländeingriff zu minimieren.

Die Positionierung im nördlichen Teil des Grundstücks ermöglichte den von der Stadtplanung geforderten durchgängigen Grünzug, der sich zwischen Paar- und Holzgartenstraße über einen

*Bebauungsplan Nr. 111 „Holzgartenstraße Süd“*

*Quelle: Stadtplanungsamt*





zentralen Bolzplatz und über die Freiflächen des Kinderhauses bis fast zum Brückenkopf der Nordgaustraße erstreckt.

Die Erschließung erfolgt über einen Vorplatz an der Nordseite des Gebäudes. Im Eingangsbereich sind die Kindergartenleitung, Kinderwagenabstellplatz und Elternwartebereich positioniert. Eine helle Erschließungszone, die den Innenhof umschließt, beinhaltet die Garderobennischen. An Schlechtwettertagen kann sie als Spielzone genutzt und mit Bobby-Cars befahren werden.

Das zentrale, umlaufend verglaste Atrium ermöglicht über großzügige Schiebetüren eine Verzahnung von Innen- und Außenraum, interessante Blickbeziehungen und bietet den Kindern sowie Erzieherinnen und Erziehern Rückzugsflächen für Aktivitäten im Freien abseits des Spielgartens.

Die Gruppen- und Gruppennebenräume des Kindergartens und der Krabbelgruppen orientieren sich zum großzügigen Gartenbereich mit Freiflächen im Süden bzw. Westen. Hier werden den Nutzungseinheiten zwei große Terrassen zugeordnet, welche mit großflächigen Markisen an Stahl-Pergolen vor der Sonne geschützt werden.

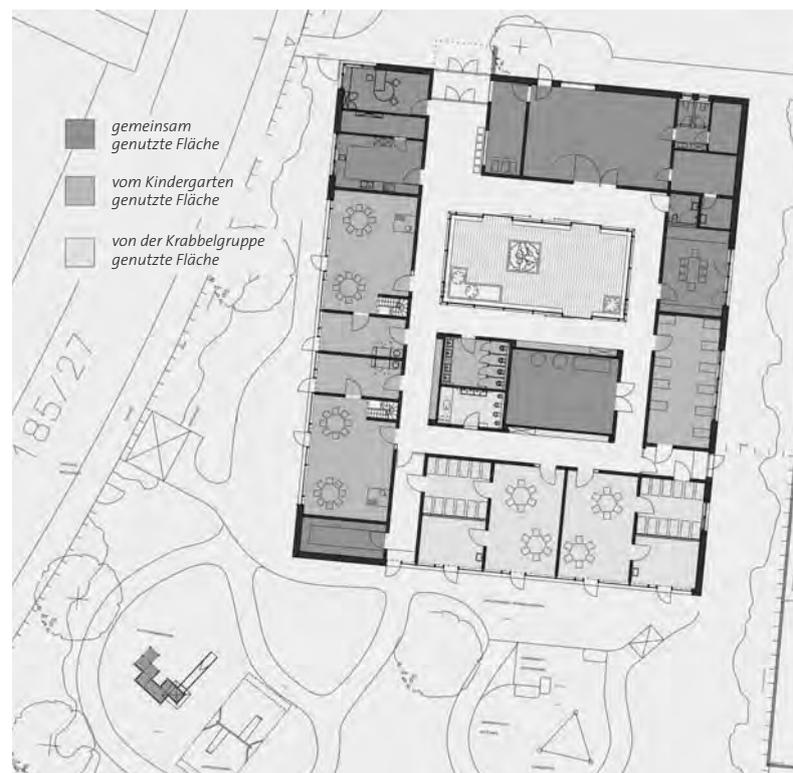
Eine besondere Anforderung an die Einrichtung war die Möglichkeit einer externen Nutzung des Mehrzweckraumes außerhalb der Öffnungszeiten, welche durch einen gesonderten Zugang und separate WC-Anlagen realisiert wurde.

Ebenfalls wurde ein zusätzlich gewünschter Schlafraum für die Kindergartenkinder erstellt und alle innenliegenden Neben- und Sanitäräume über Dachaufbauten natürlich belichtet und gegebenenfalls belüftet.

Das Farbkonzept beschränkt sich auf wenige, kräftige Farben, die in verschiedenen Bauteilen sowie den selbstgeplanten Einbaumöbeln wiederkehren.

#### Grundriss mit Nutzflächen

Quelle: Amt für Hochbau und Gebäudeservice



## 4.2 Energie



### Energiekonzept / Haus- und Betriebstechnik / Nachhaltigkeit

Das Kinderhaus entspricht dem Passivhausstandard. Energieverluste durch den Luftwechsel und die Gebäudehülle werden minimiert und passive, solare Energie wird gewonnen, in den massiven Bauteilen gespeichert und zeitverzögert wieder abgegeben.

Erreicht wurde dies u. a. durch:

- 42,5 cm starkes, perlitegefülltes Ziegelmauerwerk
- 50 cm Schaumglasschotter unter der Bodenplatte

U-Wert\*: 0,16 W/(m<sup>2</sup>K)

U-Wert: 0,149 W/(m<sup>2</sup>K)

*\* U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient): Der U-Wert ist ein Maß für den Wärmedurchgang durch ein Bauteil und wird in W/(m<sup>2</sup>K) angegeben. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser, weil weniger Wärme durch das Bauteil geleitet wird.*

*Zentrales, umlaufend verglastes Atrium*





- 50 cm Flachdachdämmung
- Fenster und Glasfassaden mit Dreifachverglasung

U-Wert: 0,09 W/(m<sup>2</sup>K)

U-Wert: 0,80 W/(m<sup>2</sup>K)

Zusammen mit einer energiesparenden Lüftungstechnik mit bis zu 90 Prozent an Wärmerückgewinnung, einer Wärmepumpe, die mittels Erdkollektoren die Erdwärme nutzt, sowie einer Fußbodenheizung in allen Räumen wird der energetische Standard eines Nullenergiehauses erreicht, das klimaneutral betrieben werden kann.

Die Photovoltaikanlage auf dem Flachdach mit einer Leistung von 30 Kilowatt Peak (KWp) erzeugt die im Gebäude benötigte Energie. Überschüsse an Strom werden ins Netz eingespeist. Berechnungen der geschätzten jährlichen solaren Erträge lassen sogar ein leichtes Plus erwarten.

### Gruppenraum



## 4.2 Energie



Das auf dem Flachdach anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück in ein Rigolensystem versickert und läuft über die darunter positionierten Erdkollektoren. Das durch die entzogene Erdwärme abgekühlte bzw. vereiste Erdreich wird somit schneller regeneriert und verbessert dadurch den Wirkungsgrad der Wärmepumpe.

Als nachahmenswertes Beispiel für energieeffizientes Bauen hat die Deutsche Energie-Agentur (dena) das Kinderhaus Naabstraße ausgezeichnet. Das Label „Good practice Energieeffizienz“ belohnt beispielgebende Projekte, die einen Beitrag zur Energieeinsparung leisten.



### Gebäudedaten

Nutzfläche	ca. 820 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	ca. 975 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	ca. 4 170 m <sup>3</sup>

### Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Bau und die Ausstattung des Kinderhauses belaufen sich insgesamt auf ca. 2,5 Millionen Euro (ohne Außenanlagen). Damit wurde der geplante Kostenrahmen eingehalten. Die Maßnahme wurde vom Freistaat Bayern im Rahmen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsförderung“ 2008 bis 2013 gefördert.



## Außenanlagen

In Abstimmung mit Bauherr und Nutzer wurden die Außenanlagen geplant und dabei altersgerechte, multifunktionale Spielanlagen, ein Wassermatschbereich sowie ein ausgedehnter beschatteter Sandspielplatz umgesetzt. Das große Freigelände wurde naturnah gestaltet und mit Spielwiese, Spielhügel und „Bobbycar“-Bahn zониert.

Die erforderlichen Parkplätze sowie Fahrradabstellmöglichkeiten wurden im nördlichen Zugangsbereich geschaffen, Planung und Objektüberwachung leistete das Stadtgartenamt.



## 4.2 Energie

---



## 5.1 Innovative Energieregion Regensburg – ein neuer Weg der interkommunalen Zusammenarbeit



EFRE BAYERN 2014–2020

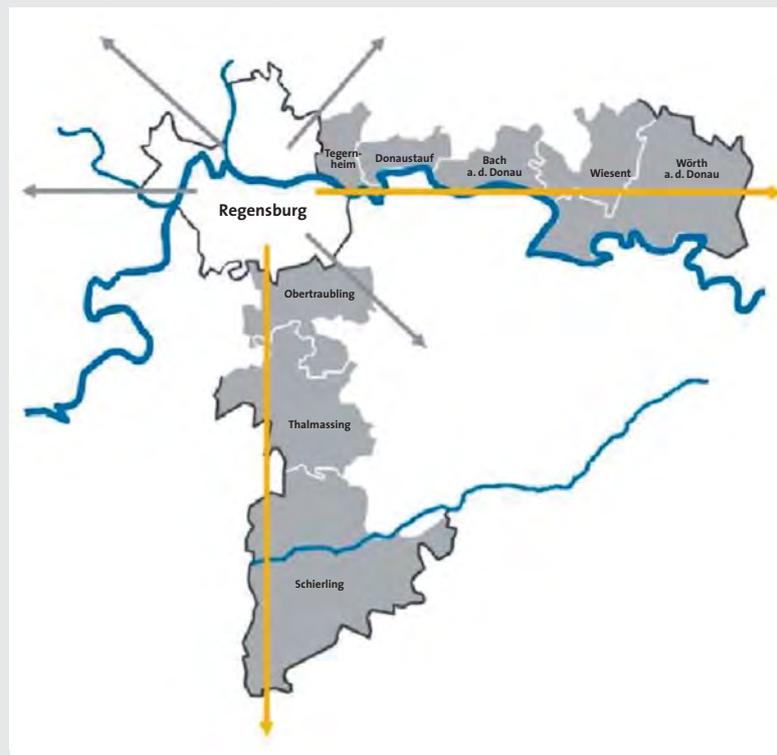
**Klaus Grepmeier, Amt für Wirtschaft und Wissenschaft**  
**Richard Mühlmann, Amt für Stadtentwicklung**

### Kooperation Innovative Energieregion Regensburg

Der Regensburger Raum ist als starker Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort für ganz Ostbayern von hoher Bedeutung. Die dynamische Wirtschaft am Standort mit ihrem Fokus auf Produktion und Dienstleistungen ermöglicht dem Raum Regensburg eine im bayernweiten Vergleich überdurchschnittliche Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung. Die Region ist geprägt durch enge, wechselseitige Verflechtungen zwischen der Stadt Regensburg und den Umlandgemeinden. Um aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung erfolgreich zu begegnen, gibt es zwischen der Stadt Regensburg und verschiedenen Kommunen aus dem Landkreis Netzwerke auf unterschiedlichen Ebenen und mit verschiedenen Schwerpunkten, wie z. B. in den Bereichen Verkehr, Naherholung oder Bildung.

Spätestens mit dem Beschluss des Energiekonzepts 2050 durch die Bundesregierung hat auch die Sicherstellung einer zuverlässigen, wirtschaftlichen und umweltschonenden

Energieversorgung bundesweit eine besondere Priorität eingenommen. Die dort formulierten strategischen Ziele der deutschen Energie- und Klimapolitik stellen vor allem Städte und Gemeinden vor besondere Herausforderungen, denn ein Großteil der aus dem Energiekonzept 2050 resultierenden Maßnahmen muss auf der kommunalen Ebene vorzugsweise im Stadt-Umland-Verbund geleistet werden. Vor diesem Hintergrund hat sich die interkommunale Kooperation



*Kooperationsraum „Innovative Energieregion Regensburg“*

*Quelle: Amt für Stadtentwicklung*

## 5.1 EU-Projekte



Leitbild der

„Innovativen Energieregion Regensburg“

Quelle: Amt für Stadtentwicklung

„Innovative Energieregion Regensburg“ formiert. Ihre Leitidee ist, die Energiewende im Raum Regensburg voranzutreiben und sie zugleich als Motor für die weitere städtebauliche Entwicklung in der Region zu nutzen.

Der Kooperation „Innovative Energieregion Regensburg“ gehören die Stadt Regensburg als Leitkommune, die Gemeinde Bach a. d. Donau, der Markt Donaustauf, die Gemeinde Obertraubling, der Markt Schierling, die Gemeinde Tegernheim, die Gemeinde Thalmassing, die Gemeinde Wiesent und die Stadt Wörth a. d. Donau an. Die Partnerkommunen reihen sich entlang zweier zentraler Entwicklungsachsen, die sowohl im Strategie- und Handlungskonzept des Landkreises Regensburg als auch im Regensburg-Plan 2005 als wichtige Säulen des Kooperationsraumes Regensburg identifiziert wurden. Im Kooperationsraum leben insgesamt rund 192 000 Einwohner mit Hauptwohnsitz auf einer Fläche von rund 330 Quadratkilometern, allein 140 000 davon in der Stadt Regensburg. Der Kooperationsraum zeichnet sich durch seine zentrale Lage in Bayern und im ostbayerischen Donaukorridor sowie durch enge funktionale Verflechtungen in den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft, Arbeit, Wohnen und Freizeit aus.

Ein wichtiges gemeinsames Thema der Gemeinden entlang der Donauachse ist die Naherholungs- und Tourismusentwicklung. Hierbei arbeiten die Gemeinden auf verschiedenen Feldern zusammen: z. B. in der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) im LEADER, beim Donauradweg und -panoramaweg, beim Baierweinemuseum sowie im Bereich der Donauschifffahrt. Schwerpunkte



Die Partner der interkommunalen Kooperation „Innovative Energieregion Regensburg“

der Südachse bilden die Wirtschafts- und Gewerbezentren in Regensburg sowie in Schierling im Süden. Daneben spielen entlang dieser Achse Fragen zur Gestaltung von funktionalen Beziehungen zu ländlichen Teilräumen eine wichtige Rolle. Diese bisherigen Kooperationserfahrungen wollen die Partnergemeinden in dem Bewusstsein, dass engere Stadt-Umland-Kooperationen für eine erfolgreiche Region unabdingbar sind, in der Kooperation „Innovative Energieregion Regensburg“ stärken und weiter ausbauen. Als strategischer Partner ist dabei die von Stadt und Landkreis initiierte Energieagentur Regensburg eingebunden. Als Grundlage für die weiteren Aktivitäten haben die Partner gemeinsam ein integriertes räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

**Elisabeth Kerscher**  
1. Bürgermeisterin  
der Gemeinde Wiesent



„Im Zuge der Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes haben wir in Wiesent zahlreiche Projektvorschläge entwickelt. Im Rahmen der Kooperation sehen wir die Möglichkeit, die Umsetzung einiger dieser Maßnahmen aktiv voranzutreiben.“

### **Erfolgreiche Bewerbung – Bayerisches Auswahlverfahren zur Förderung integrierter räumlicher Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) 2014-2020**

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (OBB) hat im Herbst 2013 ein Auswahlverfahren zur Förderung integrierter räumlicher Entwicklungsmaßnahmen für eine nachhaltige Stadt-Umland-Entwicklung ausgelobt. Vor dem Hintergrund der begrenzt verfügbaren EFRE-Fördermittel setzte die OBB im Auswahlverfahren den Schwerpunkt auf die Förderung interkommunaler Kooperationen benachbarter Städte und Gemeinden oder von größeren Städten jeweils mit ihrem Umland. Die Herausforderungen, die sich aus wirtschaftlichen, ökologischen, klimatischen, sozialen und demografischen Problemstellungen ergeben, können leichter bewältigt werden, wenn sie in überörtlicher und fachübergreifender Zusammenarbeit angegangen werden. Tragfähige Netzwerke führen durch räumlich und fachlich abgestimmte Maßnahmen dazu, lokale und regionale Ressourcen besser zu nutzen sowie die notwendigen Anpassungen verträglich, zielgerichtet und wirkungsvoll umzusetzen.

In der ersten Stufe des zweistufigen Verfahrens wurden anhand von Interessensbekundungen diejenigen Kooperationen ausgewählt, deren Problemlagen und Lösungsansätze den Anforderungen der künftigen EU-Strukturfondsförderung am ehesten entsprechen. In der zweiten Stufe wurden die ausgewählten Interessenten aufgefordert, ihre Strategieansätze in einem integrierten räumlichen Entwicklungskonzept (IRE) weiterzuentwickeln. Die Erstellung des IRE wurde von der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und vom Freistaat Bayern kofinanziert. Auf Grundlage des Entwicklungskonzepts erfolgte die endgültige Auswahl der interkommunalen Kooperationen, in denen konkrete geförderte Projekte bis Ende 2021 umgesetzt werden sollen. Neben der Kooperation „Innovative Energieregion Regensburg“ beteiligten sich bayernweit mehr als 80 Kooperationen an dem Auswahlverfahren.

Innenminister Joachim Herrmann und Wirtschaftsministerin Ilse Aigner gaben im Mai 2015 bekannt, dass die Kooperation „Innovative Energieregion Regensburg“ sich erfolgreich im Auswahlverfahren positionieren konnte und als eine von 20 interkommunalen Kooperationen ausgewählt wurde, die Fördermittel für Projekte beantragen können. Beide Minister betonten, dass der Freistaat mit dem durchgeführten Auswahlverfahren für interkommunale Kooperationen bei der

EFRE-Förderung neue Wege gegangen ist. Mit dem Verfahren wird eine noch stärkere Einbindung der lokalen Ebene in die EU-Förderung erreicht und gleichzeitig die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen gestärkt.

### **Integriertes räumliches Entwicklungskonzept der Innovativen Energieregion Regensburg**

Das IRE der „Innovativen Energieregion Regensburg“ setzt seinen Schwerpunkt darauf, die Umsetzung der Energiewende im Regensburger Raum vorantreiben. Damit verknüpfen sich weitere Themen, wie die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, die wirtschaftsstrukturelle Entwicklung, die Weiterentwicklung von Kultur- und Naturerbe wie auch touristischer Anziehungspunkte sowie die Schaffung und Optimierung grüner Infrastruktur.



**Joachim Wolbergs**  
Oberbürgermeister der  
Stadt Regensburg

„Wir konnten im Entwicklungskonzept der Kooperation zahlreiche innovative Ansätze zur Umsetzung der Energiewende in der Region präsentieren, die das Auswahlgremium überzeugt haben. Der offene und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Austausch zwischen allen Kooperationspartnern war ein maßgeblicher Erfolgsfaktor unserer Bewerbung.“

Die Kooperationspartner haben das IRE gemeinsam unter enger Einbindung der Energieagentur Regensburg und mit Unterstützung eines externen Beratungsunternehmens erarbeitet. Während des gesamten Erarbeitungsprozesses erfolgte eine kontinuierliche Abstimmung mit der LEADER-Geschäftsstelle des Landkreises und mit der Regierung der Oberpfalz. Das Entwicklungskonzept beinhaltet eine Bestandsanalyse des Kooperationsraums, ein Zielkonzept, einen Maßnahmenkatalog mit Impuls- und Schlüsselprojekten sowie ein Durchführungskonzept, in dem Aufbau- und Ablauforganisation der Umsetzung beschrieben sind. Im Zielkonzept ist das auf der Grundlage der Bestandsanalyse entwickelte Leitbild 2030 formuliert, das die unter den Partnern abgestimmte und gemeinsam getragene Entwicklungsperspektive für die kommenden Jahre aufzeigt:

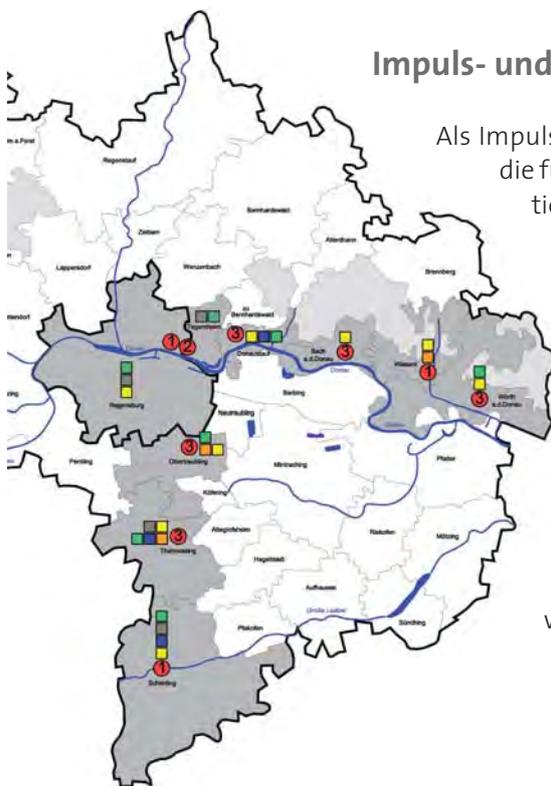
- Die Partner der „Innovativen Energieregion Regensburg“ übernehmen Verantwortung im Hinblick auf eine nachhaltige energetische Zukunft sowie aktiven Klimaschutz.
- Die Region profiliert sich als Kompetenzstandort im Bereich nachhaltiger Energie.
- Mit einem starken regionalen Netzwerk tragen die Kooperationspartner dazu bei, die Energieeffizienz zu erhöhen und die Nutzung regionaler erneuerbarer Energien zu steigern. Die Förderung des Klima- und Umweltbewusstseins spielt dabei eine maßgebliche Rolle.
- Unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Megatrends und der weitreichenden ökonomischen, demografischen, sozialen, ökologischen sowie klimatischen Wechselwirkungen wollen die Kooperationspartner dadurch einen wichtigen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit, zur regionalen Wertschöpfung, zur Innovations- und Zukunftsfähigkeit sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region leisten.

Basierend auf dem Leitbild werden im Entwicklungskonzept Ziele formuliert, aus denen die konkreten Maßnahmen für den Kooperationsraum abgeleitet werden. Die Maßnahmen untergliedern sich in Impuls- und Schlüsselprojekte.



Entwicklung von Maßnahmen im Rahmen der Zusammenarbeit

Quelle: Amt für Stadtentwicklung



### Impuls- und Schlüsselprojekte

Als Impulsprojekte werden Investitionsprojekte definiert, die für die Umsetzung der Energiewende im Kooperationsraum sowie die Umsetzung des Leitbilds der „Innovativen Energieregion Regensburg“ eine besondere Bedeutung haben. Die Impulsprojekte sind von großer Relevanz für die angestrebte räumliche Entwicklung und versprechen eine signifikante Strukturwirksamkeit, insbesondere im Hinblick auf positive mittel- und langfristige Folgeeffekte für den Kooperationsraum. Durch die Beteiligung mehrerer Gemeinden am Vorhaben haben alle Impulsprojekte einen interkommunalen Ansatz und damit eine entsprechende Impulswirkung für den gesamten Kooperationsraum.

#### Verteilung der Impuls- und Schlüsselprojekte

Quelle: Amt für Stadtentwicklung

■ Kooperationsraum „Innovative Energieregion Regensburg“

#### Impulsprojekte

- 1 Energie-Bildungszentrum (EBZ) mit Satelliten
- 2 Städtebauliche Entwicklung Themenpark Pharma, Umwelt, Energie
- 3 Heizen ohne Öl – Wärme für die Zukunft

#### Schlüsselprojekte

- Ausbau der regionalen Innovationsfähigkeit im Bereich Energie
- Entwicklung und Umsetzung von Energie- und Klimaschutzkonzepten auf kommunaler bzw. interkommunaler Ebene

- Hochwasserschutzmaßnahmen
- Sanierung von historischen, denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden
- Maßnahmen für einen attraktiven Natur- und Lebensraum

Ferner können alle Impulsprojekte zeitnah und damit innerhalb des EFRE-Zeitraums umgesetzt werden.

Den strategischen Ansätzen entsprechend bestehen im Kooperationsraum weitere Projektansätze, die von den Kooperationspartnern geplant und durchgeführt werden. Diese Schlüsselmaßnahmen unterstützen eine nachhaltige Entwicklung des funktionalen Raums. Dazu gehören Maßnahmen, die Synergien und Anknüpfungspunkte zur Städtebauförderung sowie zu den im LEADER-Konzept des Landkreises Regensburg 2014-2020 identifizierten Handlungsfeldern und Projektansätzen bieten.

### **Impulsprojekt: Städtebauliche Entwicklung – Themenpark Pharma, Umwelt, Energie**

Im Rahmen dieses Impulsprojekts soll die städtebauliche Neuordnung eines zu großen Teilen brach liegenden Industrie- und Gewerbeareals zwischen Regensburg und Tegernheim erfolgen. Ziel der Stadt Regensburg und der Gemeinde Tegernheim ist es, den ehemaligen Pharmastandort an der Donaustauer Straße in einer interkommunalen Kooperation gemeinsam mit den Eigentümern zu einem gewerblichen Themenpark Pharma, Umwelt, Energie zu entwickeln. Der Themenpark wird Gewerbe- und Handwerksbetrieben aus den benannten Branchen optimale Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung bieten. Der Raum Regensburg kann damit seine Position als Kompetenzstandort im Bereich der Pharma-, Umwelt- und Energiebranche festigen und weiter ausbauen.



*Der ehemalige Pharma-Standort an der Donaustauer Straße aus der Luft*

*Quelle/Urheber: Amt für Stadtentwicklung/AEROWEST, 2013*

*Stadträumliche Einbindung und Eigentumsverhältnisse*

*Quelle: Amt für Stadtentwicklung*

Bei der Entwicklung des Themenparks sollen Lösungen für den Umgang mit den bestehenden Altlasten und Altablagerungen umgesetzt, die Ver- und Entsorgung des Gebiets neu geordnet sowie ein beispielgebender Ansatz für die Energieversorgung des Standorts entwickelt werden. Dabei gilt es, das Gelände unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz städtebaulich neu zu ordnen und die vorhandenen Flächenpotenziale zu aktivieren. Gleichzeitig sollen vor Ort Entwicklungsperspektiven für die Bestandsfirmen in den genannten Bereichen eröffnet werden. Als Grundlage wird ein integriertes städtebauliches Rahmenkonzept für das gesamte Gebiet, einschließlich eines Altlastenmanagementkonzepts und eines Gesamtenergiekonzepts für den Standort, erarbeitet.



Mögliche Standorte für Energie-Bildungszentren (v.l.n.r.): Industriegebäude an der Donaustauffer Straße in Regensburg, die alte Dorfmühle in Schierling und die Alte Schule in Wiesent

Quelle: Richard Mühlmann, Amt für Stadtentwicklung/Markt Schierling/Gemeinde Wiesent

### Impulsprojekt: Energie-Bildungszentrum mit Satelliten

Ziel des Vorhabens ist es, die Energiewende auf kommunaler Ebene durch die Einrichtung von Energie-Bildungszentren (EBZ) zu vermitteln und voranzutreiben sowie diese Zentren zugleich als Kristallisations- und Identifikationspunkte für die städtebauliche Entwicklung in der Region zu nutzen. Mit diesem Vorhaben werden in der Region attraktive Informations- und Beratungsstellen eingerichtet, die mit Hilfe inszenierter Ausstellungen eine interaktive Wissensvermittlung und einen spielerisch erlebnisreichen Zugang zum Thema Energie für alle bieten. Geplant ist der Aufbau und die Errichtung eines EBZ Regensburg sowie von weiteren „Energie-Bildungszentren vor Ort“ in den Kommunen Schierling und Wiesent, die sich bei der inhaltlichen und räumlichen Ausgestaltung an den jeweils spezifischen örtlichen Gegebenheiten und der lokalen Schwerpunktsetzung im Energiebereich orientieren.

Als Standort für das **EBZ in Regensburg** ist ein bestehendes Gebäude auf dem ehemaligen Pharmastandort Donaustauffer Straße geplant. Das vorgesehene ehemalige Industriegebäude soll nach neuesten Erkenntnissen der Gebäude- sowie Energietechnik und unter Berücksichtigung der teilweise historischen Bausubstanz saniert werden. Kernstücke des EBZ Regensburg werden ein „Showroom“ mit einer interaktiven Ausstellung zum Thema Energie, in der Grundlagen zu den Themen Energie, Energiewandlung und Energienutzung vermittelt werden. Darüber hinaus wird das Zentrum eine Ausstellungsfläche besitzen, in der sich regionale Unternehmen darstellen, die im Cluster Energie aktiv sind und ihre Produkte präsentieren können. Es ist vorgesehen, die Exponate regelmäßig dem neuesten Stand der Technik anzupassen. Auch am Gebäude selbst sollen nach Möglichkeit die angewandten Energietechnologien „am Objekt erlebbar“ gemacht werden. Ein Veranstaltungs- und Seminarraum, der für Fachveranstaltungen und Schulungen genutzt werden kann, rundet das EBZ ab.

Das **EBZ vor Ort in Schierling** soll in exponierter Lage in der Alten Dorfmühle an der großen Laiber entstehen. Die Mühle ist Bestandteil der



**Christian Kiendl**  
1. Bürgermeister des  
Marktes Schierling

„Wir freuen uns sehr über den Erfolg im Auswahlverfahren. Durch die Möglichkeit, finanzielle Unterstützung aus dem EU-Strukturfonds zu beantragen, erhalten wir weiteren Rückenwind bei wichtigen Gemeindeentwicklungs- und Energieprojekten.“

## 5.1 EU-Projekte

---

„Jesuitenmeile“, die vor etwa 300 Jahren mehrere prägende Gebäude im Ortskern umfasste. Als zentrale Maßnahme steht die Restaurierung und Umnutzung des für das Ortsbild prägenden denkmalgeschützten Gebäudes zu einem „Energie-Erlebnis-Zentrum“ an. Charakteristisch für einen Ort, an dem über Jahrhunderte Energie aus Wasserkraft gewonnen wurde, soll in dem EBZ in Schierling schwerpunktmäßig das Thema „Energieerzeugung aus Wasserkraft“ präsentiert werden. Zielgruppe hier sind v. a. Schülerinnen und Schüler sowie Kinder.

Gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung soll das **EBZ vor Ort in Wiesent** in einem zentrumsnahen Gebäude angesiedelt werden, das bis 1961 als Schulgebäude genutzt wurde. Es handelt sich dabei um ein kulturhistorisch bedeutsames Gebäude, das von der Gemeinde bereits Mitte des 18. Jahrhunderts erworben und als Schule ausgebaut wurde. Aktuell wird das Gebäude u. a. zu Wohnzwecken genutzt. Für die neue Nutzung muss das Gebäude von Grund auf energetisch beispielhaft saniert werden und in einen zeitgemäßen Zustand gebracht werden. Neben dem Energiebildungszentrum und der Gemeindeverwaltung soll auch das Wiesenter Tourismusbüro im Gebäude angesiedelt werden.

### Weichenstellung für die Zukunft

Die Kooperation „Innovative Energieregion Regensburg“ treibt die konkrete Umsetzung der Energiewende auf einer interkommunalen Basis maßgeblich voran und stärkt die zukunftsfähige endogene Entwicklung im gesamten Regensburger Raum. Die erfolgreiche Teilnahme am bayerischen EFRE-Auswahlverfahren hat den Ambitionen der Kooperation weiteren Schub verliehen. Noch im laufenden Jahr soll mit der Umsetzung der Impulsprojekte und wichtiger Schlüsselprojekte begonnen und entsprechende Förderanträge gestellt werden. Neben der Eröffnung dieser Fördermöglichkeiten bietet die Partnerschaft auch eine hervorragende Chance, die Region Regensburg in Hinblick auf eine zukünftige energetisch nachhaltige Entwicklung strategisch zu positionieren. Damit stellt die interkommunale Kooperation einen neuen Weg dar, um den Standortwettbewerb zwischen den europäischen Städten und Regionen erfolgreich zu bestreiten.



*Oberbürgermeister Joachim Wolbergs und die Bürgermeister der Partnerkommunen formalisieren die Zusammenarbeit im Rahmen der „Innovativen Energieregion Regensburg“.*

## 5.2 EU-Projekt HerMan – Management des kulturellen Erbes in Zentraleuropa

**Tordis Hellmann, Welterbekoordination**



Die offiziellen Logos des Programms. Neben dem projekteigenen Logo wird ein Gemeinschaftslogo des fördernden Programmes und des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung genutzt.

### Einführung

Weg von der reinen Erhaltung, hin zum Management von Welterbestätten – das Motto des EU-geförderten Projektes HerMan setzte sich zum Ziel, die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der teilnehmenden Partner zu stärken. „HerMan“ steht hierbei für „Management of Cultural Heritage in the Central Europe Area“ – setzt sich also mit der Verbesserung und Nachhaltigkeit im Umgang mit dem kulturellen Erbe der Region Zentraleuropa auseinander. Insgesamt neun Partner aus den Ländern Italien, Ungarn, Polen und Deutschland haben sich zusammengetan, um im Allgemeinen das Management des kulturellen Erbes zu verbessern, im Speziellen aber neue Strategien im Umgang mit den Nutzern oder Besitzern von historischen Gebäuden zu entwickeln, transnationale Strukturen zu untersuchen und Ansatzpunkte zu finden, wie eine nachhaltige Nutzung des Kulturerbes gesichert werden kann oder aber sich Gedanken zur besseren Identifizierung der Bewohner mit ihrem Welterbe zu machen. Auch der Wissensaustausch sowie die Ausweitung der Expertise und persönlichen Kenntnisse im Kulturerbemanagement stellten erklärte Ziele des HerMan-Projektes dar.

Als Teil des Central Europe Programms der Europäischen Union wurde das Projekt, das von Juli 2012 bis Dezember 2014 lief, mit einem Gesamtbudget von knapp 1,9 Millionen Euro zu einem großen Teil aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert.

Die Welterbekoordination der Stadt Regensburg wurde gebeten, als Partner und Kommunikationsbüro zu fungieren. Dies beinhaltete neben der internen und externen Kommunikation, den Aufbau und die Pflege der Projekt-Website, die Erstellung von Handzetteln und Broschüren sowie weiterem Informationsmaterial zu den Fortschritten im Projekt und den Kontakt zur Presse. Neben den Projektmanagementtätigkeiten des leitenden Partners, der Stadtverwaltung Eger in Ungarn, war dies die zweite querschnittsorientierte Aufgabe im Projekt.

## 5.2 EU-Projekte



Die Partner im Projekt HerMan

Quelle: Susanne Schießl, Grafikdesign und Text

Als weitere Partner für HerMan konnten die Stadtverwaltungen Lublin (Polen) und Ravenna (Italien) sowie die italienischen Provinzen Ferrara und Treviso, das Gyula Forster Nationales Zentrum für Kulturerbemanagement in Budapest (Ungarn) und zwei wissenschaftliche Institute, das IRM – Institut für Stadtentwicklung in Krakau (Polen) und das Marco Polo-Institut in Venedig (Italien), gewonnen werden. Der Aufbau und die Pflege dieses transnationalen Netzwerkes versprachen einen vielfältigen Austausch, positiven Input und vielfältige Synergien.

### Projektaktivitäten

Um die gesteckten Ziele zu erreichen, wurden im Rahmen des HerMan-Projektes eine Vielzahl interessanter Aktivitäten organisiert. Angefangen wurde bereits 2013 mit ‚Best-Practice‘-Besuchen. Auch die Stadt Regensburg hat einer Delegation aus den Partnerorganisationen gute Beispiele des Managements vor Ort gezeigt. Aber erst 2014 wurden die wichtigsten Aktivitäten in Angriff genommen. Das Jahr begann mit dem Start der offiziellen Website: [www.herman-project.eu](http://www.herman-project.eu). Der Internetauftritt, der auch über das Ende der Projektlaufzeit hinaus weitergeführt wird, stellt nicht nur die einzelnen Partner vor und wirbt für das Projekt. Die Website enthält auch eine Vielzahl von Informationen über die Tätigkeiten vor Ort, gemeinsame Aktivitäten und selbstverständlich auch die Projektpublikationen, Pressemitteilungen und Links. Als besonderes Highlight sind auf einigen Seiten Filme, die von den Partnern gedreht wurden, eingebunden. Der offizielle Projektfilm ist direkt auf der Startseite abrufbar.



Die Teilnehmer des Managementkurses zum Thema „Stakeholderbeteiligung“, durchgeführt vom Welterbe-koordinator Matthias Ripp.

Quelle: Tordis Hellmann, Welterbeoordination



Bei dem Besuch der Partner aus Italien und Polen wurde auch das Archiv des St. Katharinenpitals in Stadtamhof besucht.

Quelle: Tordis Hellmann, Welterbekoordination

Methoden zu zeigen, fanden von März bis September 2014 insgesamt sechs Austauschprogramme zwischen den Partnern statt. Nach der Teilnahme an den Programmen in Ferrara (Italien) und Lublin (Polen) waren in Regensburg im August Vertreter aus Italien und Polen zu Gast.

Über die erste Jahreshälfte verteilt fanden Managementkurse zur Verbesserung der Expertise der mit der Organisation des Kulturerbes betrauten Partner statt. Die Stadt Regensburg war nicht nur Teilnehmerin dieser Kurse, sondern organisierte auch den Kurs zum Thema ‚Gemeinschaftliche Managementmethoden für Stakeholder‘ im Juni 2014. An diesem dreitägigen Workshop nahmen 12 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus den Partnerinstitutionen teil.

Um den Partnern die eigenen Arbeitsweisen, Strategien und

## Die Pilotaktionen

Um die entwickelten Modelle und Strategien auf ihre Anwendbarkeit zu testen, wurden insgesamt sieben Leuchtturmprojekte durch die Partner geplant und realisiert. Diese bereicherten durch ihre Vielfalt das aufgebaute Netzwerk der Partner und haben direkte lokale Wirkung gezeigt. Das **Gyula Forster Zentrum** hat mit der Stadt **Eger** die Übertragung des holländischen Managementmodells ‚Monumentenwacht‘ in Eger erprobt. Als Teil eines Frühwarnsystems für Gebäude-



Für die Monumentenwacht in Eger wurde ungarisches Personal geschult. Quelle: Monumentenwacht, Noord Brabant

## 5.2 EU-Projekte



*Die Schüleraktion von der Stadt Lublin (Polen) war ein kreativer Erfolg. Quelle: Stadt Lublin*

digitales Material verbraucherorientiert einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stellt (<https://tvb.bibliotechetrevigiane.it/SebinaOpac/.do#1>).

Der Projektpartner **Lublin** (Polen) hat mit dem Leuchtturmprojekt Stakeholder für das Thema der Werbung im Stadtraum sensibilisiert und informiert und somit den Dialog über den öffentlichen Raum als Kulturerbe gestärkt. Managementwerkzeuge, wie z. B. ein Handbuch zur vorbildlichen Gestaltung von Werbe- und Anzeigetafeln, wurden präsentiert und getestet. Als weitere Maßnahme organisierte die Stadt einen Kurs für Schülerinnen und Schüler, die spielerisch lernen konnten, wie Anzeigetafeln an historischen Gebäuden angebracht werden können. Zu dem Projekt wurde eine Facebook-Seite eingerichtet, die über die neuesten Aktionen informiert: <https://www.facebook.com/fabrykadobrejprzestrzeni>.

In einer weiteren Pilotaktion bewerteten die Stadtverwaltung **Eger** und das **Gyula Forster Zentrum** ausgewählte kulturbedeutsame Stätten mittels einer Portfolio-Analyse für kulturelles Erbe (PACHA), um einen mobilen Stadtführer als experimentelles Kommunikationssystem aufzubauen. Das Modell dieser App ist sehr gut auf andere Städte übertragbar.



*Zur Eröffnung des Kulturzentrums in der alten Synagoge gab es ein vielfältiges kulturelles Programm. Quelle: Stadt Eger*

Die Stadtverwaltung **Ravenna** entwickelte eine innovative App für Smartphones und Tablets, die den Zugang und den Nutzen des kulturellen Erbes verbessert. Das System bietet die kontinuierliche Integration von Informationen zu kulturellen und tourismusrelevanten Angeboten. Mit Karten, geführten Rundgängen, virtuellen Darstellungen, Spielen u. a. ermöglicht sie einen interaktiven Anreiz für einen Besuch. Die App ist abrufbar unter: <http://www.turismo.ra.it/ita/Scopri-il-territorio/Itinerari-e-visite/Visite-guidate/Talking-Ravenna>.

**Eger** stellte in seiner Pilotaktion die besondere Bedeutung und den herausragenden Wert des gebauten Kulturerbes mit dem Umbau und der Neunutzung der alten Synagoge dar. Damit werden das kulturelle Image der Stadt gepflegt, internationale Beziehungen und die kulturelle Gemeinschaft aktiv unterstützt. Das Gebäude der alten Synagoge wurde bis zum Jahr 2000 baulich saniert und beherbergt u. a. dank des HerMan-Projektes heute eine lebendige kulturelle Szene.

Die Provinz **Ferrara** erstellte einen innovativen und unterhaltsamen Kurzfilm über das kulturelle Erbe der gesamten Provinz. Der Film wird als Teil des Museumsprogramms im Castello Estense gezeigt, welches das Symbol der Stadt und ein erster Anlaufpunkt für Touristen ist. Ziel ist es, auch auf andere Museen und interessante Plätze aufmerksam zu machen, die einen Besuch wert sind.

## Das COBA-Modell

Auch die Welterbekoordination der Stadt Regensburg konnte ein gesetztes Ziel erfüllen. Im Zuge des HerMan-Projektes wurde ein Kommunikationsmodell für Welterbestätten über die Identifikation von Bürgern mit „ihrem“ Welterbe aufgebaut. Das „Communication Model for Built Heritage Assets“ (COBA) berücksichtigt die aufeinander folgenden Phasen des Identifikationsprozesses und stützt sich auf mehrere wissenschaftliche Theorien aus der Soziologie und Psychologie. Es betrachtet Identifikation als etwas sehr persönliches, stark beeinflusst durch innere und äußere Faktoren.



*Blick auf das Haus der Musik am Bismarckplatz*

## 5.2 EU-Projekte

---

Die theoretischen Überlegungen werden sinnvoll durch sehr konkrete, handlungsorientierte Vorschläge zum Einsatz von Medien und Methoden zur Stärkung der Identifikation der Bürger mit „ihrem“ Welterbe ergänzt. Beispielhaft wurde während des HerMan-Projektes das Modell an drei Welterbestätten erprobt: dem Haus der Musik, dem Römischen Erbe und der Steinernen Brücke.



*document Legionslagermauer*



*Steinerne Brücke*

DEVELOPMENT	A. ATTITUDE TOWARDS HERITAGE ASSET	B. SOCIAL AND PERSONAL IDENTITY	C. PROGRESS OF PROFICIENCY	D. ROLE OF CITIZEN	E. LEVEL OF INVOLVEMENT	F. COMMUNICATION	
						METHOD	MEDIA EXAMPLE
1. DEFINITION	Identify	Social Identity	BASIC Name	Recipient	Auditive Visual	Presentations Interviews	Exhibitions Flyers Articles
2. AWARENESS	Being conscious of	Social Identity	BASIC Describe	Recipient	Auditive Visual	Presentations Interviews	Exhibitions Flyer Articles
3. EXPLORATION	Being informed	Social Identity Personal Identity	ADVANCED Put into Context	Recipient Stakeholder	Auditive Visual Motoric Haptic	Discussions Interactive Use of Media	Multimedia (e.g. Visitor Centre)
4. PARTICIPATE	Being able to act	Social Identity Personal Identity	ADVANCED Know Functional Context	Multiplier Recipient Stakeholder	Auditive Visual Motoric Haptic In social context (Interact)	Reactive Instruments Events Workshops Competitions Interactive Use of Media	Audioguides Apps Film
5. TRANSFERENCE	Communicate	Balanced Identity	EXPERT Holistic	Multiplier Experts (internal and external) Stakeholder Lobbyists	Auditive Visual Motoric Haptic In social context (Interact)	Networking at Expert Level Conferences Presentations Workshops World Cafés	Audioguides Apps Film

Das COBA-Model

Quelle: Susanne Hauer, Welterbekoordination

## Der HerMan-Film

Zur Förderung der Idee und der Ziele des gesamten Projekts hat die Welterbekoordination einen animierten Kurzfilm in Auftrag gegeben. Die grundlegenden Ideen und Grundsätze des Projektes werden aufgegriffen und diverse Aktivitäten vorgestellt. Ein Baum symbolisiert verschiedene Aspekte der europäischen Kultur, die in den unterschiedlichen Ländern und Städten Europas zum Ausdruck kommen. Außerdem liegen jedem guten Kulturerbe-Management Netzwerke zugrunde, die sich auf gemeinsame Quellen und den Austausch von Know-How stützen, genauso wie ein Baum sich auf seine Wurzeln stützt. Das ist der Grund für den Erfolg des HerMan-Projekts. Der HerMan-Film ist auf der Homepage des Projekts abrufbar: [www.herman-project.eu](http://www.herman-project.eu).



Im HerMan-Film wird allen Beteiligten gedankt.

Quelle: Welterbekoordination

## Der Projektabschluss

Am Ende des ereignisreichen und gleichermaßen erfolgreichen Jahres 2014 wurde im November der Abschluss des HerMan-Projekts mit einer Konferenz gefeiert. Noch einmal waren alle Beteiligten und Interessierten eingeladen, über das Thema des nachhaltigen Umgangs mit dem Welterbe zu diskutieren. Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus sechs europäischen Ländern nahmen an der Konferenz teil, die am 26. November mit der Begrüßung durch Bürgermeisterin Gertrud Maltz-Schwarzfischer im Kurfürstenzimmer der Stadt Regensburg eröffnet wurde.

Am nächsten Tag begann die Konferenz nach der offiziellen Premiere des HerMan-Films mit Schlüsselvorträgen von internationalen Gastrednern zum Thema der nachhaltigen Entwicklung in Welterbestätten. Aber auch jeder Partner berichtete von seinem erfolgreichen Weg und seinen durchgeführten Aktionen. Am nächsten Tag endete die Konferenz mit einem internen Partner-treffen, bei dem jedoch nicht nur abschließende Aufgaben, wie die letzte Abrechnungsperiode, sondern vor allem auch die mögliche Weiterführung des aufgebauten Netzwerkes besprochen wurden.

## 5.2 EU-Projekte

---

Der Nutzen der entstandenen Partnerschaften kann durch neue Projekte und weitere Netzwerke potenziert werden. In dem neuen EU-Programm Interreg Central Europe mit der Laufzeit bis 2020 können weiterführende und gänzlich neue Ideen angegangen werden. Erste umsetzungsreife Vorschläge konnten bereits angesprochen werden. Die Konferenz endete mit der Besichtigung des Besucherzentrums Welterbe und einer Stadtführung.



*Die insgesamt 65 Teilnehmerinnen und Teilnehmer der internationalen Abschlusskonferenz des HerMan-Projektes kamen aus sechs verschiedenen europäischen Ländern.*



## Planungs- und Baureferat

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