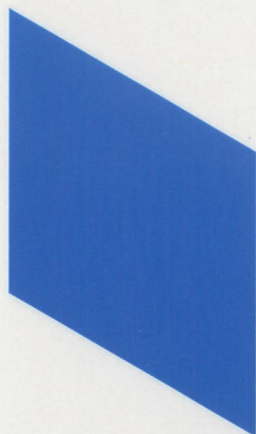


# Siedlungsmodelle



# Siedlungsmodelle – Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern

Die Projekte Frühjahr 1997



Oberste Baubehörde  
im Bayerischen  
Staatsministerium  
des Innern



Das Programm .....	6
Ziele .....	8
Die Modellprojekte	
Aschaffenburg »Am Rosensee« .....	10
Augsburg »Prinz-Karl-Viertel«.....	16
Bayreuth »Hohlmühle«.....	22
Erlangen »Röthelheimpark«.....	28
Fürth »Südstadt«.....	34
Günzburg »Günzpark«.....	40
Ingolstadt »Permoserstraße«.....	46
Kempten »Jakobwiese«.....	52
München »Waldmann-Stetten-Kaserne«.....	58
Nürnberg »St. Leonhard Nord«.....	64
Passau »Kohlbruck«.....	70
Regensburg »Burgweinting-Mitte«.....	76
Impressum.....	83
Bildnachweise.....	84

## Programm »Siedlungsmodelle«

Modellhafte Lösungen im Städte- und Wohnungsbau entwickeln, die sowohl unter Kostengesichtspunkten wie nach ökologischen und sozialen Kriterien maßstabsetzend sind: Dieses Ziel wird mit dem Sonderprogramm »Siedlungsmodelle« der Bayerischen Staatsregierung an 12 ausgewählten Projektstandorten verfolgt. Dabei setzt der Freistaat 200 Mio. DM ein, um im Rahmen der »Offensive Zukunft Bayern« zusammen mit den Kommunen modellhafte Siedlungsgebiete und Stadtquartiere zu realisieren.

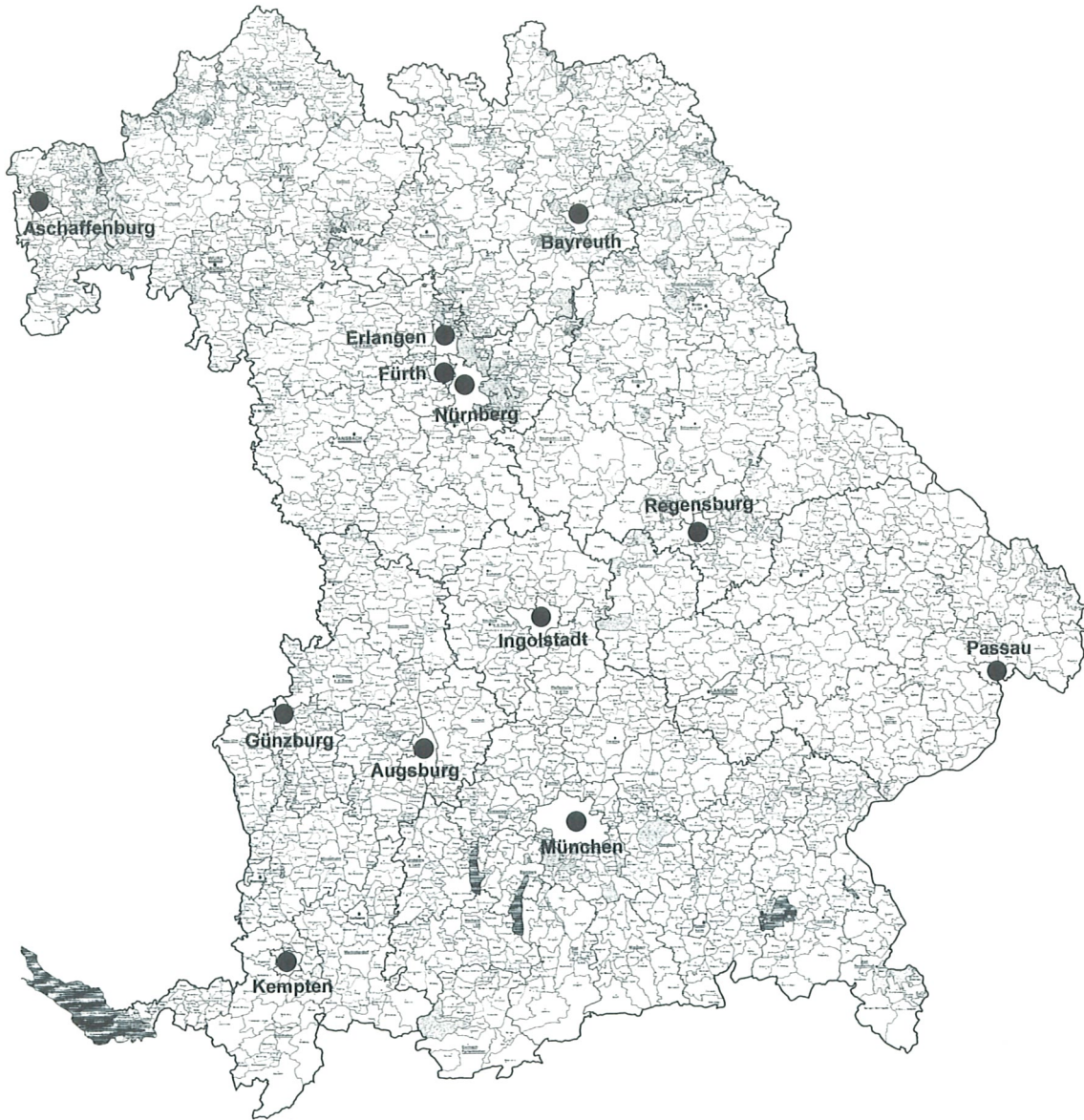
Die Ziele des preiswerten, ökologischen und sozialen Bauens stehen in dem Programm »Siedlungsmodelle« zunächst gleichwertig nebeneinander und finden ihre Verstärkung aus der örtlichen Situation heraus. Die Umsetzung der Projekte wird zeigen, welche Qualitäten sich angesichts auch konkurrierender Zielvorgaben durchsetzen lassen. Eine Verknüpfung der drei Zielebenen preiswert – ökologisch – sozial kann nur mit einer intelligenten Planung und gut koordinierten Umsetzung gelingen. Die so erprobten, wissenschaftlich begleiteten Modellprojekte sollen dann zukünftig für die »Standardfälle« des kommunalpolitischen Alltags beispielgebend sein.

### Auswahl der Gemeinden

103 Gemeinden mit insgesamt 132 Maßnahmen hatten sich für die Aufnahme in das Programm beworben.

Folgende 12 Modellprojekte hat der Ministerrat im Februar 1995 ausgewählt:

- Aschaffenburg »Am Rosensee«
- Augsburg »Prinz-Karl-Viertel«
- Bayreuth »Hohlmühle«
- Erlangen »Röthelheimpark«
- Fürth »Südstadt«
- Günzburg »Günzpark«
- Ingolstadt »Permoserstraße«
- Kempten »Jakobwiese«
- München »Waldmann-Stetten-Kaserne«
- Nürnberg »St. Leonhard Nord«
- Passau »Kohlbruck«
- Regensburg »Burgweinting-Mitte«



Standorte der ausgewählten  
Modellprojekte

## ZIELE DES PROGRAMMS

Mit dem Programm werden *zwei Zielrichtungen* verfolgt:

- Erstens soll ein wirkungsvoller Beitrag zur Wohnungsversorgung erbracht werden. Hier besteht weiterhin Handlungsbedarf.
- Zweitens soll ein Beitrag zur zukunftsorientierten, nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden. Es sollen Stadtteile entstehen, in denen mit vorhandenen Ressourcen so intelligent umgegangen wird, daß eine dauerhafte, umweltgerechte und wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung möglich ist (»sustainable development«).

Für ein solches Programm kann es naturgemäß kein allumfassendes, in sich geschlossenes Schema geben, das sich auf sämtliche Modellsiedlungen übertragen ließe.

Ein Katalog von Einzelzielen und Zielgruppen bildet deshalb die Basis für die Durchführung:

### • Preiswerter Städte- und Wohnungsbau

Städte- und Wohnungsbau müssen bezahlbar bleiben. Intelligente Konzepte zum kostensparenden Bauen sollen zeigen, daß sparsame Lösungen sehr wohl mit der architektonischen und technischen Qualität eines sozialen und ökologischen Städte- und Wohnungsbaus vereinbar sind.

Angestrebt werden:

- Einsparung von Grunderwerbskosten
- Einsparung bei Ver- und Entsorgung
- sparsame Erschließung
- flächensparende Siedlungsformen
- kostengünstige Bauformen
- kostengünstige Konstruktionsmethoden, Materialien, Baumethoden

Die Baukosten sollen bis zu einem Viertel gesenkt werden. Nach heutigem Kostenstand bedeutet dies, daß im Sozialen Wohnungsbau die reinen Baukosten 1.800 DM pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten sollen.

Bei Einhaltung dieser Kostengrenze soll gleichzeitig eine Einsparung im Energiebereich von etwa 15 % gegenüber den Werten der Wärmeschutzverordnung erreicht werden.

### • Ökologischer Städte- und Wohnungsbau

Das Thema ökologischer Städte- und Wohnungsbau und gesundes Wohnen wird in der Öffentlichkeit immer intensiver diskutiert und wahrgenommen.

In einem neuen umfassenden Siedlungskonzept müssen deshalb die ökologischen Belange besonders zur Geltung kommen :

- sparsamer Flächenverbrauch und umweltschonender Umgang mit Grund und Boden
- optimale Ressourcennutzung durch siedlungsstrukturell günstige Einfügung von Neubaugebieten (z.B. Umnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen)
- energiesparende Siedlungs- und Hausformen
- sparsamer Energieverbrauch durch Einsatz innovativer Versorgungskonzepte
- Verwendung umweltfreundlicher, ressourcenschonender, energiesparender Baustoffe
- neue Konzepte zu Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbehandlung

### • Sozialer Städte- und Wohnungsbau

Der zukunftsweisende soziale Städte- und Wohnungsbau muß familiengerecht und weitgehend barrierefrei sein, außerdem ein möglichst breites Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse umfassen:

- Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit
- familienfreundlicher Städtebau durch maßstäbliche und überschaubare Gliederung der Siedlungen
- familiengerechte, kinderfreundliche Wohnungen (hierarchiefreie Grundrisse, neue Wohnformen)
- ansprechende Wohnumfeldgestaltung mit Kommunikationsmöglichkeiten
- breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen (barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen etc.)

## UMSETZUNG DES PROGRAMMS

### • Organisation und Trägerschaft

Die »Siedlungsmodelle« werden in enger Kooperation zwischen dem Freistaat und den 12 Städten entwickelt. Die Zusammenarbeit erfolgt entweder in Form von gemeinsamen Entwicklungsgesellschaften oder auf der Basis von Darlehensverträgen: Mit acht Städten wurden Entwicklungsprojekt- bzw. Darlehensverträge geschlossen, die Grundlage für die gemeinschaftliche Projektentwicklung und eine grundstockkonforme Ausreichung der Privatisierungserlöse durch den Freistaat an die Kommunen sind. Für vier Projekte liegt die Umsetzung bei gemeinsamen Entwicklungsgesellschaften. Steuerungsgremien sind die Beiräte bzw. Aufsichtsräte in die die Kommunen und der Freistaat ihre Vertreter entsenden.

Mit den eingebrachten Mitteln können zunächst die für die Entwicklung notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Dazu zählen z.B.

- vorbereitende Wettbewerbe und Planungen
- Grunderwerb
- Infrastrukturmaßnahmen.

Die Projekte werden dann mit Hilfe der örtlichen Wohnungsbauunternehmen realisiert, die dabei verpflichtet werden, die vorgenannten Ziele einzuhalten.

Im Gegenzug hat der Freistaat Förderpriorität bei allen einschlägigen staatlichen Programmen – einschließlich des Sozialen Wohnungsbaus – zugesagt.

### • Wissenschaftliche Begleitung

Die Projekte werden von namhaften Wissenschaftlern aus den Bereichen

- Städtebau,
  - Ökologie und Energie,
  - Verkehr,
  - Wohnungsbau und Baukosten
  - Soziologie
- begleitet.

Sie wirken in der Planungs- und Realisierungsphase an der Überprüfung, Konkretisierung und Umsetzung der fachlichen Programmziele mit und werden nach Abschluß des Programms eine Bewertung vornehmen.



## Modellprojekt Aschaffenburg »Am Rosensee«



*Lage des Projektgebietes  
»Am Rosensee« im Südosten  
der Stadt Aschaffenburg*

### ASCHAFFENBURG

Regierungsbezirk  
Unterfranken  
Oberzentrum

Einwohner  
67.000

#### Wirtschaft

Autozulieferindustrie, Maschinen-  
bau, Textil- und Papierindustrie

#### Bildung / Kultur

Schloß Johannesburg, Stadt-  
halle, Stadttheater, Museen,  
Pompeianum, Fachhochschule

#### Freizeit / Erholung

Sporteinrichtungen (u.a. Wasser-  
sport), Naherholungsgebiete,  
Wanderwege (Spessart)

### Standort

Aschaffenburg ist eine alte Garnisonsstadt. Fünf Kasernenanlagen befanden sich im Stadtgefüge und wurden Anfang der 90er Jahre durch den Abzug der US-Streitkräfte freigemacht. Damit waren plötzlich ca. 70 ha Siedlungsfläche innerhalb des Stadtgebietes verfügbar. Es bot sich die einmalige Chance zur Stadtentwicklung als Innenentwicklung.

Das Projektgebiet liegt südöstlich der Innenstadt, deren Rand durch die Zäsur der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg klar markiert ist, auf der Grenze zwischen der Oststadt und dem Stadtteil Schweinheim. Das ehemalige Kasernenareal umfaßt ca. 30 ha, ist trapezförmig geschnitten und hat eine Ausdehnung von etwa 600 m Länge und 500 m Breite. Das Projektgebiet innerhalb dieses Areals ist ca. 14 ha groß.



Luftbild aus dem Jahr 1992  
mit dem Areal der Fiori- und  
Smith-Kasernen



*Das ehemalige Kasernenareal  
ist fast vollständig versiegelt*

## PROJEKTDATEN

**Fläche**  
14 ha

**Wohneinheiten**  
800 davon 70% Geschloßwoh-  
nungen, 30% Reihenhäuser

**Infrastruktur**  
Kindergärten, Grundschule,  
Läden, Praxen

## Planung

Die Teilnahme am Programm »Siedlungsmodelle« im Rahmen der »Offensive Zukunft Bayern« ist ein zentraler Baustein des Umnutzungskonzeptes. Kernpunkte der Planungen auf den Konversionsflächen sind weiterhin:

### - Der Brentanogrünzug:

Die Talauen des Mains mit Nebenflüssen Aschaff, der Hensbach-Grünzug sowie die stadtgliedernden historischen Gartenanlagen (Fasanerie, Großmutterwiese, Schöntal, Schloßgarten, Schönbuschallee, Park Schönbusch) waren bisher die Grundlage für Ausbau und Bestandspflege der Aschaffener Grünflächen. Mit der Aufgabe der amerikanischen Kasernenflächen ergab sich die Möglichkeit, einen weiteren, ergänzenden neuen Grünzug zu schaffen, der von der Mainschleife bis zum Stadtrand führt. Diese neue Grünachse knüpft vorhandene Grünbestände zu einem stadtteilverbindenden Erholungsbereich zusammen und bildet das Rückgrat für die neu entstehenden Wohngebiete.

### - Die Dienstleistungsachse »Würzburger Straße«:

Die Bundesstraße 8 (Würzburger Straße) ist eine der Hauptein- bzw. Ausfallstraßen der Stadt. Kleingewerbe, Handwerk und Dienstleistungen, Wohngebäude sowie Kasernengelände mit Wohnsiedlungen der US-Streitkräfte in Zeilenbauweise der 60er Jahre prägen zusammen mit Baulücken die Nutzungsstruktur des 3 km langen Straßenzuges. Die weitere Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und die Fachhochschule (Studienbetrieb seit Wintersemester 1995) sollen die Gesamtstruktur der Würzburger Straße aufwerten und festigen.

#### - *Gewerbestandorte*

Die am östlichen Stadteingang gelegenen beiden Kasernen (Graves- und Ready-Kaserne) mit ca. 25 ha Fläche sollen der Dienstleistungsachse »Würzburger Straße« Gewerbestandorte bieten. Synergieeffekte mit der Fachhochschule werden dabei angestrebt. Im gesamten Konversionsbereich werden nach vollständiger Umnutzung ca. 4000 neue Einwohner und etwa 5000 neue Arbeitsplätze erwartet.

#### - *Neuordnung der Parzellenstruktur*

Das Projekt »Am Rosensee« ist Teil eines förmlichen Sanierungsgebietes nach BauGB. Bei der weiteren Planung sollen insbesondere folgende Ziele Beachtung finden:

- Einbindung der zu erhaltenden Gebäude-substanz
- grundlegende Wohnumfeldverbesserung durch die Mischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit
- Verknüpfung mit dem umgebenden Nutzungsgefüge entlang der Dienstleistungsachse Würzburger Straße
- Anbindung an den Stadtteil Schweinheim
- Freiflächengestaltung unter Einbeziehung des Brentano-Grünzuges

Für das Siedlungsmodell »Am Rosensee« wurde 1996 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des Architekten Ole Brinckmann, Pfungstadt, wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Das Konzept sieht eine geschlossene Randbebauung entlang der nördlich und südlich verlaufenden Hauptstraßen vor. Über Stichstraßen werden Wohnhöfe erschlossen, die sich zur zentralen Grünachse entwickeln. Für den o.g. Brentano-Grünzug werden 3 ha Fläche im Projekt freigehalten.

Der Preisträger im Wettbewerb wurde mit der weiteren Bearbeitung und Konkretisierung der Planung beauftragt.



#### **Realisierung**

Zur Umsetzung des Modellprojektes gründete der Freistaat Bayern zusammen mit der Stadt Aschaffenburg eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft. Aufgaben der Gesellschaft sind insbesondere:

- Freimachung und Erschließung des Areals der ehemaligen Fiori- und Smith-Kaserne und die zügige Entwicklung der Wohnsiedlung
- Vorbereitung und Abwicklung der planungsrechtlichen Satzungen
- Durchführung von Wettbewerben in einzelnen Abschnitten mit besonderer Aufgabenstellung
- Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließung
- Entwicklung und Realisierung eines ökologischen Entwässerungskonzeptes

*1. Preis im städtebaulichen Ideenwettbewerb, Arch. O.Brinckmann, Pfungstadt: Das Wohngebiet südlich der zentralen Grünachse wird aus 29 gleichen Modulen zu einem System aus Gebäuden, Höfen, Straßen, Plätzen, Wegen und Grünräumen zusammengesetzt. Jeder Wohnhof enthält 20 Wohneinheiten.*

*Das Planungsgebiet wird an seinen Rändern gefaßt und vor Verkehrslärm geschützt. Im Innern entsteht ein großzügiger Freiraum mit einer Wege- und Grünverbindung zu Kernstadt und Peripherie.*



## ZEITPLAN

1996

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages zwischen Freistaat Bayern und Stadt Aschaffenburg

Rahmenplan

Ergänzende Gutachten und Planungen (Grünplanung, Energie, Freimachung, usw.)

1997

Aufstellung Bebauungsplan

1998

Baubeginn für einen ersten Bauabschnitt (ca. 80 Wohnungen)

Der weiteren Bearbeitung der Wettbewerbsarbeit mit anschließender Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine solarenergetische Untersuchung und Beurteilung des Entwurfes vorausgehen.

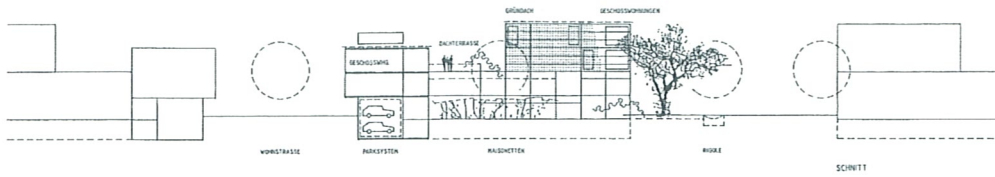
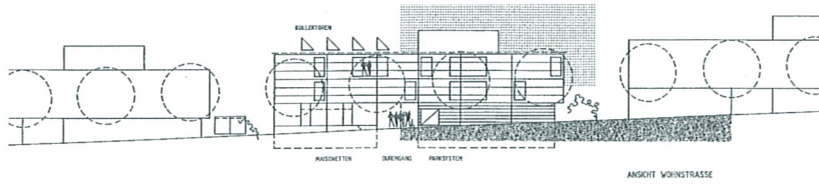
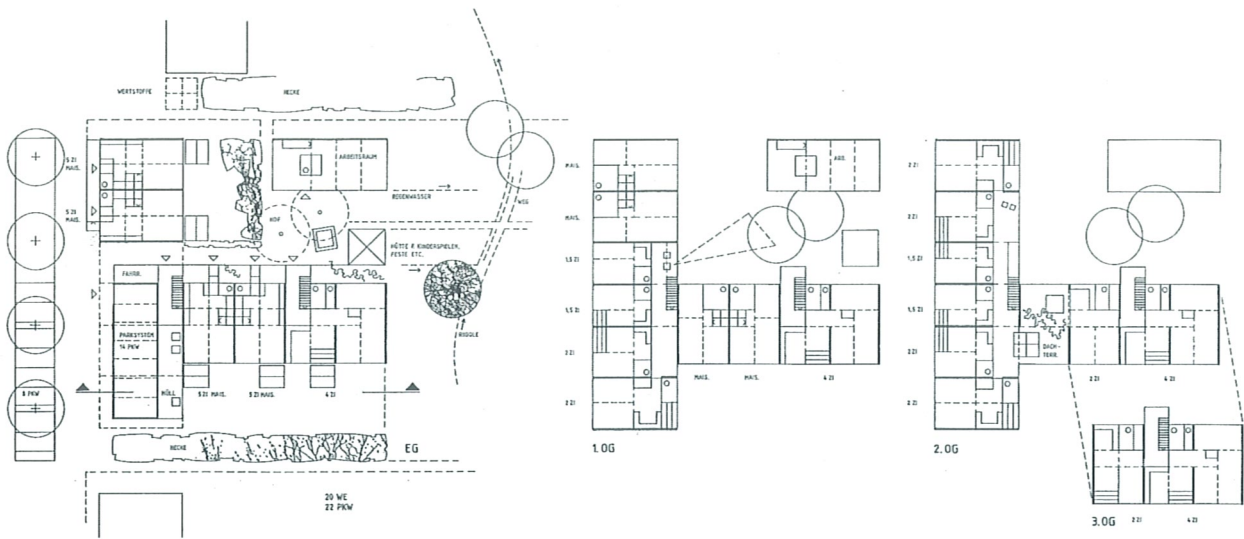
Außerdem sind bereits im Jahr 1996 die Aufträge vergeben worden zur Ausarbeitung

- des Grünordnungskonzeptes für die Siedlung,
- des Entwurfs der Parkanlage »Am Rosensee«,
- eines ökologischen Abwasserkonzeptes,
- der Geländevermessung,
- eines Entsorgungskonzeptes für die Altlasten und
- eines alternativen Energiekonzeptes.

Im Bereich Wohnungsbau wurden die Gespräche mit interessierten Investoren aufgenommen. In einem ersten Bauabschnitt sollen etwa 80 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau erstellt werden. Der Baubeginn ist für 1998 vorgesehen; es wird angestrebt, den ersten Bauabschnitt noch 1998 fertigzustellen.

## Kosten

Für die Altlastensanierung im Rahmen des Modellprojektes werden zur Zeit rund 3,8 Mio. DM in Ansatz gebracht. Für die Freilegung des Geländes schätzt man ca. 7,7 Mio. DM. Der Grünzug wird mit 4,5 Mio. DM, die Herstellung der Erschließungsanlagen mit 9,35 Mio. DM veranschlagt.



Ausschnitte aus dem Wettbewerbsentwurf (Arch. Brinckmann):  
 Wohnhof mit Maisonette- und  
 Geschößwohnungen, Arbeits-  
 räumen und gemeinschaftlich  
 nutzbaren Freiflächen

ANSPRECHPARTNER  
 Am Rosensee  
 Stadtentwicklungs GmbH

Geschäftsführer: Stadtdirektor  
 Dipl.Ing. Detlef Martens  
 Dalbergstraße 3  
 63739 Aschaffenburg

Telefon: 0 60 21/33 02 43  
 Telefax: 0 60 21/33 07 20

## Modellprojekt Augsburg »Prinz-Karl-Viertel«



Lage des Projektgebietes  
»Prinz-Karl-Viertel« südlich  
des Stadtzentrums

### Standort

Das Areal der ehemaligen »Prinz-Karl-Kaserne« umfaßt eine Fläche von 10,5 ha und liegt zentrumsnah zwischen Stadtmitte (ca. 2 km Luftlinie) und Universität. Das Gelände soll im Rahmen der Konversion einer neuen Nutzung als Wohn- und Mischgebiet zugeführt werden.

Im Norden liegt ein gründerzeitliches Wohnquartier mit der geschäftlich belebten Bismarckstraße. Nach Süden schließt sich das Wohngebiet des Hochfeldes an, das in den 20er Jahren dieses Jahrhunderts entstand.

Mit der Umnutzung des Kasernenareals soll eine urbane Verbindung zwischen diesen beiden unmittelbar angrenzenden Wohnvierteln entstehen, die bisher durch die riegelartige Bebauung der Kaserne abgetrennt waren.

Das Gelände ist verkehrlich sehr gut erschlossen: Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von Norden über die Von-der-Tann-Straße und von Süden über die Schertlinstraße.

Beide Straßen münden in östlicher Richtung in die stadtautobahnähnlich ausgebaute Haunstetter Straße (B 17), die sowohl zur Innenstadt als auch zu den Fernverkehrsverbindungen günstige Anschlußmöglichkeiten bietet.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien mit Haltepunkten in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Am westlichen Rand verläuft die Bahnlinie Augsburg-München mit Haltepunkten der DB-Regionalbahn in Gebietsnähe.

Das Projektgebiet ist in ein Netz von Rad- und Fußwegen eingebunden, das die großen flußbegleitenden Grünräume sowohl in nord-südlicher, als auch in ost-westlicher Richtung miteinander verknüpft.



*Luftbild aus dem Jahr 1993  
mit dem Areal der ehemaligen  
Prinz-Karl-Kaserne  
und Projektgebiet*

## AUGSBURG

Regierungsbezirk Schwaben  
Oberzentrum

Einwohner  
258.000

### Wirtschaft

Stahlbau, Maschinen- und Fahrzeugbau, Bauindustrie, Textilindustrie, Handel, Dienstleistung, Verwaltung, Messe

### Bildung / Kultur

Stadttheater, Museen, Universität, Fachhochschule, Konservatorium

### Freizeit / Erholung

Tierpark, Botanischer Garten, Naherholungsmöglichkeiten, Eisstadion

0 100 200 m



### Planung

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurde 1992 der Stadt Augsburg das Areal der »Prinz-Karl-Kaserne« durch den Bund zur Konversion angeboten.

Noch im selben Jahr leitete die Stadt Augsburg durch Beschluß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein, um die ehemaligen Kasernenflächen einer zivilen Nutzung zuzuführen.

Dabei sollen sowohl Flächen für den Wohnungsbau als auch für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entwickelt werden: Das Nutzungskonzept sieht ein Wohnviertel mit ca. 500 Wohneinheiten (davon ca. 200 im Programm »Siedlungsmodelle«) sowie Dienstleistungseinrichtungen in den Randbereichen des Areals vor.

Eine große öffentliche Grünanlage soll die Freiraumversorgung auch für die angrenzenden Wohnquartiere sicherstellen.

Diese Vorgaben bildeten die Grundlage für die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Jahr 1994. Den ersten Preis erhielt die Arbeit des Architekturbüros Claus Neumann, Berlin.

Das Entwurfskonzept entwickelt eine regelmäßige Baustruktur über das gesamte Areal (»Bausteine«), wobei die vorhandene Bausubstanz fast vollständig integriert wird.

Ein »Promenadepark« zwischen den beiden ehemaligen Kasernengebäuden im Norden und Süden verbindet das Gelände mit den angrenzenden Stadtquartieren. Spiel- und Freiflächen dienen als gemeinsame Treff- und Aufenthaltsbereiche.

Durch eine flächensparende Verkehrerschließung sollen möglichst große Teile des Quartiers dem Fußgänger vorbehalten bleiben.

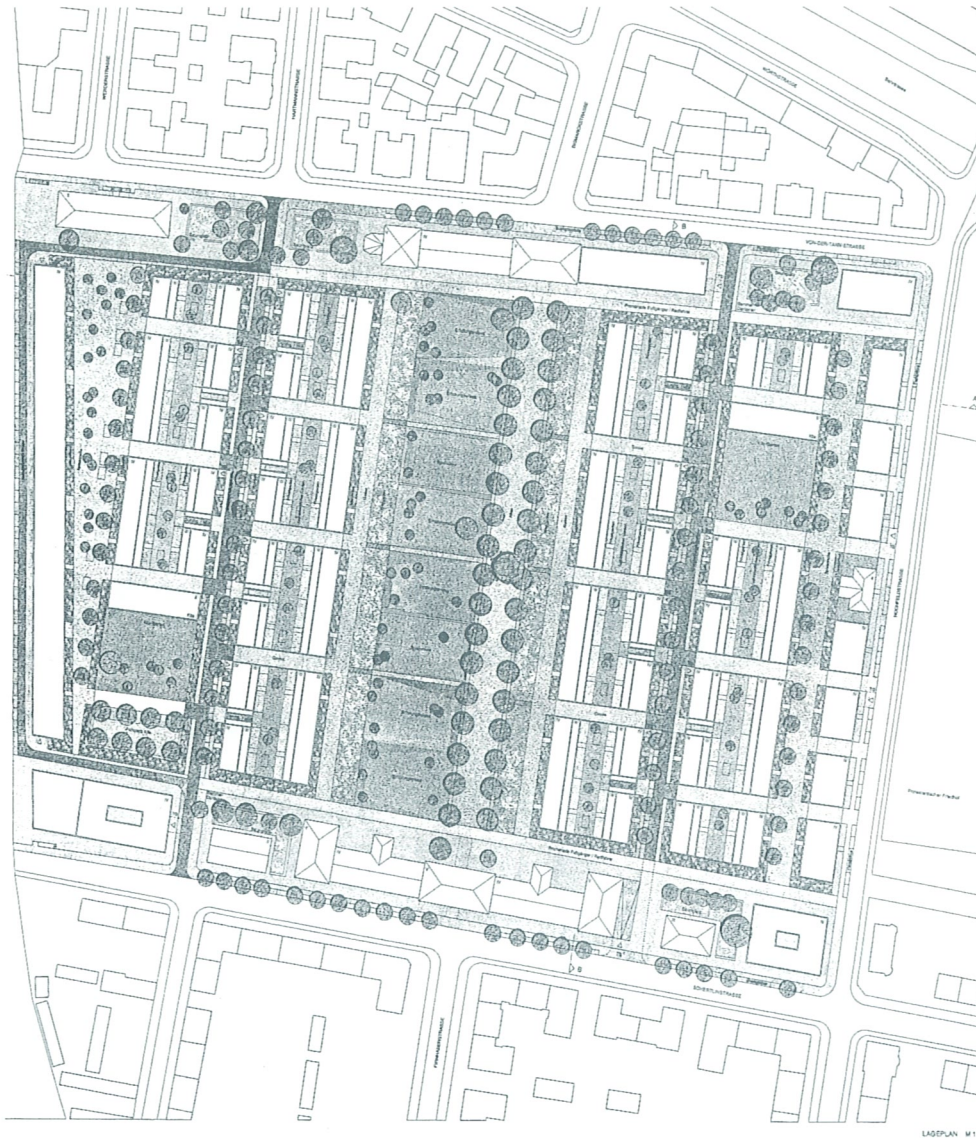
Der Entwurf wurde inzwischen überarbeitet und dient als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Mit dem Projekt werden die Zielsetzungen von *zwei Programmen* verfolgt:

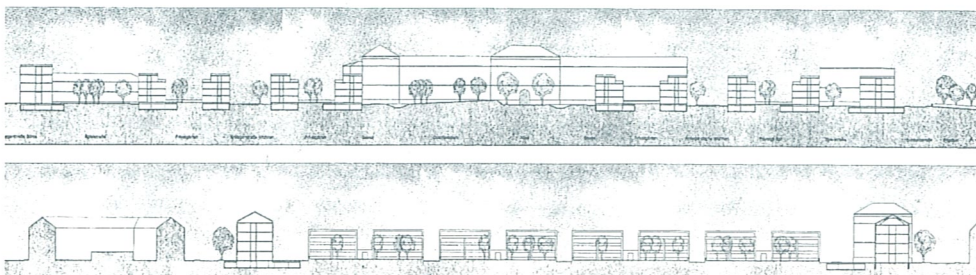
1. Das Programm des Bundesbauministeriums zur »Beschleunigten und verbilligten Bereitstellung bundeseigener Konversionsgrundstücke für familiengerechten Wohnungsbau«, das von der Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU), Kaiserslautern, betreut wird.

In das Bundesprogramm wurden Pilotprojekte aufgenommen, die familienfreundlich, insbesondere kinderfreundlich gestaltet werden und eine enge Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Erholen ermöglichen.

2. Das Programm »Siedlungsmodelle« der Bayerischen Staatsregierung (auf einer Teilfläche mit ca. 3,5 ha im Südwesten)



1. Preis im vorgeschalteten städtebaulichen Ideenwettbewerb, Arch. C. Neumann, Berlin: Die regelmäßige Baustruktur (»Bausteine«) sieht eine hohe Bebauungsdichte vor. Der zentrale »Promenadepark« soll hierzu ein Pendant bilden und eine durchgängige Grünverbindung über das Stadtquartier hinaus herstellen.



#### PROJEKTDATEN

Fläche  
10,5 ha

Wohneinheiten  
500, davon 200 im Programm

Infrastruktur  
2 Kindertagesstätten,  
ergänzende Büro- und Dienst-  
leistungsnutzungen  
öffentliche Grünanlage / Park

*Die vorhandenen Altbauten sollen erhalten und in das Bebauungskonzept integriert werden*



## ZEITPLAN

1995

Städtebaulicher Ideenwettbewerb »Prinz-Karl-Kaserne«

Aufnahme in das Pilotprojekt des Bundes »Beschleunigte und verbilligte Bereitstellung bundeseigener Konversionsgrundstücke für den familiengerechten Wohnungsbau«

1996

Unterzeichnung des Projektentwicklungs- und Darlehensvertrages zwischen dem Freistaat Bayern, der Stadt Augsburg und der Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft (LWS)

Aufstellungsbeschuß Bebauungsplan »Prinz-Karl-Viertel«

1997

Planreife Bebauungsplan

Gutachterverfahren

Erschließungsmaßnahmen

1998

Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen



*Das denkmalgeschützte ehemalige Mannschaftsgebäude an der Schertlinstraße soll den südlichen Abschluß des neuen Wohnviertels bilden.*

## Realisierung

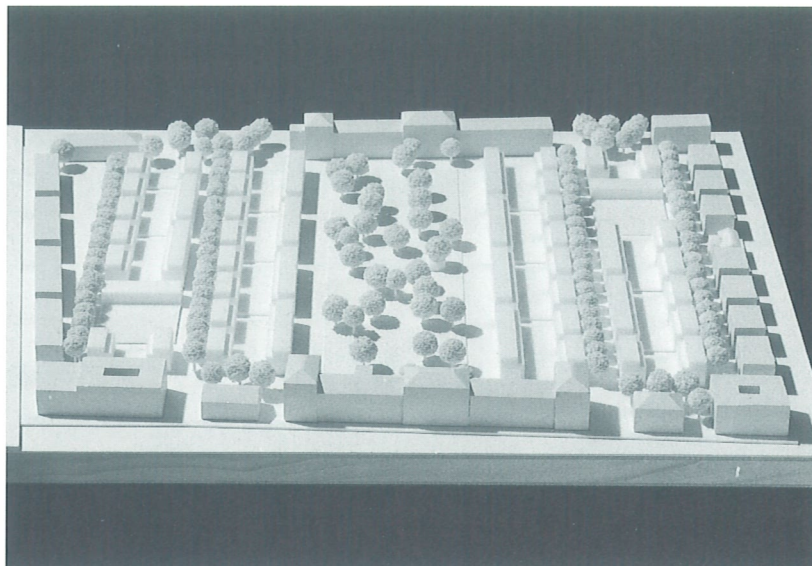
1994 erwarb die Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH (LWS) die vom Bund freigegebenen Flächen, um das Gelände im Auftrag der Stadt Augsburg als treuhänderischer Maßnahmeträger in analoger Anwendung der §§ 165 BauGB ff. zu entwickeln. Der LWS obliegen die Aufgaben des Planungs- und Bodenmanagements, die Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die finanzwirtschaftliche Betreuung und Verwaltung des Treuhandvermögens.

Um die Umsetzung der Programmziele im Rahmen der »Siedlungsmodelle« sicherzustellen, werden derzeit Kriterien und Qualitätsstandards für die weitere Realisierung entwickelt.

Sie sollen als Orientierungshilfen bzw. Richtlinien für die Investoren und Projektträger gelten.

Für das Projektgebiet soll 1997 ein Gutachterverfahren für den Hochbau durchgeführt werden; dabei wird eine frühzeitige Einbindung von möglichen Investoren angestrebt.

Die »Qualitätsbausteine« sollen dabei nicht nur eine inhaltliche Grundlage für das Auswahlverfahren, sondern auch Vorgabe für Verhandlungen mit den auszuwählenden Realisierungspartnern darstellen.



*Modell des 1. Preises  
im vorgeschalteten  
städtebaulichen Ideen-  
wettbewerb*

Nutzungskonzept	Fläche
ca. 500 Wohneinheiten	50.000 qm BGF
Büro- und Gewerbeflächen (Neubau)	35.000 qm BGF
Büro- und Gewerbeflächen (Altbau)	16.500 qm BGF
2 Kindertagesstätten	je ca. 3.000 qm GF
öffentliche Grünfläche	ca. 15.000 qm

## ANSPRECHPARTNER

Stadt Augsburg  
Postfach 11 19 60  
86044 Augsburg

Stadtplanungsamt  
Leitung: Herr Illner  
Telefon 0821-324-6501  
Telefax 0821-324-4342

Landeswohnungs- und  
Städtebaugesellschaft Bayern  
GmbH (LWS)  
Goethestraße 66  
80336 München

Projektleiterin Frau Prusseit  
Niederlassung Augsburg  
Telefon 0821 / 56989-15  
Telefax 0821 / 56989-10

## Modellprojekt Bayreuth »Hohlmühle«



Lage des Projektgebietes  
»Hohlmühle« im Süden der  
Stadt Bayreuth

### Standort

Das Areal der künftigen Modellsiedlung liegt – umgeben von Talauen und nahen Wäldern – in einer reizvollen Landschaft im Süden der Stadt im Bereich der Hohlmühle, südöstlich des Universitätsgeländes.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Die Anbindung über die teils vierspurige Universitätsstraße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr (Autobahnanschlußpunkt »Bayreuth-Süd«) ist sehr günstig. Vorrangiges Ziel der Stadt ist die Einbindung der Siedlung in den Öffentlichen Personennahverkehr.

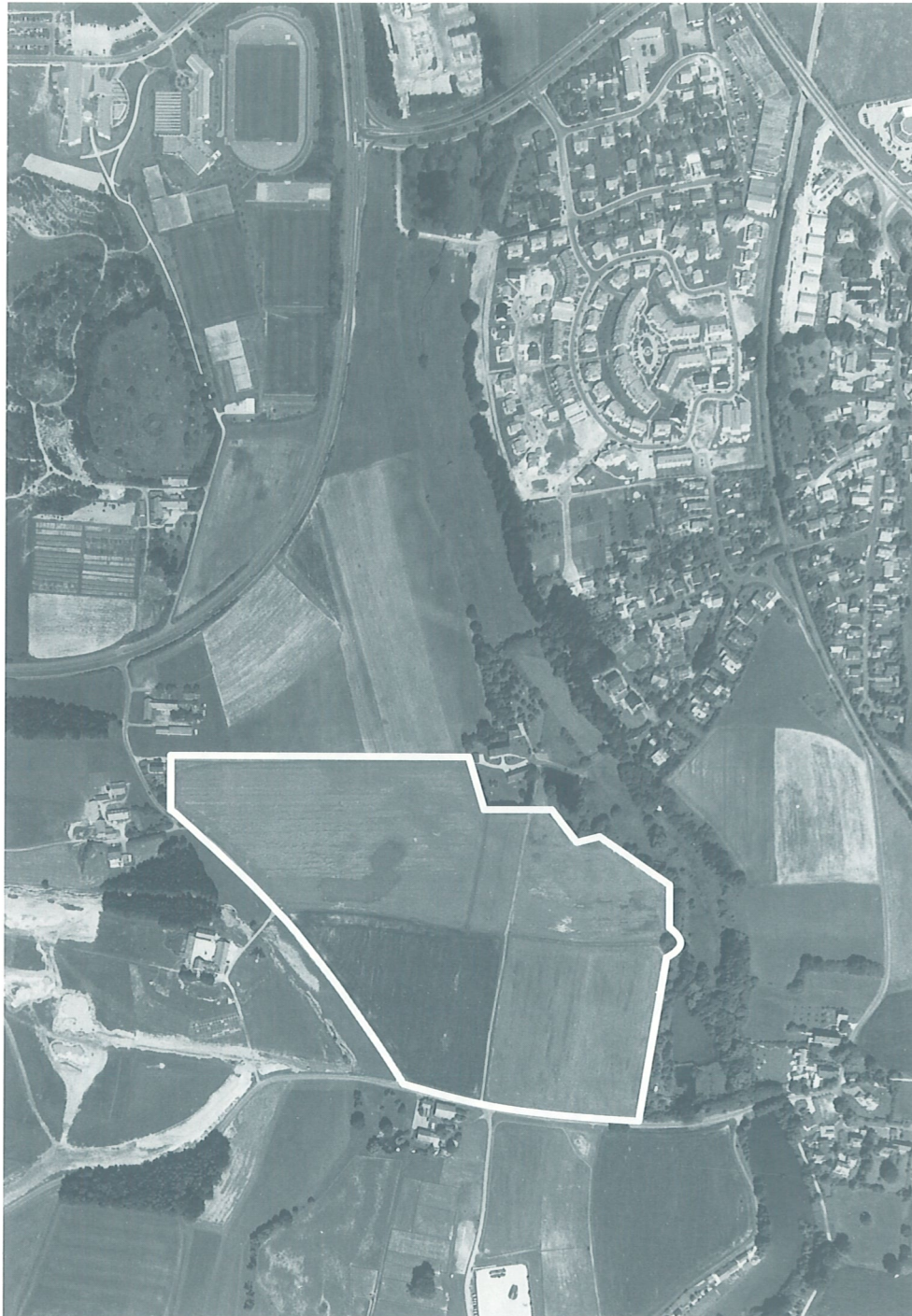
Fuß- und Radwege sollen in alle Richtungen an das vorhandene Netz angebunden werden. Attraktive Wegeverbindungen bestehen zur Innenstadt durch den Botanischen Garten, das Universitätsgelände und den Hofgarten, zu den angrenzenden Wohnsiedlungen durch die Grünzüge der Talauen sowie zu den Naherholungsgebieten Röhrensee mit Tierpark, Studentenwald und zu den Ausflugszielen rund um den Sophienberg.

Nach Nordosten fällt das Gelände zum Sendelbach hin, nach Südwesten zum Aubach hin ab. Es ist unbebaut und wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Osten wird das Gebiet begrenzt vom Landschaftsschutzgebiet »Talau Sendelbach / Tappert«, im Süden von den landwirtschaftlichen Flächen Karolinenreuth / -höhe und im Westen vom Aubachtal mit der ökologischen Ausgleichsfläche Lindenhof. Innerhalb dieser Fläche wird derzeit in Zusammenarbeit mit dem Landesbund für Vogelschutz das Umweltschutzzentrum des Landesbundes geschaffen.

Die vorhandenen Festgesteine ergeben einen guten Baugrund; im Bereich der Talauen werden zusätzliche Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Luftbild aus dem Jahr 1996  
mit Planungsgebiet und  
Universität Bayreuth



#### BAYREUTH

Regierungsbezirk  
Oberfranken  
Oberzentrum

Einwohner  
73.000

#### Wirtschaft

Verwaltungs- und Dienstleistungs-  
zentrum, Forschung  
und Entwicklung, Gesundheits-  
zentrum (Fachkliniken)

#### Bildung / Kultur

Richard-Wagner-Festspiele,  
Internat. Jugend-Festspieltreffen  
Markgräfliches Opernhaus  
Stadhalle, Oberfrankenhalle  
Theater, Museen, Universität

#### Freizeit / Erholung

zahlreiche Naherholungsgebiete  
(Fränk.Schweiz, Fichtelgebirge),  
Vielzahl historischer Sehens-  
würdigkeiten (markgräfliche  
Residenzstadt), Thermalbad  
(in Realisierung)

0 100 200 m



Das Entwurfskonzept greift die topographischen Vorgaben auf. Die Haupterschließung wird auf dem Höhenrücken geführt. Die »Baufelder« im Nordosten stellen klare Quartierseinheiten dar; Siedlung und freie Landschaft werden miteinander verzahnt.

## Planung

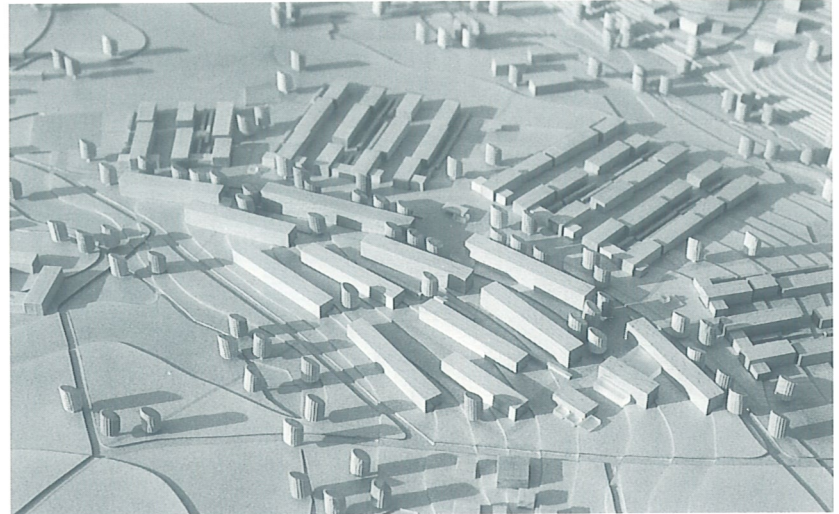
Das neue Quartier entsteht als eine eigene »städtebauliche Einheit« – als kompakte Siedlungsinsel inmitten einer noch stark durchgrünten Stadtlandschaft mit wertvollen Grün- und Landschaftsräumen.

Die harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft wird ebenso berücksichtigt wie die Nähe zum Siedlungsgebiet Oberkonnersreuth / Fürsetz und zur Universität, deren Bebauungsplanung das Gebiet unmittelbar tangiert. Entsprechend der »Insellage« kommt der Gestaltung der Siedlungsränder und des Übergangs in die freie Landschaft erhebliche Bedeutung zu. Insbesondere nach Westen ist eine deutliche Abgrenzung zum Biotop Lindenhof und dem Vogelschutzgebiet vorgesehen. Auf dem Gelände soll eine zukunftsweisende Siedlung entstehen, wobei folgende Zielsetzungen Beachtung finden:

- ressourcenschonender Umgang mit der Landschaft durch Kompaktheit und Dichte
- möglichst geschlossene ökologische Kreisläufe (Regenwassernutzung, Abwasserklärung im Gebiet, Baumaterialien)
- Energieeinsparung durch kompakte Bauweise, Ausrichtung der Baukörper, Einsatz neuer Technologien sowie ein eigenes Blockheizkraftwerk
- kostengünstige Bauweise durch wirtschaftliches Gebäudekonzept und Einsatz von vorfabrizierten Tafелеlementen
- hohe Wohnqualität durch Reduzierung des Individualverkehrs (ÖPNV-Anbindung, Nachbarschaftsautos, Bündelung des ruhenden Verkehrs)
- vielfältig nutzbare Wohnungen und wohnungsnahen Arbeitsplätze mit individuellen Erweiterungsmöglichkeiten
- eine lebendige Struktur mit Privatheit und Gemeinschaft

Diese Themenbereiche waren auch Inhalt des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes, der 1996 durchgeführt wurde.

Die Arbeit der Architektengemeinschaft C.Reicher / J.Haase, Aachen und der Landschaftsarchitektin C.Wolf, Dortmund, wurde mit dem 1.Preis ausgezeichnet.



Der Entwurf sieht vier kompakte Baugruppen im Nordosten vor, die einen reizvollen Kontrast zu den fließenden Baustrukturen im Südwesten des Geländes bilden.

Die bauliche Konzeption basiert auf einer Grundrißtypologie, die der Ausrichtung der Gebäude nach den jeweiligen Himmelsrichtungen Rechnung trägt: Die kompakten Ost-West-ausgerichteten Baufelder setzen sich aus schmalen Grundstücken zusammen, für die unterschiedliche Eigentumsformen möglich sind – öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, privater Mietwohnungsbau, Reihenhäuser. Die Lage und Ausrichtung der einzelnen Gebäude bestimmt die Zonierung des Freiraumes und der Grundrisse. Ein mittlerer Kern, der als Installationszone und vertikale Erschließung dient, gibt das Organisationsprinzip vor. Die Räume um den Kern können flexibel gestaltet und genutzt werden.

*1. Preis im städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb, Arch. Reicher / Haase, Aachen mit L. Arch. Wolf, Dortmund*

## PROJEKTDATEN

Fläche  
15 ha

Wohneinheiten  
648 Geschößwohnungen und Reihenhäuser, 205 Studentenwohnungen

Infrastruktur  
gebietsübergreifende Versorgungseinrichtungen, Mehrzwecksaal in Verbindung mit Festwiese und Studentenwohnungen, Schule, Kindertagesstätte



Quartiersmitte mit vorge-  
schlagenen Läden, Café und  
Bushaltestelle



Im Mietwohnungsbau liegt der durchgehende Installationskern seitlich, so daß eine horizontale und vertikale Kombination der Achsen möglich ist. Damit entsteht eine Vielfalt an Wohnungsgrößen (3- bis 5-Zimmer-Wohnungen). Durch dieses Prinzip der schmalen Achsen erhält jede Wohnung einen eigenen Garten und eine »eigene Haustür«.

Eine besondere Rolle kommt – bereits in der Planungsphase – dem Gemeinschaftsleben in der Siedlung zu. Die geplanten Gemeinschaftseinrichtungen sind nach Öffentlichkeitsgraden gestaffelt:

- Die zentralen Einrichtungen für die neue Siedlung sind entlang des Siedlungsangers untergebracht. Der Marktplatz übernimmt die Funktion einer zentralen Mitte mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen. Weitere funktionale Schwerpunkte liegen an den beiden Anfangspunkten des Angers und tragen insgesamt zu einer Belebung des Raumes bei. Diese Verteilung ermöglicht eine schrittweise Realisierung der Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen entsprechend den einzelnen Bauabschnitten
- Ein kleinteiliges Netz mit untergeordneten Gemeinschaftsflächen stärkt das Zusammenleben innerhalb der Nachbarschaften.

Das Planungskonzept folgt der Zielsetzung, ein möglichst wirtschaftliches Erschließungs- und Bbauungskonzept zu entwickeln, das gleichzeitig den Kriterien der Vermarktung gerecht wird.

### Realisierung

Die Fläche ist größtenteils städtisches Eigentum bzw. gehört Stiftungen, die von der Stadt verwaltet werden. Sie sind somit sofort verfügbar.

Kanalisation, Wasserversorgung und die Bereitstellung der erforderlichen Versorgungsleitungen für Strom und Gas sind sichergestellt.

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht kurz vor der Genehmigung.

Die tiefbautechnische Vermessung und Planung der Erschließung sowie Ausschreibung und Vergabe der Tiefbauleistungen für den ersten Bauabschnitt sind für 1997 vorgesehen, so daß 1998 mit den ersten Hochbaumaßnahmen begonnen werden kann.

### Kosten

Das Investitionsvolumen beträgt für die Gesamtmaßnahme ca. 230 Mio. DM. Dabei werden für den Grunderwerb 10 Mio. DM und für die Baureifmachung des Geländes 6 Mio. DM angesetzt.

Für Erschließungsmaßnahmen wird von 15 Mio. DM, für die Hochbaumaßnahmen von knapp 200 Mio. DM ausgegangen.

### ZEITPLAN

1996

Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb

Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses (Rahmenplan)

Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages zwischen Freistaat Bayern und Stadt Bayreuth

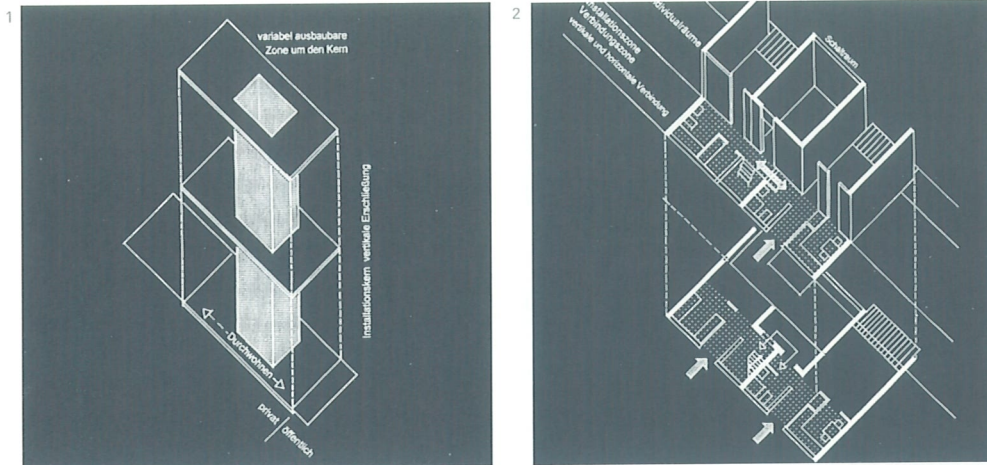
1997

Aufstellung des ersten Bbauungsplanes für einen Teilabschnitt

Planung der Erschließung

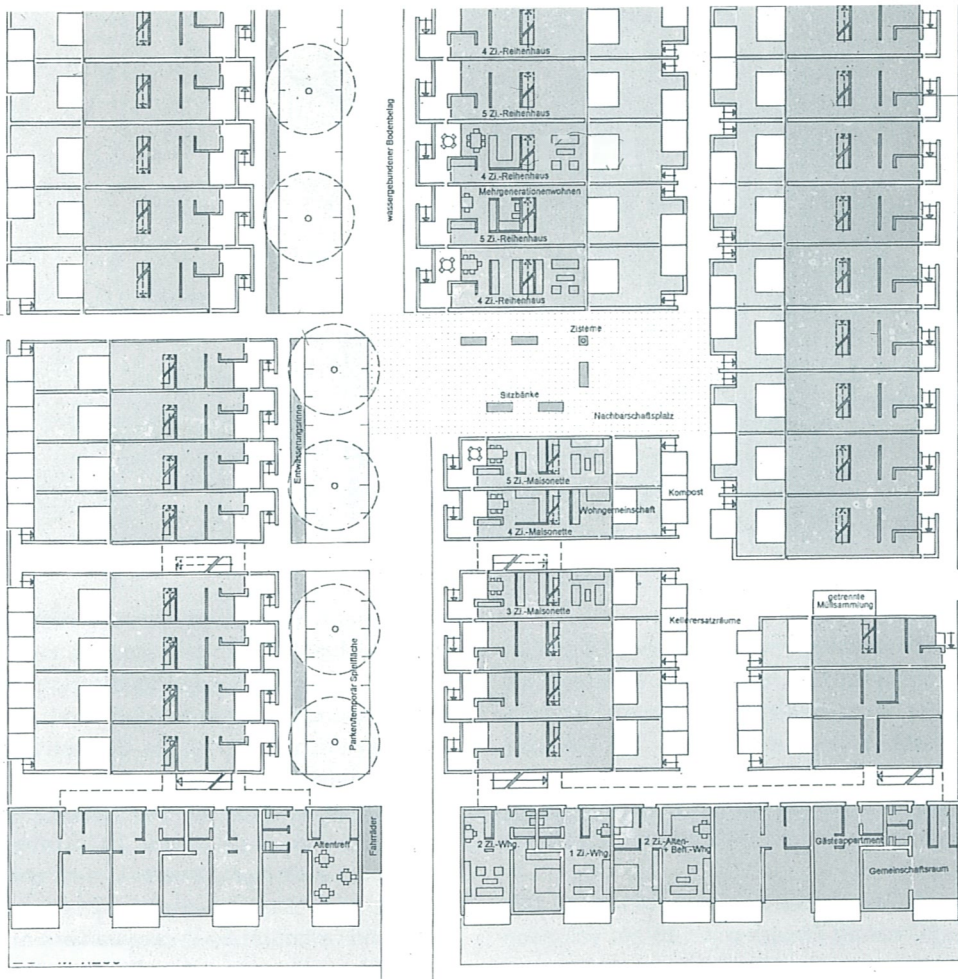
1998

Baubeginn für den ersten Bauabschnitt



1 Flexibles Wohnen in Ost-West-Ausrichtung: Wohnen um den Kern

2 Flexibles Wohnen in Nord-Süd-Ausrichtung: 2-Schichten-Grundriß



Erdgeschoßgrundriß des 1. Bauabschnitts, Arch. Reicher / Haase, Aachen

ANSPRECHPARTNER  
 Entwicklungsgesellschaft  
 Bayreuth-Hohlmühle mbH

c/o Bayerische Landessiedlung  
 GmbH  
 Bahnhofstraße 29  
 95444 Bayreuth

Telefon 0921-78420  
 Telefax 0921-784220

Geschäftsführer:  
 Dipl.Ing. Verwaltungswirt (FH)  
 J. Heimler, Dipl.Geogr. W. Filippi

## Modellprojekt Erlangen »Röthelheimpark«



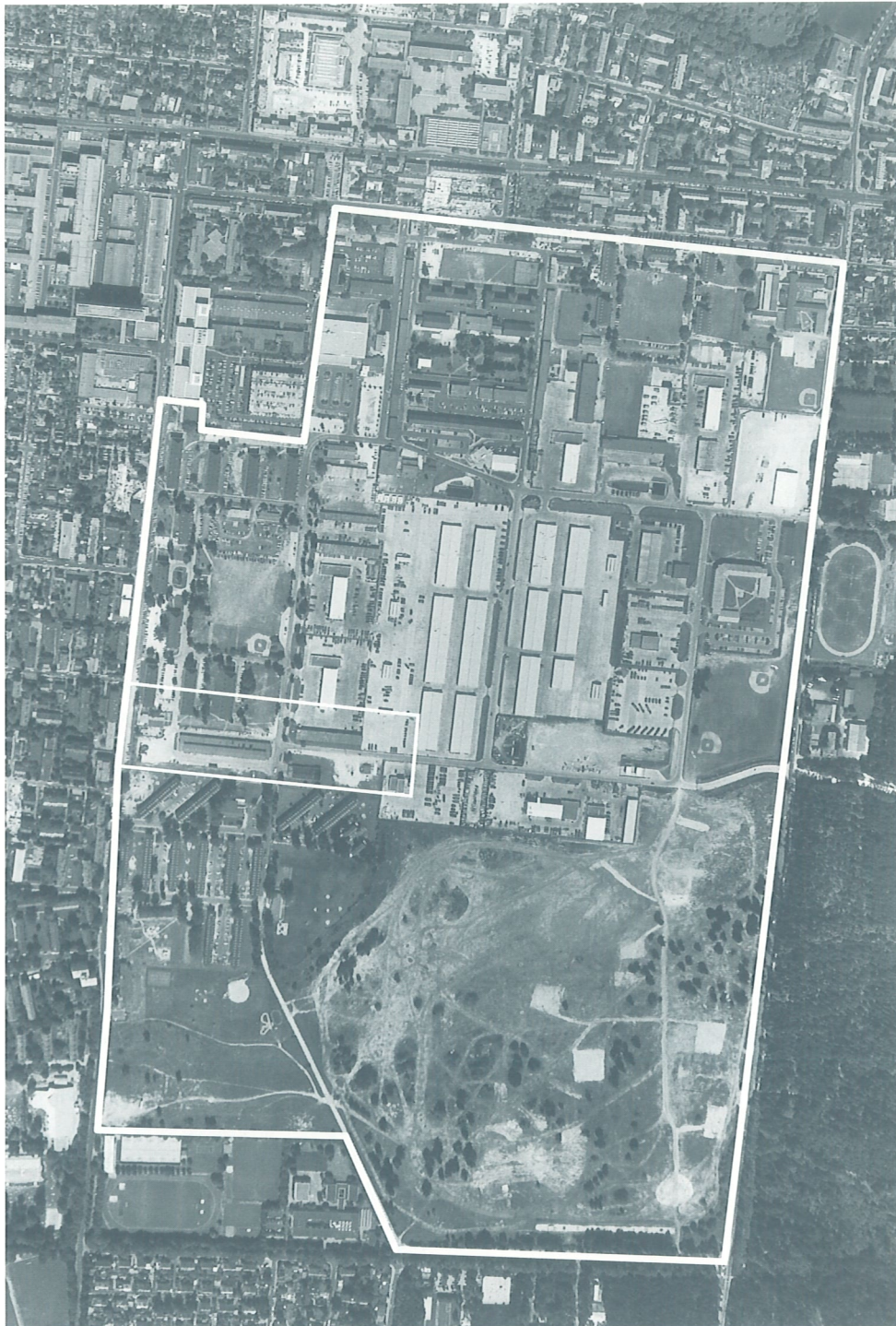
Lage des geplanten Stadtteils  
»Röthelheimpark« im  
Stadtgefüge von Erlangen

### Standort

Das Modellprojekt soll auf einer 6 ha großen Teilfläche der ehemaligen Ferris-Barracks als erster Bauabschnitt des künftigen Stadtteils Röthelheimpark entstehen. Das Gelände liegt sehr innenstadtnah, nur ca. 1 km vom Stadtzentrum mit seinen Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt.

Mit der Konversion der ehemaligen US-Liegenschaft (insgesamt 130 ha) soll nach der Planung der Münchner Architektengemeinschaft Ottow, Bachmann, Marx und Brechensbauer mit dem Landschaftsarchitekten Kluska im Stadtteil Röthelheimpark Wohnraum für insgesamt bis zu 7.000 Ein-

wohnerinnen und Einwohner entstehen. Um einen funktionsfähigen Stadtteil zu erhalten, sind u.a. fünf Kindertagesstätten, eine Grundschule, Jugendfreizeit- und -betreuungseinrichtungen sowie die notwendige Einkaufsinfrastruktur geplant. Ein Gewerbegebiet schließt die Wohnbebauung nach Osten zu einer stark befahrenen Straße ab. Ein Grünzug erstreckt sich vom Zentrum des Entwicklungsbereichs nach Süden und verknüpft die Wohnquartiere mit einem wertvollen naturnahen Bereich, dem ehemaligen Exerzierplatz, und dem Sebalder Reichswald.



Luftbild aus dem Jahr 1992 mit den Flächen der ehemaligen Ferris-Barracks. Die 6 ha große Teilfläche des »Siedlungsmodells« ist der 1. Bauabschnitt

#### ERLANGEN

Regierungsbezirk Mittelfranken, gemeinsames Oberzentrum mit Nürnberg und Fürth

Einwohner  
101.500

#### Wirtschaft

Elektroindustrie, Wissenschaft und Forschung, Mikroelektronik, Medizintechnik, Dienstleistungen, Tagungen und Kongresse

#### Bildung / Kultur

Universität, Markgrafentheater, Kommunikationszentrum, Heinrich-Lades-Halle

#### Freizeit / Erholung

Botanischer Garten, Heinrich-Kirchner-Skulpturengarten, Naherholungsgebiet Dechsdorfer Weiher



Rahmenplan »Röthelheimpark«,  
Arch. Ottow, Bachmann,  
Marx und Brechensbauer mit  
Landschaftsarch. Kluska

## Planung

Für die Teilfläche des Siedlungsmodells wurde im Dezember 1995 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, an dem 28 Architekturbüros teilnahmen. Die Jury hat in der Preisgerichtssitzung am 18. und 19. April 1996 den Entwurf des Architekturbüros A2 Fischer-Koronowski-Lautner-Roth aus Freising und des Landschaftsarchitekten Johann Berger mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

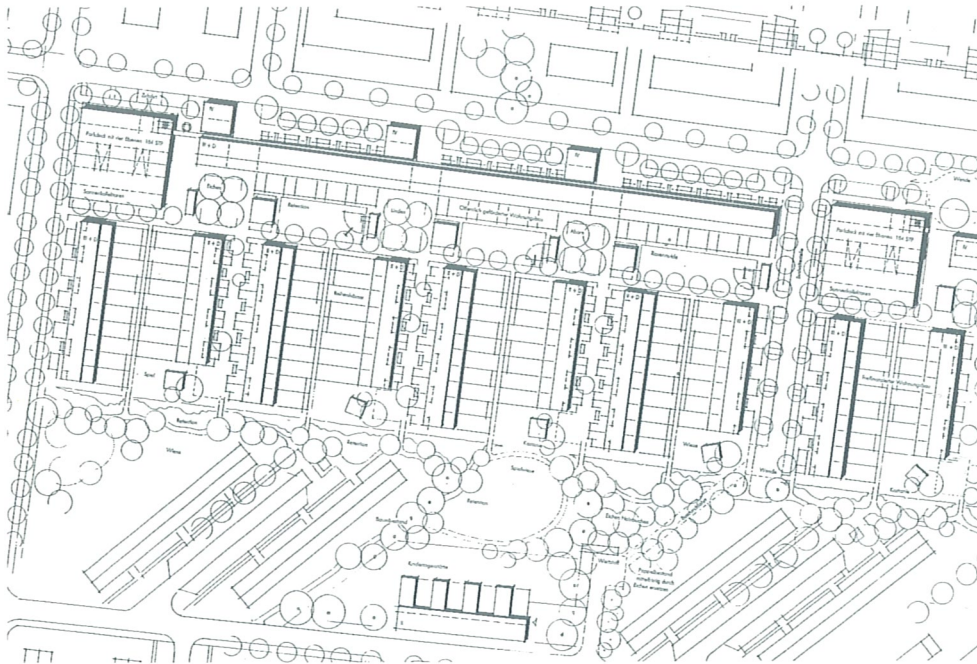
Der Entwurf wurde inzwischen überarbeitet und liegt nun der weiteren Bauleitplanung zugrunde. Der Stadtrat hat im November 1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die geplante Bebauung schließt im Norden an die ehemalige Housing Area, eine Wohnsiedlung mit ca. 260 Wohnungen der US-Army an, die seit 1996 von ca. 1.000 Erlanger Bürgerinnen und Bürgern bewohnt wird.

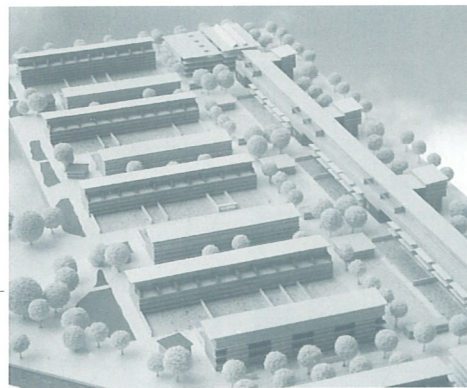
Entlang der Haupteerschließungsstraße sieht der Entwurf zwei Parkhäuser und eine Wohnbebauung parallel zum Blockrand auf der gegenüberliegenden Straßenseite vor. Nach Süden sind an den Gemeinschaftsgarten kammartig Reihenhauszeilen vorgeplant, die über Wohnwege erschlossen werden. Der Übergang zur Housing Area wird durch gemeinschaftliche Grünflächen hergestellt. Der östliche Wohnweg wird zur Busüberfahrt ausgebaut. Daran schließt sich nach Osten zum Stadtteilgrünzug hin eine südorientierte Reihenhausbebauung an.

An das westliche Parkhaus angegliedert und zu einem kleinen Platz orientiert, können ein Laden und evtl. eine Betreuungseinrichtung (Servicezentrum) entstehen. Im Übergangsbereich zur Housing Area ist eine Kindertagesstätte geplant. Gemeinschaftsräume sind den Quartiersplätzen zugeordnet.

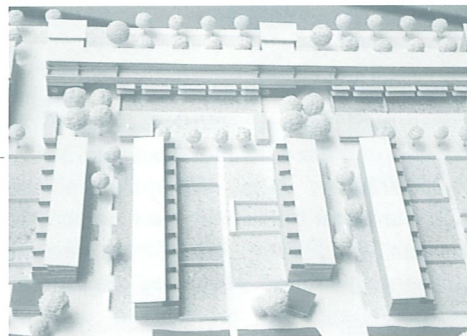
Als Reaktion auf die sich stark verändernden Haushaltsstrukturen und Lebensformen sollen die angebotenen Wohnungen auch neue Formen des Zusammenlebens von Erwachsenen und Kindern ermöglichen.



1. Preis im städtebaulichen Realisierungswettbewerb, Architekturbüro A2-Fischer, Koronowski, Lautner, Roth, mit L.Arch. Berger, Freising



Modell der Planung für den 6 ha großen Teilbereich des »Siedlungsmodells«



Entlang der Erschließungsstraße ist eine viergeschossige Bebauung vorgesehen, an die sich nach Süden kammartige Reihenhäuserzeilen anschließen.

#### PROJEKTDATEN

Fläche  
6 ha

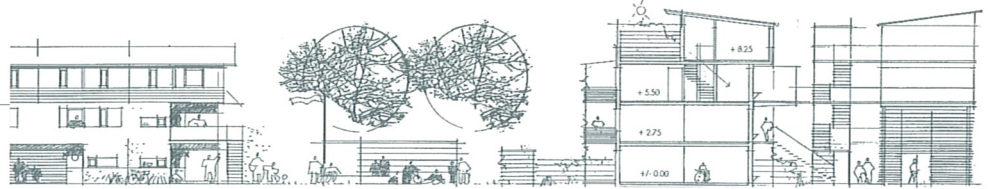
Nutzung  
Wohngebiet

Wohneinheiten  
90-110 Einfamilienhäuser  
100-150 Geschößwohnungen

Parkierung  
1 Stellplatz pro WE zentral in zwei Parkhäusern, 1 öffentlicher Stellplatz pro 7 WE entlang der Straßen, 2 Fahrradstellplätze pro WE

Infrastruktur  
1 Kindertagesstätte, evtl. Service- und Betreuungszentrum, Gemeinschaftsräume, 1 Lebensmittelgeschäft

Grundrisse, Ansichten und Schnitte der Reihenhäuser und Geschößwohnungen



ZEITPLAN

1995  
 Unterzeichnung des Entwicklungsprojekt- und Darlehensvertrages zwischen Freistaat Bayern, GeWoBau Erlangen und Stadt Erlangen

1995/96  
 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

1996  
 Ausführungsplanung

1997  
 Grundstückserwerb durch die GewoBau

Planreife Bebauungsplan

Beginn der Abbrucharbeiten

Baubeginn für den Geschößwohnungsbau

1998  
 Bezug der ersten fertiggestellten Wohnungen

Kennzeichen der neuen Wohnungsgrundrisse sind z.B. zusammenlegbare Wohnungen und die Nutzungsflexibilität der Individualräume. Jeder Wohnung soll ein »Zimmer unter freiem Himmel« zugeordnet werden. Die Räume, die sich in den die straßenbegleitende Bebauung gliedernden Türmen befinden, können für gemeinschaftliche Zwecke oder für wohnungsnaher Berufstätigkeit verwendet werden.

## Realisierung

Die GeWoBau beabsichtigt, ca. 60 Wohnungen im Sektor des Sozialen Wohnungsbaus zu errichten. Die Planungen mit dem Architekturbüro A 2 sind angelaufen. Es besteht weiterhin Interesse an der Errichtung von ca. 70 Staatsbedienstetenwohnungen. Bei der Projektgruppe Röthelheimpark ist eine größere Zahl von Interessenten für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser registriert.

Es wird zur Zeit geprüft, ob im Rahmen des staatlichen Förderprogrammes »Bezahlbares Eigenes Haus« Reihenhäuser für ca. 350.000 DM Gesamtkosten erstellt und angeboten werden können. Auch könnten Teile der Eigentumsmaßnahmen in Selbsthilfe errichtet werden.

Für das Programm »Bezahlbares Eigenes Haus« sollen die ersten drei Preisträgerbüros in einem Gutachterverfahren Vorschläge für jeweils eine Hausgruppe erarbeiten. Das Grundstück soll nicht größer als 200 qm sein, die Wohnfläche im Schnitt 95 qm betragen.

## Kosten

Der Freistaat Bayern hat für das Programm Siedlungsmodelle im Rahmen der »Offensive Zukunft Bayern« der Stadt Erlangen 17 Mio. DM in Form eines zinsgünstigen Darlehens zur Verfügung gestellt. Der städtische Eigenanteil wird in Form von Grundstücken und vorbereitenden Maßnahmen erbracht. Der Wettbewerb wurde durch Planungszuschüsse der Obersten Baubehörde unterstützt.



*Ansichten der südlich angrenzenden Wohngebäude der Housing Area. Im Vordergrund das Planungsgebiet*

## ANSPRECHPARTNER

### Geschäftsbesorgung:

GeWoBau  
Herr Bauer (Geschäftsführer)  
Nägelsbachstraße 55 a  
91052 Erlangen  
Telefon 09131-124-0  
Telefax 09131-124100

### Planung:

Stadt Erlangen  
Projektgruppe Röthelheimpark  
Frau Kunz  
Schuhstraße 40  
91052 Erlangen  
Telefon 09131-862342  
Telefax 09131-862997



## Modellprojekt Fürth »Südstadt«



Lage des Projektgebietes  
»Südstadt« im Südosten  
der historischen Innenstadt  
von Fürth

### Standort

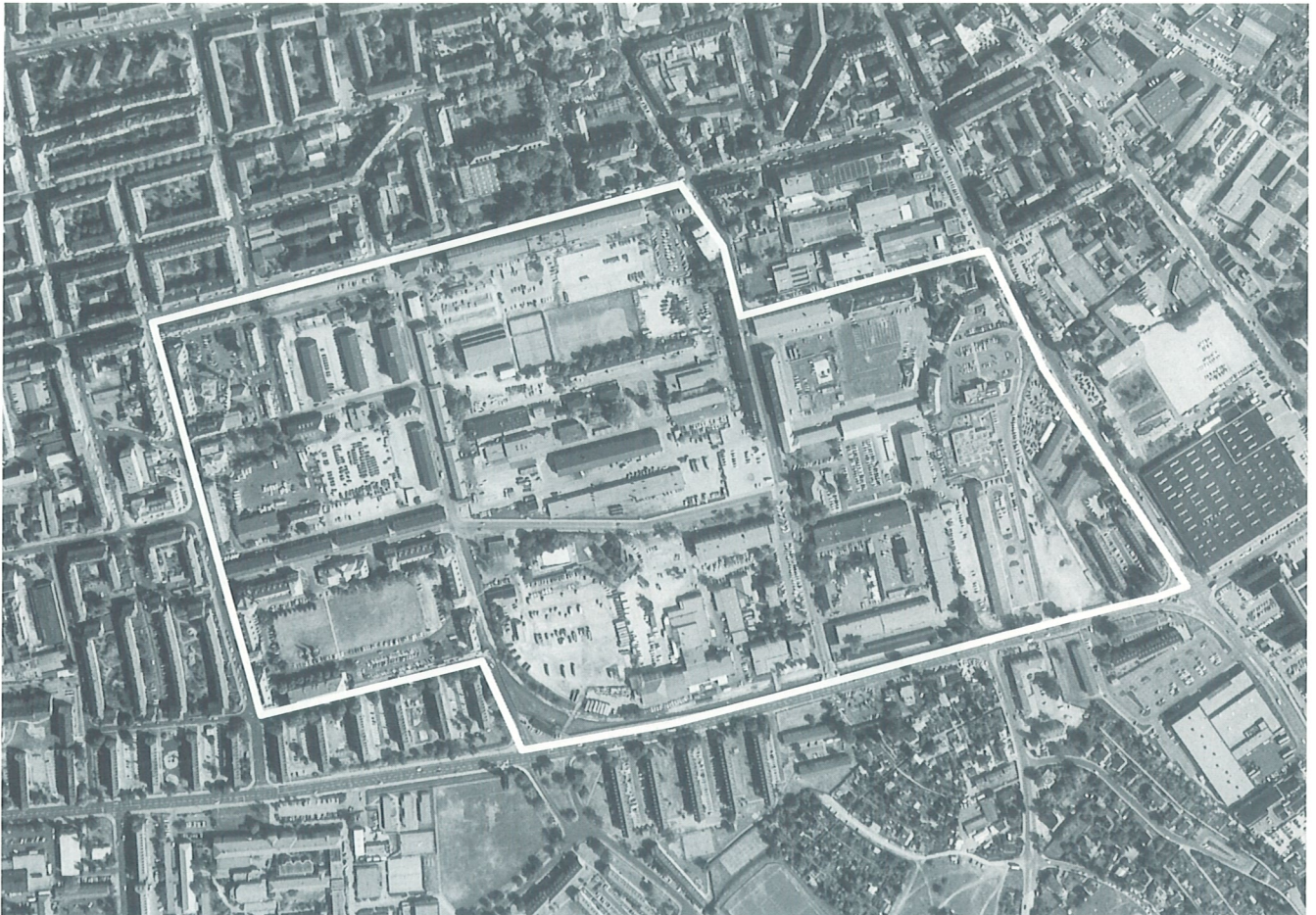
Das Modellprojekt soll auf dem Gelände der ehemaligen William O. Darby Kaserne realisiert werden. Die Projektfläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ist 900 m vom Hauptbahnhof entfernt.

Im Westen und Norden grenzt das Areal an bebaute Wohngebiete und an das Gelände einer weiterführenden Schule, im Nordosten und Osten an gewerblich geprägte oder gemischt genutzte Gebiete und im Süden an nur wenige Jahrzehnte alte, mehrgeschossige Wohnbauten der Kalb-Siedlung.

Südlich der Kreuzung Fronmüllerstraße / Waldstraße befinden sich zwei großflächige, bisher der US-Army vorbehaltene Einkaufszentren (»Commissary« und »PX«) mit

insgesamt 36.800 qm Nutzfläche, die 1995 von der Bundesvermögensverwaltung öffentlich zum Kauf ausgeschrieben wurden.

Das Projektgebiet des Siedlungsmodells umfaßt den zentralen Bereich der Konversionsfläche am nordöstlichen sowie südwestlichen Rand eines geplanten Stadtteilparks.



0 100 200 m

*Luftbild aus dem Jahr 1992  
mit Lage der Projektfläche auf  
dem Areal der ehemaligen  
William O. Darby-Kaserne*

## FÜRTH

Regierungsbezirk Mittelfranken,  
gemeinsames Oberzentrum  
mit Nürnberg und Erlangen

**Einwohner**  
108.000

**Wirtschaft**  
Elektronikindustrie,  
Handel, Dienstleistung  
Metallverarbeitung

**Bildung / Kultur**  
Stadthalle, Stadttheater

**Freizeit / Erholung**  
Stadtpark und Stadtwälder,  
Naherholungsgebiete  
(Fränk. Schweiz, Steigerwald,  
fränk. Seenland)

*Das Gebäude 41 soll den nördlichen Abschluß des geplanten Südstadtparks bilden*



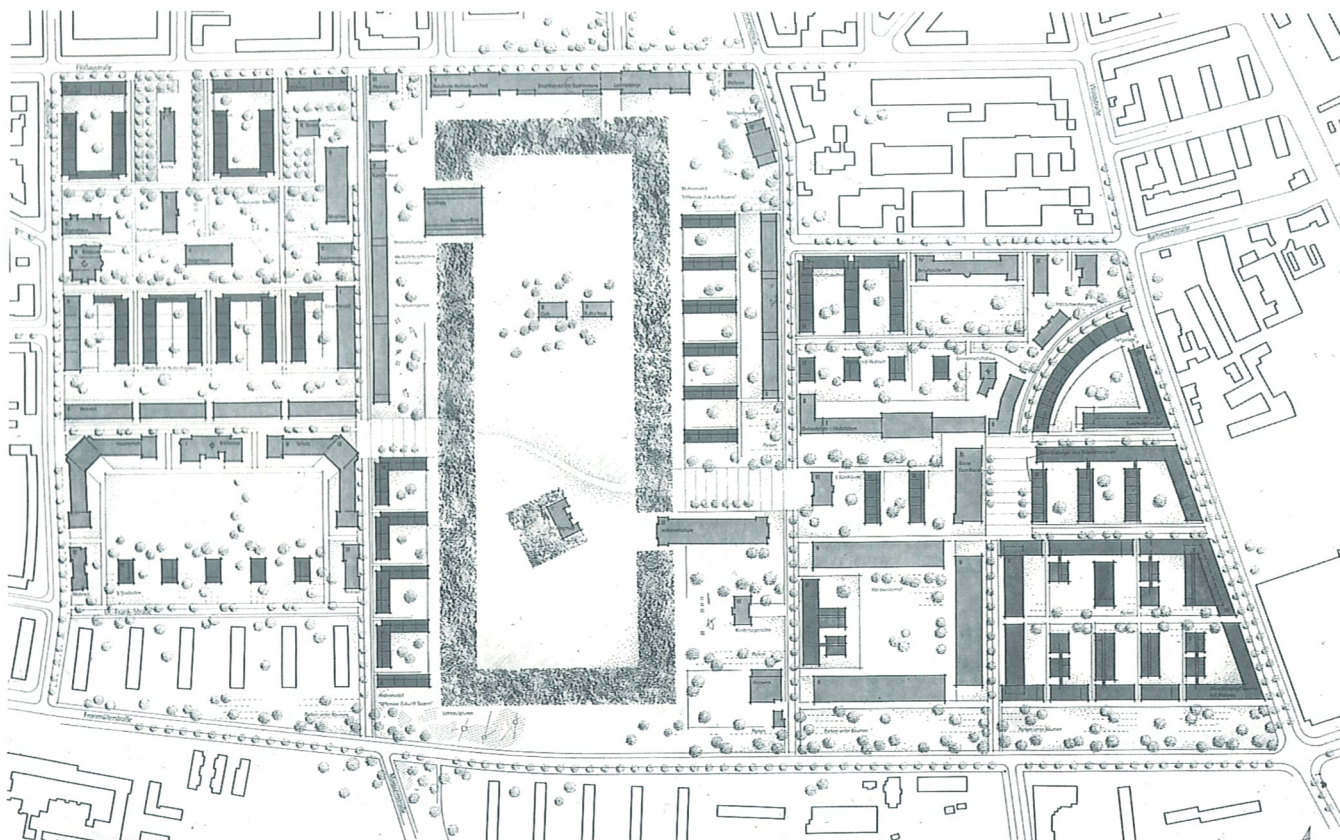
#### PROJEKTDATEN

**Fläche**  
40,7 ha

**Wohneinheiten**  
1.250, davon 200 im Programm  
»Siedlungsmodelle«

**Infrastruktur**  
Gemeinbedarfseinrichtungen,  
Kindergarten, gewerbliche Bau-  
flächen, Stadtteilpark

*In dem neuen Stadtteil sollen Wohnungen, Gewerbe, Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie ein Stadtpark entstehen. Dabei soll die vorhandene Altbausubstanz weitgehend erhalten und durch Neubauten ergänzt werden.*



## Planung

Auf der Konversionsfläche soll ein neuer Stadtteil für ca. 2500 Einwohner entstehen, davon etwa 200 Wohneinheiten im Rahmen der »Siedlungsmodelle«.

Für das Areal der ehemaligen William O. Darby Kaserne wurde 1996 ein beschränkter Städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Inhalt des Wettbewerbs war es, neben einer städtebaulichen Konzeption für das gesamte Kasernenareal eine Bautypologie für den Teilbereich der »Siedlungsmodelle« zu entwickeln.

Mit dem 1. Preis wurde die Arbeit des Büros Prof. Pesch + Partner – Städtebau –, Herdecke, in Zusammenarbeit mit der Werkgemeinschaft Freiraum, Landschaftsarchitekten Aufmkolk / Hirschmann, Nürnberg, ausgezeichnet.

Der Entwurf sieht die Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen unter

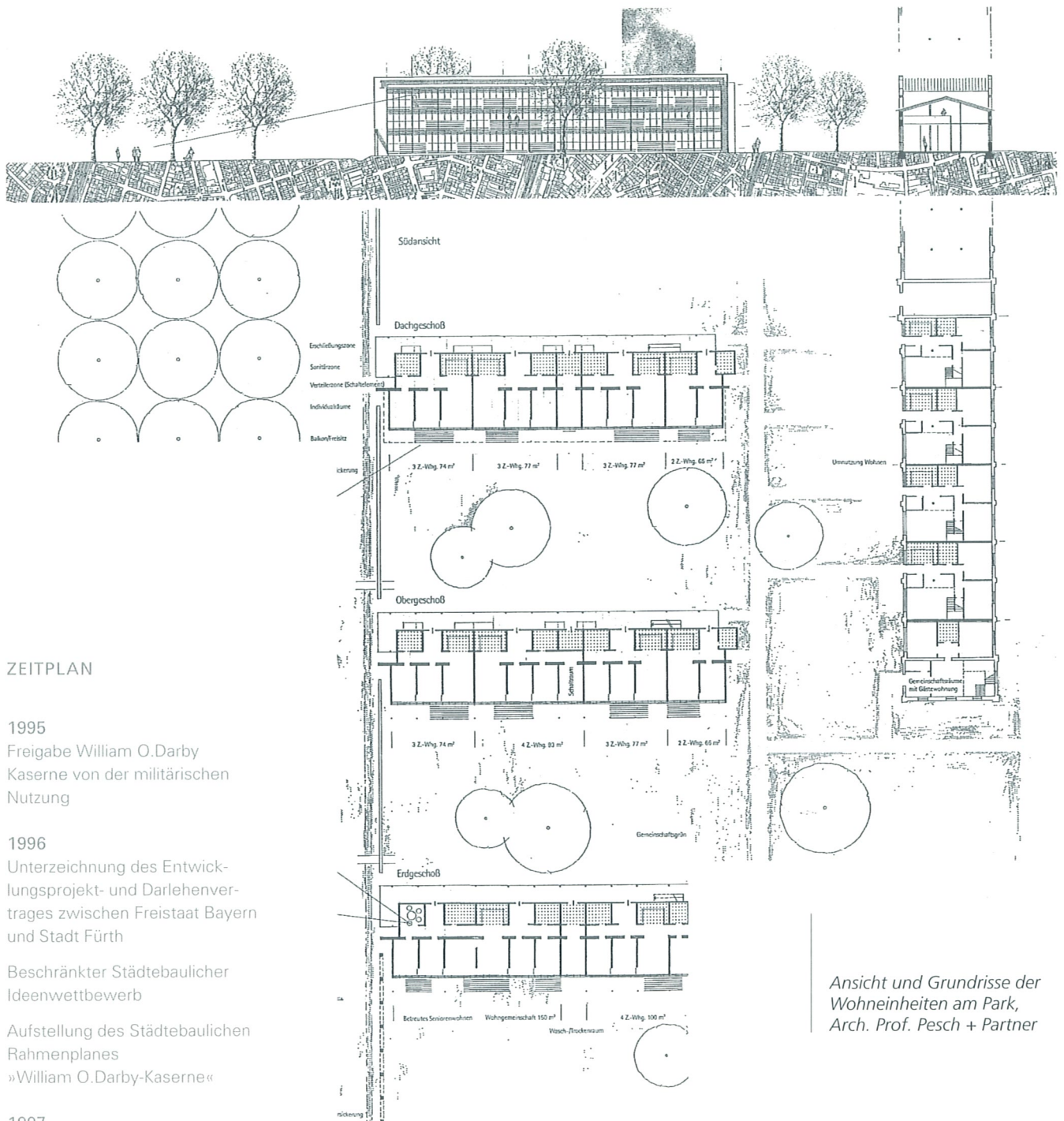
weitgehendem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz vor, die durch Neubauten ergänzt wird.

Eine zentrale Freifläche gliedert das ehemalige Kasernenareal in drei Teilbereiche (Wohnquartiere, Stadtpark und gemischt genutzte Quartiere).

Vorgesehen sind Niedrigenergiehäuser mit ausreichenden Speichermassen zur passiven Sonnenenergienutzung.

Den ökologischen Belangen soll auch durch Regenwasserversickerung und Grauwassernutzung Rechnung getragen werden.

*1. Preis im städtebaulichen Ideenwettbewerb, Arch. Prof. Pesch + Partner, Herdecke mit Werkgemeinschaft Freiraum Aufmkolk/Hirschmann, Nürnberg*



## ZEITPLAN

1995  
Freigabe William O. Darby  
Kaserne von der militärischen  
Nutzung

1996  
Unterzeichnung des Entwick-  
lungsprojekt- und Darlehenver-  
trages zwischen Freistaat Bayern  
und Stadt Fürth

Beschränkter Städtebaulicher  
Ideenwettbewerb

Aufstellung des Städtebaulichen  
Rahmenplanes  
»William O. Darby-Kaserne«

1997  
Einleitung der Bauleitplanung  
Vorbereitende Untersuchungen  
und Sanierungsbeschluß  
Städtebaulicher Vertrag

1998  
Workshop oder Plangutachten

*Ansicht und Grundrisse der  
Wohneinheiten am Park,  
Arch. Prof. Pesch + Partner*

Die ersten Preisträger im städtebaulichen Wettbewerb waren im Anschluß mit der Erstellung eines Rahmenplanes beauftragt worden.

Ein weiterer Auftrag zu einer Machbarkeitsstudie für ein Gewerbehofprojekt (Gebäude 71/72/73) wurde an die vierten Preisträger im Wettbewerb, die Architekten Kress und Partner, Erlangen, vergeben.

Die Freiraumplanung des zentralen Bereiches (»Südstadtpark«) ist für das Jahr 1997 vorgesehen.

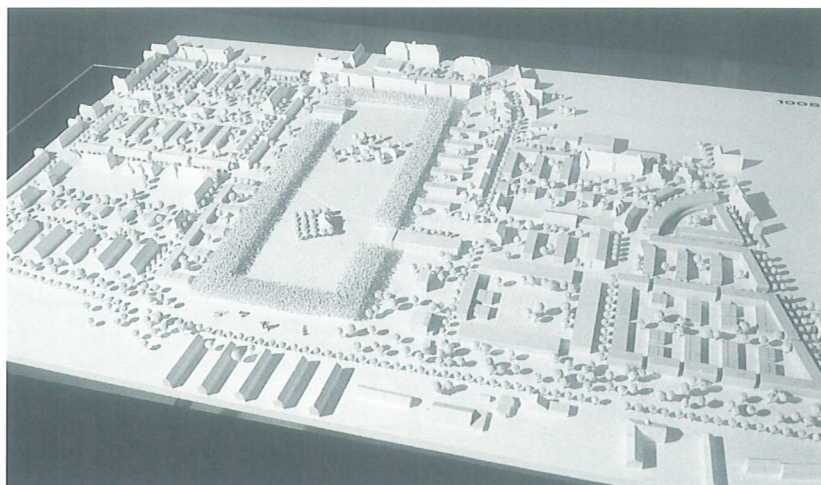
### Realisierung

Im Rahmen eines Workshops oder Plangutachtens sollen die Wettbewerbsentwürfe von den Preisträgern weiterentwickelt werden, damit im Anschluß daran mit »Investitionsprojekten« auf den Markt gegangen werden kann.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine schrittweise Realisierung auch in kleinen Bauabschnitten. Gespräche mit halbstaatlichen Baugesellschaften sowie spezialisierten Projektentwicklern für ökologisches Bauen und für Lofts sind aufgenommen.

Als Alternative zum Angebot im Umland sollen vorzugsweise Stadthäuser angeboten werden, da Geschoßwohnungen z.Zt. insbesondere nach dem Umbau der benachbarten Kalb-Siedlung in größerer Zahl auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind.

Die Realisierung sowie die Erschließung des Gesamtgebietes soll auf der Basis von städtebaulichen Verträgen erfolgen.



*Modell des 1. Preises im städtebaulichen Ideenwettbewerb. Im Bildvordergrund Zeilen der angrenzenden Kalb-Housing-Area*

### Kosten

Die Gesamtkosten für das Siedlungsmodell lassen sich im derzeitigen Planungsstand noch nicht hinreichend genau ermitteln.

Erschließungskosten fallen in voller Höhe an, da die alten Netze (mit Ausnahme der Fernwärme) nicht weiter genutzt werden können.

Die Übernahme aller Infrastrukturkosten wird ein Teil des beabsichtigten städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Fürth und dem Grundeigentümer Bundesrepublik Deutschland sein.

Die Grundstückskosten werden sich mit Abschluß des städtebaulichen Vertrages konkretisieren.

Nutzungen	Bauflächen
Wohnen	9,2 ha
Gemeinbedarf	7,4 ha
Mischnutzung	2,1 ha
Gewerbe	7,7 ha
Grünflächen	10,8 ha
Verkehr	3,5 ha
<b>gesamt</b>	<b>40,7 ha</b> (Wettbewerbsgebiet)

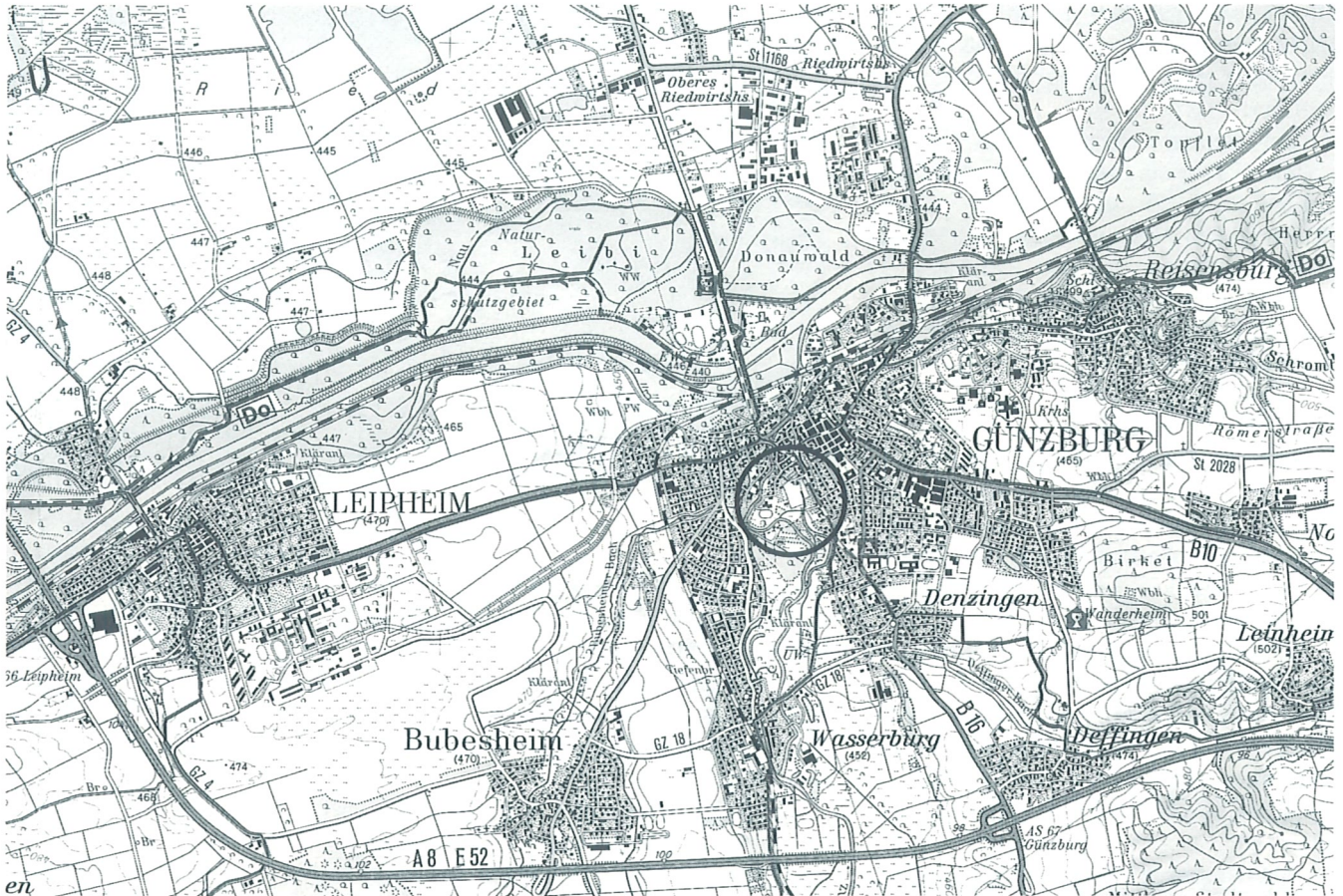
### ANSPRECHPARTNER

Stadt Fürth  
90744 Fürth

Baureferat  
Leitung: Herr Stadtbaurat  
Dipl. Ing. J. Krauß  
Telefon 0911-974-1050  
Telefax 0911-974-2611

Abteilung Stadtplanung  
Herr Dipl. Ing. C. Schöner  
Telefon 0911-974-2650  
Telefax 0911-974-2611

## Modellprojekt Günzburg »Günzpark«



Lage des Projektgebietes  
»Günzpark« im Süden  
des Stadtzentrums

### GÜNZBURG

Regierungsbezirk Schwaben,  
gemeinsames Mittelzentrum  
mit Leipheim

Einwohner  
20.000

#### Wirtschaft

Verwaltung, Lebensmittelindu-  
strie, Maschinenbau, Chemie

#### Bildung/Kultur

Theater, Museum f. röm.  
Geschichte, Internat. Institut  
für wiss. Zusammenarbeit

#### Freizeit/Erholung

Naherholungsgebiet Donauried  
mit zahlreichen Seen, Günzau,  
Freibad

### Standort

Das Modellprojekt soll auf einer Teilfläche der ehemaligen »Süddeutsche-Baumwolle-Industrie« (SBI) im südlichen Anschluß an die Unterstadt Günzburgs errichtet werden.

Die Süddeutsche-Baumwolle-Industrie hatte sich Ende des letzten Jahrhunderts in der Stadt angesiedelt. Im Zuge der laufenden Expansion wurden umfangreiche Flächen in der Günzau erworben sowie ein Stauweiher und ein Kanal zum Betreiben einer Wasserkraftanlage angelegt.

Als sich in den 80er Jahren finanzielle Schwierigkeiten abzeichneten, wurden schrittweise einzelne Teilflächen als Bauland ausgewiesen und bebaut.

Nach dem Konkurs der SBI im Jahr 1983 erwarb die Stadt Günzburg das Gelände.



0 100 200 m

Luftbild aus dem Jahr  
1993 mit Planungsgebiet





*oben:  
Das ehemalige Gelände der  
Süddeutsche-Baumwolle-  
Industrie. Die alten Fabrik-  
gebäude wurden bereits im  
Jahr 1988 abgetragen.*

*unten:  
Blick von Westen auf  
das Projektgebiet*

## PROJEKTDATEN

Fläche  
4 ha

Wohneinheiten  
125  
davon 35 Einfamilienhäuser  
und 90 Geschosßwohnungen

Infrastruktur  
Versorgungseinrichtungen  
(Gastronomie, Läden)

## Planung

Das Problem »Industriebrache« stellte die Stadtplanung vor neue Aufgaben. Auch im Hinblick auf einen modellhaften Umgang mit Altindustrieflächen wurde die Maßnahme in das Forschungsprogramm des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus von Bund und Land aufgenommen.

Zielvorgaben waren insbesondere

- nachhaltige Stärkung der Funktionen des Mittelzentrums Günzburgs durch ein geeignetes Nutzungskonzept für die Bauflächen; Verknüpfen der Funktionen Wohnen und Arbeiten
- Stärkung der Erholungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion der Innenstadt durch Umwandlung eines brachliegenden innerstädtischen Industriegebietes (»Funktionschwächensanierung«)
- Entwicklung eines Angebotes an naturnahen Erholungsflächen bis an die Unterstadt heran
- Konzeption neuer Wohn- und Siedlungsformen in Gemengelagen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Einsatz innovativer Technologien (insbesondere im Hinblick auf effizienten Energieeinsatz)

Im Jahr 1988 wurde ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für das SBI-Gelände mit dem Ziel durchgeführt, die Fläche städtebaulich und grünplanerisch neu zu ordnen.

Die Arbeit des Architekten Hein Goldstein, München, wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet.



1. Preis im vorgeschalteten städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb, Arch. Goldstein, München: Der Grünraum der Günzau wird über den zentralen Anger nach Norden bis in die Unterstadt geführt. Die vorhandenen Wasserflächen sollen weitgehend belassen und in einen naturnahen Zustand rückgebaut werden.

Das Planungskonzept sieht einen zentralen Grünanger als Mitte der Anlagen in Verlängerung eines die Günz begleitenden Grünzugs vor.

Nach Osten sind die sog. »H-Strukturen« mit Gewerbe- und Büroflächen zur Ichenhauser Straße und Geschößwohnungsbau zum zentralen Grünanger hin orientiert. Neben privaten Tiefgaragen für den Geschößbau ist die Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage entlang der Ichenhauser Straße im Bereich der »H-Strukturen« geplant.

Westlich des Grünangers ist verdichteter Einfamilienhausbau vorgesehen, im Norden das sog. »V-Gebäude« mit Einrichtungen zur Quartiersversorgung (Gastronomie, Läden) und Sonderwohnformen im Geschößwohnungsbau.

Auf der Grundlage des somit vorliegenden städtebaulichen und räumlichen Grundkonzepts soll nun auf dem Gelände eine zukunftsweisende Bebauung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Programms »Siedlungsmodelle« verwirklicht werden.

Das gemeinsame Entwicklungsprojekt beinhaltet die Bebauung der stadtnahen Industriebrache des bisherigen »SBI-Geländes« mit verdichtetem Einfamilienhausbau (ca. 35 Wohneinheiten) sowie Geschößwohnungsbau (ca. 90 Wohneinheiten) und mit Gewerbe- und Büroflächen (ca. 1.400 qm Nutzfläche), die den Wohnungen teilweise direkt zugeordnet werden können.

Für den verdichteten Einfamilienhausbau sollen oberirdische Garagen, für die Geschößbauten Parkierungseinrichtungen erstellt werden; darüber hinaus ist eine öffentliche Tiefgarage mit ca. 140 Stellplätzen geplant.

## Realisierung

Die Umsetzung des Modellprojekts erfolgt über eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft zwischen Freistaat Bayern und Stadt Günzburg.

Zu dem Entwicklungsprojekt gehören insbesondere auch der Erwerb von Grundstücken innerhalb des Projektgebietes, die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes für die künftige Bebauung im Projektgebiet, die Vorbereitung und technische Abwicklung von notwendigen Änderungen der Bauleitplanung und die Realisierung von Gebäuden durch die Gesellschaft in der Funktion als Bauherr und Bauträger sowie die Veräußerung der bebauten Grundstücke.

Die Erschließung einschließlich Straßen und Wege, Kanal, Wasser, Strom und sonstiger Medien ist in der Ausführungsphase bzw. bereits erfolgt.

Die Wärmeversorgung ist durch zwei anschlussfertig ausgebaute Heizzentralen (Blockheizkraftwerke) gesichert.

## ZEITPLAN

1984

Aufstellungsbeschuß Bebauungsplan »SBI-Gelände«

1988

Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb

Abbruch des Gebäudebestandes

1997

Abschluß des Gesellschaftsvertrages zwischen Freistaat Bayern und Stadt Günzburg

Realisierungswettbewerb

Weiterentwicklung der Bauleitplanung

1998

Baubeginn für den ersten Bauabschnitt



*Modell des 1. Preises  
im städtebaulichen  
Ideenwettbewerb*

### **Bodenbelastungen**

Das ehemals gewerblich genutzte Planungsgebiet wurde in einem mehrstufigen Verfahren auf Bodenbelastungen überprüft. Der mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmte Abschlußbericht hat die grundsätzliche Bebaubarkeit bei entsprechender Bodensanierung ergeben. Insofern wird es auch Inhalt des Projektes sein, im Umgang mit aus der Vornutzung belasteten Standorten neue Wege zu finden.

### **Kosten**

Überschlägigen Ermittlungen zufolge ist mit reinen Baukosten von etwa 50 Mio. DM zu rechnen.

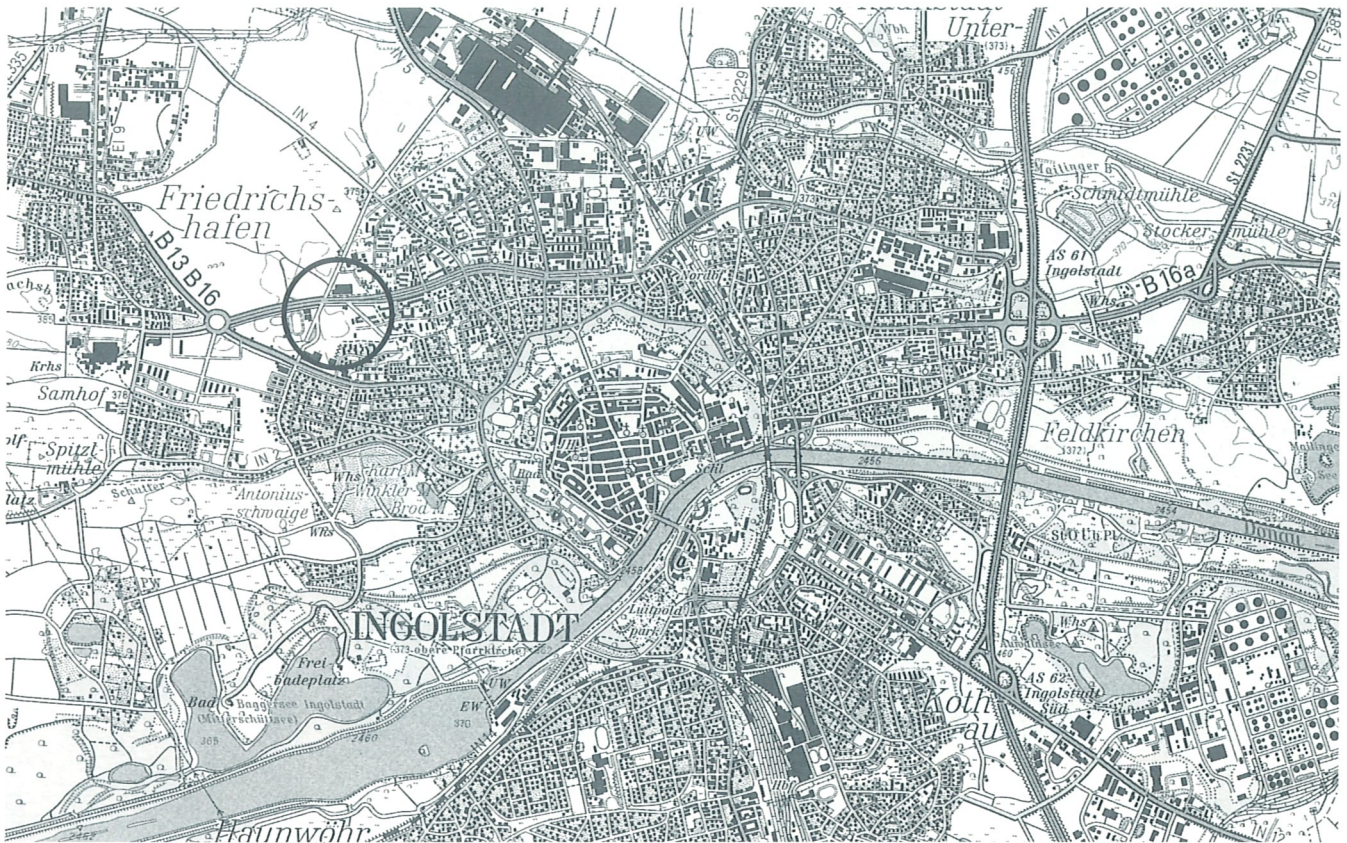
### **ANSPRECHPARTNER**

Stadt Günzburg  
Stadtbauamt  
Schloßplatz 1  
89312 Günzburg

Herr Wopperer, Stadtbaumeister  
Telefon 08221-903-165  
Telefax 08221-903-117

Herr Friedenberger,  
Leiter Stadtplanungsamt  
Telefon 08221-903-174  
Telefax 08221-903-117

## Modellprojekt Ingolstadt »Permoserstraße«



Lage des Projektgebietes  
»Permoserstraße« im Westen  
der Stadt Ingolstadt

### Standort

Das Modellvorhaben liegt ca. 2,5 km westlich der Altstadt. Den umgebenden Stadtbereich bildet die »Kernstadt«, die sich ringförmig um die Altstadt legt und überwiegend erst im 20. Jahrhundert errichtet wurde.

Das Projektgebiet grenzt nach Westen an den die Stadt umgebenden sog. »2. Grünring«, der als siedlungsgliederndes Element freigehalten und Zug um Zug langfristig Grün- und Erholungsfunktionen erfüllen soll. Als Teil dieser Erholungsfläche wurde bereits eine Sportanlage westlich des Modellgebietes angelegt. Das Projekt umfaßt eine Fläche von rund 4 ha.

In unmittelbarer Nachbarschaft nach Osten und Süden sind in den letzten Jahren Siedlungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstanden, darunter eine ganze Reihe von Projekten des Experimentellen Wohnungsbaus.

Die weitere Nachbarschaft nach Osten ist von Mietwohnungsbau der 70er Jahre geprägt, nach Südosten schließen sich zweigeschossige Reihenhäuser und dreigeschossige Gebäude mit Eigentumswohnungen an.

Das Projektgebiet ist voll erschlossen. Über die Richard-Wagner-Straße und die Permoserstraße ist eine Anbindung an das städtische Straßennetz gegeben. Die interne Erschließung im Baugebiet erfolgt durch eine Ost-West-Verbindung, die möglichst als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll. In Zukunft wird das Gebiet durch eine Buslinie an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.



Luftbild aus dem Jahr 1996  
mit Planungsgebiet

## INGOLSTADT

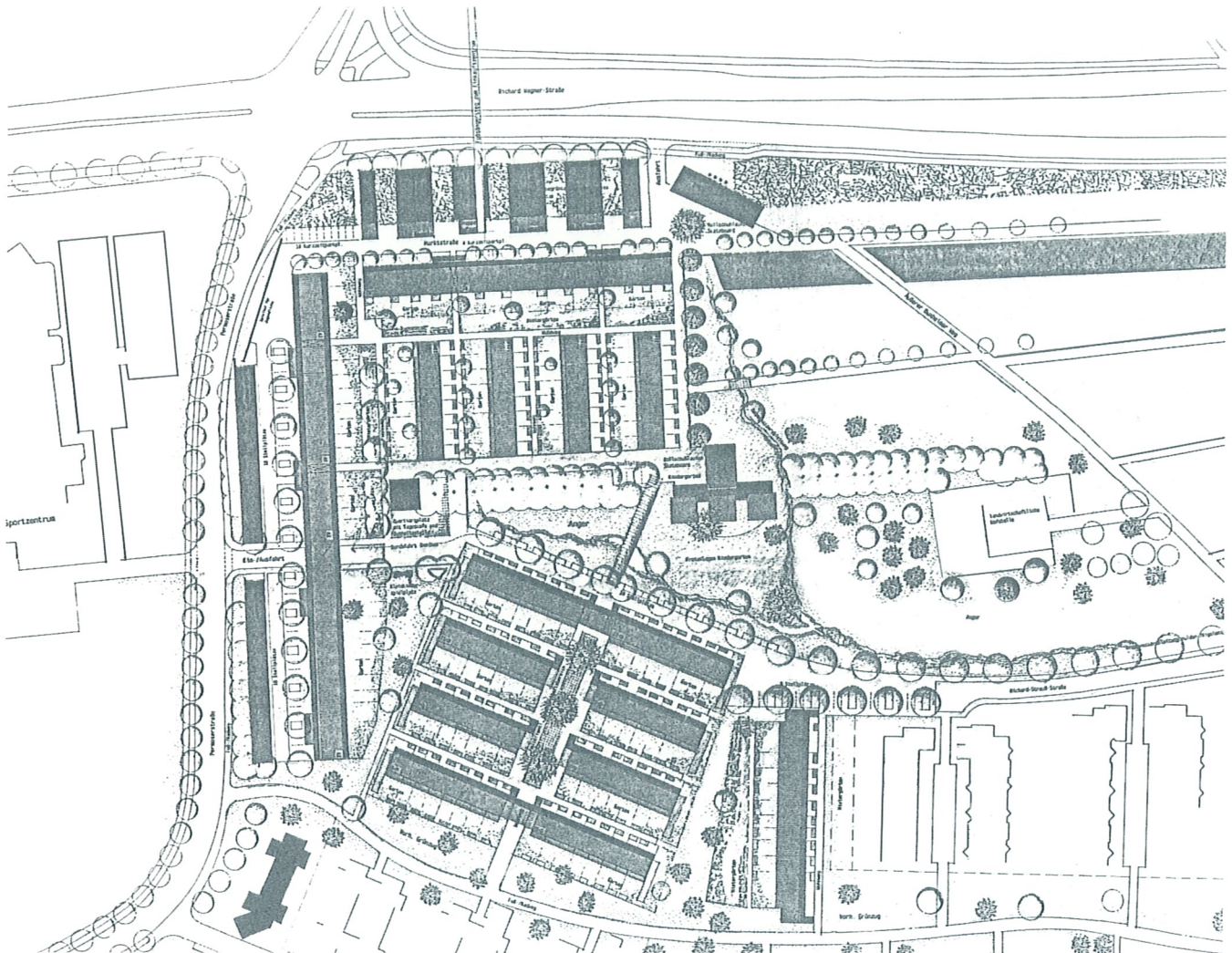
Regierungsbezirk Oberbayern  
Oberzentrum

Einwohner  
114.000

**Wirtschaft**  
Automobilindustrie, Energiezen-  
trum (Raffinerien, Kraftwerke)

**Bildung / Kultur**  
Historische Altstadt, Stadtthea-  
ter, Museen, schulisches Zen-  
trum, Fachhochschule, Zweig  
der Universität Eichstätt

**Freizeit / Erholung**  
vielfältiges Naherholungsange-  
bot (Donauauen, Altmühltal)



1. Preis im städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb, Arch. Bäuerle, Konstanz, L. Arch. Müller, Freiburg

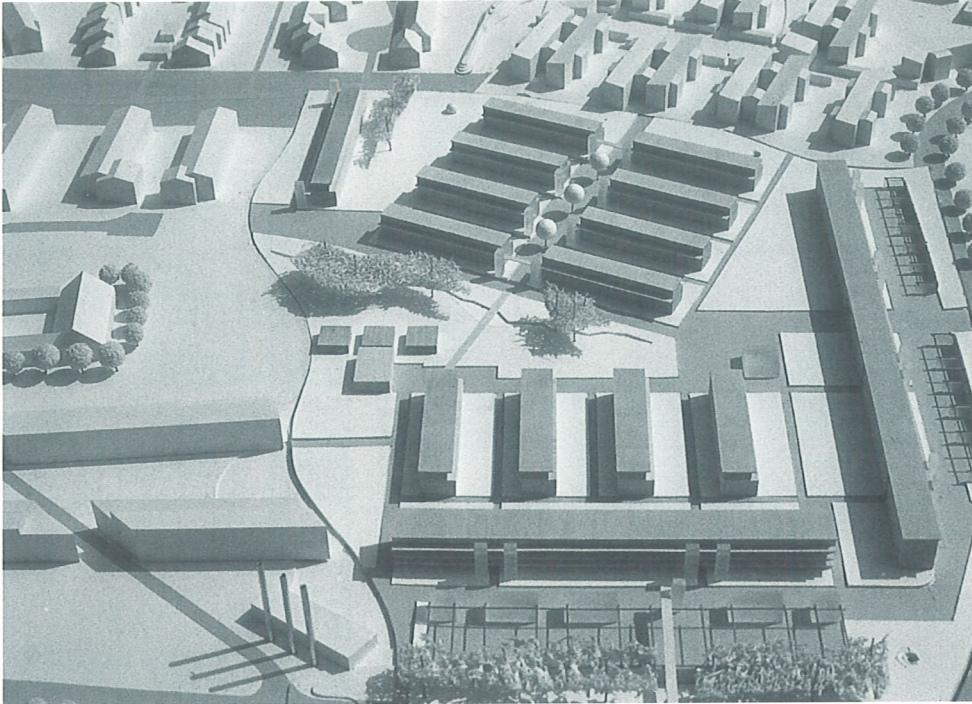
**Planung**

Im Frühjahr 1996 wurde für das Modellprojekt ein beschränkter städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil nach einem vorgeschalteten europaweiten Bewerbungsverfahren ausgeschrieben. Die eingegangenen Bewerbungen sind hinsichtlich der Qualifikation der Büros für die spezielle Aufgabenstellung in Ingolstadt bewertet worden. 10 Architekturbüros wurden zur Ausarbeitung der Wettbewerbsaufgabe eingeladen.

Mit dem 1. Preis wurde der Entwurf des Architekturbüros Bäuerle, Konstanz, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchi-

tekten Pit Müller, sowie den Fachberatern Prof. v. Mende (Bauphysik) und Both & Partner (Soziologie) mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

Der Stadtrat hat im September 1996 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt. Das Architekturbüro Bäuerle als erster Preisträger des Wettbewerbs wurde damit beauftragt, die Wettbewerbsarbeit zu konkretisieren und konzeptionell so zu überarbeiten, daß in Zusammenarbeit mit Bauträgern und Bauinteressenten eine Realisierung des gesamten Modellvorhabens in dem vorgegebenen Rahmen von ca. 5-8 Jahren gewährleistet werden kann.



*Modellfoto von Norden:  
Das Planungskonzept nimmt  
die vorhandenen Strukturen auf.  
In der Mitte entsteht ein Anger  
mit Kindergarten, Quartiersplatz,  
Café und Bushaltestelle.  
Die Randbebauung mit vorgela-  
gerter gewerblicher Nutzung  
schützt den inneren Bereich.*

Die Sozialstruktur in der Nachbarschaft des Projektgebietes ist geprägt durch einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie durch junge, wachsende Familien. Hinzu kommt eine große Gruppe von Erwerbstätigen mit geringerer beruflicher Qualifikation und ein sehr hoher Anteil an Aussiedler- und Ausländerfamilien.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen hat sich die Stadt vorgenommen, das Modellgebiet als abschließenden, integrativen Bauabschnitt zu betrachten und dort Hand in Hand mit der Differenzierung und Erweiterung des Wohnungsangebotes auch stabilisierende Elemente einzubauen. Damit ist die Erwartung verknüpft, eine bessere soziale Infrastruktur zu schaffen.

Insbesondere sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Förderung der Kommunikation durch raumbildende Gebäudeanordnung und Anbindung an die vorhandenen benachbarten Wohngebäude sowie baulich-räumliche Integration der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen
- Kleinteiligkeit auch im Geschößwohnungsbau, zur Förderung von Gruppenidentitäten und gruppenbezogener Selbstorganisation - verträgliches Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit; Angebot flexibler Raumstrukturen, die den Aufbau eigeninitiiertter Arbeitsplätze oder Werkstätten ermöglichen
- Schaffung von Möglichkeiten und Ansatzpunkten für die Herausbildung von sozialen und funktionalen Verflechtungen zwischen Wohnen und Arbeiten und zwischen den verschiedenen Wohnbereichen
- Urbanität und Sicherheit der öffentlichen Räume durch Stärkung der Aufenthaltsqualität, Belebung durch vielfältige Nutzungen, gute Einsehbarkeit

#### PROJEKTDATEN

Fläche  
4 ha

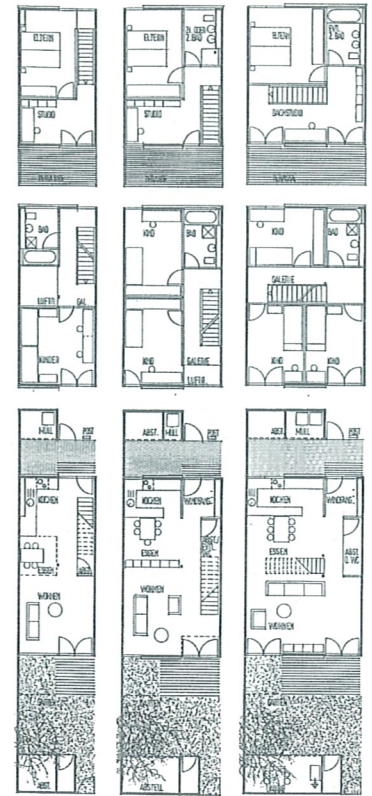
Wohneinheiten  
220 - 240, davon bis zu 120  
Reihenhäuser und bis zu  
120 Geschößwohnungen,  
ca. 1/4 im Mietwohnungsbau

Infrastruktur  
Kindergarten, Kleingewerbe,  
Dienstleistungen, Läden in  
den Randbereichen





Reihenhaustypologie  
des 1. Bauabschnitts,  
Arch. Bäuerle (4-, 5- und  
6-Meter-Haus)



ZEITPLAN

1995  
Unterzeichnung des Entwicklungsprojekt- und Darlehensvertrages zwischen Freistaat Bayern und Stadt Ingolstadt

1996  
beschränkter städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil

Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan »Permoserstraße«

1997  
Planreife des Bebauungsplans

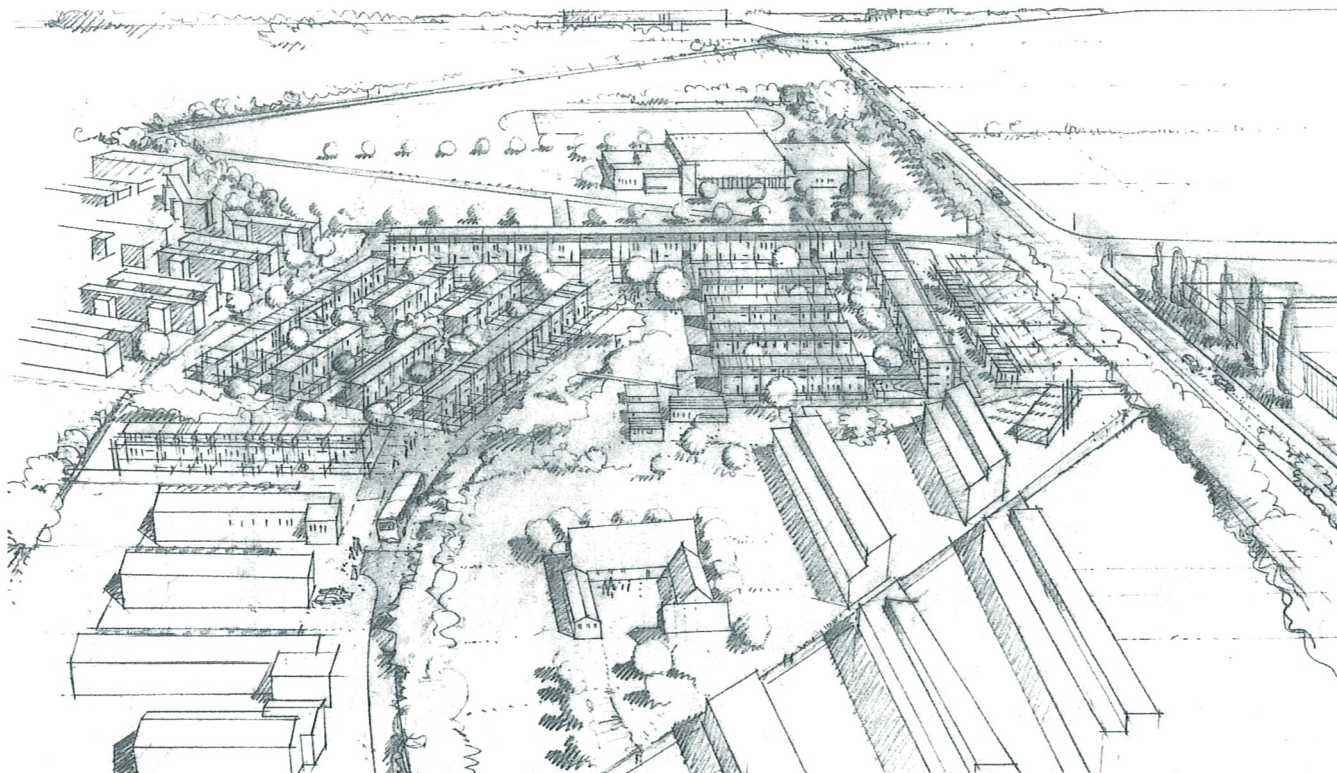
Beginn der Erschließungsarbeiten

Baubeginn für den ersten Bauabschnitt

1998  
Fertigstellung des ersten Bauabschnitts (ca. 30 Reihenhäuser)

– klare Wohnumfeldzonierung als Rahmen für Eigengestaltungen, Angebote von Orten mit angemessener, wohnungsnaher Privatheit und Angebote von gemeinschaftlich genutzten, halböffentlichen Begegnungsbereichen in den einzelnen Wohnanlagen; dabei ist besonders wichtig die Schaffung nutzungsöffener Freiräume für Kinder und Jugendliche.  
– vielfältige Haushalts- und Nutzerformen in den einzelnen Anlagen, flexible Baustrukturen, die sich an veränderte Wohnbedürfnisse anpassen, insbesondere unter Beachtung der Bedürfnisse von Kindern; Kompensation problematischer, soziodemographischer Entwicklungen durch ein differenziertes Angebot an Wohn- und Eigentumsformen,

– Beteiligung der Bewohner, auch der des Umfeldes, bei der Planung und Realisierung der Neubaumaßnahmen zur Stärkung der Identifikation mit dem Wohngebiet; denkbar ist auch die Realisierung eines Teils des Wohnungsbaus als Selbsthilfe- / Selbstbaumaßnahme mit entsprechender fachlicher Koordination, Moderation und Beratung.



### Realisierung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt 1997: Der Straßenbau sowie der Bau der Anlagen zur Regenwasserversickerung ist ab August 1997 geplant, so daß bis Jahresende 1997 alle Voraussetzungen für einen Baubeginn geschaffen sein werden.

Die zwischenzeitlich überarbeiteten Planungskonzepte bilden die Grundlage für weitere Gespräche mit Bauinteressenten (Bauträger, aber auch Privatinitiativen) mit dem Ziel, den Beginn der Einzelprojekte, insbesondere der Reihenhäuser, noch im Jahr 1997 sicherzustellen und damit auch deutlich zu machen, daß an einer zeitnahen Realisierung des Gesamtprojektes hohes Interesse besteht. Zielgruppe sind zunächst die Erwerber von Eigenheimen, denen durch günstige Baukosten und optimale Finanzierungsmöglichkeiten Anreize zum Erwerb eines Eigenheims gegeben werden sollen.

Nach ersten Ermittlungen betragen die Kosten des Gesamtprojektes für den Grunderwerb rund 19 Mio. DM, für die Erschließung etwa 0,5 Mio. DM sowie für die zusätzliche Infrastruktur (Kindergarten) etwa 1,4 Mio. DM.

Die Kosten der einzelnen Gebäude und Projekte sind derzeit noch nicht erfaßt. Hinzu kommen Aufwendungen für zinsgünstige Eigenkapitalersatzdarlehen, die an die Erwerber von Häusern aber auch an die Bauträger von Mietwohnungen ausgereicht werden sollen.

*Der erste Realisierungsabschnitt, die Reihenhausbauung, bildet ein eigenes Quartier im Gesamtgebiet.*

### ANSPRECHPARTNER

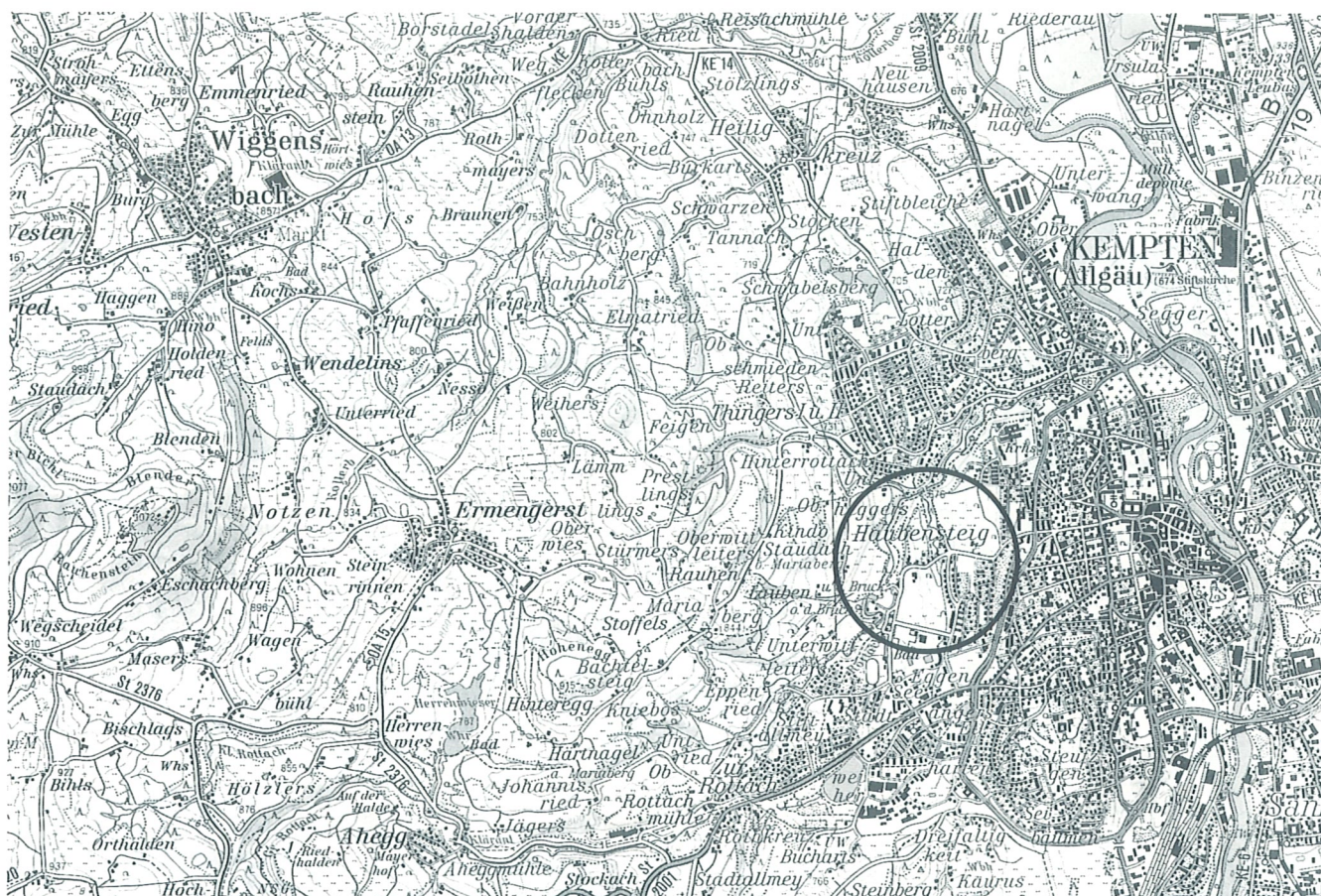
Stadt Ingolstadt  
Spitalstraße 3  
85049 Ingolstadt

Baureferat  
Herr Stadtbaurat Goebel  
Telefon 0841-305-2100  
Telefax 0841-305-2105

Stadtplanungsamt  
Herr Bauer  
Telefon 0841-305-2133  
Telefax 0841-305-2149

Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft Ingolstadt  
Herr Kirmeyer (Geschäftsführer)  
Minucciweg 4  
85055 Ingolstadt  
Telefon 0841-9537-0  
Telefax 0841-9537-90

## Modellprojekt Kempten »Jakobwiese«



Lage des Projektgebietes  
»Jakobwiese« im Westen  
der Stadt Kempten

### Standort

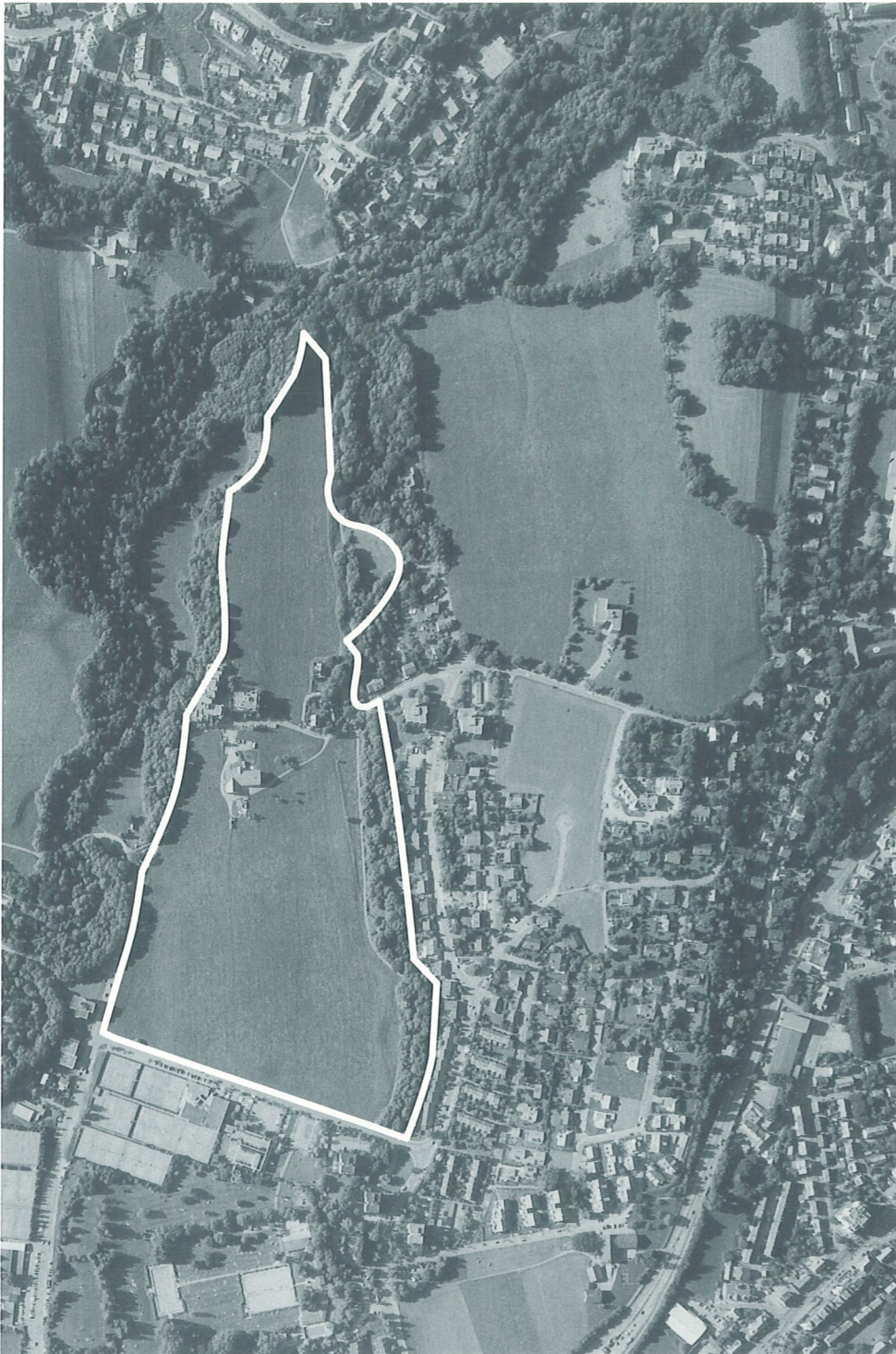
Das Projektgebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Kempten auf einem Geländesporn (eiszeitlicher Buckel), der östlich vom sogenannten Göhlenbach und westlich durch das Rottachtal begrenzt wird.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt im Süden über die Stadtbadstraße und im Norden über den Haubensteigweg.

Es ist vorgesehen, das Wohngebiet durch eine neu eingerichtete Buslinie an den Öffentlichen Personennahverkehr anzubinden.

In der Nähe befinden sich ein Kindergarten, Schulen sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Stadtbad und Hallenbad, Sportplätze, Tennisanlagen und eine Loipe sind unmittelbar angrenzend vorhanden. Ein weiterer Kindergarten ist im Projektgebiet vorgesehen.

*Luftbild aus dem Jahr 1993  
mit Lage des Planungsgebietes  
im Rottachtal*



#### KEMPTEN

Regierungsbezirk Schwaben  
Oberzentrum

Einwohner  
62.500

#### Wirtschaft

Speditionen, Einzelhandel,  
Lebensmittelindustrie, Milch-  
verarbeitung, Maschinenbau,  
Verpackung

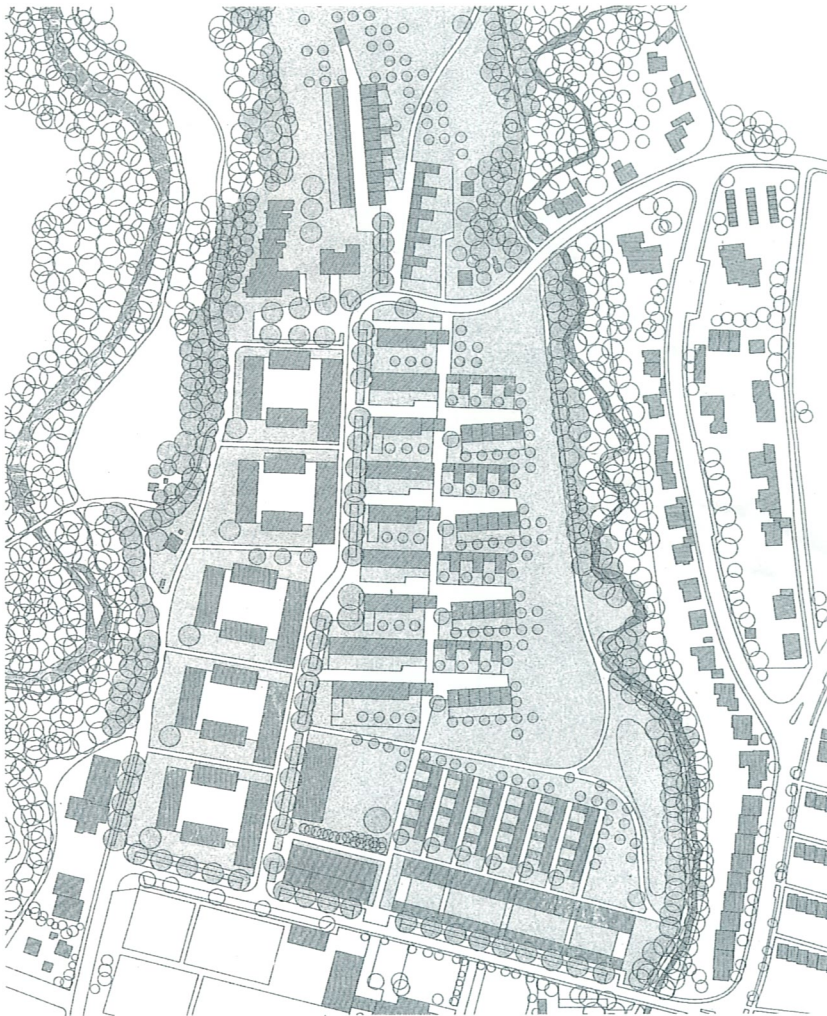
#### Bildung / Kultur

Stadttheater,  
Museen, archäologischer Park  
Cambodunum, Fachhochschule

#### Freizeit / Erholung

Naherholungsgebiete (Allgäu),  
große Freibadanlage

0 100 200 m



1. Preis im vorgeschalteten städtebaulichen Ideenwettbewerb, Arch. Fink · Jocher · Wenzl, München

## Planung

Mit der Planung und Projektierung des Vorhabens Jakobwiese in Kempten verbindet sich ein weitgefächertes Zielbündel, das die unterschiedlichsten Bereiche umfaßt und Innovationen auf mehreren Ebenen anstrebt:

- in administrativer Hinsicht sollen im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft zwischen Stadt Kempten und der Städtebau Gesellschaft für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mbH, einer Tochter der überwiegend städtischen Wohnungs- und Städtebau Gesellschaft, der Sozialbau, neue Wege erprobt werden, die eine Beschleunigung des gesamten Verfahrens, aber auch eine Vernetzung in den verschiedensten inhaltlichen und fachlichen Bereichen erwarten lassen. Für die Stadt Kempten ergeben sich Vorteile bei der Maßnahmefinanzierung durch Abschöpfung und direkten zielgerichteten Wiedereinsatz von Planungsgewinnen. Mit der Konstruktion der Public-Private-Partnership, PPP, ist eine zügige Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne des Programms »Siedlungsmodelle« zu erreichen:

- neue Wege der Wohnungsbaufinanzierung und -förderung sowie neuartige Investoren-, Typen- und Bauherrngemeinschaften sollen erhöhte Handlungs- und Entscheidungsspielräume, auch hinsichtlich der sozialen und ökologischen Zielsetzungen eröffnen. Eine Vielfalt von Trägermodellen, vom klassischen Einzeleigentümer über Nutzer- / Anlegermodellen bis hin zu gemeinschaftlichem Eigentum in entsprechenden Betreiberformen, wie auch klassische Bauträgermodelle lassen eine breitgefächerte Struktur des Wohnungsangebotes erwarten. Im Rahmen eines quartiersbezogenen Dienstleistungskonzeptes sollen städtebauliche, ökologische und soziale Ansätze miteinander verbunden werden
- den ökologischen Belangen wird durch eine Fülle von Maßnahmen Rechnung getragen; dazu gehört insbesondere sparsamer Flächenverbrauch durch verdichtetes Bauen, Minimierung der Bodenversiegelung und energieeffizientes Bauen und Wohnen.

Bereits im Jahr 1991 wurde von der Stadt Kempten ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Der Entwurf der 1. Preisträger, der Architekten Fink · Jocher · Wenzl, München, bildete die Grundlage für die Aufstellung des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Nord-Süd-Achse, von der aus fünf Wohnhöfe, sowie mehrere zeilenartige Gruppen erreicht werden. Parallel zu dieser zentralen Achse verläuft östlich eine weitere Erschließungszone, die jedoch nur für Fußgänger, Fahrradfahrer und Notfahrzeuge offen ist. Die diversen Parkpaletten sind ausnahmslos an die zentrale Achse angebunden. Sie sind im wesentlichen Decks, die in etwa auf dem natürlichen Geländeneiveau stehen bzw. nur einseitig in die relativ stark bewegte Topographie einschneiden. Auf diese Weise entstehen halboffene Parkdecks, die teilweise umbaut werden.

Ein exakter Wohnungsschlüssel kann noch nicht vorgelegt werden, da bei der Realisierung der Maßnahme Jakobwiese eine Vielzahl von Bauherren, Bauträgern und anderen Bauwilligen beteiligt ist. Schlüssel und Wohnformen orientieren sich an dem Bedarf der jeweiligen Nutzer. Der städtebauliche Entwurf bzw. Bebauungsplan ist für eine Zahl von etwa 550 Wohnungen konzipiert.

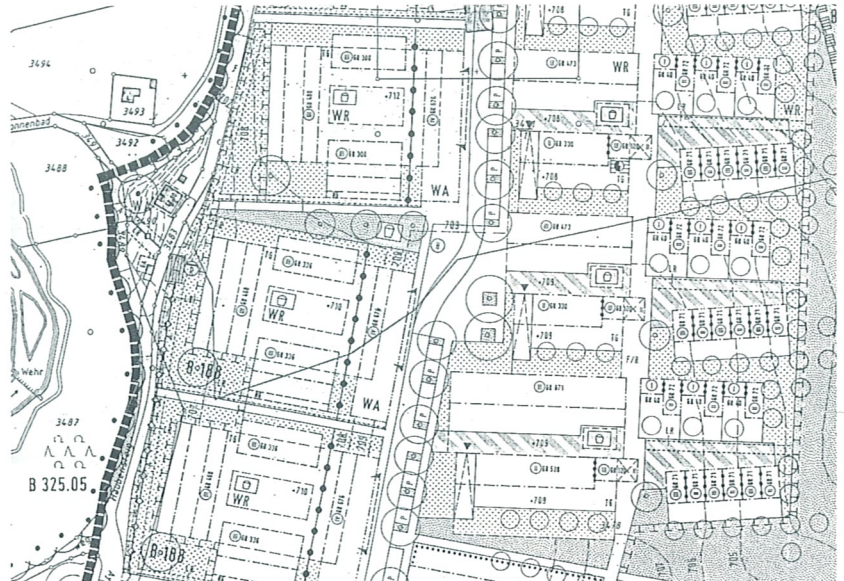
Aufbauend auf dem Planungskonzept werden zahlreiche unterschiedliche Ziele angestrebt:

#### *preiswertes Bauen*

- Reduzierung der Baukosten durch rationale Erschließung, kostengünstige Platzierung von Hausanschlüssen (z.B. Verlegen sämtlicher Verteilungsleitungen, wie Nahwärmenetz, Wasser, Abwasser in oder unter den Gebäuden) sowie Kostenreduzierungen im Hochbaubereich

#### *ökologisches Bauen*

- Minimierung der Versiegelung, Abführen des Oberflächenwassers über ein Mulden- und Rigolensystem, nachdem eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist



- Einbau einer Zisterne, so daß die Dachentwässerung zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung) verwendet werden kann
- Heizenergieeinsparung durch Minimierung der Transmissionswärmeverluste, Einbau von elektronisch/elektrischen Einzelraumregelungsanlagen; bei einem Vorhaben der Sozialbau, das derzeit gerade in Planung ist, soll durch einen deutlichen Einsatz regenerativer Energie (Kollektordächer), ein neuer Weg besritten werden
- Versorgung sämtlicher Wohngebäude (Heizung und Warmwasser) über ein mit mehreren Zentralen ausgestattetes Nahwärmenetz; so wird eine Vielzahl von individuellen Feuerungsanlagen mit relativ geringen Wirkungsgraden ausgeschlossen.

*Ausschnitt aus dem Bebauungsplan »Jakobwiese«: Das Projektgebiet wird in einzelne Wohnquartiere mit eigenen Freibereichen gegliedert.*

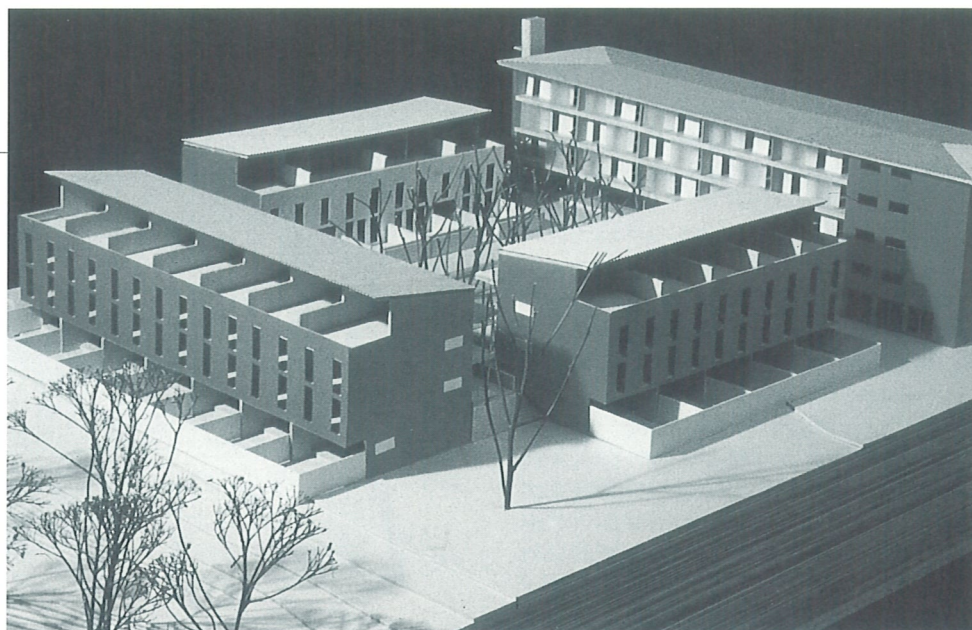
#### PROJEKTDATEN

Fläche  
17,7 ha,  
davon 8 ha für Bebauung

Wohneinheiten  
550-600, davon ca. 400  
Geschoßwohnungen und  
200 Einfamilienhäuser  
(v.a. Ketten-, Reihen- und  
Winkelhäuser)

Infrastruktur  
Kindergarten, Einkaufs-  
möglichkeiten

Modellphoto Wohnhof 3,  
Arch. Fink + Jocher, München:  
die einzelnen Wohnhöfe  
bilden jeweils in sich abge-  
schlossene Einheiten



#### ZEITPLAN

1991  
Städtebaulicher Ideen-  
wettbewerb

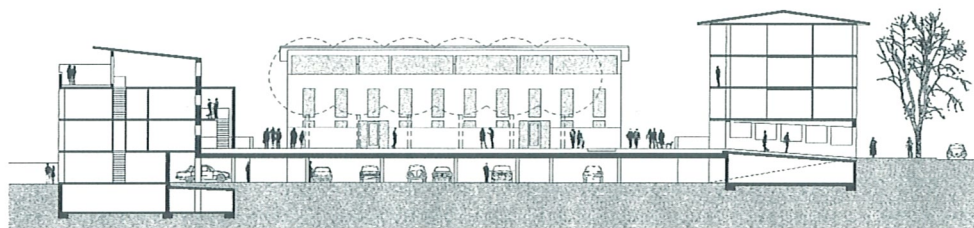
1994  
Satzungsbeschluß  
Bebauungsplan

1995  
Unterzeichnung des Entwick-  
lungsprojekt- und Darlehens-  
vertrages zwischen Freistaat  
Bayern, der Städtebau/Sozial-  
bau und der Stadt Kempten

1996  
Beginn der ersten Baumaß-  
nahme (Wohnhof 3)

1997  
Fertigstellung Wohnhof 3

1997 / 98  
Realisierung weiterer  
Bauvorhaben



*Schnitt West-Ost:  
unterhalb der innenliegenden  
Freifläche befinden sich die  
halboffenen Parkdecks*

#### *soziales Bauen*

- Vielseitigkeit des Wohnungsschlüssels, flexible Grundrißlösungen
- Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und abgeschlossenen Einheiten, die als Ateliers, Arbeits-, Wohn- oder Freizeiträume genutzt werden können, um beginnenden Differenzierungen und neuen Formen von Arbeit, Freizeit und Wohnen zu entsprechen
- vielfältiges Wohnungsangebot von der 2-Zimmerwohnung bis zu großen 4-/5-Zimmerwohnungen (Angebote für Singles, große und kleine Familien) mit zum Teil hierarchiefreien Grundrissen

- Angebot eines Konzeptes der Wohnhilfe über die Bewohnermitbestimmung hinaus, aufbauend auf den Säulen Selbsthilfe, Nachbarschaftshilfe und halbprofessioneller/professioneller Hilfe. Über die Wohnhilfe wird Unterstützung nach Maß organisiert: Ziel ist das Knüpfen eines umfangreichen sozialen Netzes, das die Selbsthilfepotentiale von Familien und Gruppen ebenso integriert wie professionelle oder halbprofessionelle Dienstleistungen.

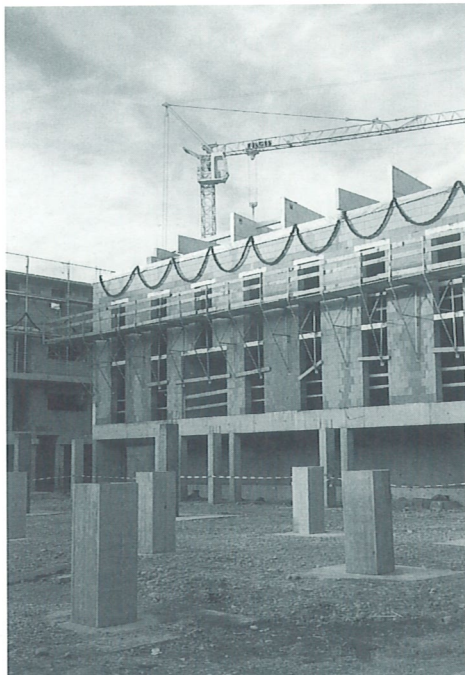
#### *Besonderheiten*

- Die sich neu entwickelnden Formen von Telekommunikation / Multimedia bedingen entsprechend ausgeformte Netze, so daß die Telekommunikationsversorgung / Breitbandkabel zunächst über ein von der Telekom unabhängiges Netz erfolgt. Dieses Netz ist nur an einem Punkt mit den Anlagen der Telekom verknüpft. Die Verteilung im Quartier erfolgt sogar in den Haupttrassen über den Träger und Betreiber des Nahwärmenetzes. Nach 1998 ist über dieses Netz auch, soweit gewünscht, Übertragung von Sprache / Telefon möglich.

#### **Realisierung**

Mit der Erschließung der Gesamtmaßnahme wurde im Sommer 1995 begonnen. Im Frühjahr 1996 erfolgte die Grundsteinlegung für die erste Hochbaumaßnahme der Sozialbau Kempten. Für diese Maßnahme wurde im Oktober 1996 bereits das Richtfest gefeiert.

Ein weiteres Projekt eines privaten Bauträgers wurde im Herbst 1996 in Angriff genommen. Andere Vorhaben, insbesondere Reihen- und Kettenhäuser, sind für 1997 geplant, ebenso eine Eigentumsmaßnahme der Sozialbau, die im Hinblick auf energetische Fragen besonders interessant ist. Die weitere Abwicklung der Gesamtmaßnahme Jakobwiese wird sich an den Bedingungen des Marktes orientieren. Die bislang hergestellten Erschließungsanlagen ermöglichen ohne wesentliche Zusatzinvestitionen die Errichtung von insgesamt rund 300 Wohnungen bzw. Häusern.



*Mit der ersten Hochbaumaßnahme, dem Wohnhof 3, wurde im Frühjahr 1996 begonnen.*

#### **Kosten**

Die Gesamtmaßnahme dürfte unter Berücksichtigung der Erschließungskosten, der Kosten des Nahwärmenetzes sowie der Hochbaumaßnahmen, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur, in etwa 190 Mio. DM umfassen.

Für die Erschließungsmaßnahmen wurden bislang rund 1 Mio. DM und für das Nahwärmenetz in etwa 0,75 Mio. DM investiert. Allein die Sozialbau hat derzeit Bauvorhaben im Umfang von 19 Mio. DM (Gesamtherstellungskosten) im Bau und für weitere 10 Mio. DM in Vorbereitung.

#### **ANSPRECHPARTNER**

Städtebau Gesellschaft für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mbH sowie Sozialbau, Wohnungs- und Städtebau Gesellschaft mbH

Allgäuer Straße 1  
87435 Kempten  
Telefon 0831 / 252-8711  
Telefax 0831 / 252-8799

#### **Geschäftsführer:**

Herr Dipl.-Ing. Eckhard P. Rieper,  
Herr Dipl.-Kfm. Erich Greissing

#### **Abteilungsleiter:**

Herr Oswald Geßler  
(Maßnahmeträger)  
Herr Detlef Wanzenberg  
(Hochbau)

Stadt Kempten, Finanzreferat  
Herr Stadtkämmerer Mölle,  
Finanzreferat;  
Frau Renate Mader,  
Liegenschaftsamt



## Modellprojekt München »Waldmann-Stetten-Kaserne«



### MÜNCHEN

Regierungsbezirk Oberbayern  
Landeshauptstadt, Oberzentrum

Einwohner  
1.228.000

#### Wirtschaft

Handel und Dienstleistung,  
Banken, Versicherungen, Verwal-  
tung, Medien, Automobilindus-  
trie, Elektroindustrie, Hand-  
werk, Forschung und Entwick-  
lung, Software, Messen, Tagun-  
gen, Fremdenverkehr

#### Bildung / Kultur

Universitäten, Fachhochschulen,  
zahlreiche schulische Einrichtun-  
gen, zahlreiche Museen, Galeri-  
en, Theater, Philharmonie, kultu-  
relle Einrichtungen, Sehenswür-  
digkeiten,

#### Freizeit / Erholung

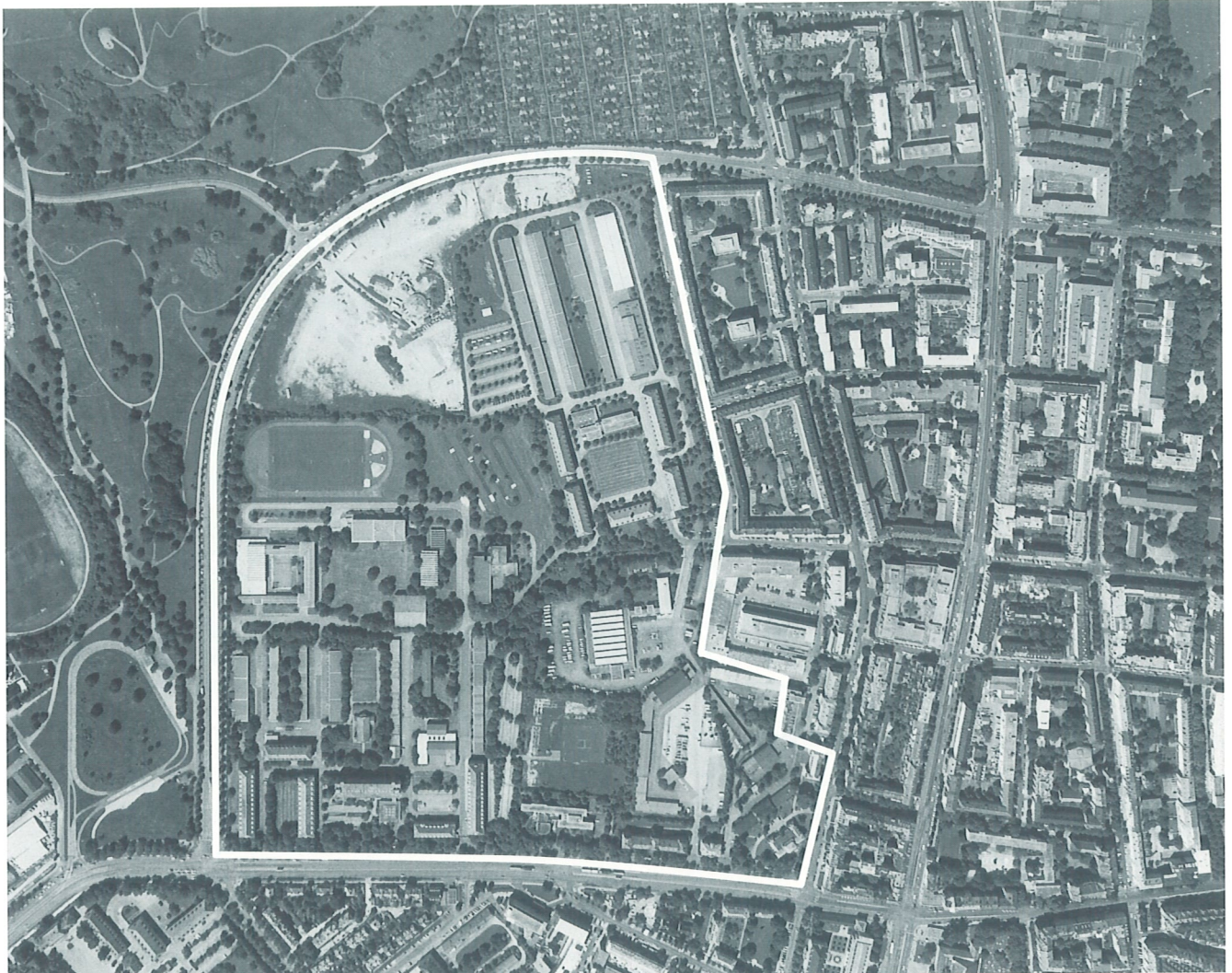
Olympiapark, Sporteinrichtun-  
gen, Grünanlagen (Englischer  
Garten, Botanischer Garten, Tier-  
park, Schloßpark Nymphenburg),  
Nähe zu vielen Naherholungsge-  
bieten im Voralpenland

*Lage des Projektgebietes  
»Waldmann-Stetten-Kaserne«  
in unmittelbarem Anschluß  
an den Olympiapark*

#### Standort

Das Projektgebiet liegt ca. 2,5 km nord-  
westlich der Münchner Altstadt. Im Norden  
und Westen schließt sich das Olympia-  
gelände, im Osten die gründerzeitliche Be-  
bauung Schwabings an. Südlich des Gelän-  
des befindet sich die »Barbarasiedlung«, ei-  
ne Unteroffizierssiedlung, die nach der Jahr-  
hundertwende errichtet wurde und heute  
unter Ensembleschutz steht.

Durch die Truppenreduzierung der Bun-  
deswehr zu Beginn der 90er Jahre wurden  
in München militärische Liegenschaften mit  
einem Entwicklungspotential von insges-  
amt rd. 10.000 Wohneinheiten frei.



*Luftbild des ehemaligen Kasernengeländes aus dem Jahr 1994*

Die Nachnutzung der Waldmann-Stetten-Kaserne bietet nun in sehr attraktiver Lage am südlichen Rand des Olympiaparkes die Möglichkeit, entstandene städtebauliche Defizite zu beheben und einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsbau in München zu leisten.

Für die Fläche wurde im Jahr 1992 eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet.

Das Gelände ist über die Ackermannstraße und die Schwere-Reiter-Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist gut durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen (Bus- und Straßenbahnhaltestellen an der Schwere-Reiter-Straße). Der nördliche Teil soll im Zuge der weiteren Planung ebenfalls an den ÖPNV angebunden werden.



Strukturkonzept mit Nutzungszonierung, (1994), Planungsreferat der Landeshauptstadt München

## Planung

Im Jahr 1994 wurden von der Landeshauptstadt die grundlegenden Planungsziele für die Kaserne formuliert. Der Schwerpunkt lag hierbei auf der Errichtung von rd. 2.100 Wohneinheiten. Zur Konzeptionsfindung wurde im Herbst 1996 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt.

Auf dem Gelände sollen primär Wohnbauflächen entwickelt werden, die sich um eine größere zentrale Grünfläche gruppieren. Von hier aus führen Grünverbindungen zu den umliegenden Nutzungen.

Geplant ist eine abschnittsweise Realisierung der Neubaubereiche. Es wird deshalb angestrebt, hinsichtlich Bebauung, Erschließung und Grünstrukturen funktionsfähige und in sich abgeschlossene Baustufen zu entwickeln.

Es soll ein familien- und kinderfreundlicher, in seiner Gesamtheit barrierefreier Stadtteil mit hohem Wohnwert und lebendiger Nachbarschaft entwickelt werden, der die oft getrennten Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit wieder zu einer Einheit verbinden kann.

Ebenso sollen die Belange der älteren Mitbewohner, insbesondere der älteren Frauen, Berücksichtigung finden.

*Waldmann-Kaserne, ehemalige KFZ-Wartungshalle*



*Blick von Süden in den östlichen Bereich der Stetten-Kaserne*



#### PROJEKTDATEN

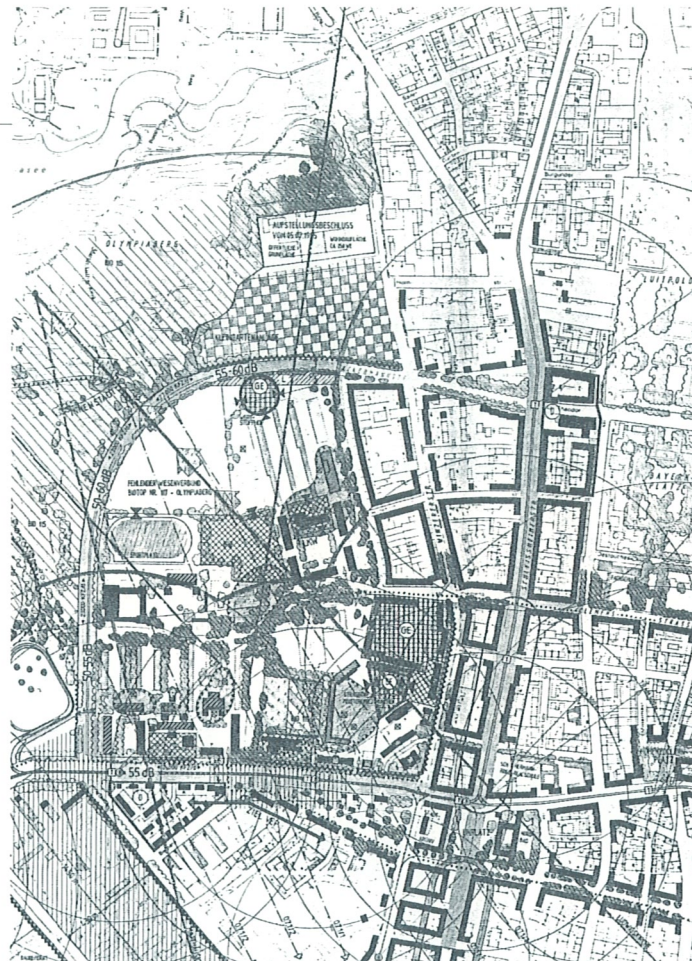
**Fläche**  
39,5 ha

**Wohneinheiten**  
bis zu 2.400, davon ca. 1000 im Programm »Siedlungsmodelle«

**Infrastruktur**  
Schulen, Kindergarten, Kinderhort und -krippe, Gemeinbedarfseinrichtungen, kath. Pfarrzentrum, Stadtteilpark

Öffentliche Verwaltung, tertiäre Nutzungen, Wertstoffhof, höherwertiges Gewerbe

Rahmenplan »Analyse, Probleme, Bewertung« (1995), Arch. Dragomir, L.Arch. Stahr&Haberland, München



ZEITPLAN

1992  
Einleitungsbeschlus Entwicklungsmaßnahme

1994  
Strukturkonzept

1996  
Unterzeichnung des Entwicklungsprojekt- und Darlehensvertrages zwischen Freistaat Bayern und Landeshauptstadt München

Städtebaulicher und Landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb

1997  
Aufstellung des Bebauungsplanes

1999  
Baubeginn der ersten Hochbaumaßnahmen

Durch intelligente Planung soll nachgewiesen werden, daß innovativer Städte- und Wohnungsbau nicht teurer sein muß als herkömmlicher.

Planungsziele sind dabei:

- Bau von familiengerechten, insbesondere kinderfreundlichen Wohnungen (Mischung unterschiedlicher Wohnungsformen und Wohnungsgrößen im Hinblick auf ein bedarfsgerechtes Wohnen für alle Altersstufen und Familienstrukturen; hierarchiefreie Grundrisse und neue Wohnformen)
- Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit (räumliche Annäherung der Funktionen, dadurch auch Minderung des Verkehrsaufkommens, Reduzierung der Wohnumfeldkosten)

- kleinteilige Parzellierung der Wohnbaugrundstücke, um genossenschaftliche Wohnformen o.ä. zu ermöglichen
- flexible Grundrisse und Konstruktionen, um spätere Umnutzungen und Modernisierungen kostengünstig zu ermöglichen
- kostengünstige Siedlungsformen mit sparsamer Erschließung und flächensparender Bauweise
- kostengünstige Bauformen mit neuen Ideen und Entwurfskonzepten
- sparsamer Flächenverbrauch und umweltschonender Umgang mit Grund und Boden; geringe Versiegelung von Freiflächen und naturnahe Begrünung (z.B. auch von Fassaden und Dächern)

- abgestuftes, kindergerechtes Wohnumfeld mit für die Kommunikation aller Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbaren Erschließungs- und Freiflächen
- geeignete Gemeinschaftseinrichtungen für vielfältige Nutzungen durch die Bewohnerinnen und Bewohner
- Barrierefreies Wohnen und Betreutes Wohnen mit entsprechend ausgestatteten Wohnungen und einem geeigneten Wohnumfeld
- Mehrgenerationenwohnen im Haus oder in der Nachbarschaft

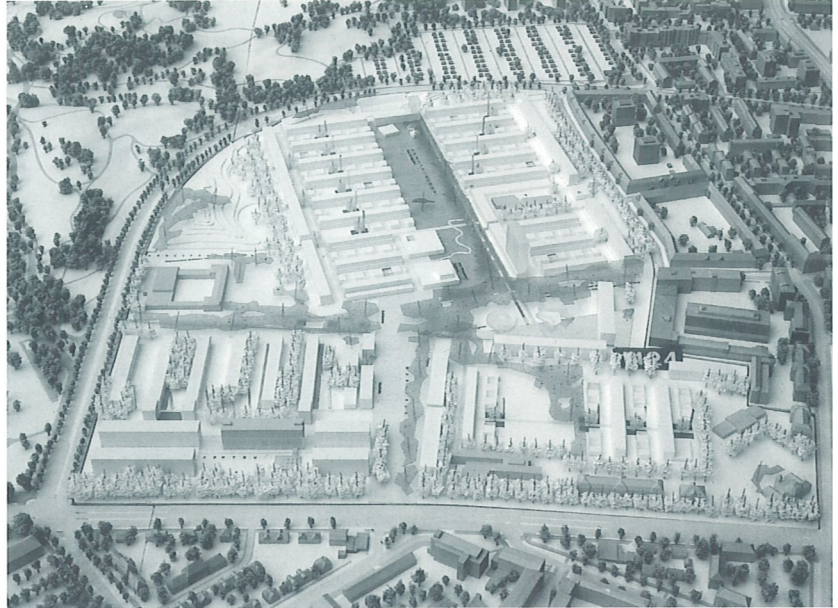
Tertiäre Nutzungen erstrecken sich entlang der Schwere-Reiter-Straße und an der neu zu planenden ÖPNV-Erschließung.

Im südwestlichen Teil des Planungsgebietes sollen Baugebiete für stapelbares, höherwertiges Gewerbe entwickelt werden.

Mehrere Bauten der öffentlichen Verwaltung bestehen bereits entlang der Schwere-Reiter-Straße bzw. Winzererstraße. Sie bleiben größtenteils in ihrer derzeitigen Nutzung erhalten.

Die Freiflächenstruktur soll aus den bestehenden schützenswerten Vegetationsbeständen entwickelt werden. Durch die Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes kann frühzeitig eine kostengünstige Primärstruktur geschaffen werden, die durch multifunktionale Grünflächen ergänzt werden soll. Eine große, zentral gelegene Grünfläche ermöglicht Freizeitaktivitäten und Erholung und soll als klimatischer Ausgleich zur dichten Bebauung dienen. Im großräumigen Zusammenhang ist eine durchgängige Grünverbindung im Ost-West-Richtung notwendig. Auf der Basis des Baumbestandes soll die Möglichkeit einer langfristigen Verbindung zwischen Englischem Garten, Olympiapark, Luitpoldpark und Nymphenburger Park geschaffen werden.

(Der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb wurde zwischenzeitlich entschieden. Mit dem 1. Preis wurde der Entwurf des Architekten C.Vogel, München, und der Landschaftsarchitektin R.Lex-Kerfers ausgezeichnet.)



#### Altlasten

Im gesamten Planungsgebiet befinden sich aufgrund bestehender oder aufgelassener Nutzungen (z.B. Heizkraftwerk, Instandsetzungshalle) oder Verfüllungen Altlastenverdachtsflächen.

Nach derzeitigem Informationsstand sind keine besonderen Folgen für die Planung zu erwarten; es kann davon ausgegangen werden, daß dennoch evtl. vorhandene Bodenbelastungen vor Baubeginn beseitigt sein werden.

*1. Preis im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb, Arch. C. Vogel, München, L.Arch. Lex-Kerfers*

#### ANSPRECHPARTNER

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
HA II/12  
Blumenstraße 29  
80331 München

Herr Andres  
Leiter des Teams  
Entwicklungsmaßnahmen  
Telefon 089/ 233-22055  
Telefax 089/ 233-24238

Frau Hesse  
Telefon 089-233-25218  
Telefax 089-233-24238

## Modellprojekt Nürnberg »St. Leonhard Nord«



### NÜRNBERG

Regierungsbezirk Mittelfranken  
gemeinsames Oberzentrum mit  
Fürth und Erlangen

Einwohner  
492.000

#### Wirtschaft

Verkehrstechnologie, Kommuni-  
kationswesen, Messe, Elektro-  
industrie, Maschinenbau, Verla-  
ge, Verwaltung, Einzelhandel,  
Dienstleistung, Ernährung, Hand-  
werk

#### Bildung / Kultur

Altstadt, Musikveranstaltungen  
Oper, Schauspielhaus, kulturelle  
Einrichtungen, Museen (u.a.  
German. Nationalmuseum),  
Universität Erlangen-Nürnberg,  
Fachhochschule, Klinikum,

#### Freizeit / Erholung

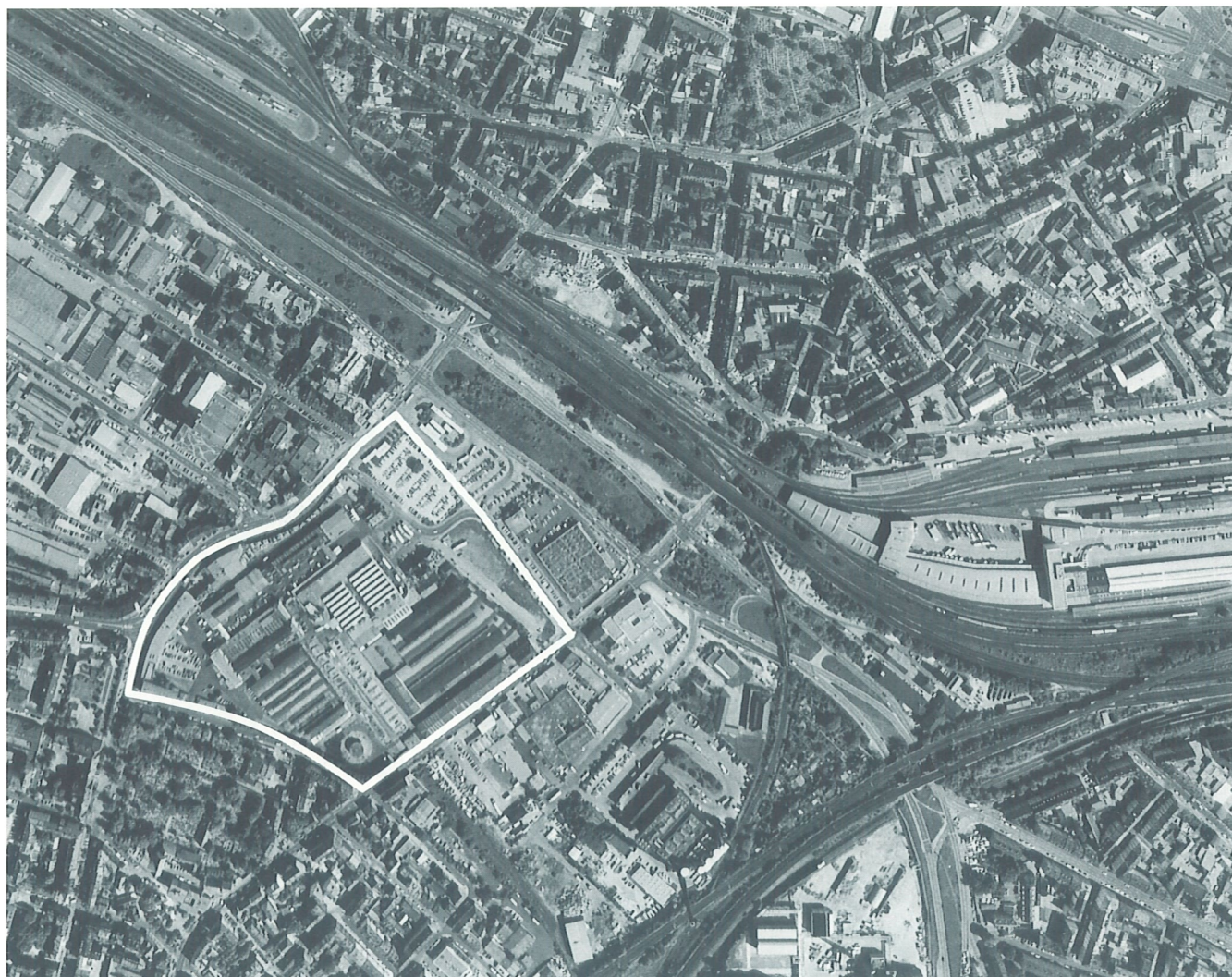
Naherholungsgebiete  
(Fränk.Schweiz, Reichswald,  
Pegnitzauen), Parkanlagen,  
Tiergarten, Eisstadion

Lage des Projektgebietes  
»St. Leonhard Nord«

### Standort

Das Projektgebiet liegt an zentraler Stelle im Schnittpunkt mehrerer Verkehrsachsen. U-Bahn, S-Bahn-Haltestellen, Park & Ride-Platz, der Frankenschnellweg sowie die Rothenburger Straße bieten eine sehr gute Erschließung. Die Entfernung zur historischen Altstadt beträgt nur ein bis zwei U-Bahn-Haltestellen bzw. 1.000 m.

Das Gebiet ist also auch fußläufig von der Altstadt aus gut erreichbar. Darüberhinaus trägt die Lage im Verknüpfungspunkt der beiden Stadtteile Gostenhof und St. Leonhard zu den guten Rahmenbedingun-



*Luftbild aus dem Jahr 1992  
mit Blick auf die Anlagen des  
Schlachthofes und die städti-  
sche Müllverbrennungsanlage*

gen bei, die eine zügige Entwicklung des Standortes erwarten lassen.

Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind im wesentlichen in diesen Gebieten vorhanden, könnten aber auch durch die Umstrukturierung des Schlachthofes neue Impulse erhalten.

Gostenhof und St.Leonhard erfuhren in den letzten Jahren eine gezielte Aufwertung durch Stadterneuerungsmaßnahmen. Mit dem jetzt begonnenen Programm können die Investitionen zu einem gewissen Synergieeffekt aller bisherigen staatlichen und städtischen Fördergelder führen.

Nürnberg hat sich für das Projekt im Rahmen der »Offensive Zukunft Bayern« eine anspruchsvolle Aufgabe gestellt:

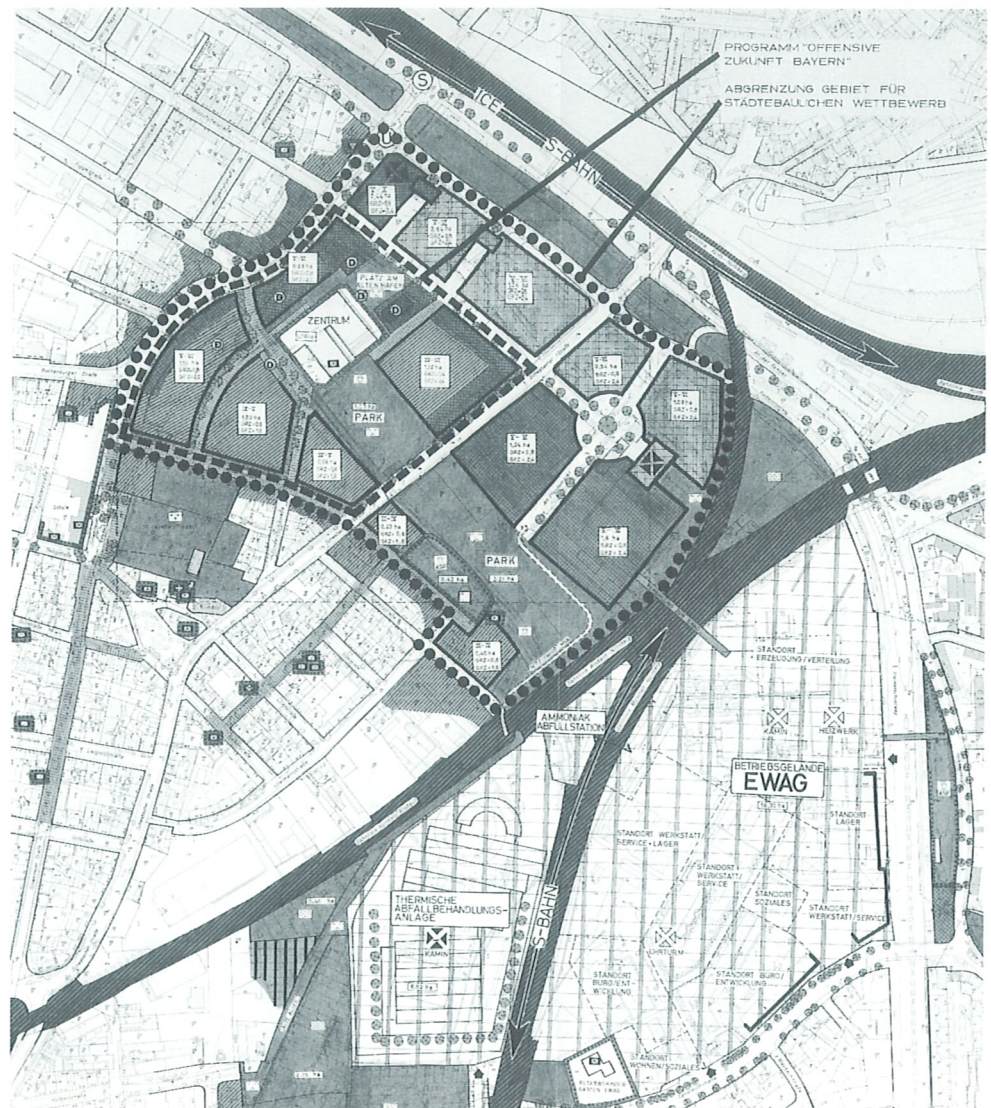
Ein historischer, z.T. belasteter Altindustriestandort in Zentrumslage (Schlachthof und Müllverbrennung) soll zu einem Quartier mit hoher Qualität und städtischem Charakter werden. Nach Aufgabe der beiden Einrichtungen entsteht südwestlich der Altstadt ein 23 ha großes Flächenpotential der Innenentwicklung. Das Siedlungsmodellprojekt umfaßt ca. 9 ha, also das bisherige Schlachthofareal.



## LEGENDE:

## NÜTZUNGEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NÜTZUNGEN
- GRÜN- UND FREIPLÄTZE
- KLEINGÄRTEN
- FRIEDHOF
- OFFENTLICHE PARKANLAGE / VORGÄRTEN
- ALLEE
- ÜBERWIEGEND WOHNEN, KLEINGEWERBE, UNTERGEORDNET
- DIENSTLEISTUNGSGEWERBE (TERTIÄRER SEKTOR)
- VERARBEITENDES GEWERBE
- ÜBERWIEGEND DIENSTLEISTUNGSGEWERBE, WOHNEN UNTERGEORDNET
- SCHONERBAUFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF



Das Strukturkonzept aus dem Jahr 1995 (Stadtplanungsamt Nürnberg) für die Bereiche nordöstliches St. Leonhard und Sandreuth ist Grundlage für die weitere Planung. Der Standort bietet ein für die Stadt einmaliges Potential für die Entwicklung eines großflächigen innerstädtischen und citynahen Bereiches.

## Planung

Auf Grundlage einer Strukturplanung für den Stadtteil St. Leonhard wurde Ende 1995 ein offener EWR-weiter Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgeschrieben.

Von den 32 eingereichten Arbeiten wurde der Entwurf der Architektin Ines Nowak, Frankfurt, mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

In dem streng geometrischen Entwurf wird das neue Wohnquartier als eigenständige städtebauliche Figur gesehen, die sich von der heterogenen Struktur des Umfeldes deutlich abhebt.

Der Entwurf bildete die Grundlage für die weitere Planung und wurde im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Wirtschaftlichkeit des Projekts weiterentwickelt und konkretisiert.

Schwerpunkte der planerischen Weiterentwicklung waren insbesondere:

- wirtschaftliches Verhältnis von Baufläche zu Grünfläche
- Abstandsflächen der Wohnzeilen entsprechend der notwendigen Belichtung und Belüftung (»gesundes Wohnen«)
- innere Verkehrserschließung unter Gesichtspunkten einer möglichst »verkehrsfreien Siedlung« mit Parken an den Gebietsrändern (Garagenhäuser und öffentliche Stellplätze an der Schlachthofstraße)
- Auflassen der Schlachthofstraße als Durchgangsstraße, um das nördliche Projektgebiet von Verkehrsemissionen zu entlasten; verkehrliche Anpassungsmaßnahmen im Bereich Frankenschnellweg werden damit notwendig
- Lärmschutz für Wohngebäude an der Schwabacher Straße durch geschickte Grundrißlösungen und durch bautechnisch gestalterische Lösungen
- Lärmschutz entlang der Rothenburger Straße durch die entsprechende Baukörperanordnung

Die im Rahmen des Programms »Siedlungsmodelle« vorgegebenen Programmziele wurden im Bebauungsplanvorentwurf weiter konkretisiert:

*Konzept ökologischer Städtebau:*

- der hohe Anteil an Freiflächen (Parkanlage) wird durch die städtebauliche Dichte auf den Bauflächen erreicht und bildet gleichzeitig den notwendigen Ausgleich
- die Orientierung der Häuser nach Süden ermöglicht mit dem vergrößerten Zeilenabstand eine gute Nutzung der Sonneneinstrahlung
- die Laubengangerschließung im Norden erlaubt sonnenorientierte Wohnräume
- die klare Ausrichtung der Baukörper läßt eine ökonomische Erschließung zu
- der Anteil an versiegelten Flächen wird gering gehalten



*oben: Blick von der Rothenburger Straße auf den nördlichen Schlachthofbereich*

*unten: Denkmalgeschütztes Direktionsgebäude am Eingang des Schlachthofes*

#### PROJEKTDATEN

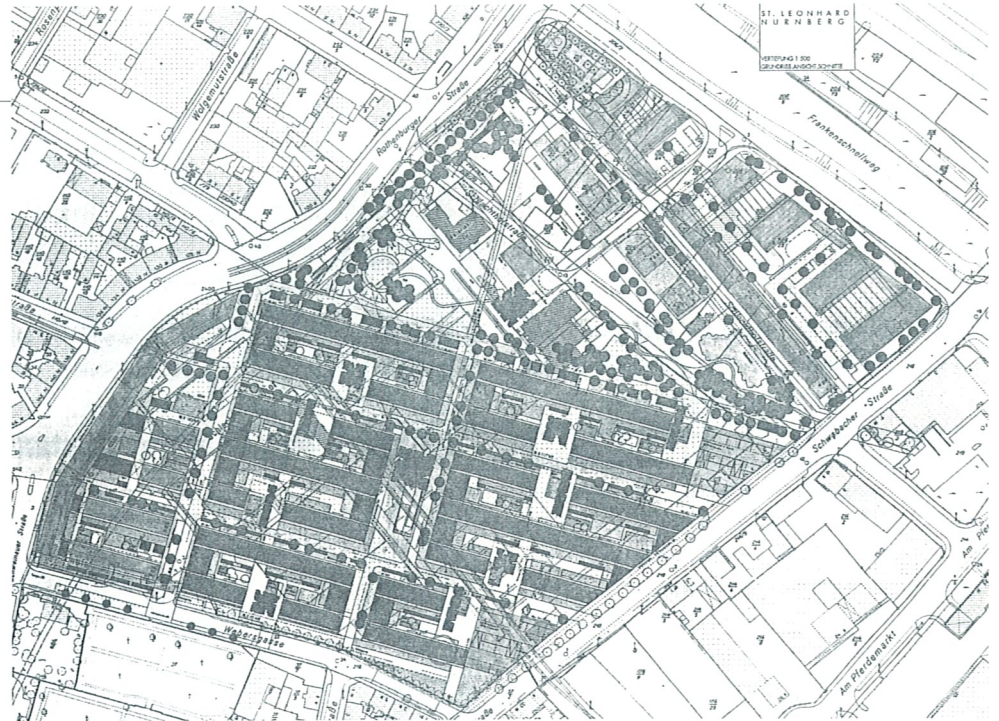
Fläche  
9,0 ha

Wohneinheiten  
900

#### Infrastruktur

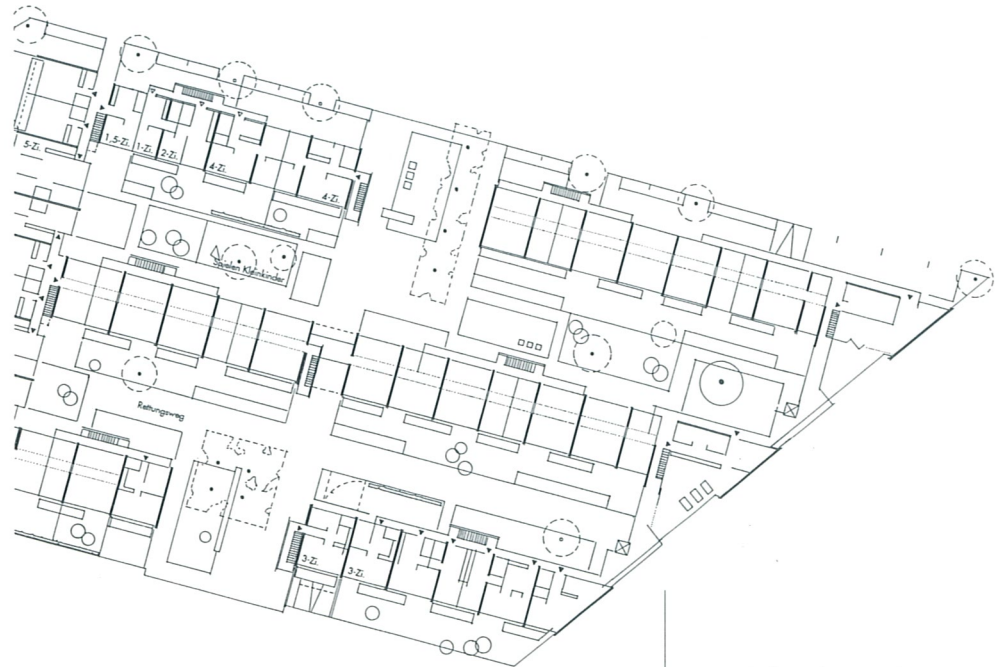
Kindergarten, kulturelle Nutzungen überwiegend in vorhandener Altbausubstanz (Kulturladen, Stadtteilbibliothek, Kinderkulturzentrums), Stadtteilpark, Gewerbe

Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs (Rahmenplan),  
Arch. Hinz + Nowak



## ZEITPLAN

- 1995  
Strukturkonzept (Bereiche nordöstliches St. Leonhard und Sandreuth)
- 1995/96  
Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb
- 1996  
Städtebaulicher Rahmenplan  
Aufstellung Bebauungsplan
- 1997  
Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages zwischen Freistaat Bayern und Stadt Nürnberg  
Abbruch und Beseitigung der Altlasten auf dem Gelände  
Gutachterverfahren mit Workshop zur Grünplanung (Parkanlage)
- 1998  
Beginn der Erschließungsarbeiten und Ausbau des Stadtteilparks  
Baubeginn des ersten Bauabschnitts (ca. 100 Wohnungen)



Grundriß Wohnquartier :  
eine bedruckte Glaswand soll  
Schallschutz gewähren

#### *Konzept sozialer Kommunikationsräume:*

- kleine Spiel- und Freiräume werden den Hauszeilen und Bauabschnitten zugeordnet
- der Quartiersplatz soll als öffentlicher Platz angelegt werden
- die kulturellen Angebote sind dem Park zugeordnet; dadurch kann eine Konfliktsituation (Lärm, Parksuchverkehr) vermieden werden

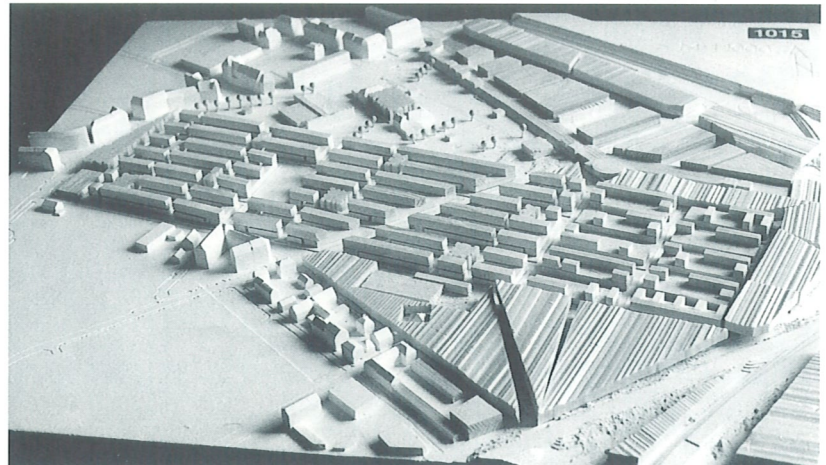
#### *Konzept preiswerter Wohnungsbau:*

- strenge Reihung ermöglicht eine Systembauweise
- die Bauweise läßt Spielräume für eine spätere Veränderung der Wohnungsgrößen (je nach Bedarf ist ein Zuschalten von Räumen möglich)
- das interne Erschließungsprinzip ist ebenso kostengünstig konzipiert – fünf Wohnungen können mit einem Treppenhaus erschlossen werden
- das bauliche Konzept läßt verschiedene Ausführungen zu

#### **Realisierung**

Die Umsetzung kann kurzfristig erfolgen, da das Gebiet in städtischem Besitz ist und der Schlachthofbetrieb Mitte 1997 aufgegeben wird.

Mit dem Bau von 100 Wohnungen in einem ersten Bauabschnitt soll 1998 begonnen werden.



#### **Kosten**

Für die Entwicklung des Stadtteils und seine Positionierung im regionalen Wohnungsmarkt werden zwischen 45 und 50 Mio. DM veranschlagt.

Hiervon fallen allein rund 20 Mio. DM für den Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz und Bodensanierung an. Der Ausbau der öffentlichen Grünfläche wird mit rund 4 Mio. DM veranschlagt: Rund 13,5 Mio. DM werden für die Errichtung von Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur angesetzt. An Betriebskosten, einschließlich eines Betrages für Marketingaktivitäten, sind 5 Mio. DM vorgesehen.

Über diese Entwicklungskosten hinaus sind im Budget 5 Mio. DM für die Förderung von Pilotprojekten reserviert.

*1. Preis im städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb, Arch. I. Nowak, Frankfurt*

#### ANSPRECHPARTNER

Stadt Nürnberg  
90317 Nürnberg

Stadtplanungsamt  
Leitung: Herr Bandilla  
Telefon 0911 / 231-4900  
Telefax 0911 / 231-4963

Frau Meisel  
Telefon 0911 / 231-4903  
Telefax 0911 / 231-4963

## Modellprojekt Passau »Kohlbruck«



Lage des Projektgebietes  
»Kohlbruck« im Südwesten  
der Stadt Passau

### Standort

Das Projektgebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Passau, in etwa 4 km Entfernung zur historischen Altstadt.

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem nördlich gelegenen ehemaligen Kasernengelände, das die stadteneigene Grundstücksverwertungsgesellschaft Passau mbH (GGP) 1994 vom Bund erworben hat.

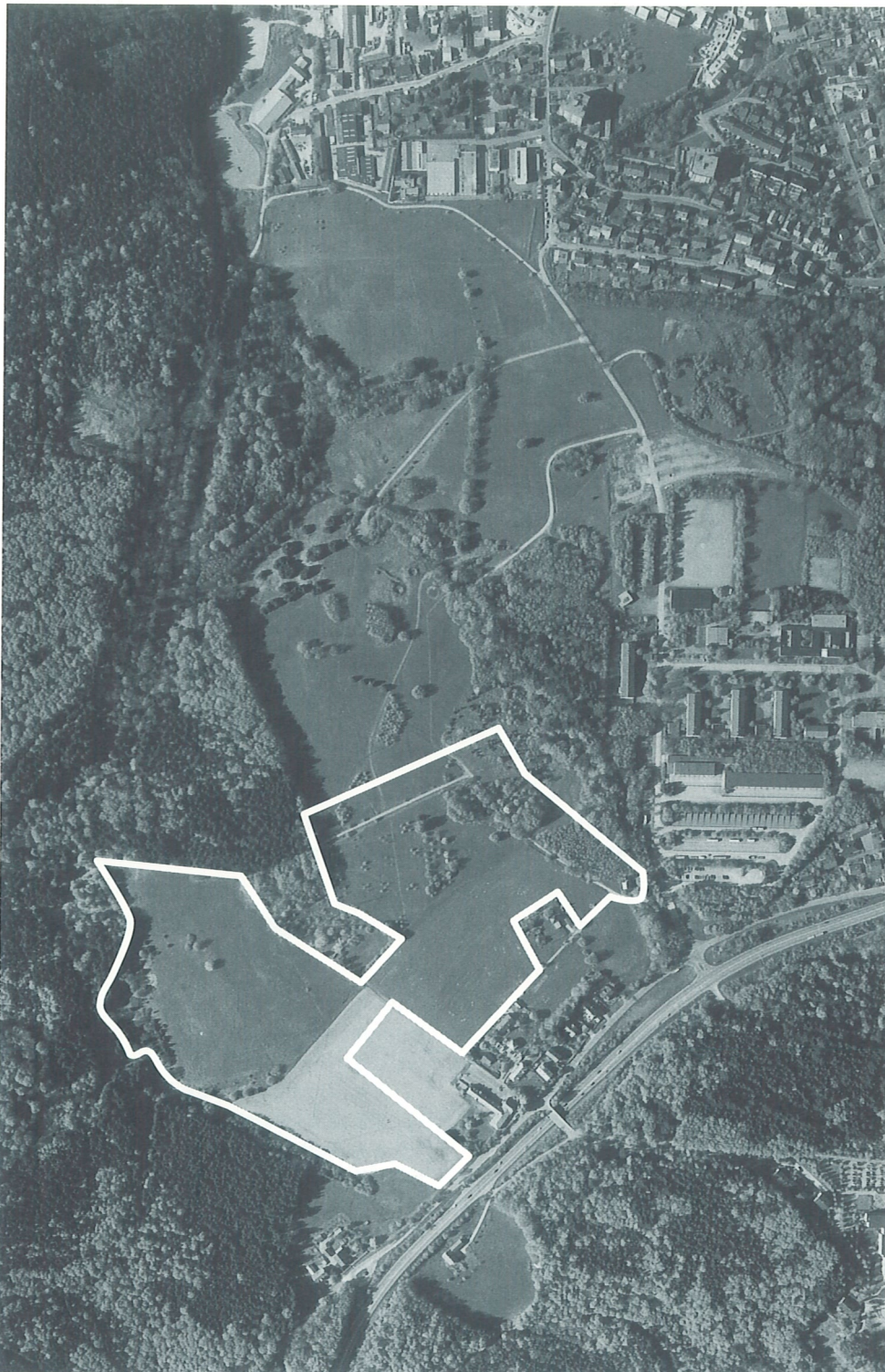
Als im Jahr 1992 die Entscheidung gefallen war, daß der seit mehr als 30 Jahren bestehende Bundeswehrstandort Passau ersatzlos aufgelöst wird, bedeutete dies den Verlust von ca. 1000 Arbeitsplätzen in einer Region, die bis dahin aufgrund ihrer Randlage in der Bundesrepublik Deutschland strukturpolitisch ohnedies benachteiligt war. Andererseits ergab sich aber für die Stadt Passau die Chance, ein bisher von der weiteren Stadtentwicklung ausgeschlossenes Gelände von etwa 70 ha völlig neu zu beplanen und dadurch in eine geordnete Stadtentwicklungspolitik einzubeziehen.

Das neu zu entwickelnde Wohngebiet wird von einem ca. 30 ha großen Areal, das von der Stadt Passau zwischenzeitlich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden ist, umgeben. Angrenzend erstreckt sich der »Neuburger Wald«, ein seit jeher sehr beliebtes Naherholungsgebiet der Stadt Passau.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (Autobahn A3, Bundesstraßen) ist gegeben.

Darüberhinaus soll das Gebiet über eine Buslinie an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden; geplant ist eine Zentrumsanbindung im 7,5 Minuten-Takt mit Haltestellen innerhalb des Wohngebietes sowie an dessen östlichem Rand.

Luftbild aus dem Jahr 1995  
mit Planungsgebiet



0 100 200 m

#### PASSAU

Regierungsbezirk Nieder-  
bayern Oberzentrum

Einwohner  
51.000

#### Wirtschaft

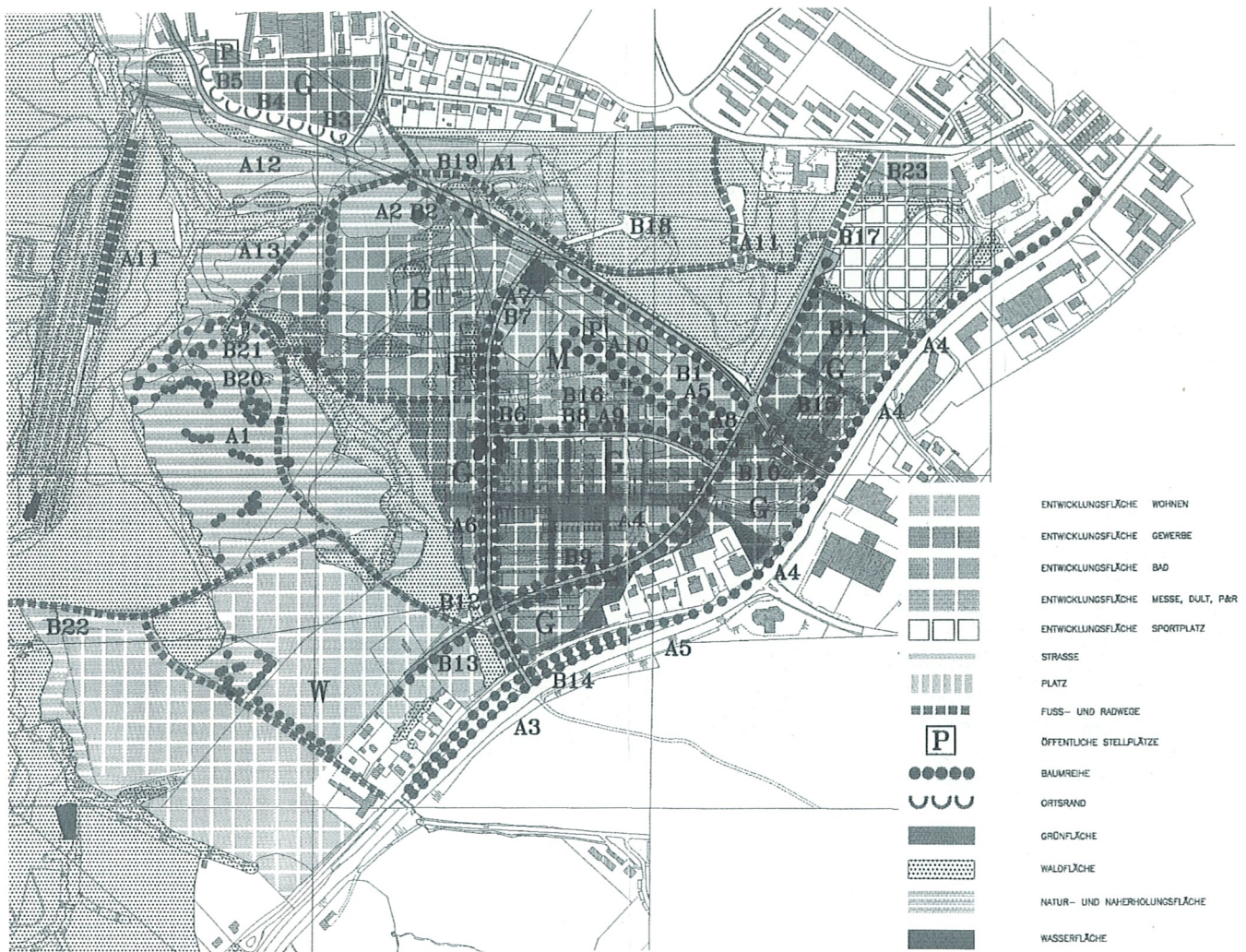
Fremdenverkehr, Verwaltung,  
produzierendes Gewerbe,  
Dienstleistung, Handel

#### Bildung / Kultur

historische Altstadt, Dom,  
Stadttheater, Museen  
Universität,

#### Freizeit / Erholung

Naherholungsgebiete (Bayer.  
Wald); Yachthafen, Hallen- und  
Freibäder, Sportanlagen



*Städtebaulicher Rahmenplan  
(1992) mit Nutzungskonzept  
für das ehemalige Kasernenareal,  
Arch. Wenzel & Huber, Vornbach,  
L. Arch. Franz, Passau*

### Planung

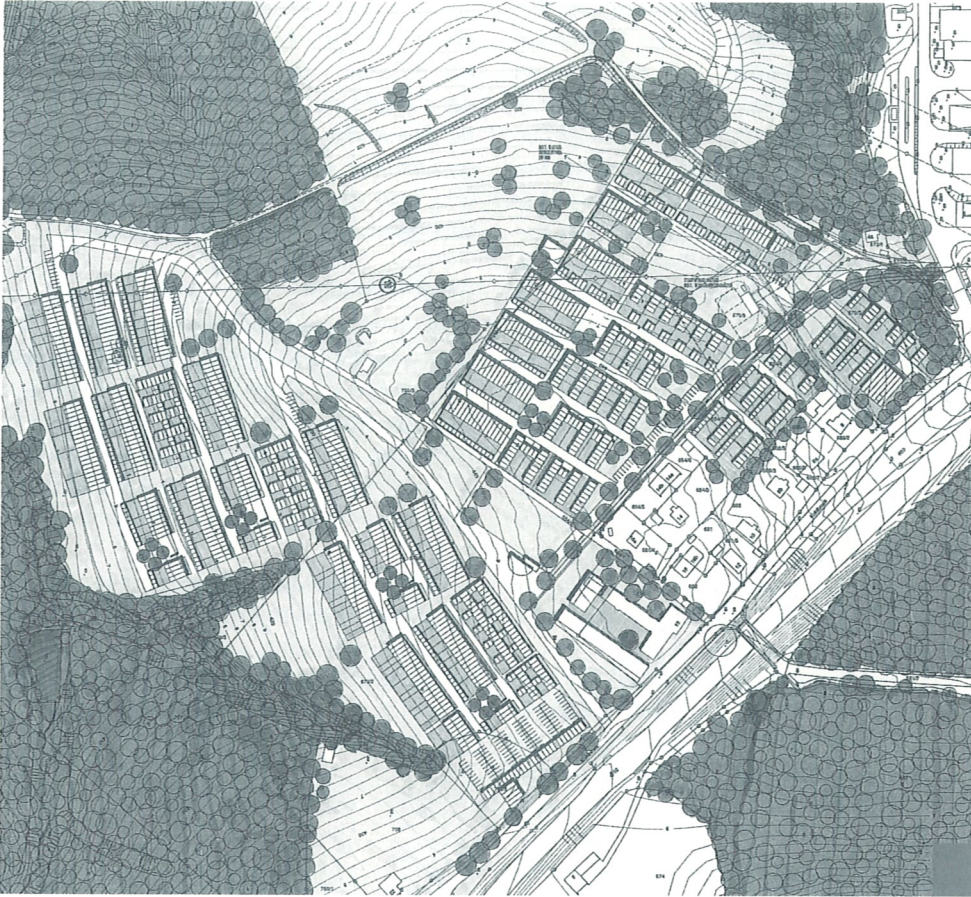
Im Juli 1992 wurde der Einleitungsbeschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das gesamte ehemalige Bundeswehrgelände und angrenzende Grundstücke gefasst.

Als stadtentwicklungspolitische Ziele hat der Stadtrat drei Schwerpunkte einer künftigen Nutzung definiert, nämlich die Schaffung von Wohnraum, die Ausweisung von Gewerbeflächen sowie die Verlagerung bisher im Stadtzentrum stattfindender Aktivitäten wie Messe, Dult etc..

Die Rahmenplanung für Kohlbruck sieht darüberhinaus den Bau eines neuen Freizeitbades vor.

Anfang 1996 wurde ein europaweit ausgeschriebener städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Die Wettbewerbsteilnehmer standen vor der schwierigen Aufgabe, in exponierter Lage (innerhalb des Wettbewerbsgebiets befindet sich der höchste Punkt Passaus) und in einem ökologisch sehr empfindlichen Umfeld 300-350 Wohneinheiten zu platzieren, wobei auch die Nähe des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes in der ehemaligen Kaserne zu berücksichtigen war. Von den 49 eingereichten Entwürfen wurde die Arbeit der Architekten Landbrecht + Stadler, München, in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe Grünplanung Mahl+Wartner / Prof. Dr. Ing. Mühle, mit dem ersten Preis ausgezeichnet.



Überarbeitung des Entwurfs der 1. Preisträger im städtebaulichen Ideenwettbewerb (Rahmenplan), Arch. Landbrecht + Stadler, München mit Projektgruppe Grünplanung Mahl + Wastner / Prof. Dr. Ing. Mühle, Landshut

Der Entwurf weist nach, daß auf einer relativ geringen Nettowohnbaufläche die geforderte Anzahl an Wohneinheiten unterzubringen ist. Dabei ist eine verdichtete Bauweise in einer Mischung zwischen Geschosswohnungsbau, Reihenhausbau, Doppelhaus- und Einzelhausstruktur mit relativ kleinen privaten Grünzonen, dafür aber sehr großzügigen öffentlichen Grünzonen, die bis in das Zentrum des Wohngebietes hinführen, vorgesehen.

Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts wurden die ersten Preisträger im Wettbewerb mit der Erstellung eines Rahmenplanes sowie eines ersten Bebauungsplanabschnittes beauftragt.

Im Zuge der weiteren intensiven Zusammenarbeit der am Projekt Beteiligten wurde der Wettbewerbsentwurf insoweit fortgeschrieben, als die Nettobaufläche im

Osten des Wettbewerbsgebietes erhöht wurde, gleichzeitig aber, als Reaktion auf die derzeitigen Marktgegebenheiten, der Geschosswohnungsbau zugunsten einer größeren Anzahl von Reihen-, Doppel- und Einzelhausgrundstücken reduziert wurde.

Zur Erschließung des Wohngebietes ist eine verkehrsberuhigte Wohnsammelstraße vorgesehen, von der einzelne Wohnwege abzweigen. Die Wohnsammelstraße wurde mit einer Fahrbahnbreite von 5,75m sowie einem kombinierten Geh- und Radweg bewußt flächensparend geplant.

Die Wohnwege sind als »Spielstraßen« mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und privaten Vorzonen von 2,0 bzw. 1,5 m konzipiert. In jedem der Wohnwege sind Aufenthaltszonen und Kleinkinderspielanlagen geplant sowie Wendemöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

#### PROJEKTDATEN

Fläche  
13 ha

Wohneinheiten  
300 - 350

Infrastruktur  
Kindergarten, Jugendtreff,  
Gemeinbedarfs- und  
Versorgungseinrichtungen,  
Altenwohnanlage, Hotel



## ZEITPLAN

1995  
Unterzeichnung des Entwicklungsprojekt- und Darlehensvertrages zwischen dem Freistaat Bayern, der Stadt Passau und der GGP

1996  
Städtebaulicher Ideenwettbewerb  
Aufstellung Bebauungsplan

1997  
Satzungsbeschluß Bebauungsplan

1998  
Baubeginn für den ersten Bauabschnitt

Den einzelnen Wohneinheiten wird ein KFZ-Stellplatz direkt auf dem jeweiligen Grundstück zugeordnet, soweit aufgrund der vorhandenen Geländesituation (Hangneigung nach Nordosten) eine talseitige Unterbringung in den Gebäuden möglich ist. Stark durchgrünte zentrale Parkplätze sollen den restlichen Stellplatzbedarf decken.

Das Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet, wobei das Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet am nördlichen Siedlungsrand in einem offenen Graben zu einem als Regenrückhaltebecken ausgebildeten Teich geführt und von dort in ein vorhandenes Gewässer eingeleitet wird.

Im Nordosten des Bebauungsplangebietes bietet sich auf einer privaten Grundstücksfläche die Anlage von Nahversorgungseinrichtungen an, die auch von dem auf der anderen Straßenseite liegenden Gewerbegebiet genutzt werden können.

Zur Energieversorgung wird derzeit eine zentrale Wärmeversorgung durch einen privaten Wärmelieferanten diskutiert. Eine Entscheidung hierüber wird erst nach genaueren Wirtschaftlichkeitsberechnungen erfolgen.

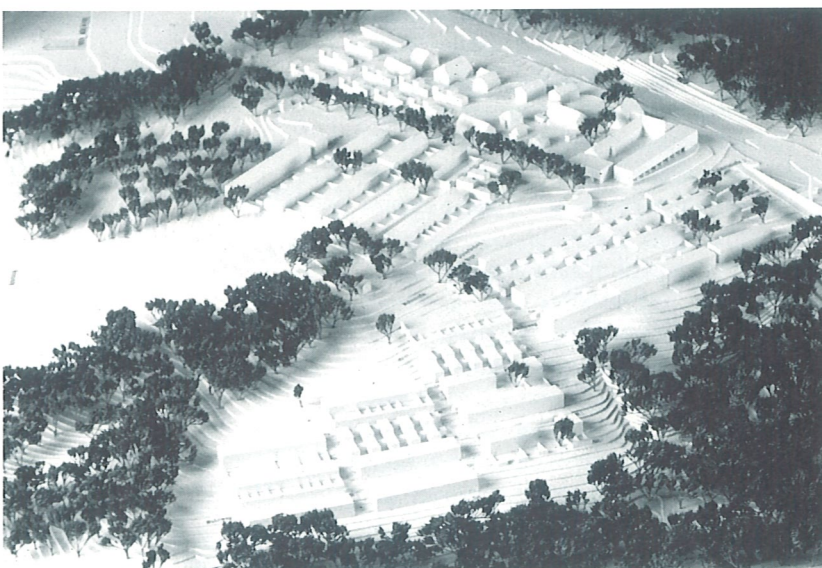
Um für die Vermarktung des Gebietes aussagekräftige Unterlagen zu erhalten, wurden die Architekten beauftragt, Vorschläge für Haustypologien in den unter-

schiedlichen Wohnformen zu entwickeln und zu dem jeweiligen Haustyp ein Modell im Maßstab 1:50 anzufertigen. So wurden ein Einfamilienhaus, ein Gartenhofhaus, eine Reihenanlage, ein Doppelhaus mit gemeinsam genutzten Eingangsbereich sowie eine Geschosswohnungseinheit mit 4 Wohneinheiten als Modell dargestellt.

**Realisierung**

Nach einer vom Stadtplanungsamt und der GGP erstellten Marktanalyse zeichnet sich ab, daß für den Bereich der Einfamilienhäuser, der Reihenhäuser und zum Teil der Doppelhäuser große Nachfrage besteht; schwieriger ist derzeit die Marktsituation im Geschosswohnungs- bzw. Mietwohnungsbau.

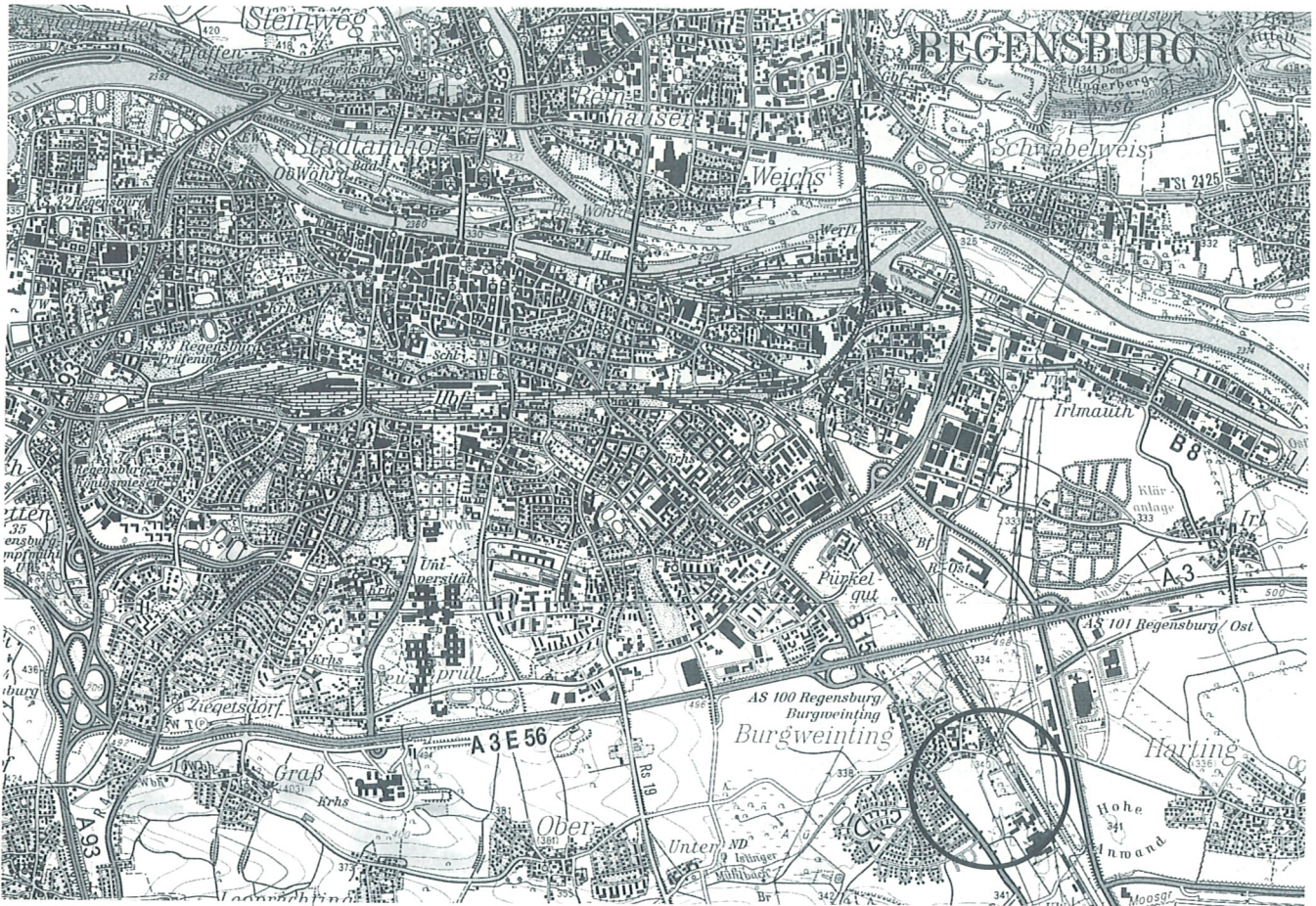
Bevorzugte Zielgruppe für dieses Wohngebiet sind, unabhängig vom sozialen Status, in erster Linie junge Familien, denen die Möglichkeit geboten werden soll, sich ihren Traum von Wohnungseigentum in der Stadt Passau zu erfüllen.



Modellphoto des Wettbewerbsentwurfes von Westen



## Modellprojekt Regensburg »Burgweinting-Mitte«



Lage des Projektgebietes  
»Burgweinting-Mitte«  
südöstlich der Altstadt  
von Regensburg

### Standort

Die Projektfläche liegt ca. 5 km südöstlich des Zentrums der Altstadt von Regensburg und südlich der Bundesautobahn Nürnberg-Passau (A3) an einer städtebaulich besonders wichtigen Stelle im Siedlungsgefüge. Im Norden liegt der dörflich geprägte alte Ortskern. Im Westen schließen Einfamilienhausgebiete und an der Einmündung der Hartinger Straße in die Obertraublinger Straße Gebäude mit Versorgungseinrichtungen und Gastronomie an.

Das Modellprojekt Burgweinting-Mitte bildet das Zentrum des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Regensburg-Burgweinting. Dieser Entwicklungsbereich umfaßt eine ca. 400 ha große zusammenhängende Fläche, bestehend aus zwei Gewerbe- und Industriegebieten und drei Wohngebieten.



Luftbild aus dem Jahr  
1996 mit Planungsgebiet

**REGENSBURG**  
Regierungsbezirk Oberpfalz  
Oberzentrum

**Einwohner**  
141.000

**Wirtschaft**  
Großindustrie in den Bereichen  
Elektro, Fahrzeug- und Maschi-  
nenbau, vorwiegend mittelstän-  
dische Betriebe (Schwerpunkt  
verarbeitendes Gewerbe), Frem-  
denverkehr

**Bildung / Kultur**  
Historische Altstadt, Dom, zahl-  
reiche kulturell bedeutsame Ein-  
richtungen, Universität mit Klini-  
kum und Bibliothek, Schulen,  
Museen, städtische Bühnen

**Freizeit / Erholung**  
zahlreiche Sporteinrichtungen  
und -anlagen, Parkanlagen,  
Naherholungsgebiete, Radwan-  
derwege

0 100 200 300 m



Das Strukturkonzept »Regensburg-Burgweinting« aus dem Jahr 1993 verdeutlicht die stufenweise Entwicklung des neuen Stadtteils (Architekten-gemeinschaft Prof. Dr. Ing. H. Gebhard / Dipl. Ing. B. Landbrecht, Landschaftsarchitekten Prof. D. Valentien, Prof. Ch. Valentien)

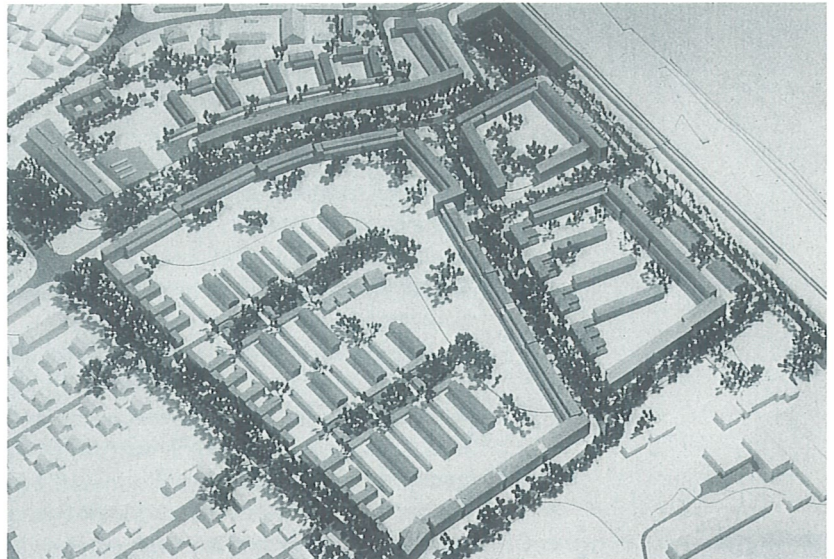
Quartiere	Wohn-einheiten	Einwohner	Größe ha	Baubeginn
Mitte	900	2.000	24	1997
Nordwest	2.500	6.250	60	2000
Südwest	1.200	3.500	50	bebaut
Ortskern	600	1.500	30	bebaut
Gesamt	ca. 5.200	ca. 13.250	ca. 164	

## Planung

Das Strukturkonzept vom 18.05.1993 geht von einer vorrangigen Entwicklung des Stadtteils Burgweinting als Wohnstandort mit Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen aus. In Ergänzung der bestehenden bzw. geplanten Wohnquartiere »Ortskern« und »Südwest« werden die beiden weiteren Quartiere »Mitte« (Projektbereich) und »Nordwest« entlang von jeweils ost-westgerichteten Orientierungsachsen entwickelt und an städtebaulich markanten Punkten (Kirche bzw. Stadtteilzentrum) mit der Haupteerschließung (Obertraublinger Straße) verknüpft.

Für das Projektgebiet wurde bereits 1993 auf der Grundlage des Strukturkonzeptes der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan »Burgweinting-Mitte« gefasst (Städtebauliche Planung: Architektengemeinschaft Prof. Dr.Ing. H. Gebhard und Dipl.Ing.B. Landbrecht, München; Landschaftsplanung: Prof.D.Valentien und Prof. Ch. Valentien, Weßling).

Die Haupteerschließung des mittlerweile fertiggestellten Baugebietes »Burgweinting-Südwest« wird für die Orientierungsachse des Quartiers »Mitte« aufgenommen und bis zum Bahnhof nach Osten weitergeführt. Entlang dieser Orientierungsachse werden quartiersbezogene Gemeinbedarfs- bzw. Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Läden etc.) und an den städtebaulich markanten Knotenpunkten stadtteilbezogene Gemeinbedarfs- bzw. Infrastruktureinrichtungen (Stadtteilzentrum, ev. Gemeindezentrum, Hotel etc.) vorgeschlagen. Das Bauprogramm sieht für Wohnnutzung insgesamt ca. 101.000 qm BGF, für Dienstleistungseinrichtungen ca. 30.000 qm BGF sowie für das Stadtteilzentrum ca. 6.600 qm BGF vor. Eine in der Höhenentwicklung gegliederte Blockrandbebauung soll in weiten Bereichen die aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand an der Bahnlinie) durch passiven Schallschutz (Grundrissorganisation etc.) ergänzen.



*Modellphoto des Projektgebietes von Südwesten*

## PROJEKTDATEN

Fläche  
24,3 ha

Wohneinheiten  
900 - 1000  
ca. 130 Reiheneigenheime,  
ca. 120 Kaufeigentumswohnungen, ca. 400 freifinanzierte Mietwohnungen, ca. 250 öffentlich geförderte Mietwohnungen, ca. 100 Wohneinheiten für weitere Nutzungen (Altenwohnheim, Studentenwohnheim)

Infrastruktur  
Kindergarten, Kinderhort, ev. Gemeindezentrum, Nahversorgungs- und Stadtteilzentrum, Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Ärztehaus, Gesundheitscenter, Gastronomie, Büroflächen)

Die Randbebauung wird durchschnittlich viergeschossig, die innere Zeilenbebauung dreigeschossig entwickelt. Die Haustypologie geht von verdichteten Wohnformen aus (z.B. Stadtreihenhaus, Geschosswohnungsbau), die in unterschiedlich großen Abschnitten realisiert werden können. Die Parkierung ist im Bereich der Randbebauung oberirdisch auf der lärmzugewandten Seite (z.T. in Parkpaletten), in den ruhigen Innenbereichen in Tiefgaragen vorgesehen.

Die Obertraublinger Straße dient nur noch der Anbindung des Stadtteils Burgweinting an das übergeordnete Straßennetz. Der Durchgangsverkehr wird durch die geplante »Südumgehung Burgweinting« auf die B 15 neu (Max-Planck-Straße) verlagert. Die Bahnhofstraße ist mit einer parallelen Optionsfläche für den ÖPNV (11,5 m Grünstreifen incl. 9,5 m Optionsfläche) und einem Fahrbahnquerschnitt von 7,0 m so bemessen, daß sie langfristig als leistungsfähige ÖPNV-Trasse zur Verfügung steht.

Für ein übergeordnetes Rad- und Fußwegenetz wird im Bereich des Bahnhofs die alte Ortsverbindung (Hartinger Straße) als Rad- und Fußweg unter der Bahnlinie hindurch nach Osten (Gewerbegebiete, Harting) weitergeführt.

Ein von der Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co.KG zu errichtendes Blockheizkraftwerk wird das Wohnbaugebiet flächendeckend mit Nahwärme versorgen.

## Wettbewerbe

Für die Bauquartiere Q 20-23 (52 Einfamilienhäuser und 97 Geschosswohnungen) wurde Mitte 1996 ein Plangutachten erstellt. Darüberhinaus wurde im gleichen Jahr für die Quartiere Q 6, Q 7, Q 9 und Q 10 (voraussichtlich 24 Reihenhäuser und 230 Geschosswohnungen) ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Ab Mitte 1997 ist ein weiterer Realisierungswettbewerb für das Stadtteilzentrum vorgesehen.

Die Gestaltung der Lärmschutzwand zwischen Bahnlinie und Baugebiet »Burgweinting-Mitte« wird im Rahmen eines Künstlerwettbewerbes 1997/98 bearbeitet.

## Realisierung

Die Grundstücke sind fast vollständig in städtischem Eigentum. Seit August 1996 laufen die Kanalbaumaßnahmen, die bis zum Jahresende 1997 abgeschlossen sein sollen. Baubeginn für die ersten Maßnahmen ist im Frühjahr 1997.

Die besondere Attraktivität des Baugebiets zeigt sich auch in der ungewöhnlich starken Baulandnachfrage in diesem Bereich. Innerhalb kurzer Zeit konnte die Stadt mit verschiedenen Investoren grundsätzliche Vereinbarungen über fast 60% des verfügbaren Nettobaulandes treffen. Die entsprechenden Kaufverträge werden 1997 beurkundet. Auch hinsichtlich der Restflächen laufen aussichtsreiche Verhandlungen, so daß der von der Stadt veranschlagte Bauzeitenplan (1997-2000) mit hoher Wahrscheinlichkeit eingehalten werden kann.

Die Gesamtinvestitionskosten (Gründerwerb, Planung, Erschließung, entwicklungsbedingte Infrastrukturmaßnahmen) werden derzeit auf ca. 90 Mio. DM geschätzt.

## ZEITPLAN

**1993**  
Strukturkonzept »Burgweinting«

Aufstellungsbeschluß Bebauungsplan »Burgweinting-Mitte«

**1996**  
Unterzeichnung des Entwicklungsprojekt- und Darlehensvertrages zwischen Freistaat Bayern und Stadt Regensburg

Beginn der Erschließungsarbeiten

Plangutachten für eine Teilfläche (Wohnungsbau)

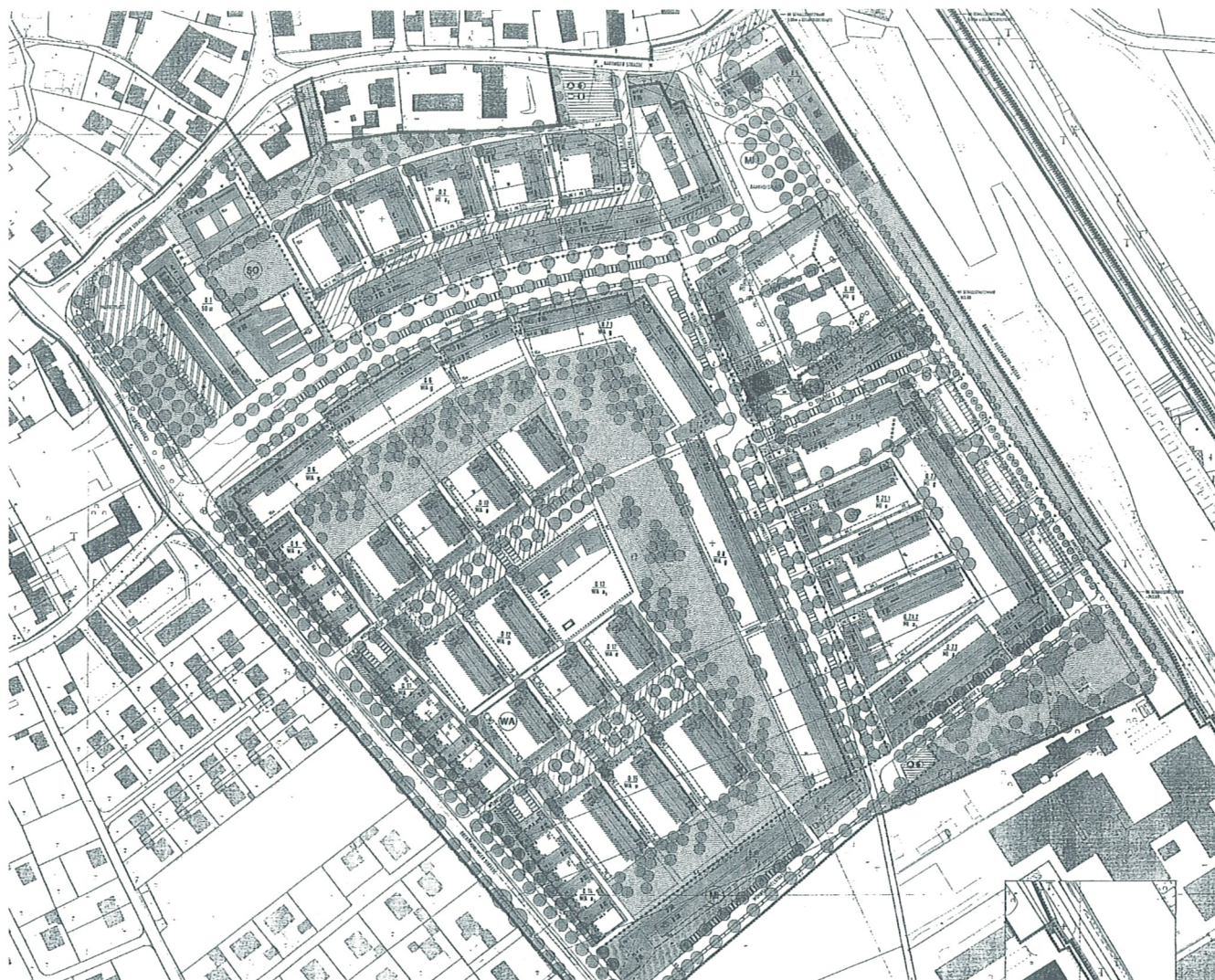
**1996/97**  
Realisierungswettbewerb »Kostengünstige Wohnbauten« für einen Teilbereich

**1997**  
Beginn der Hochbaumaßnahmen

Realisierungswettbewerb »Stadtteilzentrum«

Künstlerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb »Kunst in Burgweinting« / »Lärmschutzwand«

**1998**  
Fertigstellung erster Abschnitte



*Bebauungsplanentwurf für das  
Projektgebiet »Burgweinting-  
Mitte« (Architektengemein-  
schaft Prof.Dr. Ing. H. Gebhard /  
Dipl.Ing. B. Landbrecht, Land-  
schaftsarchitekten Prof.D.  
Valentien / Prof. Ch.Valentien)*

#### ANSPRECHPARTNER

Stadt Regensburg  
Postfach 11 06 43  
93019 Regensburg

Amt für Wirtschafts-  
förderung  
Leitung Herr Dieter Daminger  
Telefon 0941 - 507 - 1850  
Telefax 0941 - 507 - 4859

Stadtplanungsamt  
Leitung Herr Kurt Werner  
Telefon 0941 - 507 - 1610  
Telefax 0941 - 507 - 4619





**Impressum***Herausgeber:*

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München  
RB-Nr. 03B / 97 / 10

*Konzeption / Bearbeitung*

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern

Dipl.-Ing. Herbert Kallmayer  
Dipl.-Ing. Bettina-Andrea Hintze

in Zusammenarbeit mit:  
Architekturbüro Grub + Partner, München

*Gestaltung*

H. Schmid, München

*Texte*

Die Texte entstanden auf Grundlage von Beiträgen  
der an den Modellprojekten beteiligten Städte und  
Projektträger:

Baureferat Aschaffenburg, LWS Bayern GmbH,  
Stadtplanungsamt Bayreuth, Projektgruppe Röthel-  
heimpark Erlangen, Stadt Fürth, Stadtbauamt Günz-  
burg, die Städtebau und die Sozialbau Kempten,  
Stadtplanungsamt Ingolstadt, Referat für Stadtpla-  
nung und Bauordnung der LHS München, Stadt-  
planungsamt Nürnberg, GGP Passau, Planungs-  
und Baureferat Regensburg

*Druck*

J. Gotteswinter GmbH, München

*Luftbilder:*

Nr. 0028 / Bildflug Nr. 92014/0,  
 Nr. 0294, 0375 / Bildflug Nr. 92014/2,  
 Nr. 062 / Bildflug Nr. 92021/0,  
 Nr. 515 / Bildflug Nr. 93003/2,  
 Nr. 899 / Bildflug Nr. 93013/0,  
 Nr. 754 / Bildflug Nr. 93015/0,  
 Nr. 4965 / Bildflug Nr. 93017/1,  
 Nr. 120 / Bildflug Nr. 94006/0,  
 Nr. 0380 / Bildflug Nr. 95009/0,  
 Nr. 192 / Bildflug Nr. 96006/0,  
 Nr. 211 / Bildflug Nr. 96016/0

Aufnahmen aus dem Landesluftbildarchiv  
 des Freistaates Bayern  
 Veröffentlichung genehmigt mit Nr. 1734 / 97  
 durch das Bayerische Landesvermessungsamt.

*Kartenmaterial:*

Bayerisches Landesvermessungsamt München  
 Kartengrundlagen:  
 Topographische Karten M 1:50.000,  
 Blatt Nrn. L 6120, L 6134, L 6330, L 6332, L 6530,  
 L 6532, L 6938, L 7138, L 7334, L 7526, L 7546,  
 L 7730, L 7934, L 8326, L 8328

Wiedergabe mit Genehmigung des Bayerischen  
 Landesvermessungsamtes Nr. 3034/97

*Bildnachweise*

Die abgebildeten Photos und Pläne wurden, soweit nicht anders vermerkt, von den planverfassenden Büros sowie Städten und Projektträgern zur Verfügung gestellt.

S. 13 Architekturbüro Greipel, Schweinfurt  
 S. 61 Architekturbüro Dragomir, München  
 S. 74 Otfried G. Schätz, Passau

