

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/13/9352/66

Zuständig

Berichterstattung

Amt für Stadtentwicklung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Regensburger Kultur- und Kongresszentrum "Baumassenstudie"

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

28.11.2013 GS Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und
Wohnungsfragen, Kulturausschuss, Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

1. Die Ergebnisse der Baumassenstudie werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der Baumassenstudie einen Abstimmungsprozess mit der UNESCO einzuleiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Kepler Areal durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Baumassenstudie in geeigneter Weise zu informieren.

Berichterstatter:

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Handzeichen Sitzungsleiter und Mitzeichnung der beteiligten Referate/Ämter:

	Datum	Unterschrift
Sitzungsleiter:		
Beteiligte Referate/Ämter:		
Amt für Archiv- und Denkmalpflege		

Amt für Stadtentwicklung Direktorium 1 Kulturreferat Referat für Wirtschaft, Wissenschaft und Finanzen Stadtplanungsamt		
---	--	--

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die Stadt Regensburg plant ein Kultur- und Kongresszentrum (RKK). Im Rahmen einer vergleichenden Untersuchung hat die Stadtverwaltung den Ernst-Reuter-Platz (Kepler Areal) als den am besten geeigneten Standort für den Bau des RKK bewertet. Der gemeinsame Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen, Kulturausschuss, Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen hat in seiner Sitzung am 8. Oktober 2008 die Verwaltung beauftragt, die Realisierungsfähigkeit des Standortes Ernst-Reuter-Platz abschließend zu klären. Am 26. September 2012 wurde die Verwaltung vom Stadtrat mit der Fortführung der Planungen und Untersuchungen am Ernst-Reuter-Platz beauftragt. Darüber hinaus wurde die Verwaltung vom Stadtrat am 30. Juli 2013 mit der Durchführung eines Planungswettbewerbs für die öffentlichen Räume zwischen Hauptbahnhof und dem Ernst-Reuter-Platz beauftragt.

Die bevorzugte Lösung für die Umsetzung des Projekts auf dem sogenannten „Kepler Areal“ ist eine Realisierung des Kultur- und Kongresszentrums in einem baulichen Zusammenhang mit einem Hotel. Zum einen ist die Lage des Standorts sowohl für Tagungs- als auch für Kulturveranstaltungen außerordentlich gut geeignet. Zum anderen sprechen wirtschaftliche Gründe dafür, Veranstaltungszentrum und Hotel gemeinsam zu planen, zu bauen und zu betreiben. So können Synergiepotenziale genutzt und mögliche Reibungsverluste an Schnittstellen vermieden werden.

Ziele der Baumassenstudie

Aufgrund des begrenzten Flächenangebots und der Lage am Rande der historischen Altstadt muss im Vorfeld weiterer planerischer Überlegungen geklärt werden, welches Bauvolumen auf dem Grundstück umsetzbar ist. Hinzu kommen weitere Herausforderungen bei der Überplanung des Grundstücks:

- Teile der Fläche stehen unter Dispositionsbeschränkung und dürfen nur im Falle eines nachgewiesenen öffentlichen Interesses bebaut werden.
- Insbesondere im westlichen, aber auch im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein umfangreicher Baumbestand.
- In der Südwestecke des Areals wurden Reste des mittelalterlichen jüdischen Friedhofs gefunden.

Schließlich muss die Stadt Regensburg bis zum 31. Oktober 2016 entscheiden, ob sie das Angebot des evangelischen Pfründestiftungsverbandes auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für das Keplerareal annehmen möchte. Bis dahin müssen auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine RKK- und Hotelnutzung geklärt sein.

Die Stadt Regensburg hat sich deshalb dafür entschieden, vor dem Einstieg in ein verbindliches Wettbewerbs- und Vergabeverfahren einen Zwischenschritt einzulegen und sich mit Hilfe einer „Baumassenstudie“ an ein städtebaulich akzeptables Maß der Bebauung anzunähern. Bei diesem Verfahren geht es nicht um konkrete Architektur oder um eine Vorwegnahme des späteren Planungsergebnisses. Vielmehr soll ausgelotet werden, welche baulichen Möglichkeiten der Standort angesichts der beschriebenen Umstände tatsächlich bietet und welcher Rahmen in der späteren Ausschreibung vorzugeben ist.

Mit der Durchführung der Baumassenstudie wurde das Büro PureArchitektur aus Regensburg beauftragt. Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand stand zusätzlich das Büro Logo verde, Landschaftsarchitekten, beratend zur Seite.

Aufgabenstellung

Der Auftragnehmer sollte das vorgegebene Raumprogramm des RKK und ein Hotel der Kategorie vier Sterne mit ca. 140 Zimmern/Suiten – ggf. mit Hilfe von diversen Überarbeitungsschritten - auf dem definierten Baugrundstück planerisch umsetzen. Im Einzelnen gliederte sich die Aufgabenstellung wie folgt:

- Funktional sinnvolle planerische Umsetzung der Raumprogramme RKK und Hotel unter Berücksichtigung der definierten Schnittstellen (Tiefgaragenzufahrt, Bühnenanlieferung, Haupteingang). Baumassenverteilung des Kultur- und Kongresszentrums sowie des Hotels.
- Eingliederung des Baukörpers in die Stadtstruktur mit dem Erhalt von historisch begründeten, bestehenden Sichtachsen und Baufluchten, insbesondere zwischen Hauptbahnhofsgebäude und südlichem Altstadt eingang sowie aus den umgebenden Stadtstrukturen
- Berücksichtigung eines grünen Vorfeldes RKK zur Maximilianstraße und zum Ernst-Reuter-Platz hin, mit dem Ziel der Fortführung des „grünen Eingangstors“ vom Hauptbahnhof in Richtung Altstadt und in Ost – West - Richtung (Ostenallee – Schlosspark) als Abschnitt des Alleengürtels. Die Durchgängigkeit des stadtbildprägenden Grüngürtels mit Alleengürtel und Parkanlagen soll durch die Planungen für ein RKK nicht unterbrochen werden. Eingriffe in die Grünanlagen sind zu minimieren und entsprechend auszugleichen.

Arbeitsprozess und Ergebnisse

Zum Einstieg in den Planungsprozess wurden von PureArchitektur drei Basisvarianten entwickelt:

Variante 1 „hoch Turm“

Der Saalbau schließt hier an einen knapp 50 m hohen, zum Ernst-Reuter-Platz orientierten Hotelurm an. Aufgrund der Höhenentwicklung fällt die Überbauung des Grundstücks vergleichsweise gering aus. Die Eingriffe in den Baumbestand und in die dispositionsbeschränkten Bereiche sind dementsprechend moderat. Der Hotelurm ist allerdings rund 15 m höher als das derzeit auf dem Gelände befindliche Studentenwohnheim und überragt die umgebenden Gebäude deutlich.

Variante 2 „flächig Riegel“

Die Säle und Foyerflächen des RKK sind – aus funktionaler Sicht optimal – ebenerdig angeordnet. Entlang der D.-Martin-Luther-Straße erstreckt sich der langgezogene Baukörper des Hotels. Diese flächige Variante führt zu einem relativ hohen Überbauungsgrad des Grundstücks. Der jüdische mittelalterliche Friedhof bleibt in dieser Variante unberührt. Entlang der Maximilianstraße bleibt noch Raum für den Erhalt eines „grünen Eingangstores“ in die Altstadt. Der Hotelriegel entlang der D.-Martin-Luther-Straße wirkt jedoch recht massiv und überragt mit knapp 35 m den umgebenden Baubestand (Höhe Bestand ca. 25 m).

Variante 3 „kompakt Atrium“

Hotel und Saalbau sind hier jeweils in zwei Atrium-Baukörpern angeordnet, die über transparente Foyerflächen baulich miteinander verbunden sind. Dabei ist das Hotel dominant zur Maximilianstraße hin orientiert, während der Saalbau etwas zurück versetzt am Ernst-Reuter-Platz liegt. Die Höhenentwicklung passt sich der Umgebung an, der Grad der Überbauung liegt zwischen der der beiden anderen Varianten. Auch in dieser Variante

kommt es zu keiner Überbauung des jüdischen Friedhofs. Für das „grüne Eingangstor“ bleibt ebenfalls noch genügend Fläche.

Für die weitere Bearbeitung wurde die Atriumslösung zugrunde gelegt. Die Turmvariante erschien wegen der Höhenentwicklung am Rande der Welterbe -Kernzone nicht umsetzbar. Variante 2 wurde wegen ihrer Flächigkeit und der massiven Hotellösung ebenfalls nicht mehr weiter verfolgt.

Für die weitere Bearbeitung der Lösung „Atrium“ sollten zwei wesentliche Ziele zugrunde gelegt werden:

- Der Baukörper des RKK hat für die Stadtgesellschaft eine höhere Bedeutung als das Hotel und muss gegenüber dem Hotel eine dominante Position einnehmen. Aus Richtung Hauptbahnhof und aus der Altstadt kommend muss das RKK deutlich wahrnehmbar sein. Die öffentliche Bauaufgabe ist deshalb konsequenterweise zur Maximilianstraße hin zu orientieren, das Hotel dagegen eher in Richtung D.-Martin-Luther-Straße.
- Die Baukörper sollen noch kompakter gestaltet werden, um den Versiegelungsgrad des Grundstücks weiter zu minimieren und den beiden Atrien etwas an Masse zu nehmen.

Nach mehreren Überarbeitungsschritten kristallisierten sich zwei Lösungen heraus, die den oben formulierten Anforderungen am besten entsprechen (siehe Anlagen).

Lösung 1 „Atrium kompakt quer“

Der große Saal erstreckt sich längsseitig entlang der Albertstraße und ist breitseitig der Maximilianstraße zugewandt. Die nachgeordneten Säle und das Hotel schließen – baulich verbunden durch ein transparentes Foyer – nördlich daran an, sind aber von der Maximilianstraße aus gesehen etwas zurückversetzt. Der Saalbau greift teilweise in die dispositionsbeschränkte Fläche ein und tangiert den jüdischen Friedhof (dessen Überbauung grundsätzlich möglich ist).

Lösung 2 „Atrium kompakt längs“

Diese Lösung ist aus Sicht der „Hauptnutzung RKK“ die konsequenteste. Der große Saal ist längsseitig direkt an der Maximilianstraße angeordnet und gibt dem RKK damit eine hohe Präsenz an der wichtigen Achse „Altstadt – Hauptbahnhof“. Das RKK bekommt so die ihm angemessene Bedeutung im Stadtraum. Die nachgeordneten Säle und insbesondere das Hotel liegen konsequent östlich davon. Die Höhe des Saalbaus unterschreitet den nördlich davon gelegenen „Heroldbau“ deutlich und fügt sich gut in die Gebäudeflucht entlang der Maximilianstraße ein.

Das Bauvolumen des großen Saales ersetzt an dieser Stelle den heutigen Grünbestand. Zwischen Saalbau und Maximilianstraße bleibt kein Raum mehr für Bäume. Der Saalbau greift stark in die dispositionsbeschränkte Fläche ein, was jedoch wegen der hohen öffentlichen Bedeutung hinnehmbar erscheint.

Im Ergebnis kann folgendes festgehalten werden:

- Das Raumprogramm für ein RKK und ein Hotel in der Größenordnung von etwa 140 Zimmern ist auf dem Keplerareal nur dann städtebaulich verträglich unterzubringen, wenn in den vorhandenen Grüngürtel eingegriffen wird, wobei hier die Grenzen der baulichen Ausnutzung erreicht werden. Auch Flächen, die der Dispositionsbeschränkung unterliegen, müssen für die Umsetzung der Maßnahme in Anspruch genommen werden.

- Durch die nur begrenzt mögliche Höhenentwicklung ergibt sich die Notwendigkeit, das Gelände relativ intensiv zu bebauen. Die beiden oben aufgezeigten Lösungen zeigen aber, dass die Flächigkeit durch kompakte Baukörper noch etwas minimiert werden kann.
- Das Bauvolumen des RKK und des Hotels verlangt einen gewissen Maßstabssprung. Dies kann durch die angrenzenden vorhandenen Grünflächen relativiert werden.
- Die für das RKK stadträumlich konsequenteste Lösung (Lösung 2) ist mit den größten Eingriffen in den Baumbestand verbunden. Diese Aussage relativiert sich allerdings insofern, als auch bei allen anderen denkbaren Varianten durch die notwendigen Eingriffe während der Bauphase voraussichtlich die meisten Bäume im Umfeld gefährdet wären.
- Angesichts der beschriebenen Eingriffe in den Grünbestand wird die Verbesserung der Grünbilanz im Bereich des Ernst-Reuter-Platzes (nordöstliche Platzfläche) angestrebt. Inwieweit hier ein Ausgleich erzielt werden kann, bleibt der weiteren Untersuchung vorbehalten.
- Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass Teilflächen des Baugrundstücks (Teilflächen des Flurstücks 1881 Gem. Regensburg) innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt Regensburg mit Stadthof liegen.

Planungswettbewerb für die öffentlichen Räume zwischen Hauptbahnhof und dem Ernst-Reuter-Platz

2009 hat das Ingenieurbüro R+T, Darmstadt ein Konzept für die verkehrliche Erschließung des RKK am „Kepler-Areal“ und des gesamten Stadtraumes zwischen Hauptbahnhof und Ernst-Reuter-Platz erarbeitet. Die Untersuchung sollte u. a. zeigen, welche Flächenausdehnung das RKK einnehmen kann und welche anderen Maßnahmen, wie beispielsweise die Verlagerung des Bustreffs Alberstraße, notwendig werden. Die Studie positioniert einen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) auf der östlichen Bahnhofsvorfläche, so dass dort viele Haltepositionen von Stadt- und Landkreisbussen gebündelt werden können. Zusätzlich müssen Haltepositionen im Bereich der Galgenbergbrücke ausgebaut werden. In der Albertstraße sind dann keine Haltestellen mehr erforderlich, so dass hier Flächen für das RKK genutzt werden können.

Auf dieser Basis wurde zwischenzeitlich eine Machbarkeitsstudie für eine ÖPNV-Brücke westlich der Galgenbergbrücke in Auftrag gegeben. Zudem sollte geprüft werden, wo und in welcher Form idealerweise Haltepositionen anzuordnen wären. Parallel wird in einer Nutzen-Kosten-Untersuchung geprüft, ob ein solches Bauvorhaben wirtschaftlich darstellbar wäre. Die technische Machbarkeit wurde zwischenzeitlich bestätigt. Das Gesamtergebnis beider Untersuchungen wird bis zum Jahresende erwartet.

Sollten die Untersuchungen eine wirtschaftlich tragfähige Realisierung des Projektes in Verbindung mit einem Mehrwert für den ÖPNV und dessen Nutzer ergeben, wird die Verwaltung vorschlagen, diese Maßnahme als Grundlage für den geplanten Wettbewerb „Öffentliche Räume“ vorzugeben. Der Wettbewerb soll in der zweiten Jahreshälfte 2014 beginnen und im Frühjahr 2015 abgeschlossen sein. Frühzeitige Informationen des Stadtrats zu einzelnen Verfahrensschritten sind vorgesehen.

Die Erschließungsplanung für das RKK und die Straßenplanung für das Umfeld müssen über die beiden Wettbewerbe „Öffentliche Räume“ und „RKK“ aufeinander abgestimmt werden.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Lage am Rande der Welterbe-Kernzone müssen die Ergebnisse der Baumassenstudie in einem nächsten Schritt mit der UNESCO abgestimmt werden. Die Eingriffe in den Baumbestand werden einen angemessenen Ausgleich erfordern. Im Vorgriff darauf sollte zum nächst möglichen Zeitpunkt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden. Darüber hinaus sollte die Öffentlichkeit in geeigneter Weise informiert werden.

Anlagen:

Lösung 1 „Atrium kompakt quer“

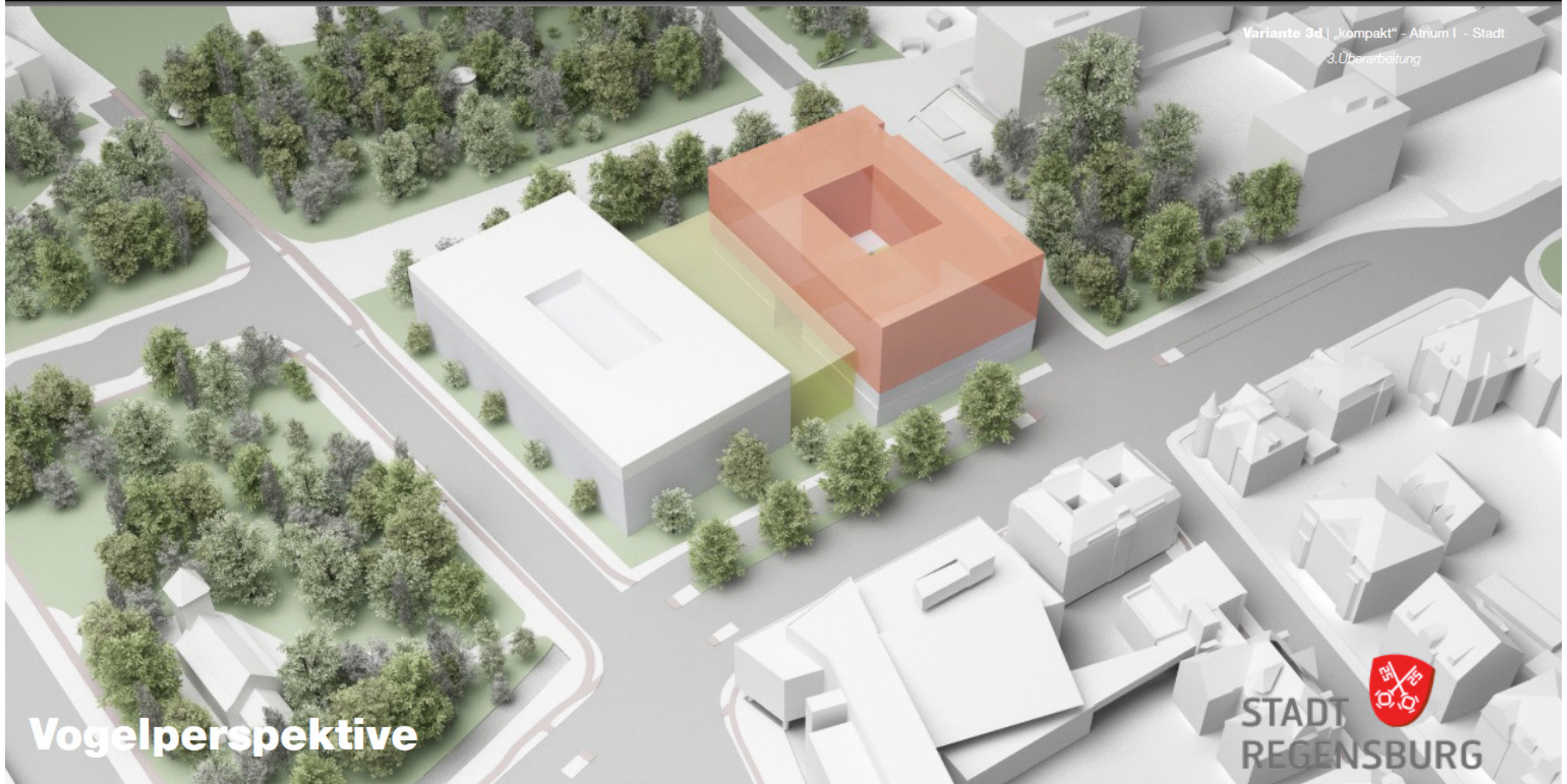
Lösung 2 „Atrium kompakt längs“

Lösung 1 „Atrium kompakt quer“

PURE ARCHITEKTUR BDA BDB

Mirbach | Semmelmann | GbR
www.puregruppe.de

Variante 3d | „kompakt“ - Atrium I - Stadt
3. Überarbeitung



Vogelperspektive

**STADT
REGENSBURG**

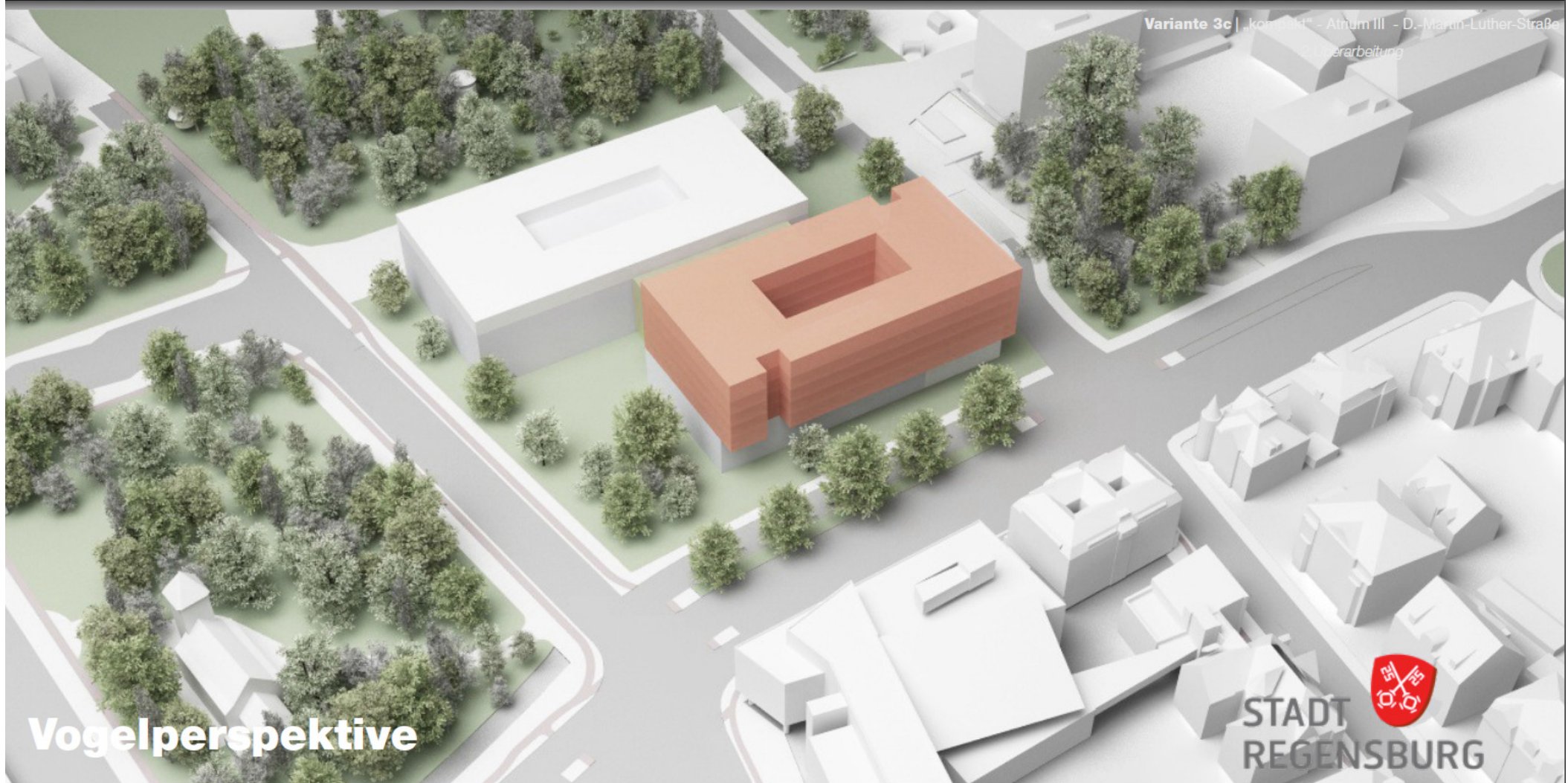
Montag, 11. November 13

Lösung 2 „Atrium kompakt längs“

PURE ARCHITEKTUR BDA BDB

Mirbach | Semmelmann | GbR
www.puregruppe.de

Variante 3c | „kompakt“ - Atrium III - D.-Martin-Luther-Straße
Überarbeitung



Vogelperspektive

**STADT
REGENSBURG**

Montag, 11. November 13