

## Anlage zum Positionspapier „Für eine neue Umbaukultur in Regensburg“



### Aufzeigen von Handlungsoptionen in Regensburg

Der Architekturkreis hat in Vorbereitung der Tagung Umbaukultur sowie bei der Reflexion der Erkenntnisse aus der Tagung augenfällige Orte und Bauwerke in Regensburg identifiziert, die zu Zukunftsorten der Stadt werden könnten. In folgender Liste werden exemplarisch einige dieser Orte und Gebäude mit deutlichem Entwicklungspotential aufgeführt und mögliche Handlungsoptionen illustriert. Diese Liste ist aber keinesfalls als abgeschlossen zu betrachten. Es existieren viele weitere Objekte, deren Entwicklung mit ebensolcher Sorgfalt zu beobachten ist. Nicht aufgeführt sind denkmalgeschützte Ensembles und Gebäude, da hier gesetzlich gesichert ein Schutz vor Abriss und erheblichen Eingriffen besteht.

- **Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne**

Die Stadt nimmt ihre Vorbildrolle zur Verankerung der Neue Umbaukultur war und nutzt die noch vorhandenen Hallen und Gebäude als identifikationspunkte der künftigen Bewohner mit der historischen Vergangenheit und der Entwicklung des Geländes. Beispielsweise könnte vor Ort aufgezeigt werden, wie sich das Quartier schrittweise entwickelt und welche innovativen Strukturen im Smart- City-Quartier umgesetzt werden. Die bestehenden Gebäude können während der Bauzeit als Aussichtspunkt und später als Dokumentationsort der Entwicklung des Quartiers vielfältig genutzt werden. Die jetzige Zwischennutzung als sozialer Treffpunkt, Veranstaltungsort und Identifikationsort kann verstetigt und kreativ weiterentwickelt werden.  
➔ Handlungsoptionen: Noch vorhandene Bauten erhalten, Nutzungsmöglichkeiten in einem co-kreativen Prozess eruieren, Bau- und Entwicklungsprozess begleiten und dokumentieren

- **Wohngebäude der frühen 1950er Jahre in der Plattlinger Straße 14-18**

Drei in den frühen 1950er Jahren errichtete und inzwischen in einem geradezu katastrophalen und für die Bewohner unzumutbaren Zustand befindliche Mehrfamilien-Wohnbauten sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Dafür soll auch die letzte weitgehend original erhaltene – zwar vom BLfD bislang nicht als Denkmal erkannte – aber dennoch für Regensburg und die Quartiersgeschichte historisch hoch bedeutsame Kriegsgefangenenbaracke von 1945 geopfert werden. Eine detaillierte Untersuchung der Bau- und Nutzungsgeschichte dieses Bauwerks durch eine Masterarbeit an der OTH Regensburg liegt vor und fordert – gerade vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Situation – zu einer bewussten Auseinandersetzung mit der historischen Dimension von Flüchtlingsaufnahme in Regensburg auf. Mit den zum Abriss vorgesehenen 50er Jahre Wohnbauten baugleiche Einheiten im selben Straßenzug wurden von einem anderen Eigentümer erst kürzlich ansprechend saniert.

Durch einen Umbau statt eines Abrisses würde die graue Energie der Gebäude genutzt. Dies würde Ressourcen und langfristig Kosten sparen. Mit einem Umbau kann auch die Chance genutzt werden, unter Wahrung der Identität das ganze Areal aufzuwerten. Der soziale Status könnte maßgeblich für die aktuellen und künftigen Bewohner verbessert werden.

Es würde kein neues, gesichtsloses Neubauquartier ohne soziale Verankerung riskiert.

➔ Handlungsoption: Eine qualitätvolle Sanierung und bauliche Weiterentwicklung des Gebäudebestands und des umliegenden Areals sowie Erhaltung des Geschichtszeugnisses Kriegsgefangenenbaracke mit allen zur Verfügung stehenden Beratungs-, Unterstützungs- und Fördermitteln ermöglichen.

- **Ehem. Evangelische Kreuzkirche mit Pfarr-Gemeindehaus, Deggendorfer Straße 21c**

Die Kreuzkirche wurde in den Jahren 1962/63 vom bekannten Münchener Kirchenarchitekten Franz Gürtner für die seinerzeit durch die Aufnahme von Flüchtlingen im Stadtosten stark gewachsene evangelische Gemeinde errichtet. Es handelt sich um einen typologisch sowie im handwerklichen Detail anspruchsvollen Bau, der durch einen Glockenturm und ein kombiniertes Pfarr- und Gemeindehaus mit ansprechender Freiraumgestaltung zu einem qualitätvollen Ensemble ergänzt wird. Es ist unverständlich, weshalb dieses architektonisch und quartiersgeschichtlich hochbedeutende Geschichtszeugnis behördlich noch nicht als Baudenkmal erkannt wurde. Die Kirche wurde im Jahr 2018 entwidmet und eine angebotene Übernahme durch die alt-katholische Gemeinde zugunsten eines Komplett-Abrisses mit Neubebauung verworfen. Diese Neubauplanungen scheinen inzwischen zu stagnieren. Es wird dringend geraten, diese Situation zu nutzen, um über die Zukunft des Gebäudekomplexes nochmals ergebnisoffen nachzudenken. Der Kirchenraum wäre als kultureller und sozialer Treffpunkt hervorragend geeignet, das Pfarr-Gemeindehaus könnte beispielsweise problemlos für den benachbarten Kindergarten oder für Wohnzwecke umgenutzt werden. Der Freiraum des Ensembles kann ebenfalls wichtige Quartiersfunktionen übernehmen. Für all dies besteht im Stadtteil Hohes Kreuz ein großer Bedarf.
- **Berufsschulzentrum Matthias Runtinger in der Prüfeninger Straße (ehem. Messerschmitt-Verwaltungsgebäude)**

Das Gebäude stellt das wichtigste verbliebene Zeugnis der Messerschmitt-Flugzeugwerke in Regensburg dar, sowohl im Sinne der Verstrickung der Stadt in die Militärmaschinerie des Nationalsozialismus, als auch bzgl. des Aufstiegs von Regensburg zum Großindustriestandort sowie des Umgangs mit diesem schwierigen baulichen Erbe. Die Umbau-Geschichte des Gebäudes wurde von einer Masterarbeit an der OTH Regensburg untersucht und bei der Umbaukulturtagung referiert sowie eine Perspektive für die Weiterentwicklung aufgezeigt.

➔ Handlungsoptionen: Weiterentwicklung der Schule unter Bewahrung der historischen Substanz
- **Melanchthonheim, Boessnerstraße 9**

Das Melanchthonheim wurde parallel zur Gründung der Universität Regensburg um 1970 als Studentenwohnheim errichtet (von den Regensburger Architekten Mehr und Eckl). Es stellt mit seinen Bauformen ein ausgesprochen qualitätvolles, regionales Beispiel des sog. Brutalismus dar. Die baukulturelle Qualität und architekturgeschichtliche Bedeutung des Gebäudes wurde kürzlich bei der Umbaukultur-Tagung von der renommierten Denkmalpflegerin Prof. Dr. Gabi Dölf-Bonekämper dargelegt. Die evangelische Wohltätigkeitsstiftung wollte den Komplex abreißen und durch Neubauten der gleichen Funktion ersetzen. Derzeit scheinen diese Pläne zu stagnieren.

➔ Handlungsoptionen: Stadt und Eigentümer nehmen die veränderte Ausgangssituation zum Anlass, die bisherigen Planungen zu überdenken und leiten eine qualitätvolle Sanierung des Bestands in die Wege
- **Rewag Verwaltungsgebäude in der Greflingerstraße**

Die REWAG hat ihr in den 1980er Jahren errichtetes Verwaltungsgebäude nicht durch Sanierung an die Anforderungen des 21. Jahrhunderts angepasst, sondern ist in einen unmittelbar benachbarten Neubau umgezogen. Nachdem der „Altbau“ zwischenzeitlich vom Abriss bedroht war, hat die Stadt Regensburg das Gebäude übernommen und möchte dieses jetzt umnutzen. Die Stadt ist zu diesem Schritt zu beglückwünschen und zugleich einzufordern, dass dies mit der gebotenen ökologischen und baukulturellen Umsicht erfolgt.

➔ Handlungsoptionen: Ein städtisches Leuchtturmprojekt der Neuen Umbaukultur wird in Regensburg auf den Weg gebracht und umgesetzt.

### **Obermünsterviertel**

Für dieses sowohl städtebaulich und historisch bedeutsame als auch identitätsbildende Areal in der zentralen Altstadt Regensburgs wurden bereits vor über 10 Jahren Sanierungskonzepte mit breit angelegter Bürgerbeteiligung entwickelt. Ziel war es das Obermünsterviertel wieder zum attraktiven und lebendigen Stadtteil zu entwickeln. Anstatt Durchgangsstraße und Parkflächen sollten die öffentlichen Flächen so gestaltet werden, dass die Bewohner und Passanten zum Verweilen eingeladen werden. Mehr Grün, nicht kommerzielle Aufenthaltsflächen und Tagescafés waren einige der Vorschläge. Weiterführende Planungen wurden auf den Weg gebracht, die Umsetzung ist aber noch immer nicht absehbar. Schnellstmöglich sollten hier konkrete erste Schritte zur Umnutzung auf den Weg gebracht werden, zumal einige Nutzungsänderungen auch ohne hohe finanzielle Mittel möglich wären. Ersatzparkflächen wurden bereits ausreichend in unmittelbarer Nähe (Petersweg Parkhaus) geschaffen.

→ zeitnahe Umsetzung der geplanten Nutzungsänderungen; gegebenenfalls zunächst mit geringem Mitteleinsatz

### **Bahnhofsareal/Maximilianstraße**

Konzepte zur Umgestaltung dieses primären Stadteingangs für alle mit der Bahn anreisenden Besucher Regensburgs liegen vor. Die Planungen wurden aus Kostengründen bisher aber nicht weiter konkretisiert. Der aktuelle Zustand dieses Bereiches ist gestalterisch, städtebaulich als auch verkehrstechnisch kein Aushängeschild für Regensburg. Das Areal verkommt zusehends, es liegt teils brach und entwickelt sich gar zum Angstram. Diese sich zuspitzende sicherheitstechnische Situation erfordert zeitnahe Umgestaltung und vor allem aktive Nutzung des Areals. Erlaubt die Haushaltslage keine großen baulichen Veränderungen sollten die vorhandenen Flächen durch Ansiedlung vielfältiger Aktivitäten der Stadtgesellschaft möglichst dauerhaft belebt werden. Parallel sind die Planungen für eine bauliche Umgestaltung und Lösung der verkehrlichen Situation zwingend voranzutreiben.

→ Verlagerung flächenintensiver (Dauer)Nutzungen mit hohem Publikumsaufkommen in diesen Bereich (Wochenmarkt, Freizeitangebote, Flohmärkte, Beispielung bei städtischen Veranstaltungen wie Jazzweekend, Bürgerfest, Stadtteilstefte, etc.) Optimierung der Zugänglichkeit des Hauptbahnhofes (beiderseits) sowie der Verkehrssituation

### **Wohnbauten der 60er/70er Jahre**

Großflächige Geschosswohnungsbauten aus den 60er und 70er Jahren wie beispielsweise in der Kurt Schuhmacher Straße, der Isarstraße oder der Friedrich Ebert Straße sind in die Jahre gekommen. Die in naher Zukunft anstehenden energetische Sanierungen sollten genutzt werden, um die Qualität der Gebäude nicht nur energetisch, sondern auch sozial durch beispielsweise Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und Flächen aufzuwerten und zugleich Klimaanpassungsmaßnahmen im Umfeld und am Gebäude umzusetzen. Erste derartige Sanierungen wurden bereits z.B. von der Stadtbau Regensburg in der Killermannstraße umgesetzt.

→ Die Stadt geht mit gutem Beispiel voran und unterstützt aktiv Investoren und Bauträger sanierungsbedürftige Gebäude und deren Umfeld hochwertig unter ganzheitlichen Gesichtspunkten zu modernisieren, anstatt diese abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

### • **Stadtteil Reinhausen „Vom Straßenraum zum Lebensraum“**

Seit über fünfzig Jahren teilt und beeinträchtigt die vierspurige Donaustaufferstraße mit der monströsen Reinhausener Brücke, als Relikt der autogerechten Stadt, die gemeinsame und lebendige Entwicklung von Reinhausen. Der gelungene naturnahe Hochwasserschutz bereichert zwar die Flussufer, jetzt ist es aber an der Zeit den überdimensionierten Straßenraum zu

reduzieren, neu zu denken und einer vielfältigen, öffentlichen, kulturellen und auch begrünten Nutzung zuzuführen.

- **Stadtteil Steinweg, Bayerwaldstraße „Vom Straßenraum zum Lebensraum“**

Wie die Donaustauerstraße in Reinhausen, zeigt sich die Bayerwaldstraße entlang dem naturnahen Regen seit über fünfzig Jahren als trostlose sechsspurige Straßenfläche. Wertvoller städtischer Grund kann hier als möglicher Lebens- und Wohnraum mit öffentlichen Räumen umgewidmet und lebenswert entwickelt werden.

- **Stadtteil Reinhausen - Leerstandthematik.**

Seit mehr als 10 Jahren vollzieht sich in Reinhausen der Generationswechsel, verbunden mit einer Gentrifizierung des Stadtteils. Durch den anhaltenden Leerstand verliert Reinhausen seine lebendige Vielfalt. Durch zum Teil maßlose Verwertung der begehrten Grundstücke werden die bestehenden und klimatisch nützlichen Grünflächen dabei radikal reduziert. Es braucht ein wirkungsvolles städtebauliches Konzept, um dieser negativen Entwicklung zielführend entgegenzuwirken. Der Stadtteil Reinhausen mit seiner insgesamt dörflichen Struktur braucht ein lebendiges Zentrum.

- **Divisionsgebäude-„Hochhaus“, Daimlerstraße 2**

Das siebengeschossige Verwaltungs- und Kommandogebäude der ehem. Bundeswehr-Division Spezielle Operationen (DSO) auf dem Gelände der ehem. Pionierkaserne beinhaltet im Untergeschoss einen komplett erhaltenen Luftschutzbunker und stellt insgesamt ein beeindruckendes Zeugnis des Kalten Krieges dar. 2020 wurde das Gebäude von der Stadt erworben, wobei wohl nach wie vor offen ist, welche Nutzung(en) hier einziehen sollen. Die Büroräume der Obergeschosse scheinen jedenfalls für vielfältige Nutzungen wie Büroflächen, soziale oder kulturelle Zwecke geeignet zu sein. Entsprechende Entwurfsstudien wurden bereits im Juli 2023 von Studierenden der TU München vorgelegt.

- **„Zeistower“, Zeißstraße 9/Guerickestraße**

Das siebengeschossige Gebäude in Nachbarschaft der ehemaligen Prinz Leopold Kaserne wurde 1970-73 als Firmenzentrale für die vom Regensburger Architekten und Regierungsbaumeister Luitpold Aukofer gegründete Immobilienfirma Aukofer in der zeitgenössischen Formen- und Materialsprache des Brutalismus und Strukturalismus errichtet. Hervorzuheben ist u.a. die qualitätvolle Gestaltung des Außenraums mit einer plastisch modellierten Umfassungsmauer. Derzeit dient das Gebäude als Teil des Ankerzentrums der Regierung der Oberpfalz zur Unterkunft von Asylbewerbern. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden dynamischen Quartiersentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportpark Ost sowie der zukünftigen PLK-Wohnbebauung sollte frühzeitig über eine langfristige Nutzungsperspektive und einen der Qualität des Bauwerks gerecht werdenden Umgang mit dem Gebäude nachgedacht werden.

- **Hotel Wiendl, Universitätsstraße**

Das ehemalige Hotel Wiendl stellt einen identitätsprägenden Faktor im Straßenraum der Universitätsstraße dar. Es bestehen Pläne das Gebäude abzureißen und durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Regensburg hat hingegen bereits angeregt, stattdessen die Bestandsgebäude zu erhalten und für die Wohnnutzung umzubauen, wozu der Gestaltungsbeirat ausdrücklich zu beglückwünschen ist! Die Investoren und die Stadt Regensburg werden ermutigt, diesem Vorschlag zu folgen und damit ein im Sinne der Umbaukultur beispielgebendes Projekt zu entwickeln.