

Nutzungskonzept

für das Grundstück des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes Nr. 17 auf dem Areal der konvertierten Nibelungenkaserne

Nibelungencasino

Innovationszentrum im neuen Stadtquartier



Das Einzeldenkmal Nibelungencasino diene als Wirtschaftsgebäude der Kaserne der Verpflegung deutscher und amerikanischer Soldaten während der mehr als 70 jährigen Nutzung. Es befindet sich im Eigentum der Stadt Regensburg. Für das ca. 12.300 m² große Grundstück wurde ein Nutzungskonzept mit folgender Zielsetzung entwickelt:

1. Belebung und Herzstück des neuen Stadtquartiers,
2. Zusammenführung der verschiedenen Bildungs-, Wissenschafts- und Kultureinrichtungen der Stadt und Region
3. Zentrale Nahversorgung, Hotel und Gastronomie mit Eventflächen für Tagungen, Bälle, Konzerte und Ausstellungen.
4. Repräsentation des Innovationscharakters durch futuristisches Energiekonzept
5. Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch begrünten Innenhof

Grundsätzlicher thematischer Ansatz des Nutzungskonzeptes ist es, zu zeigen, wie aus dem vorhandenen Einzeldenkmal im Zusammenspiel mit innovativen Nutzungen ein einzigartiger Wissenschafts- und Kulturraum entstehen kann.

▪ **Ausgangslage**

Das Areal der 2011 aufgelassenen Nibelungenkaserne umfasst ca. 40 Hektar. Das Gebäude Nr. 17 wurde 1939 als Wirtschaftsgebäude einer Flakkaserne der Luftwaffe errichtet, die die Aufgabe hatte, die MBB-Werke und den Donauhafen zu schützen. Ein großer Teil wurde dennoch kriegszerstört. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Kaserne als Fort Skelly fast 20 Jahre lang von US-Streitkräften genutzt, anschließend von der Bundeswehr bis zur Schließung der Kaserne 2007.

Die Stadt Regensburg hat das Areal neben der Universität und der Fachhochschule mit 3 Nutzungen entwickelt: ein Drittel der Fläche im Süden mit ca. 700 möglichst kostengünstigen **Wohneinheiten**, ein Drittel im Norden als **TechBase** mit innovativen Firmen und startups sowie einem weiteren Drittel für Bildung und Wissenschaft als **TechCampus**, d.h. für außeruniversitäre Forschung und die Berufs- und Fachoberschule mit rund 1.400 Schülern als östlichen Nachbarn des Wirtschaftsgebäudes.

▪ **Aufgabenstellung**

Das ehemalige Wirtschaftsgebäude als Herzstück des neuen Stadtquartiers wird in der Liste der bayerischen Baudenkmäler unter Nr. D-3-62-000-1601 als Einzeldenkmal geführt und bedarf entsprechender Voruntersuchungen der Bauforschung.

Die Stadt Regensburg wünscht sich deren langfristige Erhaltung und Belebung durch folgende Nutzungen:

- Großer Saal im Obergeschoss sollte zumindest temporär auch öffentlich für Prüfungen, Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt werden können.
- Integration einer leistungsfähigen Gastronomie für 500-750 Essen am Mittag zur Verpflegung der am TechCampus ansässigen Firmen und Schulen
- ca. 300- 500 m² Schulungs- und Werkstatträume einschließlich Sanitärbereich für das Projekt „Technik for Kids“ für einen zu gründenden e.V. mit einer Kaltmiete von 8€/ m².

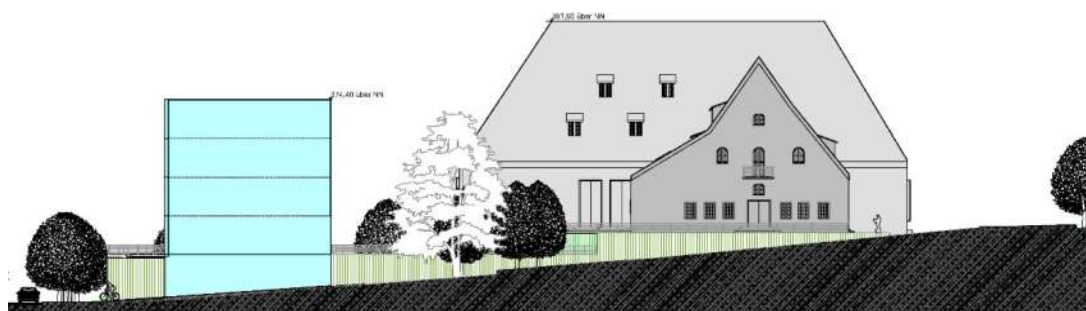
Darüber hinaus soll auf dem Grundstück ein Einzelhandel mit maximal 1.500 m² einschließlich Nebenflächen verwirklicht werden. Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 102 (Stand: Juli 2015) ist noch nicht rechtskräftig.

■ Städtebauliches Konzept

Die vorgegebene Bebaubarkeit des Grundstücks mit GFZ von 1,2 und GRZ von 0,4 wird mit dem neuen Baukörper für die Nahversorgung und das Hotel eingehalten, ebenso die zu bebauende Baulinie.

Das Grundstück zeichnet sich durch eine stark modellierte Topografie aus, deren Höhenunterschied zwischen Rudolf-Vogt- und Franz-Mayer Straße 6-7 Meter beträgt, d.h. nahezu 2 Geschöbshöhen.

Der 5-geschossige Baukörper bleibt deutlich unterhalb der empfohlenen Firsthöhe von 375 m über NN. Die 5 Vollgeschosse werden auf Grund des stark abfallenden Geländes als 4 Vollgeschosse empfunden, sodass hier eine Ausnahmegenehmigung machbar erscheint.



Schnitt durch das Gelände

Die Tiefgarage wird als 2-geschossiger zur Franz-Meyer-Straße hin offener Baukörper als begehbarer Grünanlage errichtet.

Das Wirtschaftsgebäude grenzt südlich an die Rudolf-Vogt-Straße, sodass die große bestehende Terrassenlandschaft des Bestandsgebäudes zum schattigen Norden ausgerichtet ist, für unsere Breitengrade höchst unattraktiv.

Das Baufeld soll sich der natürlichen Belichtung anpassen, d.h. die zum Bestandsgebäude gespiegelte L-förmige Bebauung verhindert nicht, wie zunächst im Baufeld geplant, den westlichen Lichteinfall, sondern flutet den begrünten Innenhof mit Tages- und Sonnenlicht.



Lageplan mit Nutzungseinheiten

Die beiden Nutzungen Nahversorgung und Hotel werden durch eine offene Schneise voneinander getrennt, die großzügige Durchblicke und auch das fußläufige Durchqueren des Grundstücks erlaubt. Die neue Bebauung wird somit durchlässig und soll zum Flanieren einladen.

Ziel ist es, den alten und neuen Baukörper in eine parkähnliche Landschaft (*Skelly Park*) einzubetten, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.





Quelle: TCR-Gestaltungsrichtlinien

Anmutung des *Motel Green*,
z.B. in Holzbau, teilweise begrünt mit futuristischem Energiekonzept



Quelle: Barkow Leibinger Architekten/ Vauban

▪ Nutzungskonzept

Bestandsgebäude Nibelungencasino

1. Treffpunkt „**Nato-Pause**“ (EG des Mannschaftsgebäudes)
 - Besucherzentrum mit Ausstellung zur Geschichte der Nibelungenkaserne
 - Kreativgastronomie mit Kunst- und Kulturcharakter
2. **Multifunktionsaal**“ – ehemaliger Mannschaftssaal (OG des Mannschaftsgebäudes)
 - Großgastronomie mit variabler Nutzung des Hauptsaaes
 - öffentlich buchbar für Tanz-, Musik-, Kino- und Kunstprojekte sowie Tagungen & Seminare
3. **Technik for Kids** (EG des Offiziersgebäudes)
4. **E-Bike und E-Scooter Station**, ggf. verbunden mit einem Repair-Café (EG des Offiziersgebäudes)
5. **Eisdiele** und Tagescafé im EG des ehemaligen Offiziersgebäudes
6. **Kiosk** mit kleinem Biergarten (EG des ehemaligen Offiziersgebäudes)
7. **Soziales Wohnen** im Dachgeschoß des Offiziersgebäudes
 - für z.B. Personal, Azubis, Jugendherberge, studentische Flüchtlinge oder unbegleitete Jugendliche etc.
8. **Kultur- und Kreativwerkstatt** im (KG des Offiziersgebäudes) ehemaligen Vorratskeller, d.h. Ateliers und Proberäume (sehr gut über große Lichtschächte Tagesbelichtet)

Neubau MOTEL GREEN

1. **Motel-Green** ca. 160 Zimmer in z.B. Holzbauweise als nahezu energieautarkes Gebäude mit Dachgarten und ca.
mit **100 e-Bike's** , **40 e-Scooter** und **20 e-Mobilen** automatisch bei jeder Buchung inklusive
2. **Bio- / Nahversorger** ca. 900 m² Vklf. sowie Teilunterkellerung 450 m²
3. **E-Mobile** Tiefgarage ca. 120 Plätze plus Sonderparkbereich zum Schnellladen
ca. **50 Ladestationen** für e-Bikes und mind. **25 für e-Mobile**
4. **Begrünter Innenhof – Skelly Park**

▪ Energiekonzept

In Anlehnung an die geplante Nutzung des neuen Stadtquartiers als TechCampus mit innovativer Forschung und TechBase als cluster für innovative Unternehmen, soll der Neubau vorbildlich mit Energie haushalten und hierbei als Prototyp alle Errungenschaften der Region verwirklichen, wie z.B. induktives Laden von E-Bikes, E-Autos und E-Scootern.

Das Motel Green wird neben einem Passivhaus-Energiebedarf innovative Technik in Form **einer integrierten Hybrid-Energie-Zentrale** für Strom, Heizung, Warmwasser und Elektro-Ladung aufweisen, d.h. KWK in Form eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung des Neu- und Altbaus. Die Heizung und Kühlung kann mit Hilfe der Geothermie erfolgen.

Auf dem Flachdach soll ein extensiv begrünter Dachgarten mit Photovoltaik entstehen. Die hier gewonnene Energie wird durch ein intelligentes smart-grid-System direkt im Gebäude verbraucht bzw. den Ladestationen für die E-Bikes, E-scooter und E-Autos zur Verfügung gestellt. Hier kann z.B. die Fa.Continental eingebunden werden, die derzeit im Verbund einschlägige Forschungen betreibt.

Das innovative MOTEL GREEN bietet allen Gästen kostenfrei ein E-Bike oder E-Auto; Die Tiefgarage zeichnet sich durch induktives Beladen der E-Vehikel aus. Die Tiefgarage ist begrünt.

Beim Nahversorger soll ebenfalls ein innovatives Heiz- und Kühlsystem realisiert werden, unterstützt durch Geothermie und Solar. Folgerichtig wird hier ein Biomarkt empfohlen, der regionale und biologisch angebaute Lebensmittel vertreibt.

▪ Kaufpreis

Das Projektvolumen beläuft sich auf ca. **20 Mio. EUR;**

Die Grundidee der Finanzierung ist hierbei „Neubau subventioniert Bestand“.

Mietangebot für die Stadt Regensburg ab **1,95 EUR** / m² netto zzgl. NK und gesetzl. MwSt. verbindlich für die ersten 20 Jahre der Nutzung.

Dementsprechend liegt das Kaufangebot für Grundstück inkl. Erschließung und Bestandsgebäude bei

(Datum/ Unterschrift)

▪ Die Akteure

Otto Grundstücksverwaltungs- GmbH

Die Otto Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH stammt aus dem Gesellschafterkreis der LHI Leasing GmbH in München-Pullach, Deutschlands führende Immobilienleasinggesellschaft im Bereich Handel und Industrie (www.LHI.de). Sie wurde 2006 gegründet und 2010 von Herrn Josef Brantl mit Sitz zuerst in Pullach dann Grünwald übernommen. Seit dieser Zeit ist sie die Holding der Familie.

Im Jahr 2013 wurde der Firmensitz der Gesellschaft nach Altenthann im Landkreis Regensburg verlegt. Zeitgleich investierte die Gesellschaft in mehrere Liegenschaften in Regensburg und Umland.

u.a.

- ehemaliges Dominikanerkloster Altenthann, Vorwaldstr. 1
- ehemaliger Firmensitz der Fa. Finanzselect in Regensburg, Guerickestr. 1
- ehemaliger Stinnes Baumarkt in Regensburg, Lilienthal Str. 4
- ehemaliger Firmensitz der Optik Matt Gesellschaft in Regensburg Haslbach, Lichtenfelser Str. 3

Herr Josef Brantl hat seit ca. 25 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche u.a. war er fast 10 Jahre bei der Fa. LHI Leasing GmbH in leitender Funktion. Seine Ausbildung zum Handelsfachwirt absolvierte er bei der BLV Handelsgruppe (jetzt www.Metro.de) in München.

Die Familie Brantl engagiert sich regelmäßig in Regensburg mit ihrer eigenen Charity Initiative „kids without dad“ für soziale Projekte benachteiligter Kinder Alleinerziehender sowie z.B. für das autonome Frauenhaus Regensburg. Im kulturellen Bereich ist sie Hauptsponsor der Filmfestspiele Regensburg „Heimspiel 7“ seit 2015.

Josef Brantl war selbst von 1982-83 Obergefreiter des Flugabwehrbataillons in der Nibelungenkaserne.

Otto Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Vorwaldstr. 1
93177 Altenthann

Geschäftsführer: Josef Brantl

Email: otto-gmbh@email.de
Tel.: 09408 / 86 99 447
Mobil: 0173 / 35 46 888
Fax: 09408 / 86 99 433

Ulla Basqué (Dipl.Ing./MSc real estate) führt ein (Innen-)Architekturbüro seit 1992 in Regensburg mit dem Schwerpunkt Bauen im Bestand und energetischer Sanierung, z.B. Schloss Taxis, Sanierung Kantine der Deutschen Telekom oder Umbau des Kultur- und Kongresszentrums Kolpinghaus.

Seit 2008 ist sie auch als Projektentwicklerin tätig, z.B. das mit dem IFMA- und Forschungspreis der deutschen Immobilienwirtschaft ausgezeichnete Projekt „Revitalisierung innerstädtischer Brachen am Beispiel Marina Quartier/ Regensburg“, das Mayr-Carée in Erding o.ä.

Basqué Et Partner versteht sich als Netzwerk und arbeitet mit unterschiedlichen Spezialisten projektgebunden zusammen. Im Falle einer Bebauung der Nibelungenkaserne ist eine Kooperation mit dem AB Nowak& Thaler/ Regensburg angedacht.



z.B. Marina Quartier mit Kanälen

Basqué Et Partner
Theodor-Storm-Str.21a
93051 Regensburg

Email: office@basque.de

homepage: www.basque.de

Tel.: 0941 / 21986

Mobil: 0171 / 33 18 018

Fax: 0941 / 27104