



An die Mitglieder des Stadtrats der Stadt Regensburg

## **Stellungnahme zur weiteren Entwicklung auf dem Kepler-Areal**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Architekturkreis Regensburg verfolgt die Entwicklung der Stadt mit größtem Interesse. Ein zentrales Thema der öffentlichen Debatte ist die Zukunft des Kepler-Areals – auch und gerade nachdem mit dem Kultur- und Kongresszentrum ein wichtiger Baustein der geplanten Entwicklung zwischen Bahnhof und Altstadt nicht realisiert werden kann.

Der Architekturkreis hatte im Vorfeld des Bürgerentscheids die Fortführung der Planungen auf Basis der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses befürwortet.

Mit dem Ergebnis des Bürgerentscheids vom Oktober 2018, dass alle Planungen zur Realisierung eines Kultur- und Kongresszentrums am Ernst-Reuter-Platz einzustellen sind, haben sich jedoch wesentliche städtebauliche und architektonische Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung dieses wichtigen städtischen Bereichs entscheidend verändert. Eine klare funktionale und räumliche Zielsetzung fehlt jetzt. Damit müssen nach Auffassung des Architekturkreises auch die bestehende Situation und mögliche Entwicklungen neu bewertet werden.

Der Architekturkreis geht davon aus, dass weiterhin die Aufwertung des Bahnhofsumfelds, die zwingend erforderliche Attraktivitätssteigerung für die Einrichtungen des ÖPNV und die damit einhergehende Neugestaltung der räumlichen Verbindung von Bahnhof und Altstadt unveränderte Planungsziele bleiben. Dem Kepler-Areal kommt dabei zusammen mit dem Bahnhofsvorfeld und der Maximilianstraße eine entscheidende Rolle zu.

Die Überlegungen seitens der Stadtverwaltung für die Entwicklung des Kepler-Areals hinsichtlich des baulichen Bestandes gehen aus unserer Sicht bisher von folgenden Vorgaben aus:

- von der im abgeschlossenen Erbpachtvertrag mit der Evangelischen Pfründestiftung festgelegten kompletten Beseitigung des baulichen Bestands,
- von der daraus hergeleiteten Nutzung der geräumten Fläche als Ausweichfläche für den Interims-Busbahnhof

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen hat die städtische Verwaltung bisher keinen Auftrag erhalten, Optionen zum Erhalt oder Teilerhalt und zur Nachnutzung des Gebäudebestands zu prüfen.

Für die weitere Entwicklung der freigeräumten Baufläche des Keplerbaus nach der Nutzung für den Interims-Busbahnhof fehlen jedoch bisher - jenseits der pauschalen Vorgabe einer irgendwie gearteten öffentlichen Nutzung - konkrete Konzepte. Eine lediglich temporäre Nutzung für Teile eines Interims-ZOBs allein kann, vom Ergebnis her betrachtet, keine ausreichende Begründung für den Komplettabriss des Gebäudebestands sein, wenn zugleich Art und Umfang der späteren Nutzung der Fläche nicht klar sind.

Es erweist sich in der jetzigen Situation als nachteilig, dass die Bürgerschaft und vor allem die Teilnehmer am Beteiligungsprozess „Stadtraum gemeinsam gestalten“ von 2017 seitdem nicht mehr angemessen und kontinuierlich über die weiteren Überlegungen und Planungsschritte informiert und in diese einbezogen worden sind. Gleichzeitig entwickelt die interessierte Bürgerschaft zunehmend eigene Vorstellungen und Ideen zur weiteren Entwicklung.

Aus diesen Gründen sehen wir die dringende Notwendigkeit und vor allem auch die Chance, jetzt unter Beteiligung der Bürgerschaft sach- und fachgerecht in die Prüfung möglicher Alternativen für die interimistische und die endgültige Nutzung dieses Bereichs einzusteigen. Die Bedeutung der Fläche für die Möglichkeit einer städtebaulichen Verbesserung in diesem Areal verlangt danach!

Die Erhaltung des Luther-Hauses ist bereits in die öffentliche Diskussion gebracht worden und sollte in die Untersuchungen einbezogen werden. Dieses Vorgehen halten wir auch für angebracht, um die endgültige Entscheidung so weit und so gut wie möglich abzusichern. Hierzu einige Aspekte:

Das 11-geschossige Luther-Haus weist eine große Geschoßfläche auf kleiner Grundfläche auf, wie sie an dieser Stelle als Neubau baurechtlich wohl nur schwer möglich wäre. Dieser Bau des Architekten Werner Wirsing – einem Vorreiter auf dem Gebiet des Bauens für Studentisches Wohnen und einem der Architekten des Olympischen Dorfes in München - aus den 60-er Jahren ist ein wichtiger Beitrag zur Baugeschichte Regensburgs. Das Luther-Haus hat an dieser Stelle, wie immer man zu seiner Architektur steht, stadtbildprägende Wirkung. Als Schmankerl dazu: Aus den oberen Geschossen kann man einen einzigartigen Blick auf die Altstadt von Regensburg genießen. Sein, gegenüber den darüber liegenden Obergeschossen, größeres und höheres Sockelgeschoss bietet Möglichkeiten z.B. für gastronomische und/oder bürgernahe Nutzungen.

Sicherlich bedarf der Gebäudebestand einer grundsätzlichen Sanierung. Ein geregelter und auch aufwändiger Rückbau der gesundheitsschädlichen Baumaterialien ist jedoch bei Abriss und Nachnutzung gleichermaßen erforderlich. Bei einem Erhalt/Teilerhalt bleibt allerdings die im Bestand gebundene Energie teilweise erhalten und der Energieaufwand für den Abriss wird eingespart. Ob für die Schadstoffsanierung im Rahmen einer Nachnutzung Mehrkosten entstehen müsste umfassend und sorgfältig ermittelt, in einen stichhaltigen Vergleich mit Neubaukosten eingebracht und im Hinblick auf Benefits an anderer Stelle bewertet werden. Auch unter diesem Aspekt kann eine Nachnutzung zu einem innovativen und beispielgebenden Projekt der Stadt Regensburg werden.

Ausgehend von diesen Überlegungen ließe sich für das Kepler-Areal beispielsweise auch folgende Vision entwickeln:

Der Erhalt des Luther-Hauses könnte zwischen Altstadt und Bahnhof deutlicher als gegenwärtig ein außergewöhnliches städtisches Merkzeichen mit hohem Identitätswert schaffen. Nach dem Abriss von Kepler-Saal und den weiteren Bauteilen des damaligen zweiten Bauabschnitts könnte die damit freiwerdende Fläche zunächst Interims-Nutzungen des ÖPNV aufnehmen und in der weiteren Entwicklung zu einem öffentlichen Raum – bebaut oder nicht- entwickelt werden. Bäume in einer multifunktional nutzbaren Platzfläche könnten den Alleengürtel erweitern - das Luther-Haus würde zum Turm im Park. In Workshops mit Bürgern und Fachleuten könnten neue realisierungsfähige Nutzungen für die Obergeschosse des Hauses diskutiert und entwickelt werden. Bürgernahe und gastronomische Nutzungen in den Sockelgeschossen sind für den Standort sinnvoll. Ein entsprechender Wettbewerb sollte für eine auch architektonisch hochwertige Umsetzung der Nachnutzungen sorgen.

Der Architekturkreis plädiert daher dafür, sich Zeit zu nehmen, um eine bestmögliche Lösung für das Kepler-Areal zu erreichen. Dafür empfehlen wir eine ergebnisoffene Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten des Areals zu ermöglichen mit folgenden Schritten und Vorgaben:

- Aushandeln eines Moratoriums mit der Evangelischen Pfründestiftung mit dem Zweck/Ziel, den Erbbaurechtsvertrages ggfs. zu modifizieren, um die planerischen, rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten/Konsequenzen einer von der bisher angestrebten Nutzung abweichenden Nutzung sorgfältig prüfen zu können
- Teilerhalt des Bestandes (Lutherhaus) als eine der Optionen/Alternativen in das Verfahren einbeziehen. Die städtebaulichen, insbesondere die verkehrsplanerischen und grünplanerischen Ziele, die im Zusammenhang mit der RKK-Planung formuliert worden sind, sollen auch für die angestrebte Untersuchung gelten
- Wiederaufnahme der Workshops/BürgerInnenwerkstätten zur Ideenfindung für bürgernahe, insbesondere kulturelle Nachnutzungen, parallel zu den entsprechenden Untersuchungen der Verwaltung. Auch bei allen weiteren Schritten intensive Information und Beteiligung der BürgerInnen
- Entwürfe alternativer Szenarien von Interimsnutzungen auf den durch Abriss / Teilabriss freierwerdenden Flächen
- Nach Erarbeitung von alternativen Zwischennutzungs- und endgültigen Nutzungsszenarien Analyse und Zusammenfassung für eine Beauftragung und Durchführung von Machbarkeitsstudien mit/ohne Erhalt des Luther-Hauses
- Analyse der Ergebnisse und Entscheidung als Grundlage für die Auslobung und Durchführung eines landschaftsplanerischen / hochbaulichen Realisierungswettbewerbs für das gesamte Areal

Aus Sicht des Architekturkreises würde mit einer für die Regensburger und Regensburgerinnen attraktiven Nachnutzung des Luther-Hauses, verbunden mit der Aufwertung des Umfelds, ein innovativer und städtebaulich hochwertiger städtischer Raum mit hohem Identifikationswert entstehen. Er könnte hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten entwickeln und das künftig neu gestaltete Bahnhofsvorfeld mit der Altstadt adäquat verbinden.

Das vorgeschlagene Vorgehen benötigt Zeit, als Architekturkreis sind wir aber der Ansicht, dass es an diesem wichtigen Ort einen neuen kreativen und beispielgebenden Prozess befördern könnte, der der Stadtgesellschaft und ihrer Diskussionskultur guttun würde.

Regensburg, 28.01.2019

Vorstand und Beirat des Architekturkreises Regensburg e.V.:

Bernd Rohloff, Andreas Eckl, Christian Kirchberger, Sabina Sommerer, Ulrich Dotter, Stefan Schretzenmayr, Martin Köstlbacher, Thomas Eckert, Andreas Oberhuber, Bernhard Löffler, Dietmar Kurapkat

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Rohloff, 1. Vorstand

Wöhrdstraße 53, 93059 Regensburg

T: 0941-593080 F: 0941-5930833

[architekturkreis@eckl-partner.com](mailto:architekturkreis@eckl-partner.com)

<http://www.architekturkreis.de/>