

**Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit Ideenteil  
Reese-Kaserne Ost in Augsburg**

**Auslobung**

**Auslober**  
Stadt Augsburg  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg

Vertreten durch:  
Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln GmbH

**Auslober**

Stadt Augsburg  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg

**Bearbeiter:**

Julia Denzel  
Markus Michl  
Stadtplanungsamt Augsburg

**Vertreten durch:**

Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln GmbH  
Rosenaustr. 56  
86152 Augsburg

**Wettbewerbsbetreuung**

Landherr und Wehrhahn  
Architektenpartnerschaft mbB  
Karlstraße 55  
80333 München

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Dieses Wettbewerbsverfahren wird im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm ‚Stadtumbau‘ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

## Termine

<b>Preisrichtervorbesprechung</b> 13:00 Uhr	<b>27.01.2021</b>
Bekanntmachung des Wettbewerbs	16.03.2021
Auswahl der Teilnehmer	29.04.2021
Versand der Auslobung	04.05.2021
Teilnahmeerklärung bis	19.05.2021
Rückfragen bis	08.06.2021
<b>Rückfragenbeantwortung durch das Preisgericht</b> 13:00 Uhr	<b>15.06.2021</b>
Rückfragenbeantwortung	22.06.2021
Abgabetermin Pläne	05.08.2021
Abgabetermin Modell	19.08.2021
<b>Preisgericht</b> 09:00 Uhr	<b>21.09.2021</b>
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	Oktober 2021

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Termine</b>	<b>3</b>
<b>Anlass und Ziel des Wettbewerbs</b>	<b>6</b>
<b>1 Allgemeine Bedingungen</b>	<b>8</b>
1.1 Informationen zur Datenerhebung gemäß Artikel 13 DSGVO	8
1.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	9
1.3 Wettbewerbsgegenstand	9
1.4 Wettbewerbsart	9
1.5 Wettbewerbsbeteiligte	9
1.5.1 Auslober	9
1.5.2 Wettbewerbsteilnehmer	9
1.5.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer	11
1.6 Wettbewerbssumme und Preise	12
1.7 Wettbewerbsunterlagen	13
1.8 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung	14
1.9 Termine	16
1.9.1 Rückfragen und Kolloquium	16
1.9.2 Einlieferungstermin	17
1.9.3 Vorprüfung, Preisgerichtssitzung	17
1.10 Zulassung der Arbeiten, Mindestvoraussetzungen	17
1.11 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	17
1.11.1 Beauftragung durch den Auslober	17
1.11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung	18
1.11.3 Eigentum, Rücksendung, Haftung	18
1.11.4 Urheberrechte, Nutzung	19
1.12 Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung	19
1.13 Prüfung des Verfahrens	19
1.14 Bestätigung	19
<b>2 Wettbewerbsaufgabe</b>	<b>20</b>
2.1 Beschreibung des Wettbewerbsgebiets	20
2.1.1 Historische Entwicklungen	20
2.1.2 Vorhandene Planungsüberlegungen und bisherige Umsetzung	24
2.1.3 Wettbewerbsgebiet	30
2.1.4 Baumbestand und Freianlagen	33
2.1.5 Verkehrserschließung	34

2.1.6	Ver- und Entsorgung, Sparten	36
2.2	Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe	37
2.2.1	Abzuleitende Ziele aus den vorhandenen Planungsvorgaben	37
2.2.2	Anforderungen an Struktur und Nutzung	39
2.2.3	Anforderungen an Verkehr und Erschließung	42
2.2.4	Anforderungen an die Freianlagen	46
2.2.5	Anforderungen an Ver- und Entsorgung	49
2.2.6	Bauordnungsrechtliche und technische Anforderungen	49
2.2.7	Allgemeine Anforderungen	50
<b>3</b>	<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>53</b>
<b>4</b>	<b>Flächenprogramm</b>	<b>54</b>

## **Anlass und Ziel des Wettbewerbs**

Die Stadt Augsburg liegt verkehrsgünstig zwischen den beiden Städten München und Stuttgart im Freistaat Bayern. Die Stadt Augsburg nimmt als drittgrößte Stadt Bayerns eine übergeordnete Stellung als Metropole in der Landesplanung ein.

Aufgrund der hohen Lebensqualität im Stadtgebiet und einem hohen Arbeitsplatzangebot in zukunftsweisenden Branchen verzeichnet die Stadt Augsburg seit Jahren eine stetige Bevölkerungszunahme.

Mit der Neustrukturierung und behutsamen Entwicklung von Siedlungspotentialen im innerstädtischen Siedlungsbereich wird dabei der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gemäß dem Leitgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt.

In den letzten Jahrzehnten wurden vor allem innerstädtische Flächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt, darunter summieren sich rund 200 Hektar Konversionsflächen. Die umfangreichsten Konversions- und Bautätigkeiten können auf den Flächen der ehemaligen Sheridan-Kaserne mit rund 70 Hektar und auf den Flächen der ehemaligen Reese-Kaserne mit rund 42 Hektar zurückgeführt werden. Beide Kasernenareale befinden sich im Augsburger Westen und werden freiräumlich über den sog. Westpark verbunden. Sowohl die ehemalige Sheridan-Kaserne als auch die ehemalige Reese-Kaserne werden seit rund 15 Jahren im Rahmen von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen entwickelt und sind bereits in großen Teilen umgesetzt.

Die letzte zusammenhängende noch nicht entwickelte Fläche stellt der östliche Teilbereich in der Reese-Kaserne dar. Auf dieser etwa neun Hektar großen Fläche soll ein zukunftsfähiges neues Quartier geschaffen werden, welches kurzfristig einen Beitrag zur Deckung des erhöhten Wohnraumbedarfs leistet und durch kulturelle Einrichtungen und den Ausbau von Bildungsinfrastruktur nachhaltig ergänzt werden soll.

Im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung soll dabei stets eine funktionale Verknüpfung mit dem vorhandenen Bestand sowie eine breitere Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen im Quartier umgesetzt werden. Angesichts des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums ist gerade auch auf diesen Flächen eine stärkere Betonung von urbanen Wohn- und Lebensformen sowie ein einhergehender Ausbau der Bildungsinfrastruktur zu verwirklichen.

Diese Vorstellungen finden sich derzeit nicht im vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 228 „Reese-Kaserne“ wieder. Das bestehende Planungsrecht wurde zu einem Zeitpunkt entwickelt, an dem weder eine Nachfrage nach Geschosswohnungsbau bestand noch eine Vorhaltefläche für Bildungsinfrastruktur reserviert wurde.

Der Wettbewerb soll als übergeordnetes Ziel die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualitäten durch die Schaffung einer angemessenen urbanen Dichte in Verbindung mit der gleichzeitigen Herstellung von hohen differenzierten Freiraumqualitäten für die abschließende Entwicklung der ehemaligen Reese-Kaserne vereinen.

Als Modellquartier wird das Quartier nach einem zukunftsorientierten Mobilitätskonzept ausgerichtet, das die Nutzungsnotwendigkeit eines privaten Pkws auf ein Minimum reduziert und multimodale Mobilitätsangebote fördert. Es sollen neue Wohnformen verwirklicht werden, die dem Anspruch unterschiedlicher und

wechselnder Bedürfnisse an das Wohnen gerecht werden. Dazu gehören auch kleinteilige Versorgungsangebote im Quartier.

Das im Gebiet liegende Kulturhaus Abraxas mit der geplanten Erweiterung sowie die Umsetzung weiterer Bildungsinfrastruktur werden aufgrund Ihrer Strahlkraft als Anker für die umliegenden Nachbarschaften dienen und als modellhafte Bausteine in die Quartiersentwicklung eingebunden.

Das Wettbewerbsgebiet besteht aus einem Realisierungsteil im Süden, der durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt werden soll und einem Ideenteil, der sich im Norden mit dem Bereich des Kulturhauses Abraxas und dem in erster Linie schulischen Zwecken vorbehaltenen Bereich im Norden zusammensetzen soll. Das Kulturhaus Abraxas dient als Schnittstelle und Anziehungspunkt für den gesamten Stadtteil Kriegshaber und soll strukturell den nördlichen und südlichen Teil miteinander verbinden.

Alle in der Auslobung genannten personenbezogenen Bezeichnungen inkludieren ausdrücklich die Vielfalt der unterschiedlichen Geschlechtsidentitäten, auch ohne eine besondere Kennzeichnung. Hierzu zählen auch trans\*, inter\* und nicht-binäre Menschen, ebenfalls sind damit die Personenstandseinträge „divers“ und „ohne Angabe“ berücksichtigt.

## 1 Allgemeine Bedingungen

### 1.1 Informationen zur Datenerhebung gemäß Artikel 13 DSGVO

Die Namen (ggf. mit weiteren Angaben wie Titel, Berufsbezeichnung, Anschrift) von an diesem Wettbewerb als Vertreter der Auslober, Preisrichter, Berater oder Teilnehmer beteiligten Personen werden ggf. an andere Wettbewerbsbeteiligte i.S.d. § 2 RPW 2013 weitergeleitet, gemäß Anlage I RPW 2013 in der Auslobung und i.S.d. § 8 Abs. 1 RPW 2013 im Protokoll der Preisgerichtssitzung aufgeführt. Diese Angaben werden veröffentlicht und können in der Presse und anderen Medien genannt werden.

Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO: Die Verarbeitung ist zur Wahrung unserer berechtigten Interessen als Dritter erforderlich.

Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck ihrer Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind und die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Aufbewahrungspflichten abgelaufen sind.

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen im Zusammenhang mit der Verarbeitung personenbezogener Daten durch uns folgende Rechte zu:

Sie haben das Recht, Auskunft darüber zu verlangen, ob und welche personenbezogenen Daten wir über Sie speichern (Art. 15 DSGVO). Wenn Sie der Auffassung sind, dass die über Ihre Person gespeicherten Daten fehlerhaft oder unvollständig sind, können Sie jederzeit die unverzügliche Berichtigung oder Vervollständigung dieser Daten verlangen (Art. 16 DSGVO). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).

Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, können Sie in einem strukturierten, gängigen oder maschinenlesbaren Format von uns erhalten oder verlangen, dass wir diese Daten einem Dritten übermitteln (Art. 20 DSGVO).

Sie haben außerdem als betroffene Person unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat Ihres Aufenthaltsorts, Ihres Arbeitsplatzes oder des Ortes des mutmaßlichen Verstoßes, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO verstößt.

Möchten Sie diese Rechte geltend machen, so richten Sie Ihre Anfrage bitte per E-Mail oder per Post unter eindeutiger Identifizierung Ihrer Person an

Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB  
Karlstraße 55, 80333 München  
T. +49 89 1893967-16  
F. +49 89 1893967-29  
info@landherr-wehrhahn.de

## **1.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013**

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde, soweit in einzelnen Punkten der Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung des Teils 1 der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art.13 Abs. 1 Satz 4 BauKaG). Die Auslobung wurde dort registriert unter der Nr. 2021/50.03.

Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 RPW).

## **1.3 Wettbewerbsgegenstand**

Gegenstand des Wettbewerbs ist die städtebauliche und landschaftsplanerische Planung mit Ideenteil für den Teilbereich Ost der Reese Kaserne in Augsburg. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil 2 der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

## **1.4 Wettbewerbsart**

Der Wettbewerb wird ausgelobt als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil. Das Verfahren wird durchgeführt als nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren.

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR-/WTO-/GPA-Staaten.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch, das Verfahren anonym.

## **1.5 Wettbewerbsbeteiligte**

### **1.5.1 Auslober**

Stadt Augsburg  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg

### **Wettbewerbsbetreuung**

Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB  
Karlstraße 55  
80333 München

Ansprechpartner:  
Cecilia Förster  
T. +49 89 1893967-11  
F. +49 89 1893967-29  
foerster@landherr-wehrhahn.de

### **1.5.2 Wettbewerbsteilnehmer**

Teilnahmeberechtigt sind 13 Bewerber. Die Teilnehmer wurden aus den eingegangenen Bewerbungen gemäß § 3 Abs. 3 RPW über ein vorgeschaltetes kombiniertes Auswahl- und Losverfahren bestimmt. Für das Auswahlverfahren konnten sich Architekten und Stadtplaner bewerben.

Folgende Teilnehmer wurden ausgewählt:

- Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH, München
- ARGE Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH mit MOLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf
- ARGE ISSS research mit bauchplan ).( landschaftsarchitekten und stadtplaner, Berlin
- Grassinger Emrich Architekten GmbH, München
- Hobusch + Kuppardt Architekten, Leipzig
- Erich W. Baier Architektur + Städtebau, Gauting
- ARGE Schaller Architekten Stadtplaner BDA mit Stoa e.G., Köln
- Lober Paul Architekten, Köln
- Albert Wimmer ZT-GmbH, Wien
- Hähnig | Gernerke Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen
- ARGE Citiplan GmbH mit Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH, Pfullingen
- ARQ Architekten Rintz und Quark GmbH, Berlin
- bodensteiner fest Architekten BDA Stadtplaner PartGmbH, München

Im Falle der Absage eines Teilnehmers rückt ein über das vorgeschaltete Auswahlverfahren bestimmter Bewerber nach. Nachrückende Teilnehmer werden spätestens bis zum 01.06.2021 benannt. Sagen Teilnehmer oder bereits benannte Nachrücker nach dem 01.06.2021 ab, rücken keine Bewerber mehr nach.

Aus Bewerbungen ausgewählte Teilnehmer dürfen keine anderen als die in der Bewerbung genannten Personen derselben Fachrichtung am Wettbewerb beteiligen (Mitverfasser).

Teilnahmeberechtigt sind natürliche Personen, die zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt befugt sind. Nach Abschluss des Auswahlverfahrens müssen die zum Wettbewerb zugelassenen Architekten und / oder Stadtplaner einen Landschaftsarchitekten auswählen mit dem sie für die Bearbeitung des Wettbewerbs zusammenarbeiten. Die Zusammenarbeit ist zwingend. Eine Zusammenarbeit zwischen Architekten und Stadtplanern ist möglich. Es wird dringend empfohlen Verkehrsplaner als Berater hinzuzuziehen.

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er gibt eine Erklärung gemäß Anlage 3 (Verfassererklärung) ab.

### **Teilnahmehindernisse**

Liegen in der Person des Teilnehmers Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW aufgeführt sind, ist die Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

Ausgeschlossen von der Teilnahme am Wettbewerb sind Personen, die infolge ihrer Beteiligung an der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbs bevorzugt sein oder Einfluss auf die Entscheidung des Preisgerichts nehmen könnten. Das gilt insbesondere für das Preisgericht, die Sachverständigen und Vorprüfer, deren Ehegatten, Verwandten und Verschwägerten ersten und zweiten Grades sowie deren ständigen Geschäfts- oder Projektpartnern und den unmittelbaren Vorgesetzten und Mitarbeitern der ausgeschlossenen Personen.

Bedienstete des Auslobers, Angestellte und sonstige ständige Mitarbeiter von Teilnehmern sowie solche Personen, die bis zum Tage der Bekanntmachung der Ausschreibung für diese tätig waren, dürfen nur teilnehmen, wenn sie mit der Wettbewerbsaufgabe nicht unmittelbar befasst waren. Von der Teilnahme

ausgeschlossen sind Gesellschafter und Mitglieder der Vertretungs- und Aufsichtsorgane von Gesellschaften oder Partnerschaften, die sich am Wettbewerb beteiligen. Das gleiche gilt für Personen, die aufgrund ihrer Funktion in einem Wettbewerbsausschuss einer Architekten- oder Ingenieurkammer den Auslober im konkreten Fall beraten.

Nichtständige Mitarbeiter eines Teilnehmers, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, sowie Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften dürfen nicht selbständig am Wettbewerb teilnehmen.

Ausgeschlossen von der Teilnahme an einem Wettbewerb sind Personen, die ein über die Planungsleistungen hinausgehendes geschäftliches Interesse an dem Wettbewerbsgegenstand haben, wenn dadurch die Konkurrenz um die Leistungen zur Realisierung des Wettbewerbsgegenstandes eingeschränkt werden kann. Teilnehmer, die mit einem ausführenden Unternehmen wirtschaftlich verbunden sind, können durch eine Verpflichtung dieses Unternehmens, sich nicht um Bauleistungen für das Wettbewerbsprojekt zu bemühen, den Ausschluss vermeiden.

### **Teilnahmeerklärung**

Alle Teilnehmer geben eine Erklärung ab, dass sie am Wettbewerb teilnehmen werden. Arbeiten die Teilnehmer für die Bearbeitung des Wettbewerbs mit einem Landschaftsarchitekt zusammen, ist dieser in der Teilnahmeerklärung zu benennen. Die Teilnahmeerklärung ist in diesem Fall von Architekt, und/oder Stadtplaner und von Landschaftsarchitekt zu unterzeichnen.

Die Teilnahmeerklärung ist gemeinsam mit dem unterschriebenen Formblatt „Bedingungen für die Bereitstellung und Nutzung von Geodaten“ bis zum 19.05.2021, 17:00 Uhr bei folgender Adresse einzureichen:

Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB  
Karlstraße 55, 80333 München  
foerster@landherr-wehrhahn.de  
Fax +49 89 1893967-29

### **1.5.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer**

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

#### **Fachpreisrichter/innen**

- Gerd Merkle, Architekt und Baureferent, Stadt Augsburg
- Prof. Lydia Haack, Architektin und Stadtplanerin, München
- Prof. Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin, Dortmund
- Prof. Henrike Specht, Architektin, Frankfurt am Main
- Reinhard Micheller, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, München

#### **Stellvertretende Fachpreisrichter/innen**

- Gregor Spielberger, Stadtplanungsamt Stadt Augsburg (ständig anwesend)
- Tobias Häberle, Stadtplanungsamt Stadt Augsburg (ständig anwesend)
- Christian Käßmaier, Stadtplanungsamt Stadt Augsburg (ständig anwesend)
- Prof. Ulrich Holzscheiter, Architekt und Stadtplaner München (nicht ständig anwesend)
- Tilmann Latz, Landschaftsarchitekt, Kranzberg (ständig anwesend)

### **Sachpreisrichter/innen**

- Janosch Boderke, Regierung von Schwaben
- Dr. Mark Dominik Hoppe, Wohnbaugruppe Augsburg
- Gisela Stete, Verkehrsplanerin, Darmstadt
- Nicole Christ, Baureferat Stadt Augsburg

### **Stellvertretende Sachpreisrichter/innen**

- Svenia Rosette, Regierung von Schwaben (nicht ständig anwesend)
- Bernd Silbermann, Wohnbaugruppe Augsburg (nicht ständig anwesend)
- Sabine Müller, Stadtplanungsamt Stadt Augsburg (ständig anwesend)
- Stefan Schleifer, Kulturreferat Stadt Augsburg (ständig anwesend)

### **Sachverständige Berater/innen**

- Martina Wild, zweite Bürgermeisterin und Bildungsreferentin Stadt Augsburg
- Jürgen Enninger, Kulturreferent Stadt Augsburg
- Peter Uhl, Vertreter CSU-Fraktion
- Christine Kamm, Vertreter Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
- Gregor Lang, Vertreter Fraktion SPD / Die Linke
- Beate Schabert-Zeidler, Vertreter Fraktion Bürgerliche Mitte
- Markus Striedl, Vertreter AfD-Fraktion
- Nathalie Schaller, stadtbau München
- Gerhard Huber, Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Augsburg
- Dr. Gunter Höhnberg, Tiefbauamt Stadt Augsburg
- Friedrich Pimpl, Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofwesen Stadt Augsburg
- Ines Przybilla, Umweltamt Stadt Augsburg
- Stefan Klein, Umweltamt Stadt Augsburg
- Benita Hrastovic, Amt für Wohnbauförderung und Wohnen Stadt Augsburg
- Heribert Weigant, Amt für Wohnbauförderung und Wohnen Stadt Augsburg
- Stella Plazibat, Baureferat Stadt Augsburg
- Carolin Rößler-Schick, Baureferat Stadt Augsburg
- Markus Michl, Stadtplanungsamt Stadt Augsburg
- Julia Denzel, Stadtplanungsamt Stadt Augsburg

Die Vorprüfung erfolgt gemäß Anlage VI zur RPW durch:

- Dipl. Ing. Walter Landherr, Architekt und Stadtplaner BDA, München
- Dip. Ing. Ralf Wehrhahn, Architekt, München

### **1.6 Wettbewerbssumme und Preise**

1. Preis	39.000 €
2. Preis	24.000 €
3. Preis	15.000 €
2 Anerkennungen à 9.500 €	20.000 €
Gesamt netto	98.000 €
zzgl. MwSt.	18.620 €
Gesamt brutto	116.620 €

Sofern mit Preisen bzw. Anerkennungen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

## 1.7 Wettbewerbsunterlagen

Die Pläne sowie die Anlagen werden auf der Internetseite [www.landherr-wehrhahn.de](http://www.landherr-wehrhahn.de) unter dem Reiter Wettbewerbsverfahren zum Download bereit gestellt. Der Benutzername lautet „reese“, das benötigte Passwort lautet „abraxas2020“.

Die bereitgestellten Unterlagen dürfen nur im Rahmen des Wettbewerbs verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden. Die zur Verfügung gestellten Luftbildaufnahmen (Schrägaufnahmen) stehen urheberrechtlich nur für Anliegen der Stadt Augsburg im Wettbewerbsverfahren zur Verfügung und dürfen für Plandarstellungen verwendet werden. Sonstige Nutzungen (z. B. Eigenwerbung) unterliegen dem Urheberrecht, Nutzungsrechte wären zu erwerben.

Die Modellgrundplatten werden nach dem Kolloquium umgehend den Teilnehmern zugesandt.

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern kostenlos zur Verfügung gestellt:

Anlage 1	Vordruck Teilnahmeerklärung
Anlage 2	Bedingungen für die Bereitstellung und Nutzung von Geodaten
Anlage 3	Vordruck Verfassererklärung
Anlage 4	Farbkodierung für Flächenbilanzplan
Anlage 5	digitale CAD-Plangrundlage: Flurkarte mit Wettbewerbsumgriff, geplanter Bebauung, Baumbestand, Höhenlinien;
Anlage 6	Luftbild
Anlage 7	Flächennutzungsplan Stadt Augsburg
Anlage 8	Stadtentwicklungskonzept Stadt Augsburg
Anlage 9	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Kriegshaber
Anlage 10	Entwurfsplanung Reesepark ehem. Reese-Kaserne 2006
Anlage 11	Städtebauliche Rahmenplanung
Anlage 12	Bebauungsplan Nr. 228
Anlage 13	Bebauungsplan Nr. 228 A
Anlage 14	Bebauungsplan Nr. 228 B I
Anlage 15	Bebauungsplan Nr. 228 B II
Anlage 16	Bebauungsplan Nr. 228 C
Anlage 17	Hochbauplanung Polizeiinspektion West
Anlage 18	Hochbauplanung Firmenzentrale Wohnbaugruppe Augsburg
Anlage 19	Entwurfsplanung Stadtplatz Ost
Anlage 20	Entwurfsplanung Baufeld 4
Anlage 21	Qualitätshandbuch Reesepark
Anlage 22	Hydrogeologische Grundlagenermittlung
Anlage 23	Grundwasserkarte
Anlage 24	Vitalitätseinschätzung Baumgruppe Kantine
Anlage 25	Stellplatzsatzung Stadt Augsburg
Anlage 26	Straßenplanungen
Anlage 27	AVV Liniennetzplan
Anlage 28	Vorentwurfsplanung Straßenbahnlinie 5
Anlage 29	Radfahrkarte Stadt Augsburg
Anlage 30	Spartenauskunft
Anlage 31	Lärmkarten
Anlage 32	Bestandpläne Abraxas
Anlage 33	Raumprogramm Abraxas
Anlage 34	Fotos Wettbewerbsgebiet
Anlage 35	Fotos Umgebungsmodell

Modellgrundplatte M 1:1000

## 1.8 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Bewertung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Berechnungen werden nicht verlangt; diese werden von der Vorprüfung durchgeführt.

Die Plandarstellungen sind möglichst auf vier Blätter DIN A0 Hochformat zu beschränken.

Die Pläne sind **2-fach** auf Papier einzureichen, ungefaltet und gerollt in einer versandfähigen Verpackung. Der zweite Plansatz dient ausschließlich als Arbeitsunterlage für die Vorprüfung und ist auf Normalpapier einzureichen.

Das Modell ist in einer versandfähigen Verpackung einzureichen.

Lageplan und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt. Als Unterlage ist der vom Auslober gelieferte Lageplan zu verwenden.

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

### ▪ Schwarzplan M 1:2500

Darstellung der wichtigsten Entwurfsmerkmale sowie der räumlichen Einbindung im stadtstrukturellen Zusammenhang; darzustellender Umgriff einschließlich Reesepark, Ulmer Straße, Bürgermeister-Ackermann-Straße und Reinöhlstraße

### ▪ Lageplan Strukturkonzept M 1:1000

Darstellung des Gesamtkonzeptes der gestalterischen und funktionalen Maßnahmen im Zusammenhang der überörtlichen Beziehungen

Darstellung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfs mit Dachaufsicht der Gebäude und Eintragung der Geschossigkeiten, Wandhöhen, Typologien und Dachformen; keine Grundrissdarstellung

Darstellung der Freiflächen und Grünverbindungen, der verkehrlichen Erschließung und Wegeverbindungen, der Nutzungen und Nutzungsverteilung (Wohnen, untergeordnet kleinteiliger Einzelhandel, Arbeiten, Schule, Spielen, Verweilen, Parken usw.) mit Eintragung der Lage der Hauszugänge und der Stellplätze

### ▪ Lageplan Mobilitätskonzept M 1:1000

Darstellung des Erschließungsnetzes für Kfz-Verkehr mit Verortung der Quartiershochgaragen und der Zu- und Abfahrten sowie des Nahmobilitätsnetzes (Fuß- und Radverkehr) und deren Regelungen

Darstellung der Lage, Gestaltung und Vernetzung der multimodalen Verknüpfungspunkte in Verbindung mit den umliegenden Haltestellen des ÖPNV

Darstellung der Einzugsbereiche der Quartiershochgaragen und der multimodalen Verknüpfungspunkte im 300 m-Radius

▪ **Lageplan Gestaltungskonzept und Nutzungsverteilung Funktionsgrundriss Realisierungsteil M 1:500**

Darstellung der geplanten und vorhandenen Bebauung sowie der geplanten Parzellierung

Darstellung der (vertikalen) Nutzungsverteilung als Flächenlayout (farbig, Farbkodierung siehe Anlage 4); darzustellen ist das Erdgeschoss sowie ein Regalgeschoss; keine Grundrissdarstellung

Darstellung der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen und privaten Freiflächen (Struktur der wesentlichen Bepflanzung; Darstellung der Grünvernetzung und Freiflächenbeziehungen); Darstellung des Entwässerungskonzepts getrennt nach privaten und öffentlichen Flächen

Darstellung der Erschließung und Verkehrsflächen (MIV, Fuß- und Radverkehr, Sonderverkehre (Müllabfuhr) und Notandienungen) mit Gebäudeeingängen und Feuerwehruzufahrten mit Aufstellflächen

Darstellung der Gestaltung der Quartiershochgaragen und der Nutzungsverteilung (multimodale Angebote) als Flächenlayout mit Zuordnung und Differenzierung der PKW-Stellplätze (Besucher- und Bewohner- bzw. Nutzer-Stellplätze, Stellplätze mit Ladeinfrastruktur, Stellplätze für Car-Sharing und für mobilitäts eingeschränkte Personen); darzustellen ist das Erdgeschoss sowie ein Regalgeschoss; keine Grundrissdarstellung

Darstellung der Lage, Ausführung und Differenzierung der Fahrradstellplätze (Besucher- und Bewohner- bzw. Nutzer-Stellplätze, Stellplätze für Bike-Sharing, Stellplätze mit Ladeinfrastruktur, Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder, Fahrradanhänger etc.)

▪ **Schnitt Realisierungsteil M 1:200**

ein Schnitt über die gesamte Breite des Quartiers in Ost-West-Richtung für den Bereich von einschließlich der Sommerstraße durch das südliche Wettbewerbsgebiet bis zum Übergang in den Reesepark; mit Darstellung der geplanten Bebauung, der Straßenraumgestaltung und mit Angabe der Funktionen bzw. Nutzergruppen sowie den Gebäude- und Geländehöhen mit Höhenkoten

▪ **Grundriss Vertiefungsausschnitt Realisierungsteil M 1:200**

Vertiefungsausschnitt (maximal 50 cm x 50 cm) im Bereich des Quartiersplatzes mit Darstellung des Übergangs vom öffentlichen zum privaten Raum, mit Aussagen zu Oberflächenmaterialien, Entwässerung, Möblierung, Beleuchtung und Begrünung; darzustellen ist das Erdgeschoss mit Darstellung der Nutzungsarten (Wohnen und kleinteiliger Einzelhandel bzw. Arbeiten) als Flächenlayout (farbig, Farbkodierung siehe Anlage 4) sowie Angabe der Geländehöhen mit Höhenkoten; keine Grundrissdarstellung

▪ **Visualisierung Realisierungsteil**

Perspektive aus Sicht eines Fußgängers maximal im Format DIN A2, zur Verdeutlichung der städtebaulichen Grundidee, mit Blick auf eine Wohnbebauung im Kontext des angrenzenden öffentlichen Freiraums; eine skizzenhafte Darstellung ist ausreichend

▪ **Erläuterungen zum Entwurf**

soweit zum Verständnis des Entwurfskonzeptes erforderlich; insbesondere werden schriftliche und grafische Erläuterungen zu folgenden Bereichen erwartet:

- Skizzenhafte Darstellung der urbanen Typologien des nördlichen Bereichs des Ideenteils mit überwiegend geprägter Wohnnutzung
- Freiraumkonzept (u.a. Zonierung, Vegetationsstrukturen, Materialien)
- Regenwasser-Entwässerungskonzept

Text und Skizzen zur Erläuterung sind nur auf den Plänen zugelassen, zusätzliche Erläuterungen sind nicht zugelassen. Im Rahmen der Erläuterungen zum Entwurfskonzept sind, außer der geforderten Visualisierung, nur einfachste Skizzen zugelassen, d.h. auf Baumassen beschränkte Darstellungen ohne Fassadengliederung.

▪ **Modell M 1:1000**

Darstellung des Gesamtkonzeptes auf der ausgegebenen Modelleinsatzplatte

▪ **Plandateien auf Datenträger**

alle Pläne mit 72 dpi bezogen auf Originalgröße als Datei im Format pdf; zusätzlich ist der Lageplan M 1:500 als Einzeldatei im Format pdf abzuspeichern

Lageplan und alle Grundrisse als dwg-Datei; die dwg-Dateien dienen ausschließlich als Grundlage für die Vorprüfung

▪ **zweiter Plansatz**

als Arbeitsunterlage für die Vorprüfung, auf Normalpapier

▪ **Verfassererklärung**

in einem undurchsichtigen, neutralen und verschlossenen Umschlag

▪ **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

## 1.9 Termine

### **Hinweise zur Durchführung des Wettbewerbs in Gegenwart der Covid-19-Pandemie**

Aufgrund der Covid-19-Pandemie und den damit einhergehenden Beschränkungen, die ständiger Anpassung unterliegen, behält sich der Auslober vor, den Verfahrensablauf des Wettbewerbs hinsichtlich der Durchführung des Kolloquiums und der Preisgerichtssitzung anzupassen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist folgender Ablauf vorgesehen:

#### **1.9.1 Rückfragen und Kolloquium**

Das Kolloquium als Präsenztermin für die Wettbewerbsteilnehmer entfällt. Das Wettbewerbsgrundstück ist frei zugänglich und kann von den Teilnehmern selbstständig besichtigt werden.

Mit dem Versand der Auslobung werden die Teilnehmer aufgefordert, Fragen zu den Auslobungsunterlagen schriftlich zu stellen. Rückfragen können bis zum 08.06.2021 an das Büro Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB gerichtet werden, bevorzugt per E-Mail an: foerster@landherr-wehrhahn.de

Am 15.06.2021 um 13:00 Uhr tritt das Preisgericht zur Beantwortung der Rückfragen digital zusammen.

Die Rückfragen werden vom Auslober bis zum 22.06.2021 beantwortet. Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

### **1.9.2 Einlieferungstermin**

Schlussstermin für den Zugang der Planunterlagen ist der **05.08.2021, 17:00 Uhr**, für das Modell der **19.08.2021, 17:00 Uhr**.

Die Unterlagen müssen bei folgender Adresse eingeliefert werden:  
Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB  
Karlstraße 55, 80333 München

Die Unterlagen können von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 17:00 Uhr eingereicht werden.

Unabhängig von der Art der Zustellung (persönlich, Post oder Kurierdienst) müssen die Arbeiten zum o.g. Zeitpunkt im Büro Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB vorliegen. Nach diesem Zeitpunkt eingehende Unterlagen werden nicht zur Wertung zugelassen.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

### **1.9.3 Vorprüfung, Preisgerichtssitzung**

Die Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten erfolgt durch die Wettbewerbsbetreuung.

Die Preisgerichtssitzung wird in einem ausreichend großen Raum stattfinden, um die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten sowie die Sitzung des Preisgerichts unter Wahrung der geltenden Abstandsregeln zu ermöglichen.

Die Durchführung der Rundgänge kann z.B. anhand von Projektionen der Wettbewerbsarbeiten erfolgen, mit dem Backup der ausgedruckten Pläne in der Ausstellung.

### **1.10 Zulassung der Arbeiten, Mindestvoraussetzungen**

Zur Beurteilung werden alle Arbeiten zugelassen, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind,
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Bindende inhaltliche Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führt, werden nicht festgesetzt.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht; die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten sind zu protokollieren.

### **1.11 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht**

#### **1.11.1 Beauftragung durch den Auslober**

Für den Realisierungsteil beabsichtigt der Auslober die Beauftragung mit weiteren Leistungen, welche die Umsetzung der konzeptionellen Gestaltungsidee

(Städtebau, Freiraum, Erschließung, Architektur) in der weiteren Entwicklung der Reese-Kaserne sicherstellen. Hierzu wird der Auslober, wenn die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts einem der Preisträger die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs für den Realisierungsteil beauftragen. Dieses soll folgende Themen umfassen:

- Architektur und Städtebau, Qualitäten der erdgeschossigen Nutzungen: Materialität, Fassaden etc.
- Freiflächengestaltung (öffentlich und privat) mit Beleuchtung, Möblierung, Bepflanzung, Materialität von Belägen und deren räumliche Verzahnung, Regenwasserversickerung- und Bepflanzungskonzept
- Gestaltung, Ausführung und Differenzierung der Stellplatzangebote und der Quartiershochgaragen sowie der Straßenraumgestaltung

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Im Falle einer notwendigen Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags des zu beauftragten Preisträgers kann optional für den Realisierungsteil die Leistungsphase (LHP) 2 für den städtebaulichen Entwurf (entsprechend Merkblatt Nr. 51 d. Architektenkammer Baden-Württemberg: LPH 1 Grundlagenermittlung und LPH 2 Vorentwurf) als Grundlage für eine Neuerstellung des Bebauungsplans dieses Teilbereichs übertragen werden.

Dem fehlenden Auftragsversprechen für den Ideenteil wird durch eine entsprechende Erhöhung der Wettbewerbssumme Rechnung getragen.

Die Beauftragung erfolgt entsprechend der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern und für Integration vom 31. Juli 2018 und UVgO, hierzu werden Auftragsverhandlungen mit allen Preisträgern durchgeführt. Der Auftrag kann nur an Preisträger vergeben werden, die die in der Bekanntmachung aufgeführten Eignungskriterien in Form von Mindestanforderungen erfüllen. Die Gewichtung der im Wettbewerb zuerkannten Rangfolge beträgt bei der Vergabe des Auftrags 50%. Weitere Zuschlagskriterien werden mit 25% für das Honorar, 15% Herangehensweise an die konkrete Aufgabe und Umgang mit der Kritik aus dem Preisgericht sowie mit 10% für die Organisation und die Qualifikation des Personals Berücksichtigung finden.

### **1.11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung**

Im Falle einer notwendigen Überarbeitung und der Beauftragung mit der Leistungsphase 2 des städtebaulichen Entwurfs für den Realisierungsteil werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers anteilig bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet.

### **1.11.3 Eigentum, Rücksendung, Haftung**

Die eingereichten Unterlagen, der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten, werden Eigentum des Auslobers.

Die Modelle nicht prämierter Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei an die Teilnehmer zurückgesandt. Die Planunterlagen werden nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls der Preisgerichtssitzung eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an den eingereichten Unterlagen zu verzichten. Die Rücksendung erfolgt in der von den Teilnehmern eingereichten Verpackung mit einem Paketdienstleister; für eventuelle Transportschäden wird keine Haftung übernommen.

#### **1.11.4 Urheberrechte, Nutzung**

Wettbewerbsarbeiten dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum des Auslobers. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Der Teilnehmer garantiert, dass er über die Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsrechte für die Planunterlagen seines eingereichten Wettbewerbsbeitrags verfügt. Der Teilnehmer räumt dem Auslober die Berechtigung ein, alle dem Auslober übertragenen Nutzungs- und Veröffentlichungsrechte auch auf Dritte zu übertragen.

#### **1.12 Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung**

Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

Die Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss an die Preisgerichtssitzung in elektronischer Form ausgestellt. Sofern eine analoge Ausstellung trotz der Corona-Pandemie möglich sein sollte, werden der Ausstellungsort und die Öffnungszeiten noch bekannt gegeben.

#### **1.13 Prüfung des Verfahrens**

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Auslobung bzw. des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

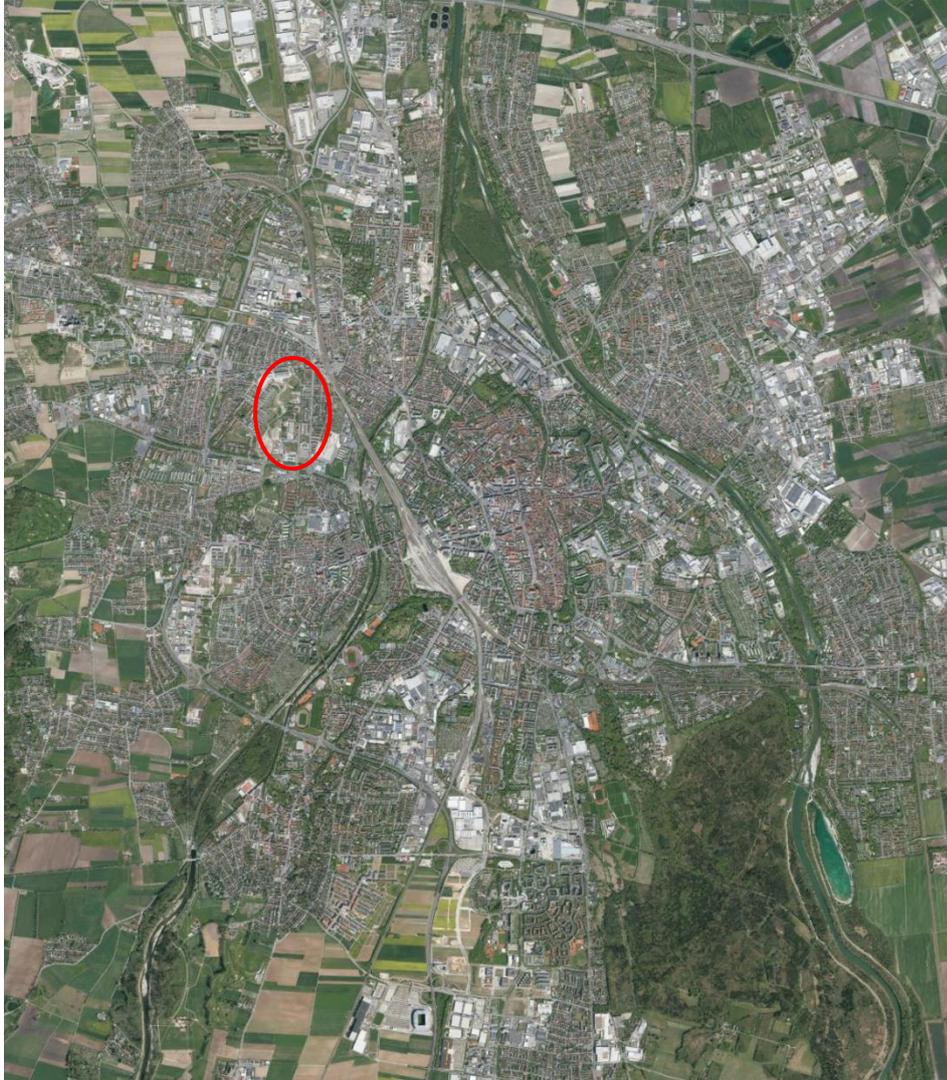
#### **1.14 Bestätigung**

Der vorstehenden Auslobung hat der Bau- und Konversionsausschuss in seiner Sitzung vom 22.04.2021 zugestimmt.

## 2 Wettbewerbsaufgabe

### 2.1 Beschreibung des Wettbewerbsgebiets

#### 2.1.1 Historische Entwicklungen



Augsburg mit Wettbewerbsgebiet (rot markiert)

Bayernatlas

#### **Die Stadt Augsburg – ein kurzer historischer Abriss**

Die Stadt Augsburg geht auf eine römische Gründung zurück und kann auf eine 2000-jährige wechselvolle Geschichte zurückblicken. Augsburg liegt am Zusammenfluss der alpinen Flüsse Lech und Wertach sowie an der Schnittstelle überregional bedeutsamer Verkehrsachsen.

Als Verwaltungszentrum für den Regierungsbezirk Schwaben ist Augsburg neben München und Nürnberg die dritte Metropole in Bayern. Die Stadt vereint eine Vielzahl an unterschiedlichen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten und ist Standort großer innovativer und zukunftsfähiger Branchen. Seit 2019 ist Augsburg UNESCO-Welterbe im Bereich des Wassermanagement-Systems.

Nach einem stetigen Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren leben heute über 300.000 Einwohner in Augsburg und in den direkt angrenzenden Städten weitere 110.000 Einwohner.

Augsburg weist aufgrund seiner historischen Siedlungsentwicklung eine klare stadträumliche Gliederung auf. Die ehemalige Eigenständigkeit der Stadtteile ist daher bis heute im Stadtbild ablesbar.

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Stadtteil Kriegshaber.

### **Kriegshaber – von der Gründung bis zur Industrialisierung**

Das ehemalige Dorf Kriegshaber etwa zwei Kilometer nordwestlich der heutigen Innenstadt Augsburgs wurde erstmals Anfang des 14. Jahrhunderts mit zwei Höfen beurkundet, die im Eigentum der Bischöfe von Augsburg waren. Das Dorf entwickelte sich damals um einen alten Dorfkern entlang der heutigen Ulmer Straße.

In Kriegshaber siedelte sich schon sehr früh die jüdische Bevölkerung an, wovon noch heute einige Judenhäuser, vor allem aber die Synagoge sowie der Friedhof im südlichen Kriegshaber zeugen.



Kataster von 1839 mit Kriegshaber (rot markiert)

Stadt Augsburg Geodatenamt

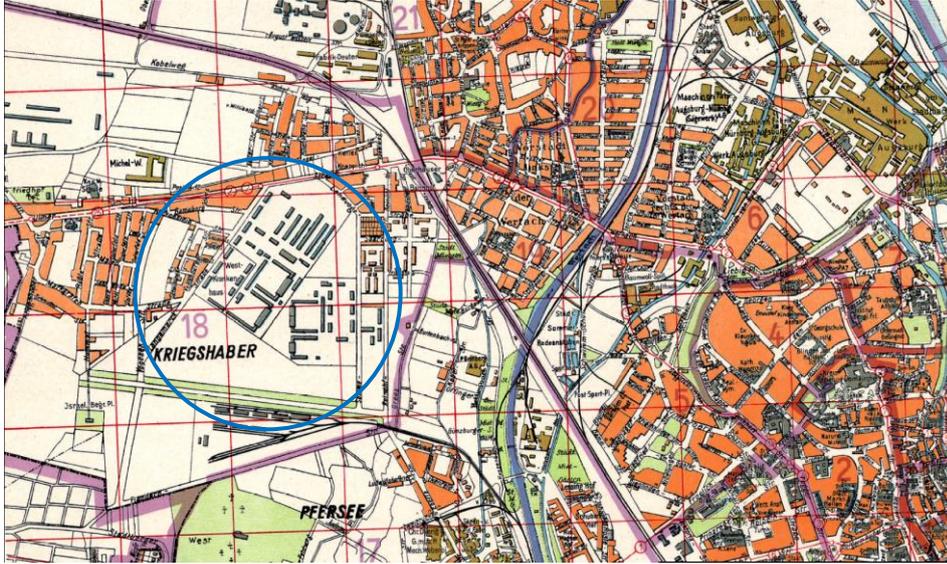
Im Zuge der Industrialisierung nahm die Bevölkerung zu und vor allem Fabrikarbeiter siedelten sich an. Im Jahr 1873 zählte Kriegshaber bereits 1.600 Einwohner. Es entstand eine dörfliche Struktur mit einfachen Arbeiterhäusern ohne großmaßstäblich bedeutende Fabrikanlagen. 1916 wurde der Ort in die Stadt Augsburg eingemeindet. Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts trennte jedoch ein ausgedehnter bereits 1806 errichteter Exerzierplatz den eingemeindeten Ort vom Stadtgebiet Augsburg.

### **Kriegshaber – vom Nationalsozialismus bis zur Besatzungszeit**

In den 30er Jahren entstanden im Bereich des Exerzierplatzes Kasernenanlagen, die aufgrund der Aufrüstungspolitik der Nationalsozialisten als Militärstandort für etwa 8.000 Soldaten dienten und später von den amerikanischen Streitkräften übernommen wurden. Diese unzugängliche Zone trennte lange Jahre den Stadtteil in zwei Hälften, führte zu langen Umwegen in das Stadtgebiet und begünstigte damit die getrennte Entwicklung der Randbereiche.

Nach der Befreiung durch die Amerikaner wurde das Areal zum „Reese-Komplex“ zusammengefasst, benannt nach einem amerikanischen Soldaten James W. Reese. Im südwestlichen Bereich des Reese-Areals entstanden ab den 50er

Jahren großzügige Wohnanlagen mit weiträumigen Grünanlagen und einer eigenständigen sozialen Infrastruktur an Schulen und Kindergärten für die Soldaten der U.S.-Army (z.B. Centerville-Nord, Supply-Center).



Kataster von 1948 mit Reese-Areal (blau markiert)

Stadt Augsburg Geodatenamt

Nach Ende der Besatzungszeit wurde das rund 42 ha große Reese-Areal einer zivilen Nutzung zugeführt und mit den umgebenden Strukturen des Stadtteils verbunden, siehe unten.

### Der heutige Stadtteil Kriegshaber



Stadtteil Kriegshaber

Bayernatlas

Der heutige Stadtteil Kriegshaber mit rund 19.000 Einwohnern zeichnet sich insbesondere durch seine gewachsene Struktur aus, die in großen Teilen sehr kleinteilig und von einem hohen Anteil an Wohnsiedlungen geprägt ist.

Der Stadtteil Kriegshaber ist zu den umliegenden Stadtteilen Pfersee im Süden und Oberhausen im Nordosten durch die an den Stadtteil angrenzende Bahnlinien mit dem nahegelegenen Regionalbahnhof in Oberhausen im Nordosten sowie die durch den Stadtteil verlaufenden Bundesstraßen (Bundesstraße B 300, Bundesstraße B 17) stark in der räumlichen Ausprägung beschnitten.

Die nahegelegene Wertach verläuft an der südöstlichen Stadtteilgrenze. Im Zuge des Programms „Wertach vital“ wurde der Flusslauf zur Verbesserung des Hochwasserschutzes naturnah umgestaltet.

Die hohen freiräumlichen Qualitäten der Wertach zieht viele Bewohner aus dem gesamten Stadtgebiet an. Trotz der Nähe zum Stadtteil ist die Zugänglichkeit aus dem Stadtteil nur sehr eingeschränkt möglich. Bis zum Fluss müssen zahlreiche Barrieren überwunden werden.

Neben den Bautätigkeiten in der Reese-Kaserne (siehe Punkt 2.1.2) erfährt der Stadtteil derzeit einen großen Veränderungsprozess.

So wird der Dehner-Park / Ackermannpark im südöstlichen Bereich des Stadtteils mit rund 470 Wohneinheiten gebaut.

Weitere Überlegungen gibt es auf den Flächen in Centerville-Nord. Hier sollen zukünftig die bestehenden Strukturen zeitgemäß angepasst und neugeordnet werden, sodass dort überschlüssig rund 1.000 Wohneinheiten errichtet werden können.

Direkt nördlich an den Stadtteil angrenzend befindet sich das rund neun Hektar große Gaswerk-Areal mit den stadtbildprägenden Teleskop- und Scheibengasbehältern, das zum Kultur- und Kreativquartier reaktiviert wird. Auf diesen Flächen findet auch das Augsburger Modular-Festival statt, das jährlich überregionales Publikum anzieht.

Die vollzogene Umwandlung des kommunalen Klinikums in ein Universitätsklinikum in Verbindung mit dem Ausbau einer Medizinfakultät schafft langfristig neue Arbeitsplätze. Für den Raum Augsburg steht damit in Kriegshaber ein regionaler Versorgungsschwerpunkt im Bereich der medizinischen Versorgung zur Verfügung.

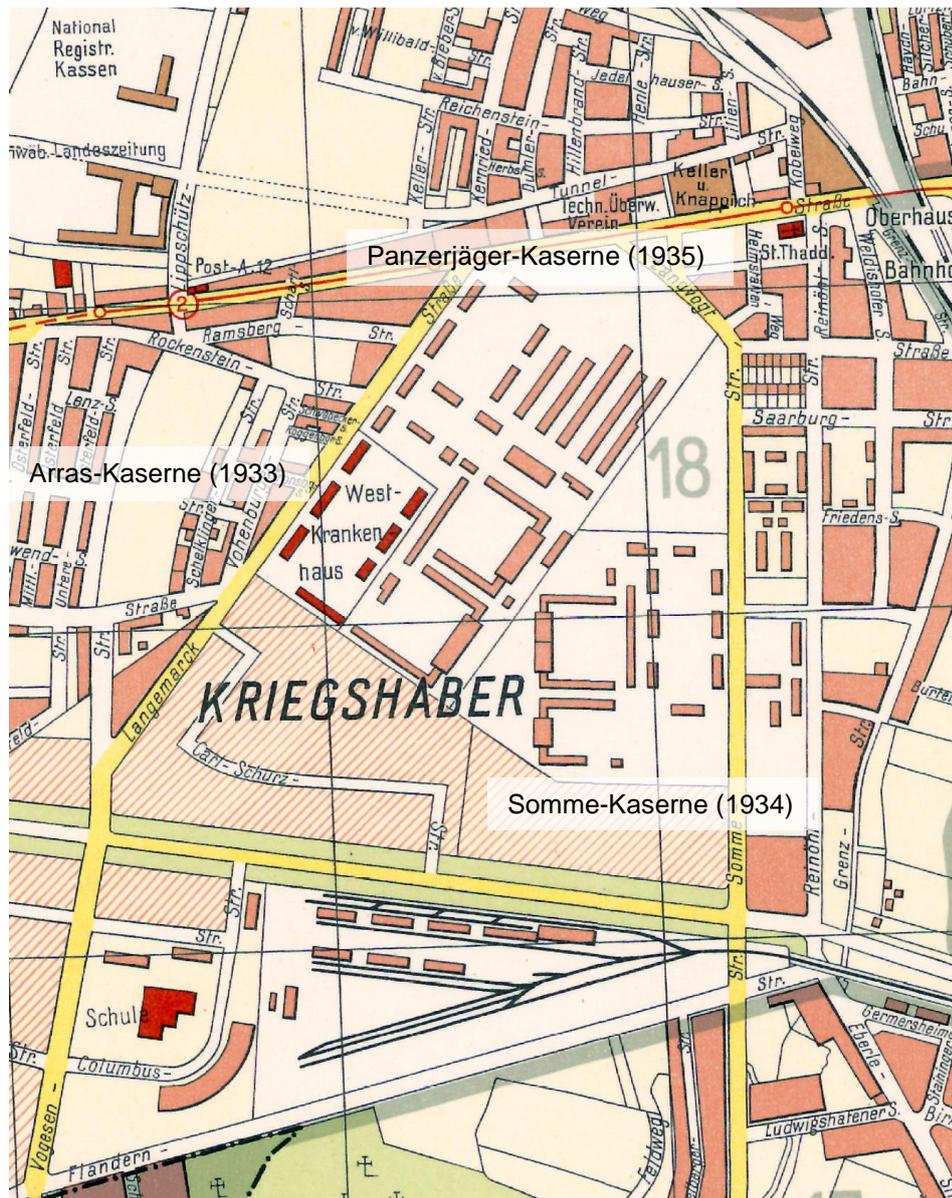
Eingebettet in die gewachsenen Strukturen von Kriegshaber stellt die rund 42 Hektar große Reese-Kaserne das größte Entwicklungspotential im Stadtteil dar.

### **Historische Entwicklung der Reese-Kaserne**

Das gesamte Reese-Areal bestand ursprünglich aus drei eigenständigen Kasernenanlagen: der Somme-Kaserne im Osten, der Arras-Kaserne im Südwesten und der Panzerjäger-Kaserne im Nordwesten. Die 1936 fertiggestellten und teilweise noch erhaltenen Bauten auf dem ehemaligen Reese-Areal prägen bis heute die bauliche Struktur in diesem Bereich.

Als zentrale Einrichtung für die drei Kasernen wurde 1936/1937 das Offizierskasino Abraxas als Ort für Veranstaltungen und Empfänge errichtet. Sein Erscheinungsbild ist trotz mehrfacher Umgestaltungen heute noch teilweise im Originalzustand erhalten bzw. ist der ursprüngliche Zustand in Teilen wiederhergestellt worden.

Die U.S.-Army übernahm 1946 alle Gebäude der damaligen Reichswehr und führte weitgehend die frühere Nutzung fort.



Kataster von 1956

Stadt Augsburg Geodatenamt

Im Jahr 1995 begann schließlich die schrittweise Rückgabe des rund 42 ha großen Reese-Areals an die Bundesvermögensverwaltung.

Die Zwischennutzung des Areals ermöglichte, dass eine weit gefasste Kulturszene, der sogenannte „Kulturpark West“ entstehen konnte.

Im Jahr 2006 erwarb die heutige Wohnbaugruppe Augsburg | Entwickeln GmbH als Treuhänderin der Stadt Augsburg die „Reese-Kaserne“ von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und entwickelt das Areal seitdem gemeinsam mit der Stadtverwaltung.

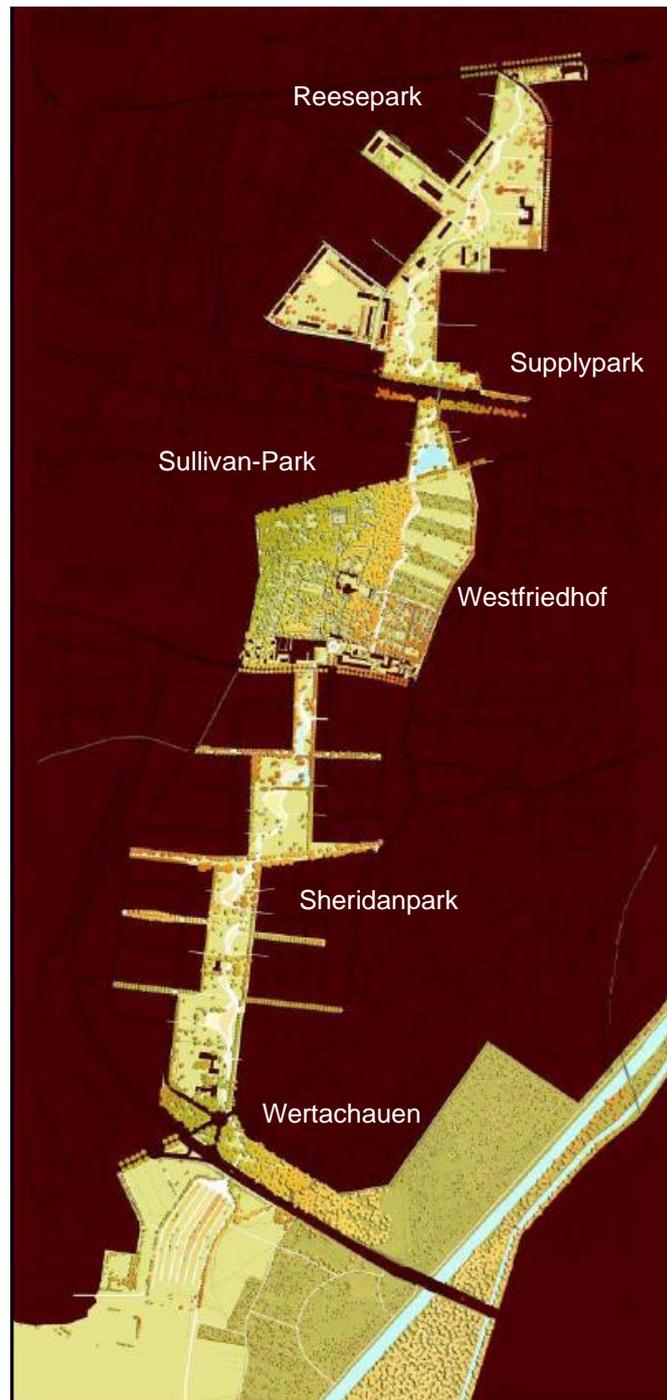
## 2.1.2 Vorhandene Planungsüberlegungen und bisherige Umsetzung

### Vorplanungen zu den ehemaligen Militärstandorten

Im Rahmen eines Strukturkonzepts aus dem Jahr 1998 wurden erste Untersuchungen für die Zukunft der städtebaulichen Entwicklung der Augsburger Konversionsflächen angestellt.

Diese Untersuchungen bauten auf dem Expertenbericht der „Werkstatt Augsburg-West“ auf, in denen zur Behebung der landschaftlichen Defizite in der Weststadt die Entwicklung einer großzügigen Nord-Süd ausgerichteten Grünverbindung herausgearbeitet wurde, welcher in den Konversionsflächen umgesetzt werden soll.

Mit diesem Ansatz verbunden, entstand die Idee des sogenannten Westparks, der heute ein Verbund aus Sheridanpark, Westfriedhof, Sullivanpark, Supplypark und Reesepark darstellt. Mittlerweile ist der Westpark mit über 60 Hektar das zweitgrößte Naherholungsgebiet im Stadtgebiet Augsburg.



Westpark, Freiraumwettbewerb 1.Preisträger

Lohaus + Carl

Zentraler Entwurfsgedanke der Parkplanung ist insbesondere die Herstellung eines historischen Bezuges zur ehemaligen amerikanischen Nutzung wie auch zum früher verlaufenden Flussraums der Wertach.

Die wesentlichen Gestaltungselemente des Westparks sind das an den Flusslauf der Wertach erinnernde mäandrierende Wegeband, die an eine amerikanische Prärielandschaft angelehnten Staudenbeete und die im Herbst bunt belaubten Bäume in den verschiedensten Rottönen, die einen Anklang an den Indian Summer liefern.

Der vorhandene Baumbestand der ehemaligen Kasernenanlagen sollte in die Planungen integriert werden. Die Ränder zur Bebauung sollten einheitlich mit Baumreihen streng gefasst werden, die den Rahmen für die extensiv und intensiv genutzten Parkflächen schaffen.

Diese zwingend einzuhaltenden Gestaltungsprinzipien finden sich in allen nachfolgenden informellen und formellen Planungen zum Reesepark als Teil des Westparks wieder.

### **Stadtentwicklungskonzept (STEK) Augsburg**

Das am 12.12.2019 vom Stadtrat beschlossene Stadtentwicklungskonzept dient der strategischen Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt Augsburg und ist als wesentliche Grundlage bei allen Entscheidungen der Stadt heranzuziehen. Insbesondere sind die Aussagen, Ziele und Strategien des STEK gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Rahmen weiterer städtebaulicher Instrumente (Wettbewerbsverfahren, Sanierungsmaßnahmen, Bauberatung) zu berücksichtigen.

Als übergeordneten Rahmen formuliert das STEK wichtige Entwicklungsziele in den Handlungsfeldern Region und Stadt, Stadtstruktur und Quartiere, Landschaft und Umwelt, Grünflächen und Sport, Wohnen und Soziales, Bildung und Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft, Mobilität und Tourismus (Anlage 8).

Mit dem Wettbewerb sollen die übergeordneten Ziele des STEK, die Sicherung einer klaren stadträumlichen Gliederung, die stadtteilbezogene Durchmischung von Wohnen, Gewerbe, Versorgung sowie Grün- und Freizeitangeboten und die Stärkung der räumlichen Verflechtung umgesetzt werden.

### **ISEK Kriegshaber**

Für den Stadtteil Kriegshaber wurde im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt (siehe Anlage 9), dessen Ergebnis der Stadtrat am 25.09.2014 zugestimmt und als Stadtumbaugebiet festgelegt hat .

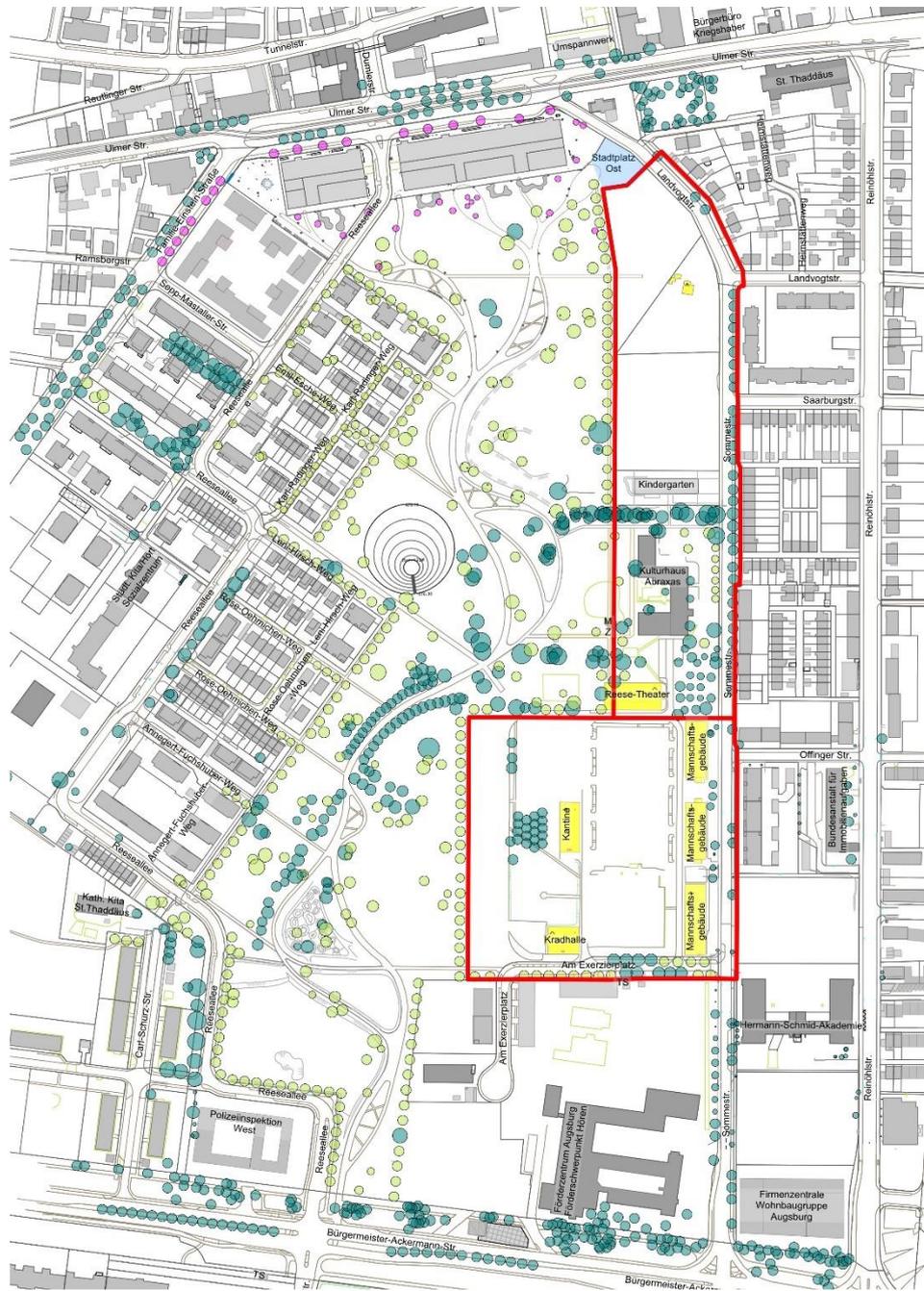
Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Kriegshaber ist die bauliche Umsetzung der Reese-Kaserne einer der Impulsgeber für die Stadtteilentwicklung.

Mit der Öffnung und Konversion der Reese-Kaserne wurde die Chance ergriffen, die Durchlässigkeit des Stadtteils Kriegshaber in West-Ost und Nord-Süd Richtung zu verbessern. Die Öffnung soll zu einer Vernetzung der Siedlungs- und Landschaftsräume im Augsburger Westen beitragen. Mit der Entwicklung des Reeseparks soll zudem ein Ausgleich von Freiraumdefiziten im Stadtteil geschaffen werden.

### **Städtebauliche Rahmenplanung „Reese-Areal“**

Das städtebauliche Konzept für die Reese-Kaserne ist das Ergebnis eines mehrjährigen Planungsprozesses.

Aufbauend auf der zentralen Idee des Westparks wurde im Jahr 2003 der europaweite Wettbewerb EUROPAN 7 mit dem Titel „Suburban Challenge“ ausgeschrieben, den das Planungsteam „Kyrein, Thiersch, Hadrys“ gewann (siehe Anlage 11).



Geplante und bestehende Bebauung

Eigene Darstellung

Das städtebauliche Konzept wurde in der Rahmenplanung weiter ausgearbeitet und drei Jahre später in einen Bebauungsplan überführt.

Das Konzept sieht eine gemischte Nutzung im Süden zur Bürgermeister-Ackermann-Straße vor. Im Norden sind überwiegend Flächen für die Nahversorgung ausgewiesen. Im Osten und Westen werden die Flächen durch eine überwiegend Wohnnutzung geprägt.

Begleitend zur Rahmenplanung wurde für den Bereich des zentralen Parks ein Wettbewerb durchgeführt. Dieser Wettbewerb bezog sich von der Sheridan-Ka-

serne bis zur Reese-Kaserne. Die aus dem Wettbewerb hervorgegangene Freiraumplanung diene als Grundlage für die auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet vorgenommenen grundsätzlichen Regelungsinhalten für den nachfolgenden Bebauungsplan.

### Bebauungsplan Reese-Kaserne

Für die Reese-Kaserne liegt seit 2009 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 228 „Reese-Kaserne“ (Anlage 12) vor.

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen der Familie-Einstein-Straße (früher: Langemarkstraße) und der Carl-Schurz-Straße im Westen, der Ulmer Straße im Norden, der Landvogt-/ Sommestraße im Osten sowie der Bürgermeister-Ackermann-Straße (B 300) im Süden. Im Osten reicht der Bebauungsplan bis zur Reinöhlstraße, diese stellt eine Parallelverbindung zur Landvogt-/ Sommestraße dar.

Das Kulturhaus Abraxas im Osten an der Sommestraße wird planungsrechtlich im Bestand gesichert.



Bebauungsplans Nr. 228 „Reese-Kaserne“

Stadtplanungsamt Augsburg

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt sich im Wesentlichen aus vier verschiedenen Nutzungsbereichen zusammen, die sich grundsätzlich an der städtebau-

lichen Rahmenplanung orientieren. Dazwischen liegend befindet sich die zentrale, nord-süd ausgerichtete Grünfläche als wirksamer Puffer und insbesondere als verbindender Stadtraum zwischen den geplanten baulichen Nutzungen.

### **Bisherige Umsetzung**

Neubebauung und Park in der ehemaligen Reese-Kaserne wurden seit der Übernahme von der Bundesvermögensverwaltung in großen Teilen fertiggestellt.



Luftbild Reesepark mit Blick nach Norden (August 2020)

Hajo Dietz Luftbildfotografie

Folgende Flächen wurden bislang entwickelt:

- Im westlichen Bereich der Reese-Kaserne zwischen Reesepark und Familie-Einstein-Straße (früher: Langemarckstraße) wurden mittlerweile fast alle geplanten Bauprojekte in einer Einzel-, Reihen-, Stadthaus- und Doppelhausbebauung mit rund 90 Wohneinheiten, sowie Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 430 Wohneinheiten fertiggestellt. Ende 2019 lebten hier bereits 1.200 Personen.
- Zwischen Sonne- und Reinöhlstraße nahm 2015 die Hermann-Schmid-Akademie in einem neu gebauten Gebäude den Schulbetrieb auf. Das Grundstück wird nun von der Diözese Augsburg als Realschule genutzt. Ein nördlicher Teilbereich des Grundstücks ist gegenwärtig noch ungenutzt.
- Nördlich des Abraxas ist eine Kindertagesstätte bereits in Betrieb.
- Südlich der innerhalb des Reese-Areals liegenden Bestandstraße Am Exerzierplatz ist eine weitere Kindertagesstätte sowie ein Betreuungszentrum für Hörbehinderte fertiggestellt. Alle Einrichtungen werden von verschiedenen Trägern betrieben.

Ein Teil der Gebäude wurde seit der Freigabe in unterschiedlichem Maße zwischen- / umgenutzt:

- Südlich des Kulturhauses Abraxas im östlichen Bereich werden unter dem Begriff „Kulturpark West“ verschiedene kulturelle und gewerbliche Nutzungen zusammengefasst. In den Mannschaftsgebäuden wird den Kultur- und Kreativschaffenden derzeit eine Zwischennutzung ermöglicht.

- Der Komplex der ehemaligen High-School im südlichen Bereich an der Bürgermeister-Ackermann-Straße wurde zum Schwäbischen Förderzentrum für Hörgeschädigte umgebaut.
- Das frühere Guesthouse an der Reinöhlstraße wird von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensverwaltung) als Verwaltungsgebäude dauerhaft genutzt.

Folgenden Flächen befinden sich derzeit in Planung / Bau:

- Auf den nördlichen Bauflächen entsteht derzeit ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter, Drogeriemarkt und einem Bäcker / Café sowie geförderte Wohnungen. Hierzu wurde der bestehende Bebauungsplan „Reese-Kaserne“ geändert (siehe Bebauungsplan Nr. 228 B I, Anlage 14). Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich im Sommer 2021 abgeschlossen sein.
- Auf dem westlich des Nahversorgungszentrums angrenzenden Baufeld entsteht zukünftig ebenso geförderter Wohnungsbau mit rund 135 Wohneinheiten und einem Bürgertreff im Erdgeschoss. Hierzu wurde der bestehende Bebauungsplan „Reese-Kaserne“ geändert. Die städtebauliche Planung liegt als Anlage bei (siehe Bebauungsplan Nr. 228 B II, Anlage 15).
- Das südliche Gebiet des ehemaligen Kasernenareals ist momentan in Planung. Hier soll eine gemischte Struktur unter anderem mit einer Privatschule, studentischem Wohnen, einer Polizeistation (Polizeiinspektion West) und der Firmenzentrale der Wohnbaugruppe Augsburg errichtet werden. Zum letztgenannten Projekt wurde der bestehende Bebauungsplan „Reese-Kaserne“ im südöstlichen Bereich geändert (siehe Bebauungsplan Nr. 228 C, Anlage 16). Die Hochbauplanung der Polizeiinspektion West und Firmenzentrale der Wohnbaugruppe Augsburg liegt der Auslobung (siehe Anlage 17 und 18) bei.
- Der Bau der etwa 16 Hektar großen Grünflächen ist nahezu abgeschlossen. Das rund 700 Meter lange zentrale mäandrierende Wegeband mit eingebundenen Pflanzflächen, Rodelhügel, Skaterpark, und Abenteuerspielplatz bietet den Kriegshaber Bürgern großzügige Spiel-, Sport- und Erholungsflächen. Die Entwurfsplanung liegt der Auslobung bei (Anlage 10).

Um eine hochwertige Umsetzung von Bauprojekten zu unterstützen wurde ein Qualitätshandbuch für Bauherren, Investoren und Architekten entwickelt. Ziel der Broschüre ist es anhand vielfältiger Beispiele Anregungen für gute Gestaltung zu vermitteln und bauleitplanerische Festsetzungen zu erläutern (Anlage 21).

### **2.1.3 Wettbewerbsgebiet**

#### **Lage und Größe, Eigentumsverhältnisse**

Das etwa 9 Hektar große Wettbewerbsgebiet gliedert sich in den südlichen Realisierungsteil mit 4,7 Hektar und den rund 4,3 Hektar etwas kleineren Ideenteil im Norden, der durch die Kultureinrichtung Abraxas geprägt wird.

Das Wettbewerbsgebiet wird begrenzt durch die bereits hergestellte Straße Am Exerzierplatz im Süden, der im Bebauungsplan Nr. 228 „Reese-Kaserne“ festgesetzten Begrenzung der öffentlichen Grünfläche des Reeseparks im Westen, die Sommestraße im Osten sowie die Landvogtstraße im Nordosten.

Das Wettbewerbsgebiet ist ein Teil des Flurstücks Nr. 437/1. Das Wettbewerbsgebiet befindet sich teilweise im Eigentum der Stadt Augsburg. Die restlichen



Das ehemalige Offizierskasino ist seit 2006 als Einzelbaudenkmal in die Bayerische Denkmalliste eingetragen und beherbergt heute das Kulturzentrum Abraxas. Dieses bietet derzeit viele kinderkulturelle Nutzungen wie das „Junge Theater“, Kindertheatergruppen, Musikwerkstatt und ergänzende Angebote wie ein Restaurant mit Biergarten an. Für das Kulturhaus Abraxas besteht eine Dauernutzung.

Der im Süden von der US-Armee angebaute Saal, der durch Pilzstützen geprägt wird, steht nicht unter Denkmalschutz und wird vom Regionalverband Schwaben Nord des Landesverbands Bildender Künstler Bayern (BBK) als Ausstellungshalle genutzt.

Angrenzend an den erdgeschossigen Anbau des Abraxas steht eingebunden in Grünstrukturen ein Märchenzelt, das als langjähriger Magnet für Kinder und Erwachsene auch dem Abraxas Nutzer zuführt.

Die nördlich des Abraxas befindliche KiTa soll in die Planungen integriert werden. Die Bebauung nördlich dieser KiTa ist ohne Bindungen zu überplanen.

### **Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Wettbewerbsumgriff ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Reese-Kaserne“ und ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet bzw. im Bereich des Abraxas als Fläche für den Gemeinbedarf für kulturelle Zwecke festgesetzt.

Die derzeit festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen innerhalb des Wettbewerbsumgriffs sind nicht zu berücksichtigen. Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis wird für den südlichen Bereich zeitnah das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Auf eine zwischenzeitliche Rahmenplanung soll verzichtet werden.

### **Unmittelbare Umgebung**

Das Wettbewerbsgebiet wird im Westen vom in großen Teilen bereits hergestellten Reesepark eingerahmt, der im Norden das Nahversorgungszentrum an der Ulmer Straße mit der zentralen Wegeachse anbindet.

Südlich an das Wettbewerbsgebiet schließen sich die Gebäude des Förderzentrums für Hörgeschädigte sowie das Betreuungszentrum für Hörbehinderte und eine Kindertagesstätte an.

Östlich der Sommestraße besteht eine teils kleinteilige, teils dreigeschossige Wohnbebauung und der großgliedrige Schulstandort der Realschule (früher: Hermann-Schmid Akademie).

Im Norden stellt das denkmalgeschützte Kirchengebäude „Sankt Thaddäus“ in Klinkerbauweise eine Landmarke an der Ecke Ulmer- / Reinöhlstraße dar.

In direkter Umgebung außerhalb des Wettbewerbsumgriffs der Reese-Kaserne befindet sich westlich der Kaserne der Bereich Centerville- Nord. Dort soll der Wohnungsbestand der Wohnbaugruppe Augsburg neu geordnet werden. Für diesen Bereich wird es zeitnah ebenso einen städtebaulichen Wettbewerb geben.

## **Topographie**

Das Gelände steigt von Nord (ca. 475,7 m ü. NN) nach Süd (ca. 476,7 m ü. NN) geringfügig um etwa 1 m an. Das Wettbewerbsgebiet ist weitgehend eben. Aufgrund des erforderlichen Rückbaus der hohen Versiegelung im Gebiet wird bis zur Neubebauung eine etwas uneinheitliche Höhenstruktur entstehen.

Als Höhenbezugspunkte dienen die jeweiligen Gehweghinterkanten der Sommerstraße und der Straße Am Exerzierplatz, die Höhen des Reeseparks sowie die angrenzenden Baumstandorte.

Bestandshöhen können der Plangrundlage (Anlage 5) entnommen werden.

## **Baugrund, Grundwasser und Altlasten**

Das Gebiet liegt im Bereich der Postglazialterrasse. Dabei handelt es sich um Fein- bis Grobkiese mit wechselnden Anteilen an sandigen und schluffigen Beimengungen.

Ausgehend von einer Geländehöhe von rund 477,0 m über NN ergibt sich eine Mächtigkeit der Quartärkiese von rund 10,0 m. Die Grundwassersohlschicht bilden feinkörnigere Schichten wie tertiäre Feinsande, Schluffe und Tone.

Im Grundwassergleichenplan sind die Grundwasserströmungsverhältnisse dargestellt, die den mittleren Grundwasserständen (MW) entsprechen. Für das Areal der Reese-Kaserne ergibt sich eine Grundwasserfließrichtung von Südwest nach Nordost.

Die Grundwassermächtigkeiten liegen im Bereich des Wettbewerbsgebiets bei rund 3 - 4 m, teilweise sind auch Grundwassermächtigkeiten von 4 - 5 m festzustellen. Es kann von einer mittleren Grundwassermächtigkeit von 3,9 m ausgegangen werden. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen beträgt der Grundwasserflurabstand etwa 5,3 m (siehe Anlage 23).

Die hydraulische Leitfähigkeit des Grundwasserleiters wird durch den Durchlässigkeitskoeffizienten beschrieben. Der Grundwasserleiter wird als gut durchlässig bis sehr gut durchlässig beschrieben.

Im Rahmen des Gutachtens wurden zudem die geothermischen Verhältnisse erhoben (siehe Hydrologische Grundlagenermittlung, Anlage 22). Insbesondere wird im Gutachten eine mögliche Erdwärmenutzung als regenerative Energieart betont.

### **2.1.4 Baumbestand und Freianlagen**

Die derzeitige Gestaltung der Freiflächen des Reeseparks mit dem zu erhaltende Baumbestand und den Neupflanzungen können der Plangrundlage (Anlage 5) und der Entwurfsplanung des Reeseparks (Anlage 10) entnommen werden. Weiterer nicht zwingend zu berücksichtigender Baumbestand kann den Luftbildern entnommen werden. Die Wegeverbindungen sind aufzunehmen und fortzuführen.

Im Norden an der Ulmer Straße wird angrenzend an das Wettbewerbsgebiet ein öffentlicher Platz – Stadtplatz Ost – entstehen. Hier liegt die Entwurfsplanung (siehe Anlage 19) vor. Diese Platzfläche ist in der Planung für den nördlichen Ideenteil zu berücksichtigen.

Nördlich des Abraxas wird eine Grünverbindung des Reeseparks fortgeführt.

Südöstlich des Abraxas befindet sich eine dicht gewachsene Baumgruppe im Wettbewerbsgebiet. Diese ist zu erhalten.

Das in Grünstrukturen eingebettete Märchenzelt als Versammlungsraum für rund 60 Personen soll ergänzend zum Abraxas die Funktion des „Geschichten erzählen am offenen Feuer“ aufnehmen. Eine mit Holz betriebene Feuerstelle ist im Boden des Zelts versenkt, der die entsprechende Atmosphäre für ein Märchenzelt erzeugen soll. Das erforderliche Nebengebäude ist aufgrund des funktionalen Zusammenhangs eng mit dem Märchenzelt verknüpft. Für das Märchenzelt ist ein neuer Standort auf den derzeitigen Flächen des Abraxas zu finden.

Für den planungsrechtlich festgesetzten Baumgruppenhain im Süden des Wettbewerbsgebiets liegt eine Vitalitätseinschätzung und Artenschutzprüfung vor (siehe Anlage 24).

### **2.1.5 Verkehrserschließung**

#### **MIV**

##### Übergeordnet

Die Anbindung des Wettbewerbsgebiets an das überörtliche Straßennetz ist über die Ulmer Straße im Norden sowie die Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden an die Bundesstraße B17 gewährleistet. Über die B17 wird der Verkehr über die Anschlussstelle Augsburg West unmittelbar auf die Autobahn A8 abgeleitet, während in Richtung Süden eine Verbindung zur Autobahn A96 in Richtung München oder Lindau besteht.

Das Wettbewerbsgebiet ist unmittelbar an die übergeordnete Ulmer Straße im Norden und an die Bürgermeister-Ackermann-Straße bzw. die Bundesstraße B 300 im Süden angeschlossen. Die vom Wettbewerbsgebiet westlich gelegene überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B17 verbindet in Nord-Süd Richtung zudem die beiden Verbindungsachsen.

##### Innerstädtisch

Östlich des Wettbewerbsgebiets verläuft die zentrale Nord-Süd Verbindung Reinöhlstraße, die als Hauptsammelstraße für den Stadtteil Kriegshaber eine zentrale innerstädtische Verbindung darstellt.

Parallel dazu verläuft untergeordnet die als Sammelstraße klassifizierte Somme-/ Landvogtstraße. Die als Tempo-30-Zone ausgewiesene Somme-/ Landvogtstraße liegt bereits innerhalb des Wettbewerbsumgriffs.

Die Straßenplanungen liegen als Anlage 26 bei.

#### **ÖPNV**

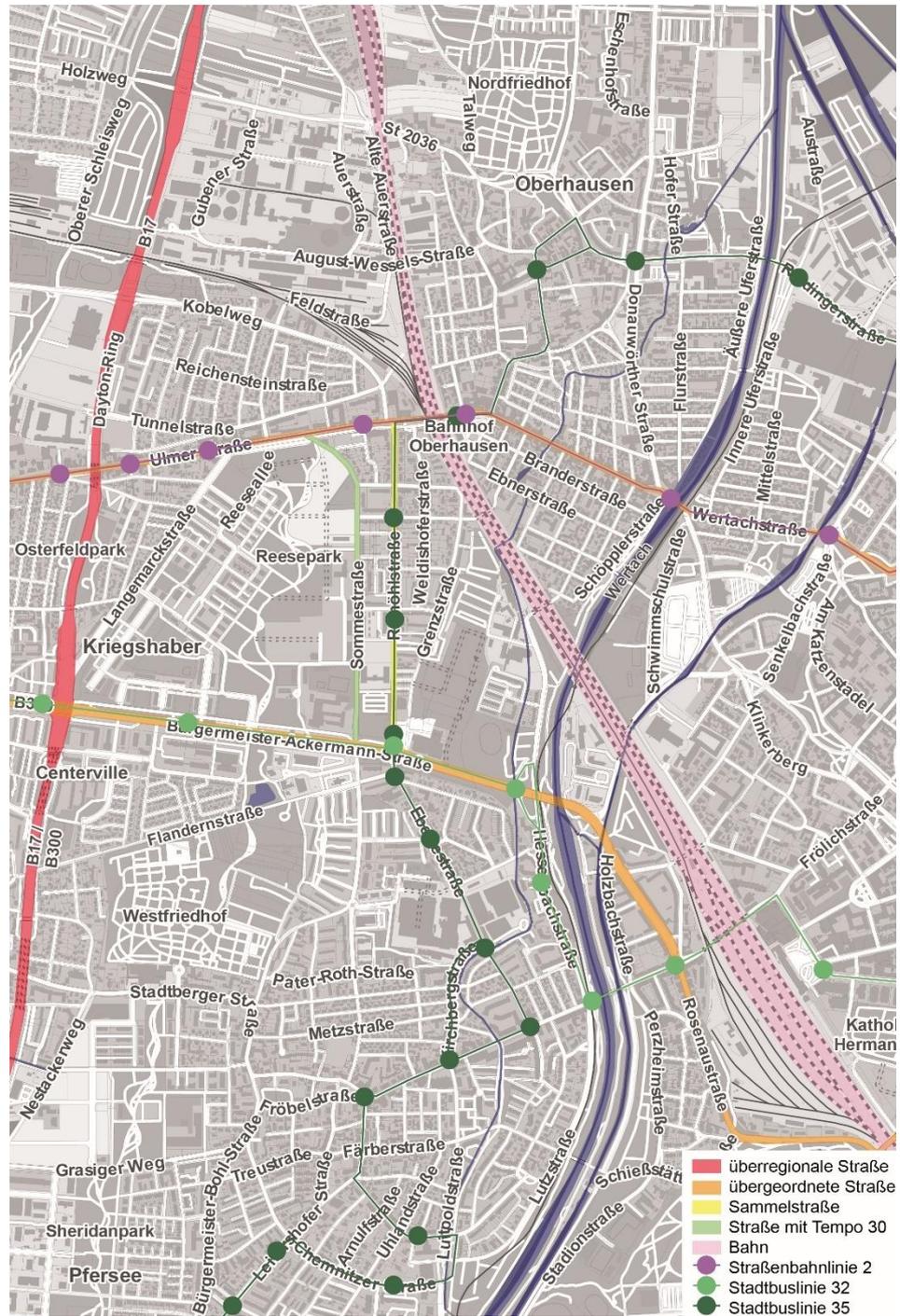
Der Liniennetzplan des Augsburger Verkehrsverbunds (AVV) liegt der Auslobung bei (Anlage 27).

##### Fernverkehr / Regionalverkehr

Augsburg ist mit dem Hauptbahnhof an den Fernverkehr der Deutschen Bahn angebunden und liegt auf der europäischen Schienenverbindung Paris – Bratislava. Der Hauptbahnhof ist rund 2,5 Kilometer vom Wettbewerbsgebiet entfernt.

Rund ein Kilometer nördlich des Wettbewerbsgebiets befindet sich der Regionalbahnhof Oberhausen. Dort besteht Anschluss an den Regionalverkehr und an den innerstädtischen Schienenverkehr (Straßenbahnlinie 2).

Auf der Ulmer Straße verläuft eine Regionalbuslinie mit der Regionalbushaltestelle „Kriegshaber P+R“, der die umliegenden Kommunen an die Innenstadt Augsburgs anbindet.



Innerstädtisch

Auf der Ulmer Straße verläuft die Straßenbahnlinie 2 mit der zum Wettbewerbsgebiet nächstgelegenen Haltestelle „Sankt Thaddäus“ und der Haltestelle „Heimgarten“ mit einem Einzugsbereich der Haltestellen von 400 m.

Der Stadtteil ist über zwei zusätzliche Stadtbuslinien (Linie 32 und 35) mit der Innenstadt sowie den benachbarten Stadtteilen verbunden, deren Haltestellen mit einem Einzugsbereich von 300 m ausgestattet sind.

Stadtbuslinie 32: Klinikum BKH – Bürgermeister-Ackermann-Straße – Hauptbahnhof – Königsplatz – Zoo/Botanischer Garten

Stadtbuslinie 35: Kulturhaus Abraxas – Oberhausen Bahnhof – MAN – Fuggerei – City Galerie/VhS – Rotes Tor – Prinz-Karl-Viertel – Pfersee Süd

Die Buslinie Nr. 35 wird als eine die Stadtteile verbindende durchgängige Ringlinie um die Innenstadt durch die Reinöhlstraße geführt. Sie stellt die Verbindung zu den benachbarten Stadtteilen Pfersee im Süden und Oberhausen im Nordosten her. Mit Umstieg am Bahnhof Oberhausen ist über diese Linie eine Verbindung in die Innenstadt hergestellt.

Die zum Wettbewerbsgebiet nächstgelegene Haltestelle der Stadtbuslinie 35 stellt die Haltestelle „Kulturhaus Abraxas“ und „Landvogtstraße“ in der Reinöhlstraße dar.

Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbuslinie 32 stellt die Haltestelle „Reinöhlstraße“ an der Bürgermeister-Ackermann-Straße dar.

### Ausbau ÖPNV

Um die Anbindung des südlichen Kriegshaber an den öffentlichen Personennahverkehr zu verbessern ist eine zusätzliche Straßenbahnlinie entlang der Bürgermeister-Ackermann-Straße geplant. Hierzu liegt bereits für den Neubau der Straßenbahnlinie 5 eine Vorentwurfsplanung vor (siehe Anlage 28).

Die geplante Trasse ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Reese Kaserne“ nachrichtlich in Nordlage dargestellt, soll aber in Mittellage der Bürgermeister-Ackermann-Straße geführt werden.

Langfristig soll die vom Königsplatz zum Universitätsklinikum geführte Buslinie Nr. 32 durch die geplante Straßenbahnlinie auf der Bürgermeister-Ackermann-Straße ersetzt werden.

### **Rad- und Fußverkehr**

Anbindungen für den Fahrradverkehr an das Radwegenetz sind direkt in der kombinierten Fuß- und Radwegachse im Reesepark und zum Mitfahren in der Tempo 30 Zone in der Sommestraße gegeben, siehe hierzu auch die Radfahrkarte der Stadt Augsburg (Anlage 29).

Die kürzeste Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Innenstadt verläuft entlang der Ulmer Straße im Norden sowie der Bürgermeister-Ackermann-Straße im Süden.

#### **2.1.6 Ver- und Entsorgung, Sparten**

Aufgrund der völligen Neuentwicklung des ehemaligen Kasernenareals ist von einer Neuverlegung der Leitungsnetze Strom, Wasser, Telekommunikation und Fernwärme auszugehen.

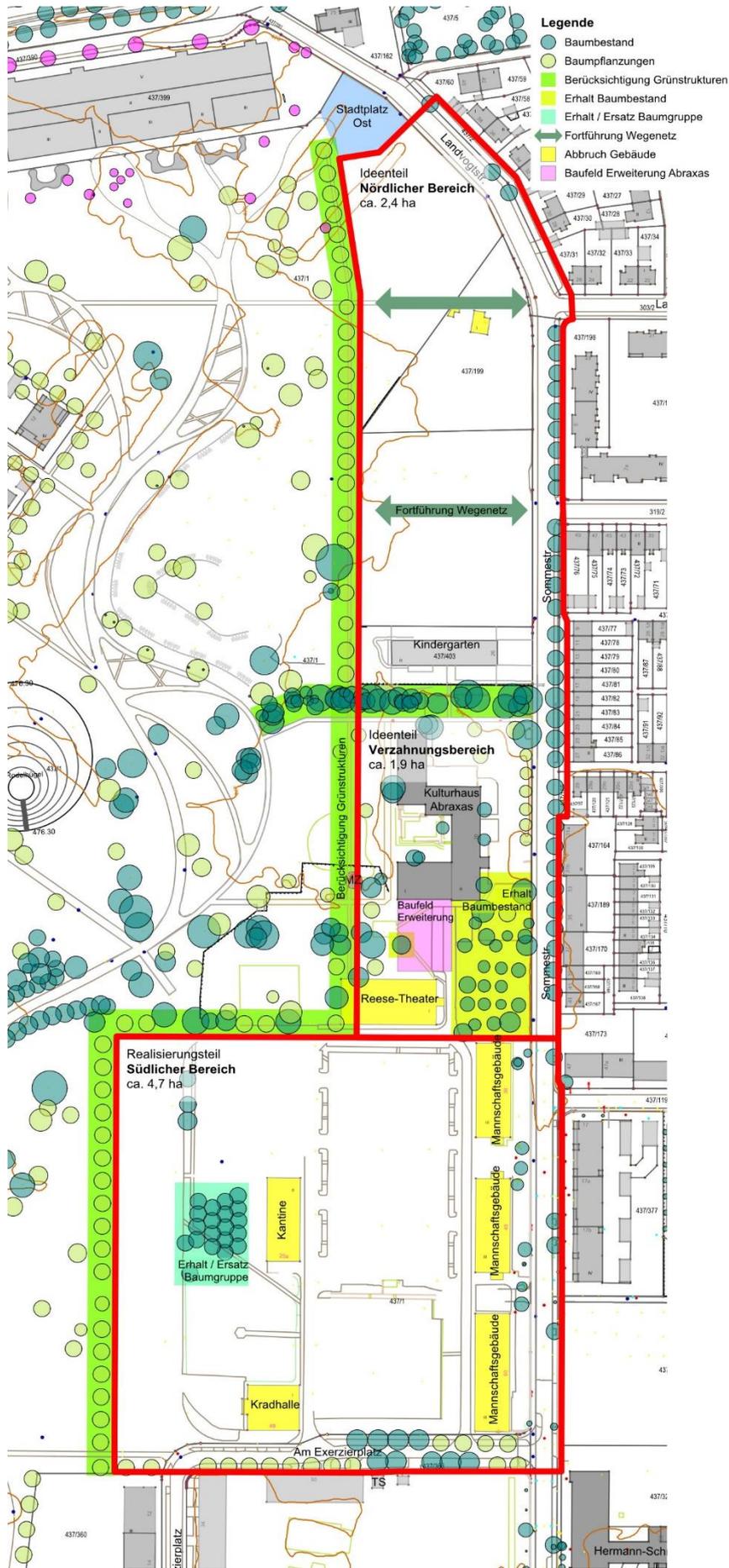
Anbindungen an die bestehenden Spartenlagen (Anlage 30) in den angrenzenden Straßen sind möglich und können durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen. Kanalanschlüsse sind in der Sommestraße und Am Exerzierplatz möglich.

## 2.2 Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

### 2.2.1 Abzuleitende Ziele aus den vorhandenen Planungsvorgaben

In Zusammenhang mit den oben genannten Entwicklungen im Stadtteil sowie den vorhandenen Planungsvorgaben ergeben sich für den Wettbewerb folgende übergeordnete Ziele:

- Das derzeitige Planungsrecht spiegelt nicht die angestrebte städtebauliche Dichte wider. Unter Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs werden nun **höhere Dichten unter Berücksichtigung der freiräumlichen Qualitäten** im Sinne einer Stadt der kurzen Wege angestrebt. Es soll ein Quartier entwickelt werden, das einen Mehrwert für die bestehende und neuentstandene Nachbarschaft darstellt.
- Mit dem Ziel einer ausgewogenen Entwicklung soll neben dem Wohnen eine breitere Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen im Quartier umgesetzt werden, die dem Quartier dienen. Angesichts des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums ist gerade auch auf diesen Flächen eine **stärkere Betonung von urbanen Wohn- und Lebensformen** zu verwirklichen.
- Das geschilderte Nutzungsspektrum soll sich insbesondere im Norden auch durch urbane **Typologien** auszeichnen, welche sich zukünftig an veränderte Rahmenbedingungen und Bedarfe flexibel anpassen können. Dabei soll die zu erarbeitende Struktur für Wohnen, Arbeiten und Sonderbauformen flexibel sein. Für die bereits **angedachte Bildungslandschaft – als Sonderbaustein – soll insbesondere der Fokus auf der Entwicklung dieser städtebaulichen Figur** liegen.
- Die fußläufigen Entfernungen zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind eingehend mit der Entwicklung des Quartiers **über ergänzende multimodale Mobilitätsangebote** zu verbessern. Es werden innovative und zukunftsfähige Konzepte erwartet, die das Mobilitätsverhalten der Bewohner und der umliegenden Nachbarschaften nachhaltig prägt. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zählt dazu auch eine **quartiersbezogene kleinteilige Nahversorgung und die Gestaltung und Aufwertung des bereits vorhandenen Straßenraums**.
- Das bereits **vorhandene Straßennetz stellt den Ausgangspunkt der Anbindung für die quartiersinterne Erschließung** dar. Diese soll durch die Bündelung der Stellplätze in Quartiershochgaragen flächeneffizient und **autoarm** realisiert werden.
- Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer verträglichen städtebaulichen Dichte sind **Nutzungen dort zu bündeln, wo es sinnvoll und notwendig** erscheint. Dabei sollen auch Lösungen für die Nutzung der Dachflächen sowie mögliche Nutzungsüberlagerungen in den Quartiershochgaragen aufgezeigt werden.
- Der Stadtteil wird insbesondere durch die vielfältigen Angebote der Augsburger Kulturszene mit einer lang zurückreichenden Tradition an Vereinen geprägt. Das Kulturhaus Abraxas stellt dabei einen wichtigen Standort der Kinder- und Jugendtheaterszene in Augsburg dar und ist als städtisches Zentrum für die Kinder- und Jugendkultur weiter zu profilieren. Insbesondere ist die Verzahnung mit dem direkten und großräumlichen Umfeld zu berücksichtigen. Des Weiteren ist, um der Nachfrage an soziokulturellen Einrichtungen im wachsenden Stadtteil gerecht zu werden, eine **Erweiterung des Kulturhauses Abraxas** zu planen. Für das Kulturhaus Abraxas



Anforderungen an die Planung

eigene Darstellung

soll eine barrierefreie Erweiterung geschaffen werden, sodass es als zukünftiger Kulturbaustein eine Strahlkraft über die Stadtteilgrenzen hinaus erzeugen kann.

- Im Zuge des Erweiterungsbaus ist ein **finaler Standort des Märchenzelts** auf dem derzeitigen Grundstück des Abraxas zu finden.
- Die freiräumlichen Qualitäten im Stadtteil werden bereits heute schon durch den nahezu fertig hergestellten Reesepark ausdrucksvoll präsentiert. Diese öffentliche Freifläche mit ihrem nord-süd ausgerichteten mäandrierenden Wegenetz, welches verschiedenste Spiel-, Sport-, und Aufenthaltsmöglichkeiten vereint, ist in ihrem **Wegenetz auch in Ost-West Richtung in die Bebauungsstrukturen zu verlängern, um den Bewohnern kurze Wege in den Naherholungsraum zu ermöglichen.**
- Der Reesepark wird zur Bebauung durch eine auf beiden Seiten des Parks begleitende **Baumreihe mit ergänzendem Fuß- und Radweg** begrenzt. Auf dieses landschaftsarchitektonische prägende Element muss die Planung zum Park hin reagieren, ebenso auf die bereits vorhandene Planung des öffentlichen Platzes – Stadtplatz Ost – am nördlichen Abschluss zum Wettbewerbsgebiet.
- Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei **der Überplanung die bereits berechneten Ausgleichsflächen in einer Anzahl von 86 Baumpflanzungen** im Freiflächenkonzept nachzuweisen. Die westlich der ehemaligen Kantine festgesetzte öffentliche Grünfläche kann entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan sowohl aufgegeben als auch in die neuen Planungen integriert werden. Hierzu liegt eine Vitalitätseinschätzung der vorhandenen Bäume und eine Artenschutzprüfung vor (siehe Anlage 24). Im Falle einer Aufgabe sind im Wettbewerbsgebiet zusätzliche **ausgleichsbezogene Neupflanzungen** vorzusehen.
- Dagegen ist die öffentliche Grünfläche nördlich des Abraxas als **Grünverbindung bzw. Wegeverbindung** in den Park sowie der vorhandene **Baumhain** südöstlich des Abraxas festgesetzt.
- Mit Blick über die Grenzen des Wettbewerbsgebiets hinaus, ist die fast zeitgleich geplante städtebauliche Neuordnung in Centerville-Nord mit überschlüssig rund 1.000 Wohneinheiten strukturell zu berücksichtigen und ggf. **integrierende Lösungsansätze** aufzuzeigen.

### 2.2.2 Anforderungen an Struktur und Nutzung

Insgesamt wird ein urbanes, identitätsstiftendes und auf Nachbarschaften aufbauendes Quartier angestrebt, das räumlich und funktional mit dem Kulturhaus Abraxas verzahnt ist und in jeglicher Hinsicht neue Maßstäbe setzt.

Der nördliche Teil soll für schulische Zwecke vorbehalten werden (Ideenteil). Im südlichen Teil soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen (Realisierungsteil). Das Kulturhaus Abraxas (Ideenteil) dient als Schnittstelle und Anziehungspunkt für den gesamten Stadtteil Kriegshaber und soll strukturell den nördlichen und den südlichen Teil miteinander verbinden.

Die bereits vorhandenen Potentiale sollen fortgeschrieben, Bedarfe ausgeglichen und das Gesamtgefüge des neu entstehenden Stadtbausteins die Figur der Reese-Kaserne vervollständigen.

## **Südlicher Bereich**

### Städtebauliche Struktur

Ziel ist einen resilienten Städtebau zu entwickeln, der höhere Dichten und gleichzeitig eine hohe sowie differenzierte Freiraumqualität schafft. Gewünscht ist eine robuste Struktur, die kleinteilig entwickelt werden kann. Eine Realteilbarkeit ist sicherzustellen.

Der Entwurf soll eine bauliche Dichte unter Berücksichtigung der Wohnraumqualität vorsehen. Es sind 450 bis 500 Wohneinheiten in unterschiedlichen Gebäudetypologien mit dem Schwerpunkt auf dem Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Um auch stark individualisierte Typologien auszubilden sind neben Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaus auch Stadthäuser denkbar. Dabei sind untergeordnete bauliche Anlagen wie Müllauffstellflächen, überdachte Fahrradabstellplätze etc. größtenteils in die Gebäude zu integrieren. Insgesamt ist der Nachweis von maximal 50.000 m<sup>2</sup> BGF zu erbringen.

Im Sinne einer ausgewogenen Durchmischung sollen zusätzlich maximal 10% der oben genannte BGF für kleingewerbliche Nutzungen oder Gemeinschaftsräume umgesetzt werden, die dem Quartier dienen.

Die Höhenentwicklungen sollen sich im Bereich von vier bis fünf Geschossen orientieren. Abweichungen nach oben sind vorstellbar, wenn sie städtebaulich gut begründet sind. Es ist auf eine ausreichende Besonnung und Belichtung zu achten.

### Nutzungen

Im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung soll das Quartier einem hohen sozialen Anspruch gerecht werden. Daher wird ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnbauformen angestrebt.

Um der zunehmenden Diversität an Wohnmodellen und Eigentumsformen gerecht zu werden, sollen Möglichkeiten für kreative Lösungen und innovative Ansätze beachtet werden. Auch sollen die Anforderungen von besonderen oder neuen Wohnformen berücksichtigt werden (z.B. Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung, Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsbereichen, kinderreiche Familien).

Jedes einzelne Baufeld muss die Möglichkeit bieten, ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlichster Größen und einer ausgewogenen Nutzungsmischung unterzubringen. Insbesondere liegt hier nochmal die Betonung auf der Einbeziehung der Dachflächen z.B. als Aufenthaltsbereiche in Form von Dachgärten, zu Zwecken der Energieversorgung oder für sonstige Nutzungen.

Durch die Vergabe der Grundstücke im Sinne der Konzeptvergabe soll ein vielfältiger Trägermix dazu beitragen, dass die unterschiedlichsten Formen der Eigentumbildung, des genossenschaftlichen Wohnens, des Mietwohnungsbaus – insbesondere des geförderten Wohnungsbaus – sowie ein hoher Anteil an Baugemeinschaften etabliert werden können.

In den Erdgeschosszonen sind neben dem vorrangigen Wohnen und der Ausbildung von gemeinschaftlichen Räumen untergeordnete Nutzungen wie beispielsweise kleinteiliger Einzelhandel, Büros, Ateliers, Werkstätten, Gemeinschaftsräume oder sonstige kulturräffine Nutzungen denkbar. Es besteht zudem Bedarf an einem Jugendcafé / Jugendtreff in der Nähe des Kulturzentrums Abraxas mit

einer Fläche bis max. 250 m<sup>2</sup>. Für das Jugendcafé / Jugendtreff sind angegliederte Freiflächen vorzusehen.

Den unterschiedlichen Nutzungen der Erdgeschosszonen soll in der architektonischen Ausgestaltung Rechnung getragen werden (Raumhöhen etc.) und eine Verschneidung mit dem öffentlichen Raum hergestellt werden.

Sofern eine Wohnnutzung im Erdgeschoss vorgesehen wird, ist ein Hochparterre auszubilden.

## **Nördlicher Bereich**

### Städtebauliche Struktur

Ziel ist für den nördlichen Bereich eine flexible städtebauliche Struktur aufzuzeigen, die sich langfristig veränderten Bedarfen anpassen kann und räumlich und funktional eng mit dem Kulturhaus Abraxas verknüpft ist.

Der Bereich ist derzeit für schulische Zwecke vorbehalten. Unter Hinzuziehung städtebaulicher Überlegungen soll für die rund 2 Hektar große Fläche nördlich des Abraxas eine Bebauungsstruktur erarbeitet werden.

Die zu erarbeitende städtebauliche Figur und freiräumliche Struktur soll in erster Linie als Grundlage für einen ggf. nachfolgenden Hochbauwettbewerb für ein fünf- oder sechszügiges Gymnasium mit etwa 1.000 bis 1.250 Schülerinnen und Schüler dienen.

Besonders relevant bei der Bebauungsstruktur ist die Kubatur des Hauptbaukörpers, die Ausrichtung und Orientierung des Schulgebäudes, die Lage des Haupteingangs und die damit verbundene Adressbildung des zukünftigen Gymnasiums, die Geschossigkeiten und Raumhöhen sowie Aussagen zur baulichen und räumlichen Organisation des Schulbaus zur Einschätzung der inneren und äußeren Wegebeziehungen.

Auch wenn diese Struktur von den grundsätzlichen Erfordernissen für das Gymnasium entscheidend geprägt wird, soll sie so robust wie möglich sein, um auf zukünftige Bedarfe flexibel zu reagieren.

Hier bietet sich insbesondere die einmalige Chance an, eine urbane Typologie zu entwickeln, welche sehr hohe Flexibilität aufweist und sich zukünftigen Bedarfen kurzfristig anpassen kann.

### Nutzungen

Das bereits angedachte fünf- bzw. sechszügige Gymnasium soll sich in die zu erarbeitende urbane Bebauungsstruktur integrieren (siehe Strukturkonzept und Modell).

Die Geschossigkeiten, die Dimensionierung sowie die Kubatur des Hauptbaukörpers der Schule soll die Flexibilität der Struktur im Sinne einer offenen Bildungslandschaft unterstreichen. Aufgrund überschlägiger Abschätzung kann für die Schulnutzung von einer möglichen Bruttogeschossfläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung dieser flexiblen Typologien ist daher zusätzlich ein Ausblick für ein Schaufenster für zukünftige Entwicklungen mit einer zukünftigen urbanen Nutzung in Verbindung von Wohnen und Arbeiten skizzenhaft darzustellen (siehe Erläuterungen zum Entwurf).

Flächensparende Überlagerungen von Nutzungen und Synergien sollen berücksichtigt werden. Dabei sind Lösungsansätze für innovative Dachflächennutzungen aufzuzeigen. Unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise gibt es hinsichtlich der Geschossigkeiten keine wesentlichen pädagogischen Einschränkungen.

## **Verzahnungsbereich**

### Städtebauliche Struktur

Für das Abraxas ist ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das die Rolle des bereits als Kinder- und Jugendkulturzentrum etablierten Kulturhauses als Stadtteilzentrum unterstützt. Dabei ist insbesondere die Interaktion mit dem direkten und weiteren Umfeld zu berücksichtigen.

Gesucht wird ein kreatives und zukunftsweisendes Konzept, das die bestehenden Strukturen stärkt und weiterdenkt. Die Aufgabe besteht darin, die Kubatur für das zusätzliche Raumprogramm städtebaulich zu integrieren und die Freianlagen neu zu ordnen.

Die Integration kann entweder über einen Anbau oder einen solitären Baukörper erfolgen. Eine funktionale betriebliche Einheit ist jeweils herzustellen.

Zu den Möglichkeiten eines Anbaus ist aus Sicht des Denkmalschutzes folgendes zu beachten:

Ein Erweiterungsbau darf nicht vor die Südfassade des Denkmals treten.

Ein baulicher Anschluss kann im südlichen Bereich des Saales erfolgen, muss jedoch unter der Traufe bleiben.

Des Weiteren wäre eine Aufstockung des im Süden angebauten Saals vorstellbar, da der Saal auf Grund seiner Baugeschichte, Nutzung und Gestaltung grundsätzlich erhaltenswürdig wäre. Gleichwohl ist im Falle einer Aufstockung mit einem Mehraufwand zur statischen Ertüchtigung auszugehen.

Ein Erweiterungsbau sollte eine barrierefreie Erschließung des bestehenden Komplexes und des Saals, zumindest für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss ermöglichen. Die Bestandpläne liegen der Auslobung bei (Anlage 32).

Im Zuge des Erweiterungsbaus ist ein finaler Standort des Märchenzelts auf dem derzeitigen Grundstück des Abraxas zu finden. Nachdem die Lärmbelastung durch den Spielplatz im Reesepark immer höher wird, denkt das Märchenzelt für die Zukunft über eine schalldichtere „Zelt“-Konstruktion aus Holz nach.

### Nutzungen

Im Erweiterungsbau sollen zusätzliche Räume z.B. für eine Studiobühne, Veranstaltungs- und Mehrzweckräume geschaffen werden. Insgesamt wird eine Bruttogeschossfläche von rund 1.600 m<sup>2</sup> benötigt. Die Dachfläche sind für energetische Zwecke zu nutzen.

Details zum Raumprogramm können der Anlage 33 entnommen werden.

### **2.2.3 Anforderungen an Verkehr und Erschließung**

Ziel ist es ein auf den Maßstab des Menschen ausgerichtetes Quartier zu schaffen, das gut an die Innenstadt und seine Umgebung angeschlossen ist und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Motorisierten Individualverkehr (MIV) verursacht.

Durch die Bündelung der Stellplätze in Quartiershochgaragen soll ein autoarmes Quartier nach dem Grundsatz der „Stadt der kurzen Wege“ verbunden mit dem Ausbau der Nahmobilität zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im Quartier realisiert werden. Der öffentliche Raum als barrierefreier Begegnungsort ist für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzbar und weitestgehend frei von ruhendem Verkehr zu halten.

Multimodale Angebote sollen das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnerschaft sowie der umliegenden Nachbarschaften nachhaltig prägen. Dabei soll das Quartier auch über die Quartiersgrenze hinaus optimal mit den umliegenden Nachbarschaften vernetzt sein. Hier stehen die naheliegenden Haltestellen des ÖPNV im Fokus, für die die Nutzerinnen und Nutzer ein Angebot multimodaler Mobilität vorfinden müssen, auf das sie jederzeit zurückgreifen können.

## **Südlicher Bereich**

### Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Wettbewerbsgebiets für den motorisierten Individualverkehr soll sich auf die bereits vorhandenen Straßen Sommerstraße und Am Exerzierplatz beschränken. Eine Anbindung über die Fortführung der Offinger Straße nach Westen ist möglich.

Ein Versatz von zwei Einmündungen mit einem Abstand von mindestens 30 m nach Norden oder Süden ist grundsätzlich gegenüber einer Kreuzung zu bevorzugen. Bei einem Versatz nach Norden ist zwingend der geschützte Baumbestand am Abraxas und die Emissionsproblematik zur Wohnbebauung auf der Ostseite der Sommerstraße zu berücksichtigen.

### Quartiersinterne Erschließung

Insgesamt soll die quartiersinterne Erschließung so gestaltet werden, dass der Anteil der Verkehrsflächen möglichst flächeneffizient als Mischflächen organisiert wird. Die quartiersinternen Wegeverbindungen sind möglichst frei von fahrendem wie ruhendem MIV zu halten.

Der öffentliche Raum ist dabei barrierefrei und mit hohen Aufenthaltsqualitäten auszugestalten. Um diese Vorgabe zu erfüllen, soll die Organisation des ruhenden Verkehrs in Quartiershochgaragen umgesetzt werden.

Die Quartiershochgaragen sollen so verortet, dimensioniert und gestaltet werden, dass sie auch andere Nutzungen aufnehmen und umgenutzt werden können. Auf eine gute und schnelle Erreichbarkeit aller verorteten Nutzungen im Quartier ist zu achten.

Die Verortung multimodaler Verknüpfungspunkte in Form von Mobilitätsstationen sind stadt- und freiräumlich in das Quartier zu integrieren – bestenfalls in Kombination mit den herzustellenden Quartiershochgaragen – und unter Berücksichtigung der gesamten Bandbreite verschiedenster multimodaler Angebote auszugestalten. Die Einzugsbereiche bzw. die fußläufige Erreichbarkeit der Angebote sollte 300 m nicht überschreiten.

### Parkierung

Das Quartier soll stellplatzreduziert entwickelt werden. Es wird von einem Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit ausgegangen. Hierbei handelt es sich um einen gemittelten Wert, in den der niedrigere Schlüssel für ge-

förderten Wohnungsbau, der Stellplatznachweis für die kleingewerblichen Nutzungen, ein bauordnungsrechtlich gebundener Stellplatzbedarf für das Abraxas sowie Stellplätze für Besucher eingeflossen sind.

Durch die flexible Stellplatzsystematik – keine direkte Stellplatzzuweisung pro WE in den Quartiershochgaragen – kann eine weitere Reduktion des Stellplatzschlüssels erreicht werden und ein Flächenangebot zugunsten multimodaler Angebote ermöglicht werden.

So wird ermöglicht, dass die Quartiershochgaragen zusätzlich Flächen, z.B. für Fahrradverleihsysteme, Lastentransportmittel (Lastenfahrräder, Handwägen), Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Car-/ Bike-Sharing sowie zusätzliche Service-Angebote der Quartiersversorgung (Reparaturwerkstatt etc.) oder ein Mobilitätsbüro – bestenfalls quartiersübergreifend – vereinen kann. Ein Mobilitätsbüro kann dazu beitragen über Kommunikation und Marketing offensiv Angebote zu werben.

Die Ausstattung der PKW- Stellplätze hinsichtlich erforderlicher Ladeinfrastruktur ist im ausreichendem Maße miteinzuplanen. Rund 20% aller Stellplätze sind hierfür auszurüsten. Es sind mindestens 2% der Stellplätze als Carsharing-Stellplätze auszuweisen.

Die Nutzung der Erdgeschossenebene der Quartiershochgarage soll hinsichtlich der Unterbringung von Besucherstellplätzen (PKW, Fahrrad) oder für Mikrodepots der Lieferverkehre für die "letzte Meile" untersucht werden.

Für die spätere Phase der Vermarktung werden für die konkreten Bauvorhaben die Möglichkeiten des Flächengewinns durch die Einsparung von Pkw-Stellplätzen zugunsten multimodaler Mobilitätsangebote detailliert untersucht.

#### Fuß- und Radverkehr / Sonderverkehre

Im Gegenzug zur Reduktion der Kfz-Stellplätze soll die Fläche für Fahrradabstellplätze höher angesetzt werden.

Um einen Beurteilungsmaßstab zur Flächendimension von Fahrradabstellplätzen zu erhalten, sollen vorläufig mindestens 3 Stellplätze je Wohneinheit angesetzt werden, um auch ausreichend Platz für Lastenräder, Fahrradanhänger etc. zu berücksichtigen.

Die Fahrradabstellplätze für die Bewohner sind qualitativ an oder in die Gebäude z.B. im Untergeschoss zu integrieren. An den Hauseingängen sind für den täglichen Gebrauch offene Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Zusätzlich sind 0,15 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit für Besucher qualitativ hochwertig im öffentlichen Raum herzustellen. Auf die Bereitstellung von Fahrradverleihsysteme für E-Bikes, Pedelecs, Lastenfahrräder etc. im öffentlichen Raum ist zu achten. Die qualitative Ausführung, die Standorte und die Zugänglichkeit der Fahrradabstellanlagen sind im Mobilitätskonzept darzustellen.

Sonderverkehre wie Notandienungen (Krankenwagen, Feuerwehr usw.) oder Umzugsfahrzeuge sind für das Quartier zu berücksichtigen. Dabei ist auch die Abwicklung der Ver- und Entsorgung im Quartier nachzuweisen. Gleiches gilt für mobilitätseingeschränkte Personen, sodass der motorisierte Individualverkehr ausschließlich im Quartier auf das Be- und Entladen begrenzt werden soll.

Die fußläufige Quartierserschließung soll nicht nur an die privaten Grundstücke angrenzen, sondern die Baufelder auch teilweise queren, sodass eine fußläufige Durchlässigkeit entsteht.

## **Nördlicher Bereich**

### Verkehrliche Anbindung

Die nutzungsoffenen urbanen Typologien bieten die Chance, das Gebiet von der Landvogtstraße und ebenso vom Norden über den Stadtplatz Ost anzubinden. Eine Orientierung der Hauptzufahrten von der Parkseite ist ausgeschlossen.

Um die Landvogtstraße – aufgrund der geplanten Nutzungen – „gefahrlos“ zu queren, sollte eine Querungshilfe im Bereich des Zusammentreffens der Erschließung mit der Straße geschaffen werden.

Es ist auch hier über eine im Zusammenhang mit der Mobilität neu gedachte Straßenraumgestaltung nachzudenken, insbesondere in Verbindung mit der Stärkung der Nahmobilität und der Vernetzung multimodaler Angebote und deren Platzierung.

### Quartiersinterne Erschließung und Parkierung

Aufgrund des begrenzten Flächenangebots soll der erforderliche Stellplatzbedarf auch im Ideenteil über eine Hochgarage erfolgen. In der Bebauungsstruktur ist die Lage, Verortung und Gestaltung dieser Hochgarage in Verbindung mit der Unterbringung von Fahrradstellplätzen darzustellen.

Für die Dimensionierung der Quartiersgarage dient ein gemittelter Stellplatzbedarf von 0,7 je Klasse + Besucherstellplätze als Flächennachweis für die Schule zzgl. der Stellplätze für den Erweiterungsbau des Kulturhauses Abraxas.

Es ist davon auszugehen, dass sich mit der kulturellen Nutzung zeitlich unterschiedliche Nutzungsansprüche ergeben werden, für die eine Doppelnutzung der Kfz-Stellplätze anzunehmen ist. Für den Erweiterungsbau wird daher von einer Mischkalkulation kultureller Nutzungen nach Stellplatzsatzung ausgegangen und ein um 0,7 geringerer Ansatz gewählt. Es ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf Schule + Erweiterungsbau von rund 82 PKW-Stellplätzen.

Die Ausstattung der PKW-Stellplätze hinsichtlich erforderlicher Ladeinfrastruktur ist im ausreichendem Maße miteinzuplanen. Rund 20% aller Stellplätze sind hierfür auszurüsten. Es sind mindestens 2% der Stellplätze als Carsharing-Stellplätze auszuweisen.

Wünschenswert wäre es, wenn der Schulneubau und der Erweiterungsbau des Kulturhauses Abraxas eine Vorbildfunktion im Bereich Mobilität und eine Vorreiterrolle in der Konzeptionierung und Umsetzung multimodaler Mobilitätsangebote einnehmen.

Dabei kann insbesondere die Hochgarage einen zusätzlichen Anker im Quartier darstellen, der neben Stellplätzen auch für spätere schul- und kulturaffine Nutzungen offen ist.

### Fuß- und Radverkehr / Sonderverkehre

Auf eine sichere Wegeführung der Fuß- und Radverkehre zur Schule ist zu achten. Ebenso sollen die bestehenden Fußwegeverbindungen, insbesondere von den naheliegenden ÖPNV-Haltestellen ausgebaut werden, sodass alle Schüler sicher zu Fuß in die Schule gelangen können.

Es sind ausreichend Fahrradstellplätze für ein fünf- oder sechszügiges Gymnasium, mindestens die für die Nutzung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg erforderlichen Stellplätze, vorzusehen. Wünschenswert wäre, wenn

für mindestens 50% der Schulnutzer + 10% der Besucher Fahrradstellplätze realisiert werden. Bei bis zu 1.250 Schülerinnen und Schülern und bei rund 120 Lehrenden würden sich demnach 750 Fahrradstellplätze ergeben. Beider Größe ist ausreichend Platz für Lastenräder, Fahrradanhänger etc. vorzusehen.

Die Flächen für Fahrradabstellplätze können sowohl in das Schulgebäude integriert, in eigenständigen Gebäuden untergebracht als auch in überdachter Bauweise nachgewiesen werden. Eine Zuordnung zur Hochgarage ist denkbar. Die Fahrradabstellanlagen sollten abschließbare Unterstellmöglichkeiten bieten und ausreichend Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrräder vorsehen.

Die Abwicklung der Sonderverkehre wie z.B. der Anlieferungsverkehr soll nicht den Fuß- und Radverkehr beeinträchtigen sondern gefahrenfrei organisiert werden.

Unter Berücksichtigung dieser flexiblen Typologien ist zusätzlich ein Ausblick für ein Schaufenster für zukünftige Entwicklungen mit einer zukünftigen urbanen Nutzung in Verbindung von Wohnen und Arbeiten skizzenhaft darzustellen (siehe Erläuterungen zum Entwurf).

### **Verzahnungsbereich**

Die dem ehemaligen Offizierskasino vorgelagerte Freifläche bildet das Entree des Kulturzentrums und soll entsprechend der geforderten Rolle als Stadtteilzentrum einladend gestaltet werden. Dabei sind die Anliefererfordernisse für die Gaststätte, das Theater sowie eine Vorfahrt und Parkierung für bis zu zwei Busse zu berücksichtigen.

Die derzeit dort verorteten Pkw-Stellplätze fallen langfristig weg. Die zukünftigen Besucher des Kulturhauses sollen einen Pkw-Stellplatz in den neu zu schaffenden Quartiersgaragen im südlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets finden. Dabei sind die bereits baurechtlich genehmigten und erforderlichen 63 Stellplätze in Zusammenhang mit einer Quartiershochgarage nachzuweisen.

Demgegenüber gestellt sind die bauordnungsrechtlich genehmigten Fahrradabstellplätze von 70 Stellplätzen weiterhin in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Abraxas zu verorten. Die Fahrradabstellplätze für den Erweiterungsbau sind ebenso vorzusehen. Bezugnehmend auf die oben genannte Mischkalkulation für kulturelle Nutzungen kann zusätzlich von rund 40 Fahrradabstellplätzen ausgegangen werden.

Die Flächen für die Fahrradabstellplätze sind ebenerdig, in den Erweiterungsbau oder in überdachter Bauweise, in direkter Umgebung des Haupteingangs zu platzieren. Die Fahrradabstellanlagen sollten abstellbare Unterstellmöglichkeiten bieten und ausreichend Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrräder vorsehen.

Auf eine gute und schnelle Erreichbarkeit des Kulturhauses ist zu achten.

#### **2.2.4 Anforderungen an die Freianlagen**

Das zu erarbeitende Freiflächenkonzept soll sich vom öffentlichen Raum, über die halbprivaten Freiflächen bis hin zum privaten (individuellen) Freiraum fortführen und sich mit dem umgebenden Bestand verzahnen. Dabei soll sowohl die Abstufung der öffentlichen, halbprivaten und privaten Zonen als auch die fußläufige Durchlässigkeit in der Freiraumgestaltung ablesbar sein.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und der Regenwasserversickerung ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad der Freiflächen anzustreben. Die Freiflächen sollten demnach nach Möglichkeit offen gehalten und mit Pflanzungen gestaltet werden. Anfallendes Regenwasser soll möglichst oberflächennah versickert werden. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Die räumliche Begrenzung des Parks zur Bebauung wird insbesondere durch die an der Westseite des Wettbewerbsgebiets fortlaufende Baumreihe und Heckenpflanzung geprägt, auf die landschaftsarchitektonisch reagiert werden soll. Dabei sind die Grenzen des Reeseparks und die festgesetzte Baumreihe räumlich zu berücksichtigen. Eine räumliche Verzahnung ist möglich.

Um die freiräumlichen Verknüpfungen auch in Ost-West Richtung zu stärken, sind bereits vorhandene fußläufige Wege aus dem Reesepark weiterzuführen. Es können ebenso neue Querungen hinzugefügt werden, sodass dem Leitprinzip „Stadt der kurzen Wege“ Folge geleistet wird. Im Anknüpfungsbereich an den Reesepark darf die bestehende Planung der Grünflächen geringfügig ergänzt werden.

In der Plangrundlage (Anlage 5) sind die zwingend zu berücksichtigenden bestehenden und geplanten Bäume eingetragen. Gemäß den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind zusätzlich zu den eingetragenen Bäumen 86 Baumpflanzungen im Freiflächenkonzept nachzuweisen. Der weitere Baumbestand kann den Luftbildern entnommen und in den landschaftsplanerischen Entwurf integriert werden.

### **Südlicher Bereich**

#### Aus den Planungsvorgaben ableitbare Anforderungen an den Freiraum

Bei Wegfall des bereits öffentlich festgesetzten Baumhains im Süden sind ausgleichsbezogenen Neupflanzungen auf einer Ausgleichsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> vorzusehen. Eine Reduzierung der Ausgleichsflächengröße kann entsprechend dem Ausgangs- und Prognosezustand der flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche erfolgen (siehe Anlage 24).

#### Öffentlicher Raum/ Halbprivater und privater Freiraum

Zur Schaffung von einem attraktiven Wohnumfeld sind wohnortnahe vernetzende Grünstrukturen, die verschiedene Nutzungen übernehmen können, einzuplanen. Diese multifunktionalen Freibereiche sollen klimatische Funktionen z.B. Retentionsräume für Niederschlagswasser oder stadtklimatische Kühlung übernehmen und sich mit den Aufenthalts- und Nutzungsfunktionen der Bewohner vereinen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sollen zudem Strukturen geschaffen werden, in denen eine lebendige Nachbarschaft entstehen kann.

Es ist ein zentraler Quartiersplatz zu gestalten, der räumlich wie funktional das Zentrum des nachbarschaftlichen Lebens bildet.

Die Freiraumangebote sind in Ergänzung zur Erdgeschosszone zu entwickeln und sollen die Belebung des öffentlichen und halböffentlichen Raums stärken.

Die privaten und halbprivaten Freiräume sind mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln. Für jeden Haushalt ist ein privater Freiraum in Form von Terrassen, Balkonen/Loggien, Miet- oder Dachgärten großzügig vorzusehen.

## **Nördlicher Bereich**

### Aus den Planungsvorgaben ableitbare Anforderungen an den Freiraum

Der nördliche Abschluss des bereits geplanten öffentlichen Stadtplatzes Ost ist in der Planung zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Teilfläche des Wettbewerbsgebiets sind zu überplanen.

### Öffentlicher Raum / Halbprivater und privater Freiraum

Der Freiraum muss als Bewegungs-, Spiel / Sport- und Kommunikationsort vielfältige Nutzungsanforderungen erfüllen und zudem klimatische Funktionen z.B. Retentionsräume für Niederschlagswasser übernehmen.

Im Sinne einer offenen Bildungslandschaft sollte die räumliche Organisation des Schulbaus es ermöglichen, dass der Reesepark als Lern- und Erlebnisort in das pädagogische Konzept des geplanten fünf- bzw. sechszügigen Gymnasiums einbezogen werden kann.

Die Übergangsbereiche zum öffentlichen Raum sind dabei unter Berücksichtigung der äußeren Wegebeziehungen und in Verbindung mit der inneren Organisation der Schule insbesondere mit der Eingangssituation des geplanten Gymnasiums darzustellen. Eine enge Verschneidung der Freiflächen mit dem Schulgebäude ist wünschenswert.

Es sind ausreichend Sitz-, Spiel-, Bewegungs- und Sportbereiche vorzusehen. Die Freiflächen auf dem Schulgrundstück sollen unter Hinzuziehung einer größtmöglichen Variabilität und Anpassungsfähigkeit hergestellt werden. Die multifunktionalen Freiflächen sind so konzipieren, dass diese auch außerhalb des Schulbetriebs für außerschulische Zwecke zur Verfügung stehen können.

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist auf Inklusion und Barrierefreiheit zu achten. Zudem sind die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen, sodass der Außenraum ganzjährig genutzt werden kann. Die Einbeziehung und Integration der Dachlandschaft in das Konzept ist wünschenswert.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bildungsinstitution Kulturhaus Abraxas können freiräumliche Verflechtungen verstärkt herausgearbeitet werden.

Unter Berücksichtigung dieser flexiblen Typologien ist zusätzlich ein Ausblick für ein Schaufenster für zukünftige Entwicklungen mit einer zukünftigen urbanen Nutzung in Verbindung von Wohnen und Arbeiten skizzenhaft darzustellen (siehe Erläuterungen zum Entwurf).

## **Verzahnungsbereich**

Die Freianlagen des Kulturhauses Abraxas sollen die Rolle als Stadtteilzentrum unterstützen und die Passanten zu einem Besuch einladen. Dazu sind Aufenthaltsbereiche mit unterschiedlichen Qualitäten zu schaffen.

Die für den Vorbereich des Kulturhauses notwendigen funktionalen Erfordernisse sind gestalterisch hochwertig in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Westlich des südlichen Ausstellungssaals ist derzeit das Märchenzelt situiert, das zukünftig stärker in die dem Abraxas zur Verfügung stehenden Freiflächen, möglichst in von Lärm wenig belasteten Bereichen einzubinden ist. Für den Betrieb des Märchenzelts sind gewisse Versorgungsstrukturen erforderlich, die adäquat in das Freiflächenkonzept in räumlicher Nähe, idealerweise in die bestehenden Strukturen des Abraxas angegliedert werden.

Der Baumbestand südöstlich des Abraxas soll erhalten bleiben.

### **2.2.5 Anforderungen an Ver- und Entsorgung**

Eine Anbindung an das Fernwärmenetz ist vorzusehen. Im Zuge der Entwicklung der Wohnbauflächen kann eine Neustrukturierung oder ergänzende Neuverlegung der Fernwärmeleitungen vorgenommen werden.

### **2.2.6 Bauordnungsrechtliche und technische Anforderungen**

#### **Brandschutz, Rettungswege**

Der vorbeugende Brandschutz ist entsprechend der technischen Vorschriften und der BayBO einzuplanen. Zufahrten sind entsprechend der Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen. Für den Einsatz von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen sind Flächen nach DIN 14090 zu berücksichtigen. Rettungswege, Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Anleiterflächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind auszuschließen.

#### **Barrierefreiheit**

Die Gestaltung und Ausstattung von Platz- und Verkehrsflächen ist barrierefrei nach DIN 18040-3 zu planen.

Höhensprünge und Geländemodellierungen sind prinzipiell möglich, müssen aber den Anforderungen des Rettungswesens und der Barrierefreiheit genügen. Bei der Planung und Auswahl der Flächen ist darauf zu achten, dass der Oberflächenbelag den Anforderungen der Barrierefreiheit (erschütterungsarmes Begehen und Befahren) gerecht wird. Rutschige Bodenbeläge sind zu vermeiden.

Die Gebäude einschließlich der Zugänge, Stellplätze und Fußwege sind barrierefrei nach DIN 18040 zu planen. Dies gilt auch für mögliche Bestandgebäude mit einem erhöht liegendem Erdgeschoss.

#### **Immissionsschutz**

##### Schallschutz

Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sollen eingehalten werden. Nächtliche Ruheräume brauchen nachts bis 45 dB(A) keine Lüftung. Die Grenzwerte werden im Ist-Zustand überschritten und machen passive Schallschutzmaßnahmen nötig. Hauptlärmquellen sind nachts die Bahnverkehre tagsüber der Verkehr auf den umliegenden Straßen, besonders auf den übergeordneten Straßen Reinöhl- und Sommestraße.

Den aktuellen Berechnung liegen Zählraten aus dem Jahr 2017 zugrunde.

DTV Sommestraße 3.000 Kfz/d, 60 LKW/d

DTV Reinöhlstraße 10.500 Kfz/d, 600 LKW/d

DTV Bgm.-Ackermann-Straße ca. 40.000 Kfz/d, ca. 1.500 LKW/d

Die Karten zu Schallimmissionen einschließlich Pegelbereiche können abgerufen werden unter <https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?client=core&project=llis> und liegt der Auslobung (Anlage 31) bei.

Hinweis:

Das Raster ist in 4 m Höhe gerechnet. In höheren Stockwerken ist vor allem aufgrund des Bahnlärms mit höheren Pegeln zu rechnen. In Ausnahmen kann

bis zu den Werten der 16. BImSchV abgewogen werden, d.h. Außenwohnbereiche bis 59 dB(A), nachts bis 49 dB(A). Besonders muss bei der Planung nachts auf den Bahnlärm reagiert werden; tagsüber ist dazu noch die Bürgermeister-Ackermann-Straße und die Sommestraße/Reinölstraße relevant. Soweit die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung (tagsüber 67, nachts 57 dB(A)) überschritten werden, sind in diese Bereiche keine schutzbedürftigen Räume zu orientieren.

Beachtet werden müssen insbesondere das potenzielle Lärmaufkommen durch den Parkverkehr an den Quartiersgaragen.

Die zu planenden Gebäude sind so zu setzen, dass lärmgeschützte Räume und Freiflächen entstehen. Zudem sind die Kubaturen und Ausrichtungen der Lärmquelle ausgesetzten Wohngebäude so zu gestalten, dass es möglich ist, schutzbedürftige Räume ausschließlich an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (z.B. durchgesteckte Wohnungen).

#### Lichtverschmutzung / Insektenschutz

Die Stadt Augsburg bekennt sich in ihrem Stadtratsbeschluss „Umweltfreundliche Außenbeleuchtung“ von 1997 nachdrücklich zu ihrer Verantwortung für den Artenschutz auch innerhalb der Stadtlandschaft und nimmt damit bereits seit Jahrzehnten eine Vorreiterrolle bei der Vermeidung von Lichtverschmutzung ein. Damit verpflichtet sie sich zum Beispiel zur generellen Differenzierung und Reduzierung der Beleuchtungsdichte, zum Ausschalten von Beleuchtung (zeitweise) während der Nacht und zum Vermeiden von Fernwirkung von Beleuchtung durch Abblenden der Beleuchtung in Richtung naturnaher Bereiche. Bei der Erschließungsplanung des Gebietes mit Geh- und Radwegen soll daher die Notwendigkeit einer Wegebeleuchtung für die soziale Kontrolle und Verkehrssicherheit mit ihren Auswirkungen auf die Insektenwelt berücksichtigt werden.

### **2.2.7 Allgemeine Anforderungen**

#### **Wirtschaftlichkeit**

Der Auslober erwartet vom Wettbewerb Ergebnisse, die wirtschaftlich vertretbare Erstellungskosten erwarten lassen und langfristig geringe Unterhaltskosten sichern.

Ein wichtiger Aspekt bei der Freiraumplanung ist dabei der Einsatz von dauerhaften und wenig pflegeintensiven Materialien und Maßnahmen. Bei der Gebäudeplanung kann eine kompakte Bauweise Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit geben.

#### **Klima**

Extreme Wetterphänomene wie Starkregen und Hochwasser, Hitze- und Trockenperioden, Stürme und Hagel treten im Zuge des Klimawandels vermehrt und verstärkt auf. Bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen sind diese sich verändernden klimatischen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Aus klimatischer Sicht ist zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität eine Vielfalt an mikroklimatischen Situationen von Bedeutung; beispielsweise ausdifferenzierte Besonnungs- und Beschattungssituationen für Sitzplätze und Wege.

Wasserelemente und Pflanzen mit hohem Transpirationspotenzial können an heißen Tagen durch die erzeugte Verdunstungskälte das Mikroklima positiv beeinflussen.

Auch für die urbane Vegetation ergeben sich neue Anforderungen, die bei der Pflanzenwahl berücksichtigt werden müssen. Wichtige Kriterien für die Auswahl zukunftssträchtiger Stadtbaumarten sind Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz, aber auch Frosthärte sowie eine geringe Anfälligkeit für Schädlinge oder Krankheiten. Auf eine diversitäre Auswahl ist zu achten.

### **Nachhaltigkeit**

Der Auslober erwartet im Sinne der Nachhaltigkeit Lösungen die ebenso ökologisch verträglich wie ökonomisch vernünftig sind und den Menschen als soziales Wesen mit einbeziehen.

Es soll mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit und Qualität der städtebaulichen und landschaftlichen Planung erzielt werden.

Ziel ist eine Bauweise, die mit Rohstoffen und Energie sparsam umgeht und die Umweltbelastung auf ein möglichst geringes Maß reduziert.

Bei der Baustoffauswahl tragen zudem Erzeugnisse dazu bei, die sich durch Langlebigkeit, Reparaturfreundlichkeit und Wiederverwendbarkeit oder Wiederverwertbarkeit auszeichnen und im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder zu entsorgungsfreundlichen Abfällen führen oder aus Reststoffen oder Abfällen hergestellt worden sind.

Es wird ein Planungsbeitrag erwartet, der die Potentiale innovativer Bauformen darstellt und somit höhere Baudichten mit energetisch optimalem A/V-Verhältnis sowie städtebaulicher Flächeneffizienz und ein vielfältiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen bietet.

Bei der Erstellung eines nachhaltigen und resilienten städtebaulichen Entwurfs sollte unter anderem eine möglichst solarenergetisch optimale Ausnutzung angestrebt werden. Hierzu sind folgende Punkte zu beachten:

#### Kompakte Bauformen

Kompakte Bauformen sind eine der effizientesten Möglichkeiten zur Reduzierung des Wärmeverlustes. Zugleich können dadurch die Baukosten spürbar reduziert werden.

#### Südorientierung

Soweit dies ohne städtebauliche Zwänge möglich ist, kann durch die Südorientierung von Hauptfassaden sowohl die Besonnung sowie der Energieverbrauch als auch das Sommerklimaverhalten der Wohnungen günstig beeinflusst werden. Bei kompakten Gebäuden stellt die Südorientierung allerdings keine Voraussetzung für energieeffizientes Bauen dar.

#### Begrenzung der Verschattungen

Innerhalb der städtebaulichen Vorgaben des Bestandes sollte durch die Anordnung der Gebäudestruktur versucht werden, die Verschattungen aller Fassaden durch Gebäudeteile, Nachbarbebauung sowie Bäume zu begrenzen. In der Regel sind auch hier kompakte Baustrukturen günstiger als weniger kompakte. Durch die Wahl von Baumarten nach Kronenform, Zeitpunkt Laubaustrieb und -abwurf, Dichte der Belaubung können negative Auswirkungen von Beschattung in der kalten Jahreszeit herabgesetzt werden.

### **Identifikation und Inklusion**

Ziel ist ein städtebauliches und landschaftsplanerisches aufeinander abgestimmtes zukunftsweisendes Entwurfskonzept zu erarbeiten, das durch seine räumliche Gestaltung Voraussetzungen schafft für ein starkes Wohnumfeld, in dem alle Menschen unabhängig ihres Alters, Geschlechts, sozialer und kultureller Herkunft, ob sie eine Behinderung haben oder nicht und unabhängig ihrer Lebenssituationen zusammenleben möchten. Begegnungs- und Erholungsflächen sollen im öffentlichen wie im privaten Raum diesen Leitgedanken Rechnung tragen. Die privaten Grundstücke sollen für alle fußläufig durchlässig sein, gleichzeitig sind wohnungsnah gemeinschaftlich nutzbare Räume zu schaffen, in denen sich nachbarschaftliche Netzwerke und Gemeinschaften entwickeln können. Eine Identifizierung mit dem Quartier und der Nachbarschaft soll durch die Planung begünstigt werden.

### **3 Beurteilungskriterien**

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich nach folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren, eventuell zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen. Die hier genannte Reihenfolge stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

- Qualität der städtebaulichen Struktur und Körnung
- Qualität, Gestalt und Funktionalität der Bebauung
- Qualität, Gestalt und Funktionalität der Grün- und Freiräume
- Qualität, Gestalt und Funktionalität der öffentlichen und privaten Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- Qualität des Mobilitätskonzepts
- Barrierefreiheit
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Innovations-, Anpassungs- und Entwicklungsfähigkeit

## 4 Flächenprogramm

Nr.	Flächenbezeichnung	Stick m <sup>2</sup>	gefordert m <sup>2</sup>	Gesamt	Stick	vorgesehen m <sup>2</sup>	Gesamt	Bemerkung
<b>1</b>	<b>Südlicher Bereich</b>							
1.1	Wohnen	450 - 500		max. 50.000 m <sup>2</sup> BGF				inkl. Müllaufstellflächen und überdachte Fahrradabstellplätze; davon 10% für kleinteiligen Einzelhandel, Büros, Ateliers, Werkstätten, Gemeinschaftsräume inkl. Jugendtreff 250 m <sup>2</sup>
1.2.1	Pkw-SIP Wohnen							0,8 SIP je WE, davon 20% mit Ladeinfrastruktur und mindestens 2% als Carsharing-Stellplätze, in Quartiershochgaragen anzuordnen
1.2.2	Pkw-SIP Kulturhaus Abraxas	63						in Quartiershochgaragen anzuordnen
1.3.1	Rad-SIP Wohnen Bewohner							3 SIP je WE qualitativ in die Gebäude zu integrieren
1.3.2	Rad-SIP Wohnen Besucher							0,15 SIP je WE qualitativ hochwertig im öffentlichen Raum anzuordnen; Berücksichtigung von Fahrradverleihsysteme für E-Bikes, Pedelecs und Lastenfahräder
1.4	Ausgleichsflächen Baumgruppe Kantine			max. 3.500 m <sup>2</sup>				bei Wegital Baumgruppe Kantine Reduzierung der Ausgleichsflächengröße entsprechend dem Ausgangs- und Prognosezustand mögliche (s. Anlage 24)
<b>2</b>	<b>Nördlicher Bereich</b>							
2.1	Fünftüzigiges Gymnasium			18.000 m <sup>2</sup> BGF				mit 45 Klassen; NUF Gymnasium ca. 9.000 m <sup>2</sup> , NUF Sporthallen ca. 2.500 m <sup>2</sup>
2.2.1	Pausenhof			4.800 m <sup>2</sup>				28 m x 44 m
2.2.2	Allwetterplatz							4 Bahnen je 1,22 m x 130 m
2.2.3	Laufbahn							8 m x 16 m (mit umlaufender Randzone 16 m x 25 m); Kugelstoßanlage 15 m x 24 m
2.2.4	Beachvolleyballfeld mit integrierter Kugelstoßanlage			400 m <sup>2</sup>				davon 20% mit Ladeinfrastruktur und mindestens 2% als Carsharing- Stellplätze; in Quartiershochgarage anzuordnen
2.3	Pkw-SIP Schule und Erweiterungsbau Abraxas	82						inkl. Besucher-Stellplätze; Mindestforderung; in Schulgebäude zu integrieren, in eigenständigen Gebäuden unterzubringen oder in überdachter Bauweise anzuordnen
2.4	Rad-SIP Schule	750						
<b>3</b>	<b>Verzahnungsbereich</b>							
3.1	Erweiterung Kulturhaus Abraxas			1.600 m <sup>2</sup> BGF				enge Verknüpfung der Nebenanlagen mit Märchenzelt
3.2	Märchenzelt mit Nebenanlagen		80 m <sup>2</sup>					auf Vorplatz des Abraxas anzuordnen
3.3	Bus-SIP Kulturhaus Abraxas	2						für Theater und Gaststätte
3.4	Anlieferung Kulturhaus Abraxas							ebenerrdig im Erweiterungsbau integriert oder in überdachter Bauweise; in direkter Umgebung der Hauseingänge anzuordnen
3.5	Rad-SIP Kulturhaus Abraxas	110						
<b>4</b>	<b>Freiflächen</b>							
	Baum Neupflanzungen	86						