

Gemeinsames Ziel: ein neuer Stadtteil

Im Osten der Stadt Regensburg nimmt das Candis-Quartier allmählich deutliche Konturen an

VON GERD OTTO

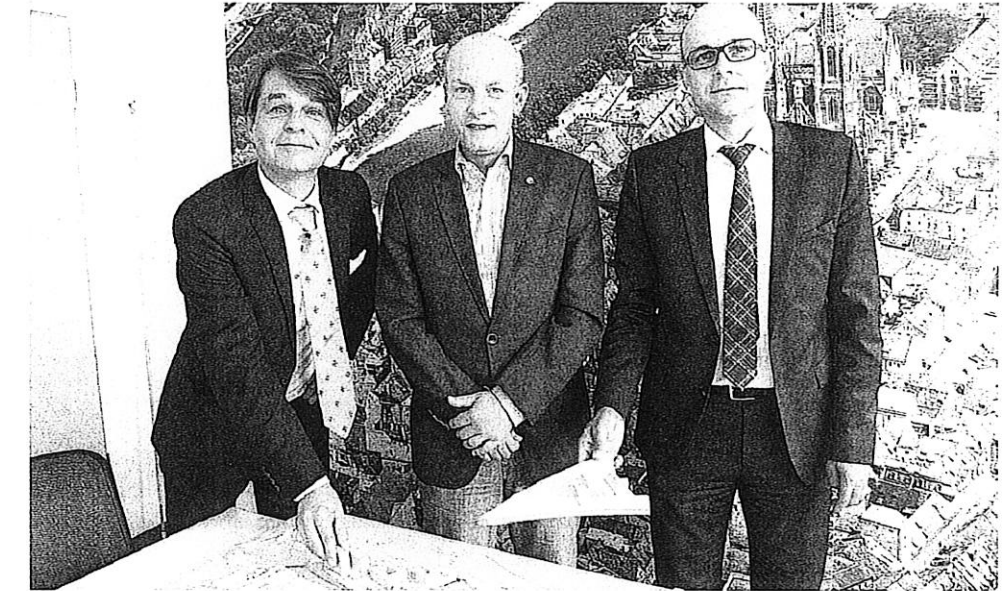
REGENSBURG. „Wir als Stadt tragen im Kern mit, was die Schmacks hier im Stadtosten machen.“ Nicht nur Regensburgs Oberbürgermeister Joachim Wolbergs, auch die Ferdinand Schmack jun. GmbH selbst geht davon aus, dass es sich bei der Entwicklung im Candisquartier um eine überaus wichtige Rahmenplanung handelt. Jedenfalls könne es nicht nur darum gehen, Wohnungen auf ein Areal zu stellen, das nun bereits schneller als ursprünglich vorgesehen, nämlich Mitte 2017, von der Südzucker AG komplett geschlossen wird.

Dadurch, so Geschäftsführer Martin Schmack, könne man die Planungen für eine „Mischbebauung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe“ deutlich beschleunigen, was insbesondere für Candis Dreibrücken gilt, das bisherige Gleisdreieck als Drehscheibe, über die das Hohe Kreuz mit der Innenstadt und den südlich gelegenen Stadtteilen in Richtung der ehemaligen Leopoldkaserne verbunden wird.

Nicht nur Wohnungen bauen

Gerade um die Anbindung dieses bisher recht isoliert liegenden Stadtteils Hohes Kreuz geht es vor allem auch der Stadt Regensburg. Oberbürgermeister Joachim Wolbergs dankt denn auch der Firma Schmack, dass sie sich mit um die städtische Rahmenplanung kümmere, „und nicht ausschließlich an die eigene Rendite denkt“. Gemeinsames Ziel sei es vielmehr von Anfang an gewesen, nicht isoliert Wohnungen zu bauen, sondern ein funktionierendes neues Quartier zu schaffen. Dabei gehe es um zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum genauso wie um soziale Aspekte. Im Zusammenhang mit der Schließung der Zuckerfabrik, wodurch die bemerkenswerte Entwicklung im Stadtosten überhaupt ausgelöst werden konnte, bedauert Geschäftsführer Ferdinand Schmack zwar den Verlust der traditionellen Arbeitsplätze. Doch schon jetzt, da das ehemalige Südzucker-Areal gerade zur Hälfte bebaut sei, bietet Candis mit 120 Arbeitsplätzen so vielen Menschen Beschäftigung wie die Zuckerfabrik einst außerhalb der Kampagne.

Bezieht man neben dem eigentlichen Fabrikgelände an der Straubinger Straße auch die ehemaligen Klärteiche bei Irl ein, wo Schmack Immobilien den Zulieferpark LAGO A3 entwickelt, oder auch die geplante Ansiedlung von Ärzten, Händlern und Dienstleistern im Candisareal, dann erhöht sich



Von links: Martin Schmack, Oberbürgermeister Joachim Wolbergs und Ferdinand Schmack

Foto: Haala

die Zahl auf 220 Arbeitsplätze: „Damit wäre die ehemalige Zuckerfabrik mehr als ersetzt“, stellt Ferdinand Schmack fest. In enger Abstimmung mit der Stadt will die Ferdinand Schmack jun. GmbH die weiteren Planungen noch dieses Jahr in trockene Tücher bringen, zumal die Bebauung des Gebiets Candis I südlich der Straubinger Straße praktisch abgeschlossen sei. Mit Blick auf das Gleisdreieck erweise es sich als vorausschauend, dass der städtebauliche Wettbewerb aus den Jahren 2009/10 bereits das gesamte Areal umfasste, die neuen Planungen also nicht bei null starten. Insbesondere sei Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen von Studenten über Familien bis zu Senioren vorgesehen, der nicht zuletzt die „soziale Funktionsfähigkeit“ des Stadtostens

mit seinen Kindergärten, Schulen und Vereinen unterstützen werde: „Ohne Zuzug neuer Bewohner drohen diese Einrichtungen abzusterben.“

Offene, junge Gemeinschaft

Nicht von ungefähr zeigt sich auch Bernadette Dechant, die engagierte Sprecherin der Bürgerbewegung am Hohen Kreuz, von den neuesten Entwicklungen angetan. „Wir hoffen, dass hier eine offene, junge, multikulturelle Gemeinschaft entsteht.“ Das Konzept zeige durch die enge Vernetzung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen Lösungen für innerstädtische Verkehrsprobleme, betont die Regensburger Stadträtin. Auch Architekt Stefan Nowak, der Planer des Candisärztehauses, ist von dem positiven Imagewandel des Stadtostens überzeugt.

Und dazu dürfte vor allem das Projekt Candis Dreibrücken beitragen, auf dessen zentraler Plaza Martin Schmack sich Gastronomie, studentisches Wohnen, Büroflächen und ein Parkhaus vorstellen könnte, „also quasi den Bismarckplatz im Osten“. Lärmschutz zur Bahnlinie Richtung Weiden hin soll eine lange, schmale Riegelbebauung bieten, die ihre Rückseite der Bahn zuwendet und sich nach vorn für die Bewohner öffnet.

„Dieser Komplex mit dem Namen ‚Mauerterrassen‘ stellt ein komplett neues Konzept in Regensburg dar“, betont Martin Schmack. Sich derartige Konzepte auszudenken, also den visionären Mut und das Durchhaltevermögen der Brüder Schmack auch bei Hindernissen und Widrigkeiten im jahrelangen Entwicklungsprozess, hebt denn auch Joachim Becker, der Geschäftsführer der Stadtbau, hervor. Das kommunale Unternehmen hat sich schon an Candis I mit 47 Wohneinheiten beteiligt.

Das wohl spektakulärste Detail des ganzen Projekts aber ist der Candisberg mit einer Höhe von bis zu 25 Metern, der ein Panorama bieten könnte vergleichbar dem vom Turm der Dreieinigkeitskirche. An den Flanken laufen Radwege. Sie führen zu den drei Brücken, die nach den Vorstellungen der Schmacks das Gleisdreieck künftig erschließen. „Durch diese Verbindungen werden die Wege Richtung Stadtzentrum deutlich kürzer“, so Ferdinand Schmack.

IM SEPTEMBER WIRD DAS CANDIS-ÄRZTEHAUS ERÖFFNET

Zusätzlicher Wohnraum von geschätzt 100 000 bis 120 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche macht auch eine Erweiterung des Nahversorgungskonzepts nötig. „Ohne zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten wäre das neue Candis-Quartier eindeutig unterversorgt“, weiß auch Stephan Meier, Projektverantwortlicher der Erlanger S & P Retail Development GmbH, die das Stadtteilzentrum bisher mit einem modernen Rewe-Center und der Stadtteilbibliothek entwickelt und vermietet hat.

Das Candis-Ärztehaus mit Bäckerei im Erdgeschoss eröffnet im September. Ebenfalls im Herbst soll das Rewe-Center nördlich der Straubinger Straße folgen. Im ersten Obergeschoss findet dann auch die Stadtteilbücherei Platz. Um die Bevölkerung des Stadtteils adäquat versorgen zu können, sollte das Versorgungskonzept jedoch durch einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt und eine Bankfiliale sowie einer Fläche für die VHS abgerundet werden.