



Preisrichterin Prof. Ingrid Burgstaller mit Volker Tretzel (re.), Norbert Hartl (2. v. re.), Landschaftsarchitekt Didier Vancutsem (li.), Oliver Glück (2. v. li.) und Sepp Wanie am eingereichten Modell  
Foto: K. Hafner

# Zwei Konzepte für Gelände der Nibelungenkaserne

**WOHNUNGEN** Das Bauteam Tretzel stellte das Ergebnis des Architekturwettbewerbs vor. Das Energiekonzept soll helfen, die Heizkosten niedrig zu halten.

VON KERSTIN HAFNER, MZ

**REGENSBURG.** Das Bauteam Tretzel (BTT), Investor auf dem ehemaligen Gelände der Nibelungenkaserne, lud am Freitag zur Vorstellung der Ergebnisse seines Architekturwettbewerbs zum Thema „Wohnbebauung“ für die dortigen Areale WA1/WA2 (freifinanzierter Bereich) und WA4 (öffentlich geförderter Bereich) ein.

Im Vorfeld hatte es erhebliche Spannungen zwischen CSU und Koalition wegen der Vergabe gleich dreier Grundstücke im Rahmen einer Konzeptausschreibung an den größten Mäzen des SSV Jahn gegeben. Da wurden Mausechelen vermutet und sogar Rechtsaufsichtsbeschwerden eingereicht. Dann jedoch kam die klare Aussage der Regierung, an der Vergabe sei nichts zu beanstanden.

## Hartl: Versprechen gehalten

Nun stellte Volker Tretzel in den Räumen des BTT die besten Entwürfe des von ihm ausgelobten Architektenwettbewerbs vor. OB Joachim Wolbergs und Stadtrat Norbert Hartl zeigten sich überzeugt davon, dass sich Tretzels Versprechen hinsichtlich sozialem Wohnungsbau und innovativer Energielösungen mit dem Entwurf der Münchner Stadtplaner Sepp Wanie und Oliver Glück sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Rainer Schmidt gut umsetzen lassen werden.

Als Sieger des Wettbewerbs können sich die drei Genannten zwar nicht bezeichnen, denn es wurde kein 1. Platz vergeben, nur zwei 2. und ein 3. Platz. „Das Niveau der acht abgegebenen Entwürfe war durchweg sehr hoch“, erklärte Tretzel, der einen überdurchschnittlichen Wettbewerbspreis ausgesetzt hatte.

Preisrichterin Prof. Ingrid Burgstaller Foto: lkh



Ein solches Gasmotoren-Blockheizkraftwerk ist geplant. Foto: Bauteam Tretzel

„Dennoch war keiner ganz ohne Kritikpunkte. Aber das ist ja kaum je der Fall. Und wir möchten sowieso immer gerne mitplanen und hoffen, mit den Herren Wanie/Glück und Schmidt kollegial an der Weiterentwicklung ihres Konzepts arbeiten zu können.“

Das Grundkonzept des Vorschlags mit vier umbauten Wohnhöfen (Eichenhof, Weidenhof, Buchenhof, Erlelhof mit jeweils entsprechendem Baumbestand und Teichen) und darunter liegenden Ringtieffgaragen sollte dabei nicht verändert werden, wohl aber Höhe und Zuschnitt einzelner Baukörper, Tiefgaragenzufahrten, Materialien, Dach- und Fassadenlösungen. „Was uns bei Ihrem Vorschlag besonders gut gefallen hat, meine Herren, war, dass Sie Ihre Höfe mit Schalltrichtern versehen und auch die Abstandsregelungen eingehalten haben“, lobte Tretzel. Das sei in anderen Arbeiten zu bemängeln gewesen. Dann übergab er das Wort an Preisrichterin Prof. Ingrid Burgstaller.

„Auf den Plänen kann man nicht sofort identifizieren, wo sich der soziale Wohnungsbau befindet. Und das ist

genau, was wir erreichen wollten.“ In Stil und Qualität der Ausführung sehe man keine Unterschiede. Das kaschier soziale Differenzen. „Auch das Spiel zwischen öffentlich und privat – geschaffen durch die Orientierung der Hauseingänge zur Hofseite, aber auch zur Straßenseite hin – schaffe Raum für Identifikation mit der abgeschlossenen Wohneinheit, gebe aber auch eine Adresse nach außen.“

## Einheitliches Energiekonzept

„Es wird für Eigentumswohnungen ebenso wie für Sozialwohnungen ein einheitliches Energiekonzept nach KfW40 geben, das Nebenkosten senkt und weit über die Mindestforderungen hinausgeht“, sagte Hartl. Ferner sei eine Quartiersbetreuung eingeplant. Tretzel betonte, dass es auch auf dem Nibelungenareal (wie schon bei drei von BTTs früheren Projekten) ein Gasmotoren-Blockheizkraftwerk geben werde, das durch die Nutzung von Strom und Wärme einen Wirkungsgrad von 92 Prozent erreiche (Strompreis 16,9 Cent) und 1500 bis 2000 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr einspare.

## DAS PROJEKT

► Die Architekten überplanten im Wettbewerb eine Bruttogeschosfläche von knapp 45 000 Quadratmetern. Am besten schnitten die Entwürfe mit Gliederung in mehrere Höfe ab.

► Bei Tretzels Nibelungen-Grundstücken handelt es sich um die Quartiere WA1, WA2 und WA4.

► Erstere liegen nördlich des letzteren und umfassen 270 Eigentumswohnungen.

► Im Abschnitt WA4 sollen ebenfalls 270 Wohnungen entstehen, die in die Kategorie „sozialer Wohnungsbau“ fallen.

► Norbert Hartl schwärmte: „Das gibt es zum ersten Mal in Regensburg, dass die doppelte Menge Sozialwohnungen wie vorgeschrieben realisiert wird“, Davon wird eine Hälfte den Förderstufen 1 und 2 vorbehalten sein, die andere der Förderstufe 3, einer Einkommensgruppe, in die laut BTT 65 Prozent der Bevölkerung fallen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt orientieren müssen.

► OB Wolbergs war sich sicher: „Tretzels Gesamtkonzept trägt dazu bei, Druck auszuüben, so dass wir in Regensburg die Schwelle der Preissteigerungen überschreiten werden. Ab jetzt geht es wieder nach unten.“

