

Einführung

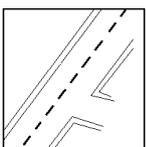
Die Stadt Augsburg beabsichtigt, die ehemalige Prinz-Karl-Kaserne im Rahmen der Konversion einer zivilen Wohn- und Mischgebietsnutzung zuzuführen. Hierzu hat der Stadtrat von Augsburg für das gesamte Areal der ehemaligen Prinz-Karl-Kaserne am 12.02.1992 die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Als Entwicklungsträgerin wurde die Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH (LWS) von Seiten der Stadt Augsburg beauftragt.

Für den Entwicklungsbereich wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, bei dem am 11.05.1995 der Entwurf des Architekten Claus Neumann aus Berlin mit dem ersten Preis prämiert und zur Grundlage der künftigen Planungen bestimmt wurde.

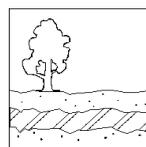
Mit dem Projektentwicklungs- und Finanzierungsvertrag vom 01.08.1996 zwischen dem Freistaat Bayern, der LWS und der Stadt Augsburg wurde eine ca. 3,5 ha große Teilfläche des Entwicklungsbereichs in das bayerische Programm „Siedlungsmodelle - Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern“ aufgenommen. Daneben ist die Maßnahme „Prinz-Karl-Viertel auch Pilotprojekt eines Programms des Bundesbauministeriums zur „beschleunigten und verbilligten Bereitstellung bundeseigener Konversionsgrundstücke für den familiengerechten Wohnungsbau“.

Ergänzend zu dem aufzustellenden Bebauungsplan, der im Sinne einer geringen Reglungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen trifft, sollen die weiteren inhaltlichen Anforderungen der oben genannten Programme über gesonderte Regelungen zwischen den Beteiligten gesichert werden. Diese Vorgehensweise vergrößert den Bewegungsspielraum innerhalb der festgelegten Zeitvorgaben bei einer ausreichenden Sicherung der qualitativen Anforderungen.

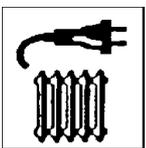
Die Präzisierung der Zielvorgaben und die Formulierung von Maßnahmen erfolgt in den sogenannten „Qualitätsbausteinen“ zu den Themen:



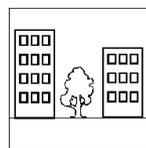
Verkehrerschließung



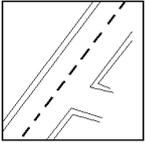
Ökologie



Energie / Technologie



Hochbau/Stadtgestalt



Qualitätsbaustein „Verkehrerschließung“

Ziele:

- Siedlung der kurzen Wege
- Senkung der Erschließungskosten
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Wohnumfeldes im Prinz-Karl-Viertel
- Realisierung eines innovativen Parkraumkonzeptes

Maßnahmen zur Realisierung der Siedlung der kurzen Wege:

- **Wohnungsnaher Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen**
Die Lage der Siedlung im Stadtgebiet und ihre Ausstattung ermöglichen die fußläufige Erreichbarkeit aller wichtigen öffentlichen und Versorgungseinrichtungen.
- **Nutzerfreundliche Anbindung an das ÖPNV-Netz**
Vom Planungsgebiet aus sind zahlreiche Haltestellen der Bahn und Buslinien gut zu Fuß zu erreichen. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes sollen die Wegeverbindungen zu den Haltestellen ausgebaut werden. Eine zusätzliche Anbindung des Bahnhalt punktes Morellstraße an das Planungsgebiet ist vorgesehen. Eine Erweiterung des Busangebots wird angestrebt.
- **Durchgängiges Fuß- und Radwegesystem**
Um das Fuß- und Radwegesystem im Süden der Stadt zu stärken und das Planungsgebiet vorteilhaft darin einzubinden, ist eine öffentliche Fuß- und Radwegeachse durch das Prinz-Karl-Viertel vorgesehen. Die Querungsstellen mit der Schertlinstraße und der Von-der-Tann-Straße sind entsprechend nutzerfreundlich für den Fußgänger- und Radverkehr sowie verkehrssicher auszubilden.
- **Nutzungsmischung Wohnen-Arbeiten-Freizeit**
Die Verknüpfung von großzügigen Freiflächen und Wohnnutzung im Innenbereich des Planungsareals mit der umgebenden Mischbebauung ermöglicht wohnungsnahes Arbeiten und wohnungsnaher Erholung.

Maßnahmen zur Senkung der Erschließungskosten

- **Minimierung des Erschließungsaufwands**
Durch die Zusammenfassung von jeweils zwei Gebäudereihen zu einem Wohnbaustein und durch Zusammenfassen von Garagen soll der Erschließungsaufwand minimiert werden.
- **Sparsame Dimensionierung der Erschließungsanlagen**
Öffentliche Straßen und Wege sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Kosten für die Erschließung sollen gegenüber vergleichbaren Gebieten um mind. 25% günstiger liegen.
- **Einfachheit der Mittel**
Durch die Wahl einfacher Querschnitte mit günstigen Fertigungsbreiten und der Ver-

meidung von Buchten und kleinen Teilflächen sollen die Voraussetzungen für kostengünstige Herstellungsweisen geschaffen werden. Mischflächen statt baulich getrennter Verkehrsflächen für die verschiedenen Verkehrsarten tragen zur Flexibilität der Straßennutzung und zur Kostengunst bei. Die Verwendung einfacher Materialien und die Wiederverwendung vorhandener Materialien (Pflaster) wird empfohlen.

Maßnahmen für ein verkehrsberuhigtes Wohnumfeld im Prinz-Karl-Viertel

- **Getrennte Erschließung für Wohnen und Gewerbe**
- **Freihalten der Wohnbereiche von Individualverkehr**
 - *Verhinderung von Durchgangsverkehr durch ein Stichstraßensystem.*
 - *Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter der Erde bzw. in Parkhäusern.*
 - *Abfangen des Individualverkehrs bereits im Eingangsbereich der Wohnsiedlung.*
 - *Verpflichtung der künftigen Eigentümer, die Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen oder Quartiersparkhäusern nachzuweisen.*
 - *Die Straßenraumgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich soll den Wohn- und Aufenthaltscharakter unterstreichen und Fahrzeugverkehr abhalten.*
- **Schaffung eines großzügigen Fuß- und Radwegenetzes**

Maßnahmen zur Realisierung eines innovativen Parkraumkonzeptes

- **Alternative Parkkonzepte**

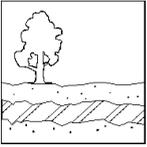
Grundsätzlich sollen Stellplätze die Wohnumfeldqualität nicht beeinträchtigen. Die Chancen zur Benutzung der umweltfreundlichen Verkehrsarten sollen erhöht werden. Verschiedene Stellplatzlösungen sind möglich:

 - *Quartiersgaragen z. B. in Form von Parkhäusern*
 - *Tiefgaragen unter den Wohngebäuden*
 - *Tiefgaragen zwischen den Wohngebäuden*
 - *Tiefgaragen außerhalb der Wohnbausteine (z. B. im angrenzenden MI-Bereich)*
 - *Nachrüstbarkeit von Tiefgaragen*

Zumindest bei 2 - 3 Wohnbausteinen soll auf eine Parkmöglichkeit innerhalb der Baublöcke verzichtet werden. Die notwendigen Stellplätze sollen in enger Nachbarschaft im gewerblichen Bereich nachgewiesen werden.

Von diesen Zielsetzungen für die Planung unberührt bleibt der zahlenmäßige Nachweis der Stellplätze auf dem Baugrundstück, der im Genehmigungsverfahren gefordert wird.
- **Reduzierter Stellplatzschlüssel für bestimmte Nutzungsarten**
- **Innovative technische Lösungen**

Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen sollen Investoren vorrangig berücksichtigt werden, die bereit sind, innovative technische Parkierungslösungen/Parksysteme einzubringen, wenn dadurch Kosten, Grundstücksflächen gespart oder der Versiegelungsgrad gesenkt werden.



Qualitätsbaustein „Ökologie“

Ziele:

- Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs
- Erhalt der Grundwasserneubildung
- Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Sicherung und Entwicklung eines differenzierten Freiraumkonzepts
- Einsatz ökologischer Baustoffe / Materialien
- Wiederverwertung vorhandener Materialien
- Abfallvermeidung und Abfallverwertung

Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs

- **Wassersparende technische Installation in den Gebäuden**
Z. B. Verwendung von wassersparenden Armaturen, Sanitärinstallationen etc.
- **Regen- bzw. Grauwassernutzung zu Brauchwasserzwecken**
Z. B. Nutzung von Regen- bzw. Grauwasser für die Toilettenspülung, Regenwassersammlung in Zisternen und Nutzung der Dachbegrünung zur Vorreinigung des Regenwassers.

Maßnahmen zum Erhalt der Grundwasserneubildung

- **Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung**
Durch oberirdische Regenwasserrückhaltung oder Regenwasserversickerung soll die Dimensionierung der Regenwasserableitung (Kanalisation) reduziert werden und die Aufrechterhaltung des Grundwasserspiegels sichergestellt werden. Z. B. über breitflächige Versickerungsflächen in den Freianlagen, Mulden-Rigolen-Systeme, Dachbegrünung zur Verzögerung des Regenwasserabflusses.
- **Minimierung der Versiegelung**
*Freihaltung der Böden von Versiegelung (Die laufenden Beiträge zur Grundstücksentwässerung können dadurch reduziert werden, da die Kanalbeitragssatzung der Stadt Augsburg auch den Versiegelungsgrad der Grundstücke berücksichtigt).
Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei den Seitenstraßen, 1 m Überdeckung bei Tiefgaragen als Ausgleich für Versiegelung.*

Maßnahmen zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden

- **Dichte flächensparende Bebauung**
Die dichte Bebauung soll in Verbindung mit großzügig bemessenen Ausgleichsflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung beitragen.

- **Minimierung der Flächenversiegelung zur Wahrung natürlicher Bodenfunktionen**
Förderung von Versickerung, Vegetationsentwicklung und gewachsenen Bodenstrukturen.

Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines differenzierten Freiraumkonzepts

- **Vernetzung der einzelnen Grünflächen**
Z. B. durch Schaffen von durchgängigen Grünverbindungen, Straßenraumbegrünung, naturnahe Gestaltung der Freiflächen.
- **Erhalt der vorhandenen Vegetation**
- **Entwicklung eines Gehölzbestands durch Neupflanzung**
- **Ausreichende Bodenüberdeckung bei Tiefgaragen**
- **Dachbegrünung / Fassadenbegrünung**

Einsatz ökologischer Baustoffe / Materialien

- **Einsatz natürlicher energie- und ressourcenschonender umweltverträglicher Baustoffe und Materialien mit gesundheitlich unbedenklichen Inhaltsstoffen**
Z. B. „blauer Engel“.
- **Verwendung von umweltverträglich produzierten wiederverwertbaren Baustoffen und Materialien mit langer Lebensdauer**

Maßnahmen zur Wiederverwertung vorhandener Materialien

- **Wiedereinbau vorhandener unkontaminierter Materialien aus der Vornutzung**
- **Wiederverwendung des Bodenaushubs vor Ort**
z. B. zur Geländemodellierung

Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Abfallverwertung

- **Einsatz energie- und ressourcensparender Baustoffe und Materialien**
z. B. „blauer Engel“
- **Einbindung in das Abfallentsorgungskonzept der Stadt**
Bereitstellung der erforderlichen Flächen zur Getrenntmüllsammlung sowohl in den Gebäuden selbst, wie auch in den Gemeinschaftsanlagen und den öffentlichen Einrichtungen.



Qualitätsbaustein „Energie / Technologie“

Ziele:

- Innovative und optimierte Energieerzeugung
- Minderung des Energieverbrauchs
- Wirtschaftliches Ver- und Entsorgungssystem
- Zukunftsorientierte Kommunikationstechnik

Maßnahmen für innovative und optimierte Energieerzeugung

- **Gestuftes Konzept der Energieversorgung**

Für die Entwicklung des Viertels ist ein gestuftes Konzept zur Energieerzeugung und -verteilung geplant. Dabei soll anfänglich die Wärmeerzeugung in einer Heizzentrale im Gebiet und die Stromversorgung aus dem übergeordneten Netz erfolgen. In der Endausbaustufe ist die Ergänzung mittels Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung in herkömmlicher Bauart oder mittels einer innovativen Brennstoffzelle als besonderer Form eines BHKW vorgesehen. Die künftigen Nutzer sollen verpflichtet werden, sich diesem System anzuschließen.

Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs

- **Unterschreitung der Wärmeschutzverordnung um 25%**

Die Unterschreitung des Heizenergieverbrauchs gegenüber der Wärmeschutzverordnung um mindestens 25% in Übereinstimmung mit dem Programm der Offensive Zukunft Bayern führt entsprechend dem Eigenheimzulagengesetz im Eigentumsbereich zu zusätzlichen Fördermöglichkeiten (+500 DM/Jahr für den Zeitraum von 8 Jahren).

- **Energetisch günstige Ausrichtung der Baukörper**

- **Energetisch günstige Hausform und Konstruktion der Hochbauten**

Z. B. kompakte Bauweise

- **Nutzung passiver Solarenergie**

Z. B. durch intelligente Grundrißlösungen, Anordnung der Räume etc.

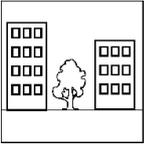
Maßnahmen für ein wirtschaftliches Ver- und Entsorgungssystem

- **Wirtschaftliche Leitungsführung und Installation**

Z. B. Minimierung der Trassierung der Leitungsnetze (Länge, Querschnitt, Massierung), sparsame Installation.

Maßnahmen für Zukunftsorientierte Kommunikationstechnik

- **Flexible Ausgestaltung des Infrastrukturgerüsts**
Verlegung von Leerrohren mit vierfacher Kapazität, um Nachrüstmöglichkeiten offenzuhalten und Mehrfachöffnungen zu vermeiden.



Qualitätsbaustein „Hochbau und Stadtgestalt“

Ziele:

- Stadtgestalterische Qualität und Integration in das städtebauliche Umfeld
- Soziale Ausgestaltung des Wohnungsbaus
- Kostengünstige und intelligente Wohnungsbaulösungen

Maßnahmen zur stadtgestalterischen Qualität und Integration in das städtebauliche Umfeld

- **Einbindung in die vorhandene Bebauung**
Durch die homogene Geschossigkeit der einzelnen Gebäudetypen werden die weiterhin bestehenden Altbauten in das städtebauliche Konzept eingebunden.
- **Maßstäblichkeit / Überschaubarkeit der Bebauung**
Durch die lineare Struktur und die Anordnung der Gebäude als „Bausteine“ ergeben sich eine gute Orientierung und überschaubare Dimensionen.
- **Qualität des Wohnumfeldes**
Durch die Anordnung der einzelnen Bausteine sollen sowohl ein ruhiges Wohnen im Innenbereich als auch Orientierungen zu Park und Wohnstraßen ermöglicht werden.
- **Straßenraumbildung**
Die Situierung der Penthäuser soll dem Bauherrn überlassen bleiben. Durch entsprechende Gestaltungselemente soll aber sichergestellt werden, daß eine optisch erlebbare 4-Geschoßigkeit an beiden Seiten entlang der Haupteerschließungsachsen erzielt wird.
- **Differenzierte Gestaltung des Straßenraumes und der Freiflächen**

Maßnahmen zur sozialen Ausgestaltung des Wohnungsbaus

- **Günstige Zuordnung zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen**
- **Verbindung von Wohnen, Arbeit und Freizeit.**
- **Gemeinschaftseinrichtungen**
Für größere Gruppen soll ein multifunktionaler, für alle sozialen Gruppen nutzbarer Gemeinschaftsraum innerhalb des Gebiets geschaffen werden.

- **Barrierefreie Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld**
- **Mischung unterschiedlicher Wohnungsformen**
*Mischung unterschiedlicher Wohnungsformen und Wohnungsgrößen für ein bedarfsge-
rechtes Wohnen für alle Altersstufen und Familienstrukturen.*
- **Kinderfreundliche Wohnumfeldgestaltung**
Z. B. Sicherheit (Verkehr), Spielflächenangebot etc.
- **Hierarchiefreie Gestaltung von Grundrissen**
Offenheit für neue Wohnformen
- **Vorsehen ausreichender Frei- und Spielflächen mit Mehrfachnutzung**
*Z. B. Mehrfachnutzung einzelner Kindergartenräume und der Freiflächen der Kindergär-
ten ist anzustreben.*
- **Vielfalt an öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen, Schaffen von Ü-
bergangszonen**

Maßnahmen für kostengünstige und intelligente Wohnungsbaulösungen

- **Einsparung bei den Baukosten**
 - *Kostenobergrenze der reinen Baukosten soll 1800 DM/qm Wohnfläche betragen*
 - *Kosteneinsparungen bei den Außenanlagen gegenüber vergleichbaren Gebieten um
mindestens 25%*
 - *Kosteneinsparungen durch innovative Haustechnik*
- **Nutzung kostengünstiger Bauformen und Konstruktionsmethoden**
*z. B. Systematisierung der Grundrisse, modulare Bauweise, neue Ideen und Entwurfs-
konzepte, Nutzung der Erkenntnisse und Möglichkeiten aus den Maßnahmen des kos-
tengünstigen Wohnungsbaus.*
- **Optimierung der Wohnungsgrundrisse**
*„intelligente“ Grundrißlösungen, z. B. im Hinblick auf Funktionszuordnung, Verhältnis
Wohnfläche - Verkehrsfläche etc.
→ Optimierung über Architektenwettbewerb.*
- **Anpassungsmöglichkeiten an veränderte Wohnraumanprüche**