

14

Konversion – General- von-Stein-Kaserne

FREISING



Florian Seiderer

Die 2004 aufgegebene militärische Nutzung der General-von-Stein-Kaserne eröffnete die Chance, in Innenstadtnähe neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Für das Gebiet von ca. 16 ha sollte über einen städtebaulichen Wettbewerb eine innovative Lösung gefunden werden, die einen energieeffizienten Städtebau und eine flächensparende Bauweise mit einer bestmöglichen Integration des neuen Quartiers in das bestehende Stadtgefüge vereint.

GESCHICHTE DER KASERNE

Im November 1936 begannen in Freising die Bauarbeiten für die zukünftige Artilleriekaserne, die spätere Ge-

neral-von-Stein-Kaserne. Von 1945 bis 1957 war die Kaserne von der US-Luftwaffe belegt, bevor ab 1963 ein Flugabwehr-Raketenbataillon für fast 30 Jahre hier seine Unterkunft fand. 2004 wurde mit dem Abzug der Radarführungsabteilung 24 die militärische Nutzung des Geländes endgültig aufgegeben. Anfang 2008 wurden Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Bund über den Erwerb des Geländes getroffen.

STÄDTEBAULICHE SITUIERUNG

Das im Norden der Stadt Freising gelegene Areal stellte aufgrund seiner Größe von ca. 16 ha und seiner Nähe (ca. 800 m) zur Freisinger Altstadt eines der bedeutendsten Potenziale zur Entwicklung von neuen Wohnbauflächen dar. Das Gelände ist eingebettet in den bestehenden Siedlungskörper. Auf drei Seiten schließen sich Wohngebiete mittlerer

Dichte an, die Nordseite des Kasernenareals bildet mit einer Hangkante die Grenze zum Außenbereich. Die im Osten angrenzende Mainburger Straße (Bundesstraße) und die südlich gelegene General-von-Stein-Straße wiesen eine extreme Verkehrsbelastung und damit hohe Lärmimmissionen auf. Da aufgrund des überlasteten gesamtstädtischen Straßennetzes und der Lage des Baugebietes an den beiden stark befahrenen Straßen „Schleichverkehre“ durch das neue Quartier zu befürchten waren, musste dies bei der Planung der neuen Quartierserschließung beachtet werden.

PLANUNGSVORHABEN

Im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes sollte das Quartier Modellcharakter erhalten und zur Stärkung des Images der Stadt Freising als Wissenschafts- und Forschungscluster der grünen Technologie beitragen. Im Sinne der Leipzig-Charta wurde hierbei ein integrierter Ansatz verfolgt. Das Areal sollte sowohl in räumlicher und verkehrlicher als auch sozialer Hinsicht in den Stadtkörper integriert werden. Die Ziele im Einzelnen waren:

- energieeffiziente und nachhaltige Siedlungs- und Grundrissstrukturen
- abschnittsweise Entwicklung der Wohnbauflächen
- Verbesserung der örtlichen sozialen Versorgungsstrukturen durch Kindergarten und Schule
- wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze
- ausgewogene soziale Bewohnerstrukturen
- Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen durch ein Angebot von verschiedenen flexiblen Wohnformen
- hohe Aufenthaltsqualität und Identifikationswirkung der Freibereiche auch für die bestehenden Wohnquartiere

ENERGIEKONZEPT

Erstmals wurde bei diesem Wettbewerb bereits bei der Erstellung des Auslobungstextes ein Energieexperte hinzugezogen. Neben einem städtebaulichen Rahmenkonzept und Vertiefungsentwurf für einen ersten Bauabschnitt wurden von den Wettbewerbsteilnehmenden energetische Konzepte gefordert. Der energetische Ansatz des städtebaulichen Entwurfs sollte durch eine Verschattungsstudie und textlich-zeichnerische Darstellungen des energetischen Leitgedankens aufgezeigt werden. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben und des energetischen Ansatzes der Arbeiten ausgewertet. Auch die Preisgerichtssitzung wurde von Herrn Prof. Sahner (Hochschule Augsburg) beratend für den Bereich Energieeffizienz begleitet.

WETTBEWERBSERGEBNIS

An dem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb nahmen 46 Planungsgemeinschaften aus Städteplanern und Landschaftsarchitekten teil. Insgesamt wurden vier Preise und vier Ankäufe im Gesamtwert von 58.000 Euro vergeben.



2

1. Preis

Büro Ammann Albers StadtWerke, Zürich
 Rolf Lynen Landschaftsarchitekt, Freising
 Prof. Hansjörg Lang, Verkehrsplaner, München
 Ingenieurbüro Hausladen, München

Der 1. Preis überzeugte das Preisgericht durch seine prägnante städtebauliche Struktur mit gut proportionierten öffentlichen Räumen, die identitätsstiftend sind. Das Gebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden beiden öffentlichen Freiflächen, Anger und Grünterrassen, gegliedert. Entlang der Mainburger Straße sind größtenteils lärmunempfindliche Funktionen, wie Einzelhandel, Gewerbe und Parkhaus, angeordnet. Die östlich davon angesiedelte Wohnbebauung bildet eine kammerartige Struktur aus, die sich nicht stur parallel, sondern leicht fächerförmig nach Osten zum Grünzug öffnet. In der Verlängerung des Grünzuges werden die Naherholungsflächen im Freisinger Norden mit der Altstadt über einen verkehrsarmen, grünen Weg vernetzt.



3

Titel
 Steinpark, 2016

2

Konzeptskizze, Städtebaulicher Ideenwettbewerb 2008 /
 Ammann Albers StadtWerke

3

Lageplan, Städtebaulicher Ideenwettbewerb 2008 /
 Ammann Albers StadtWerke



4

Die Entwurfsverfasser haben ihre Idee, das neue Quartier zwischen naturnahen Grünterrassen und städtischem Anger aufzuspannen, als Reaktion auf die Lage im Stadtgebiet beschrieben. Der Entwurf sollte das Spannungsfeld von Altstadtnähe und direktem Zugang zu den Naherholungsflächen im Freisinger Norden widerspiegeln.

Der Entwurf hat einen Anteil von 64 Prozent Wohnen, 16 Prozent Läden und 11 Prozent Gemeindebedarfsflächen. Vom Preisgericht wurde diese Mischung als ausgewogen bewertet. Nicht nur aus städtebaulicher, sondern auch aus energetischer Sicht stellte die Arbeit für das Preisgericht eine gute Lösung dar. Bis auf wenige Winkelbauten ist die Bebauung überwiegend verschattungsfrei. Damit kann der maximale solare Eintrag, bedingt durch die Süd-Orientierung, optimal genutzt werden. Durch die geschlossene Bauweise entstehen sehr kompakte Baukörper. Die Konzeption der Bäume kommt einem energetischen Siedlungscharakter entgegen. Die Konzeption der Wärmeversorgung über Fernwärme ist nach Aussage des Energieexperten durch die hohen Netzwärmeverluste eher fraglich.

UMSETZUNG DES WETTBEWERBS

Auf der Grundlage des 1. Preises erarbeitete das preisragende Büro Ammann Albers StadtWerke einen Rahmenplan. Parallel zur Entwicklung des Rahmenplans erhielt das Büro Wüest und Partner Immobilienberatung GmbH einen Auftrag für die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Neben den Bautypen, dem Nachfragesegment und der Mikrolagen innerhalb des Quartiers wurden auch die wirtschaftliche Umsetzungswahrscheinlichkeit der energetischen Vorhaben und die Vermarktungschancen des Quartiers bewertet. Als Ergebnis der Analyse wurden einzelnen Häusergruppen Energietypen (z. B. Passivhaus, KfW-60-Haus) zugewiesen und die Häusertypologie an den Markt angepasst. Somit war gewährleistet, dass der städtebauliche Entwurf und die energetischen Anforderungen vermarktbar sind und auch tatsächlich umgesetzt werden. Die Aufstellung von Bebauungsplan und Grünordnung erfolgte ebenfalls mit Unterstützung der Preisträger aus dem Wettbewerb.



5

Die Umsetzung der Pläne ist zum Stand März 2018 bereits weit vorangeschritten. Im Mai 2013 wurde das Einkaufszentrum eröffnet, im Herbst 2013 ging die neue Kindertagesstätte in Betrieb und parallel dazu wurde mit der Wohnbebauung begonnen. Deren Umsetzung erfolgt in vier Bauabschnitten, welche durch Konzeptausschreibungen vergeben wurden. Bei den Ausschreibungen erfolgte die Beurteilung im Wesentlichen anhand der folgenden Beurteilungskriterien:

- Einfügen der Baukörper in die vorgegebene Struktur unter Berücksichtigung der Nachbargebäude
- Gestaltung des unmittelbaren privaten Freibereichs sowie der Übergang zu den öffentlichen Flächen
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse und entsprechender Grundrissausbildung
- Baukörpergestaltung hinsichtlich Konstruktion, zeitgemäßer Fassadengestaltung und nachhaltiger Bauweise

Im Juli 2015 konnte der attraktiv gestaltete Grünzug Ost, wie das 2,5 ha große parkähnliche Areal des neuen Stadtquartiers bezeichnet wird, samt zahlreichen Spielgeräten, Bewegungsparcours, Outdoor-Fitnessgeräten, Sitzgelegenheiten und einer allgemein hohen Aufenthaltsqualität eingeweiht werden.

Der Gewerberiegel entlang der Mainburger Straße wird nördlich des Einkaufszentrums mit einer Hotelnutzung vollendet werden. Das vorgesehene Hotel soll die Wohngebäude vor dem Verkehrslärm der vielbefahrenen Mainburger Straße abschirmen. Der Wohnungsbau entlang des Angers läuft im Norden auf einen acht- bis neugeschossigen Wohnturm zu, der den architektonisch hochwertigen Abschluss des gesamten Steinparks markieren wird. Um die Qualität der entstehenden Architektur zu gewährleisten, wurde das Projekt bereits zu Beginn der Überlegungen vom Gestaltungsbeirat der Stadt Freising begleitet. Das Fachgremium regte u. a. an, durch die Ausbildung eines drei- statt zweigeschossigen Baukörpers entlang der Hauptverkehrsstraße die nördliche Stadteinfahrt Freising städtebaulich zu stärken, was mit der ersten Änderung des Bebauungsplans 2016 ermöglicht wurde. Neben der Umsetzung des eben beschriebenen vierten

Bauabschnitts steht zum Zeitpunkt des Erscheinens dieses Beitrags auch die Realisierung der Schulgebäude aus. Durch veränderte Anforderungen in der Freisinger Schullandschaft wird es notwendig, zusätzlich zur geplanten Grundschule auch eine Mittelschule im Steinpark zu etablieren. Hierfür wurde bereits ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung im März 2017 wurde der 1. Preis einstimmig an eine Planergemeinschaft, welche sich aus den Münchner Büros Architekten Stadtplaner PartGmbH, Raum und Bau Planungsgesellschaft mbH und Hinnen-thalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH zusammensetzt, vergeben. Im Juni 2017 erging der Änderungsbeschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplans, die Hoch- und Tiefbauplanungen erfolgen bereits parallel.

6



7

Einwohner 50.538
Fläche 88,59 km²

Ansprechpartner Stadt Freising, Bau- und Planungsreferat,
Florian Seiderer

4

Wohnbebauung, 2017

5

Quartierszentrum, 2017

6

Modell Steinparkschulen, 2018