



DÖRNBERG VIERTEL

ZWISCHEN ALTSTADT UND GRÜN



Ein Projekt der



WILLKOMMEN IM NEUEN STADTVIERTEL

In Regensburg zu Hause, im Viertel daheim: Im Herzen der viertgrößten Stadt Bayerns entsteht ein neues Quartier, das eines der beliebtesten Viertel weiter aufwertet und ihm neue Dynamik verleihen wird: das Dörnberg Viertel im „Inneren Westen“. Ab 2014 entstehen hier Flächen für hochwertiges Wohnen und für gut angebundene Büro- und Gewerbenutzungen. Eine charmante Nachbarschaft geht Hand in Hand mit einer guten Versorgungslage, viel Grün und besten Verbindungen in alle Teile der Stadt.

Neue urbane Räume
in Regensburg – ein
maßgeschneidertes
Entwicklungsprojekt
am grünen Puls der
Stadt.

Vogelperspektive aus westlicher Richtung auf den Stadtteil „Innerer Westen“ Regensburgs, wo das Dörnberg Viertel (grün hervorgehoben) entstehen wird. Die optimale Lage aufgrund seiner Nähe zur Altstadt und den wichtigen Grünzügen der Stadt sowie seiner Anbindung ins Verkehrsnetz wird hier deutlich.





**Städtebauliche
Qualität durch eine
lebendige Durchmi-
schung von Wohnen,
Gewerbe und Büro.**

Das Dörnberg Viertel: ein Maximum an urbaner Lebensqualität.

Unmittelbar am Rande der Regensburger Altstadt, im Entwicklungsgebiet „Innerer Westen“ gelegen, entsteht ein neues Stadtquartier. Ein guter Platz für Wohnen, Büro und Gewerbe.

- Ausgezeichnete Lage direkt am Stadt- und Schlosspark
- Laufnähe zur Altstadt
- Hohe Wohn- und Lebensqualität im beliebten Stadtteil „Innerer Westen“
- Einbindung in attraktive bestehende Nachbarschaft
- Direkte ÖPNV-Anbindung zu Hauptbahnhof und Altstadt
- Gute Pkw-Anbindung zu den Autobahnen

Die Planung des heutigen Grundstückseigentümers und Flächenentwicklers, der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, sieht für das 230.000 m² große ehemalige Bahnareal ein breites Spektrum von Gebäude- und Wohnungstypen vor, die sich mit großzügigen Grünflächen abwechseln. Gut erschlossene Gewerbeflächen sowie ein Quartierszentrum als Nahversorgungsstandort binden das Areal optimal in die bestehenden wirtschaftlichen und sozialen Strukturen der Stadt ein und eröffnen neue Chancen für die Stadtentwicklung.

Ein breites Netz aus Straßen und Grünzügen verbindet das Viertel optimal mit der nahe liegenden Innenstadt von Regensburg, die als UNESCO-Weltkulturerbe Bekanntheit und Wertschätzung genießt. Hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität also – sowohl im Viertel selbst als auch in der Nachbarschaft.

DAS DÖRNBERG VIERTEL

LEBENSQUALITÄT

IN BESTER LAGE

Ob Hauptbahnhof, UNESCO-Weltkulturerbe oder Autobahnanschluss:
In wenigen Minuten sind Sie am Ziel.



Leben und Arbeiten im Herzen der Stadt.

Das Dörnberg Viertel liegt in einem der beliebtesten Stadtteile, dem „Inneren Westen“ Regensburgs. Von hier kommt man schnell in die Innenstadt und in die historische Altstadt. Einkaufen, Bummeln oder Flanieren an der Donau – alles ist zu Fuß möglich. Der Arbeitsplatz ist ebenso gut erreichbar wie die Schule oder der Kindergarten. Und im unmittelbaren Umfeld genießt man die Ruhe eines traditionellen Villenviertels.

Doch die Ruhe schließt Dynamik nicht aus. Der Mittelbayerische Verlag wird seinen neuen Firmensitz hier errichten. Dies ist der erste Schritt zu einer behutsamen Modernisierung, die hauptsächlich auf den brachliegenden und ehemals bahngenenutzten Arealen stattfindet. In den nächsten Jahren entwickelt sich hier das Dörnberg Viertel zu einem attraktiven Eingangsportale zur Altstadt, eingebunden in das städtische Straßen-, Fuß- und Radwegenetz, mit einer neuen Buslinie bis zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt.



Regensburg

Regensburg hat sich zu einem der wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands entwickelt. Mit etwa 145.500 Einwohnern bietet die Stadt über 130.000 Arbeitsplätze. Mehr als 24.000 Studierende bilden sich an drei Hochschulen und sorgen für eine hohe Rate an Akademikern am Standort. Außerdem verfügt Regensburg über Bayerns umschlagsstärksten Binnenhafen. In den Rankings des Zukunftsatlas rangiert Regensburg bei den Aspekten Demografie, Wohlstand, Arbeitsmarkt und Wettbewerbsfähigkeit/Innovation immer auf den vorderen Plätzen. Leitbranchen sind Automobilbau, Maschinenbau, Energietechnik und Elektrotechnik, zu den Zukunftsklustern gehören Biotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnologie, Sensorik und Energie. BMW, Infineon und Osram haben ihre Produktionsstätten in der Stadt an der Donau.

Aber auch die weichen Faktoren stimmen. Nicht umsonst spricht man von der nördlichsten Stadt Italiens. Neben der guten wirtschaftlichen Situation ist dies sicher ein Grund für den kontinuierlichen Zuzug. Die Wohnflächennachfrage in Regensburg soll nach Aussage der Stadt bis 2025 um 7,8 Prozent steigen.

Gesamtbevölkerung:	150.533
Wanderungsgewinn:	2.225 p. a.
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (2009):	96.153
Arbeitslosenquote in Prozent:	3,1
Studierende an Hochschulen:	24.165
Offene Stellen:	2.433
Einpendler (2010):	66.089
Auspendler (2010):	13.572
Einkommenssteuerkraft/Bewohner in EUR (2008):	433
Wirtschaftsleistung/Einwohner in EUR (2008):	39.286

Quelle: Stadt Regensburg

NEUE DYNAMIK FÜR
DIE STADT – UNSER
VERLAGSSTANDORT
FÜR DIE MITTEL-
BAYERISCHE ZEITUNG
UND DAS NEUE
DÖRNBERG VIERTEL
DER AURELIS



Die M-Immo GmbH & Co. KG entwickelt und betreut die Liegenschaften des Verlagshauses. Der Mittelbayerische Verlag hat eine ganz bewusste Entscheidung für den Standort im „Inneren Westen“ von Regensburg getroffen: hohe Aufenthalts- und somit Arbeitsqualität, nah dran an den Menschen und am Leben in der Stadt sowie die beste Anbindung an alle Verkehrseinrichtungen. Zusammen mit dem neuen Quartierszentrum des Dörnberg Viertels wird unser Verlagsneubau ein neues, attraktives Eingangsportal in die Altstadt bilden.

Wir freuen uns sehr über die Dynamik, die von diesem Standort nun ausgeht, und sind überzeugt, dass aurelis zusammen mit seinen Partnern und Planern überzeugende Lösungen für das neue Stadtviertel im Herzen der Stadt findet. Unser Neubau für den Mittelbayerischen Verlag – übrigens zu großen Teilen auch auf einer ehemaligen aurelis-Fläche errichtet – wird seinen Anteil dazu beitragen.

Bernhard Fink ist Prokurist der M-Immo GmbH & Co. KG, der Architekt Alexander Seger ist Projektleiter und Leiter Facility Management bei der M-Immo GmbH & Co. KG. Sie betreuen den Neubau auf dem Gelände östlich der Kumpfmühler Brücke, in dem Redaktion, Verlagsabteilungen und Verwaltung des Medienhauses ab 2013 arbeiten werden.





Bernhard Fink, Prokurist M-Immo GmbH & Co. KG

Alexander Seger, Projektleiter und Leiter Facility Management M-Immo GmbH & Co. KG

RÄUME, CHANCEN UND IDEEN WELCHES POTENZIAL BIRGT DAS DÖRNBERG VIERTEL?

Stadtentwicklung heißt Fortschritt. Im Mittelpunkt steht die Stärkung des „Inneren Westens“ als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Die etwa 230.000 m² große Fläche ist der letzte Freiraum dieser Größe in Regensburg. Sie bietet die Chance, um hier ein Quartier zu schaffen, das sich in die bestehenden Strukturen integriert und dennoch einen eigenen Charakter hat. Bestehende Strukturen der Stadt werden ergänzt und fortentwickelt.

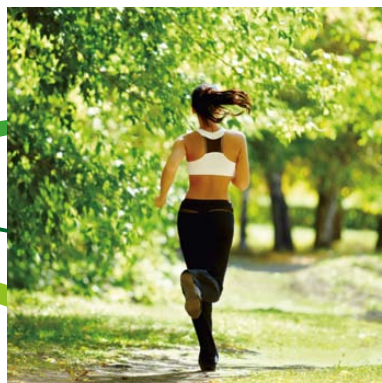
Der Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeit und urbanen Begegnungsräumen revitalisiert nicht nur das brachliegende Areal des „Inneren Westens“, sondern schafft auch neue Arbeitsplätze in Citynähe. Dafür stehen insgesamt rund 35.000 m² BGF an Gewerbe- und Büroflächen zu Verfügung.

Der Schwerpunkt liegt jedoch im Bereich Wohnnutzung. Über 100.000 m² BGF entfallen auf Wohnflächen, die in den nächsten Jahren etwas zur Entspannung

auf dem Regensburger Wohnungsmarkt beitragen werden.

Für bisherige und künftige Bewohner kommen neue Grün- und Freiraumangebote im Viertel hinzu. Die vielförmig modellierten Landschaftselemente im öffentlichen Parkbereich kreieren neue Räume für Sport, Spiel und Freizeit. Die Versorgung verbessert sich durch das Quartierszentrum an der Kumpfmühler Brücke.

Vor der Haustür liegt
der Park.



BAULICHES KONZEPT

DAS NEUE VIERTEL IM DETAIL

Den Auftakt der Entwicklung bildet im Osten des Viertels das Quartierszentrum an der Kumpfmühler Brücke, das als urbaner Platz mit Gastronomie und Nahversorgungsmöglichkeiten die Verbindung zwischen den Grünanlagen und der Innenstadt darstellt. Im westlichen Anschluss befinden sich drei Wohnquartiere inmitten eines großzügigen Parks mit unterschiedlichen Freizeitmöglichkeiten. Der Park durchzieht das Viertel mit „grünen Fingern“ und stellt eine Verbindung mit den verschiedenen Parks der Altstadt her.

Die Planung sieht eine Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten vor, integriert das Dörnberg Viertel aber gleichzeitig bestens in die „Stadt der kurzen Wege“: Das Quartier ist an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden, befindet sich nur etwa einen Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt und verfügt im Westen über einen Anschluss an die Autobahn A 93.



Urbane Identität durch ein Quartier mit eigenständigem Charakter in unmittelbarer Nähe zur Altstadt.

BEBAUUNG: Im Quartierszentrum sind im Erdgeschoss Gastronomie, Nahversorgung und Dienstleistungsangebote geplant. In den Obergeschossen ist eine Hotelnutzung ebenso denkbar wie Büros, Praxen oder Kanzleien. Der gesamte Gebäudekomplex bildet an der Kumpfmühler Brücke den Stadteingang und ist auf bis zu acht Geschosse ausgelegt.

Gegliedert durch sogenannte „Grüne Finger“ schließt westlich ein großzügiges Wohnquartier an. Ein großes Spektrum an Gebäudetypologien macht den Standort für eine sehr heterogene Bewohnerstruktur interessant. Den westlichen Abschluss des Viertels bilden innenstadtnahe Gewerbeflächen. Die Größe und der Zuschnitt der Grundstücke können flexibel an die Bedürfnisse der künftigen Nutzer angepasst werden.

GRÜN- UND FREIRÄUME: Im neu angelegten Park wird sich künftigen und alteingesessenen Anwohnern eine große Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten: Fußball- und Basketballfelder, mehrere Spielplätze für Kinder und ein Netz aus Spazier- und Radwegen. Im Süden bildet eine abwechslungsreiche Geländemodellierung den Abschluss zu den Gleisen. Hier wird auch der Schallschutz gestalterisch integriert. Überdies sichert die Schaffung neuer Biotopflächen Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten.

ERSCHLIESSUNG: Die Erschließung des neuen Viertels erfolgt über die verlängerte Ladehofstraße, von der aus die einzelnen Wohnquartiere durch verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen erschlossen werden. Dadurch können die Grünanlagen aus den einzelnen Quartieren barrierefrei und kindersicher erreicht werden.





DATEN UND FAKTEN

DAS DÖRNBERG VIERTEL

IN ZAHLEN

DIE ENTWICKLUNGSFLÄCHE

Projektgesamtfläche:				23 ha
Nutzungsarten:	NBL	BGF	GFZ	
▪ Wohnen	8,6 ha	103.300 m ²	1,19	
▪ Gewerbe	3,4 ha	17.450 m ²	0,51	
▪ Quartierszentrum mit Nahversorgung	1,1 ha	17.200 m ²	1,63	
Grün- und Erschließungsflächen:				ca. 10 ha

WAS LIEGT IN DER NÄHE

Entfernung zur Altstadt:	ca. 500 m
Entfernung zur Steinernen Brücke und Stadtamhof:	ca. 2 km
Entfernung zur Universität Regensburg:	ca. 2 km
Entfernung zum Hauptbahnhof:	ca. 1,5 km
Entfernung zur Autobahn:	ca. 1,5 km
Realisierung:	ab 2014
Fertigstellung voraussichtlich:	2019

Zusammen Ideen
umsetzen.



In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Regensburg hat die Entwicklung des Dörnberg Viertels einen wesentlichen Meilenstein erreicht.

VON DER BRACHE ZU EINEM WERTVOLLEN TEIL STADT



PLANUNGSANLASS

Mit Wegfall der Bahnnutzung stand das Areal für eine umfassende städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Geboren wurde die Idee für ein gemischtes Viertel im Jahr 2008, mit Abschluss einer Rahmenvereinbarung zwischen aurelis und der Stadt Regensburg. Die im Jahr 2010 verabschiedete Rahmenplanung für den „Inneren Westen“ diente als Grundlage für den weiteren Planungsprozess.

WO STEHEN WIR HEUTE?

2011 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, den das Team aus Amman Albers StadtWerke GmbH und Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten gewann. Ihre Planung stellt nunmehr die Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt Regensburg dar. Im Juli 2011 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.

WIE SIEHT DIE ZUKUNFT AUS?

Dem Aufstellungsbeschluss folgt nun die Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Der Beschluss des Bebauungsplans soll 2013 erfolgen. Im Anschluss ist die Vermarktung der Flächen geplant. Die Realisierung erfolgt ab 2014 und soll bis 2019 abgeschlossen sein.

Über aurelis:

Das Immobilienunternehmen aurelis Real Estate GmbH & Co. KG verfügt deutschlandweit über ein umfassendes Portfolio innenstadtnaher Flächen. Das Unternehmen entwickelt die Areale in Kooperation mit den Kommunen, bis Planungsrecht und Baureife bestehen, und veräußert sie anschließend. Darüber hinaus managt aurelis ein vielseitiges Angebot an Mietobjekten mit Potenzial – von Hallen über moderne Bürogebäude bis zu Freiflächen.

Über Büros an allen großen Projektstandorten arbeitet aurelis mit den Beteiligten vor Ort eng und konstruktiv zusammen. Dabei versteht sich das Unternehmen als Partner von Kommunen und Investoren gleichermaßen und bindet in die gemeinsamen Projekte renommierte Experten aus Immobilienwirtschaft, Forschung, Stadtplanung und Architektur ein.

Haftungsausschluss

Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen. Das Bild- und Planmaterial dient zum Teil der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Abweichungen in einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten.

KONTAKT

Büro Nordbayern
aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Königstorgraben 7
90402 Nürnberg
www.aurelis-real-estate.de

ANSPRECHPARTNER

Leiter Projektentwicklung
Stephan Rothenburg
Tel. +49 0911 23422-18
Fax +49 0911 23422-29
stephan.rothenburg@aurelis-real-estate.de

IMPRESSUM

Herausgeber:
aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Redaktion:
Concilium AG, www.concilium.com
Konzept & Gestaltung:
knallrot. GmbH, www.knallrot.biz

Ein Projekt der

