

MZ-THEMENSCHWERPUNKT IMMOBILIEN

„Mister Zukunft“ Horst Opaschowski und Anton Sedlmeier von der Stadt blicken 20 Jahre nach vorne. Einen Vorgeschmack auf künftiges Bauen bietet die „Wohnoase“ im Westen.

So werden wir in Zukunft wohnen

AUSBLICK Die MZ prüft die Thesen des renommierten Zukunftsforschers Professor Horst W. Opaschowski. Was kann bei uns umgesetzt werden?

VON ERNST WALLER, MZ

REGENSBURG. Franz und Erika wohnen im Landkreis. Vor 35 Jahren haben sie die Stadt verlassen und sich auf dem Land ein hübsches Eigenheim mit großem Garten gebaut. Jetzt sind die drei Kinder aus dem Haus, die Eheleute mittlerweile in Rente, aber noch topfit. Franz und Erika werden in Kürze ihr Häuschen verkaufen und wieder zurückgehen in die Stadt. Dort wollen sie sich ein Apartment oder kleines Häuschen mieten – am besten mit flexiblem Grundriss. Die Wege zum Arzt, ins Fitness-Studio, ins Theater und ins Lieblingsrestaurant sollen kurz sein. So stellen sich die beiden ihren Lebensabend vor.

Zukunftsforscher: Die Pendler kehren in die Stadt zurück

So wie sie denken viele. Erika und Franz haben wir zwar erfunden, doch sie stehen beispielhaft für eine Entwicklung, die in den nächsten Jahrzehnten verstärkt auf die Kommunen zukommen wird. So jedenfalls sieht es der renommierte Zukunftsforscher Professor Dr. Horst W. Opaschowski. „Mister Zukunft“, wie er auch genannt wird, hat untersucht, wie wir in den nächsten Jahrzehnten wohnen werden. „Die Pendler kehren in die Stadt zurück“, ist eine seiner Thesen. Wer es sich leisten könne, wohnt citynah. Wird das in Regensburg auch so sein? Anton Sedlmeier, der Leiter des Stadtentwicklungsamtes, stimmt dieser These im Kern zu. Doch diese Ent-

wicklung stehe in Regensburg erst am Anfang. „Der Rückzug der Pendler in die Stadt läuft spärlich“, sagt der Experte. Er rechne zwar auch mit dieser Entwicklung, doch das werde noch dauern. In Regensburg werde der Zuzug derzeit vielmehr von vielen jungen Menschen gespeist. Die Stadt biete rund 130 000 Arbeits- und 28 000 Studienplätze. „Die Menschen ziehen dorthin, wo es gute Arbeit gibt“, sagt Sedlmeier, und genau dies sei in Regensburg der Fall. Dies wiederum ist auch eine der zentralen Thesen von Professor Opaschowski. Die Stadt liege beim Verhältnis Einwohnerzahl/Arbeitsplätze bundesweit ganz weit vorne, sagt Sedlmeier, „und da ist für jeden etwas dabei“.

Wird auch Regensburg zu einer Stadt der Mieter?

Opaschowski geht davon aus, dass sich der wohl kinderlose Städter der Zukunft kein Haus kauft, sondern sich einmietet. Mieter könnten sich mehr leisten im Leben als Hausbesitzer. Eine Eigentumswohnung sei schließlich so „teuer“ wie zwei Kinder. Berlin habe einen Mietwohnungsanteil von rund 90 Prozent. Auch Regensburg werde eine Mieterstadt werden, sagt Deutschlands bekanntester Zukunftsforscher voraus. Anton Sedlmeier hingegen verweist auf die derzeit herrschende „Flucht in das Betongold“. Viele Menschen, die sich im Laufe ihres Lebens Geld erwirtschaftet haben, würden nun in vermeintlich sichere Anlageformen wie Immobilien wechseln. Der Leiter des Stadtentwicklungsamtes geht vielmehr davon aus, dass „Kaufen das Mieten verdrängt“. Eigentums- und Studentenapartments wohnen derzeit in der Stadt wie Pilze aus dem Boden. In Regensburg liege die Eigentumsquote bei rund 30 Prozent und „die Tendenz geht eher in Richtung Eigentum“, erklärt der städtische Experte. Regensburg sei mittlerweile interessant für Kapitalanle-

ger aus dem gesamten ostbayerischen Raum.

Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt zu
Single- und Seniorenhaushalte werden zunehmen, sogar an den Stadträndern werden Einfamilienhäuser zu Einpersonenhäusern, prophezeit Opaschowski. Der Anteil der kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte steige auf rund 75 Prozent. Es gebe in Zukunft weniger junge Familien und deshalb werde die Nachfrage nach Eigenheimen weiter sinken. Wohneigentumsbildung verlagere sich auf den Geschosswohnungsbau in der Stadt.

Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in der Stadt liegt mittlerweile bei rund 50 Prozent, bestätigt auch Anton Sedlmeier. Dies sei typisch für eine Studentenstadt wie Regensburg. „Die jungen Leuten haben verständlicherweise ein ganz anderes Nachbargverhalten als Familien mit Kindern.“

Kurze Wege in den Quartieren werden immer wichtiger

Die Menschen wollen kurze Wege in ihren Wohnquartieren. Quartiermanager bieten in der Zukunft Concierge-, Einkaufs- und Begleitdienste an, sagt Opaschowski. „Kurze Wege wollen alle“, bestätigt Sedlmeier. Mit städtischen Zentren wie BUZ oder REZ trage die Stadt dieser Entwicklung Rechnung.

Nachbarschaftshilfen nehmen deutlich an Bedeutung zu

Das „Comeback der guten Nachbarn“ sagt „Mister Zukunft“ Opaschowski voraus. Die Hilfsbereitschaft in den eigenen vier Wänden, vor der Haustüre oder um die Ecke werde zunehmen, sagt der Experte. Die Zukunft ist diesbezüglich schon in Regensburg angekommen. Anton Sedlmeier verweist auf das Projekt „Regensburgs nette Nachbarn“ (ReNeNa), das 2009 ins Leben gerufen worden war. Diese organisierte Form der Nachbarschaftshilfe findet zunehmend in den einzelnen Stadtteilen statt. ReNeNa übernehme künftig immer mehr Quartiersbetreuung. Das in jüngerer Zeit oft propagierte „Wohnen und Arbeiten“ in unmittelbarer Nähe sieht Sedlmeier distanziert. „Gerade bei Führungskräften geht der Trend aktuell in genau die entgegengesetzte Richtung.“

Zukunftsforscher Professor Horst W. Opaschowski (links) und Stadtplaner Anton Sedlmeier



SO SIEHT IMMOBILIENUNTERNEHMER PETER TREPNAU DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

Flexible Grundrisse: Die Flexibilität von Grundrissen spielt laut Peter Trepnau schon jetzt eine große Rolle und sie werde künftig noch zunehmen, da sich Lebenssituationen ändern. So sei es oft für viele ältere Leute wichtig, im Bedarfsfall rasch ein zusätzliches Zimmer für eine Betreuungsperson dazunehmen zu können. Flexible Grundrisse machten eben genau dies möglich.
Re-Urbau: Auch wenn es die städtische Statistik vielleicht noch nicht ans Tageslicht fördere, so sei ein Trend, den auch Zukunftsforscher Opaschowski vorhersagt, klar zu erkennen: Die Menschen vor allem auf dem Land gehen im Alter, wenn die Kinder ausgezogen sind, raus aus ihrem großen Haus und ziehen in

die Stadt. Trepnau spricht in diesem Zusammenhang von einer deutlich spürbaren Re-Urbauisierung, die in Zukunft noch zunehmen werde. Viele Leute, die auf dem Land wohnen, kaufen sich ein Häuschen oder eine Apartment-Wohnung in der Stadt, vermieten sie für ein paar Jahre und ziehen später selbst ein.
Auswärtige ziehen zu: Viele Menschen, die derzeit noch nicht in Regensburg wohnen, haben sich laut Peter Trepnau Regensburg schon für ihr Alter als künftigen Wohnort auserkoren. Die Lebenshaltungskosten seien hier wesentlich günstiger als beispielsweise in München. Viele dieser Leute kommen, weil



Peter Trepnau



Wohnen in der Zukunft: So wie auf dieser Ansicht von Auer+Weber soll „Candis“ einmal aussehen. Auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik im Stadtosten entsteht ein neues Stadtviertel.



Entwurf einer etwas futuristisch anmutenden Siedlung

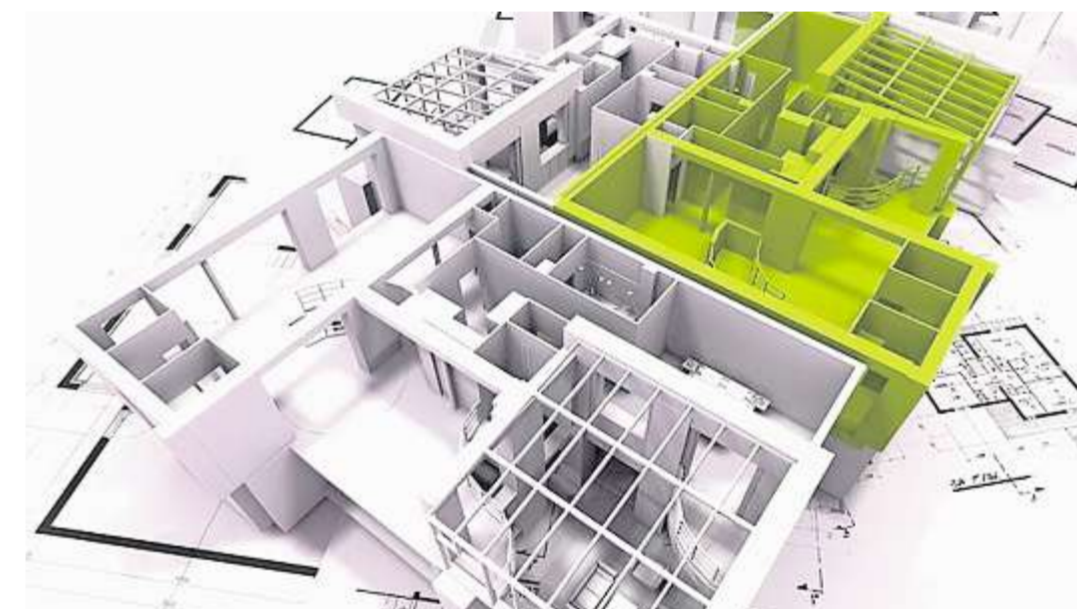


Foto: dpa

Flexible Grundrisse sind in Zukunft gefragt, sagen Experten voraus.

Foto: MZ-Archiv

Wohnoase: Vorbild in Sachen Ökologie

UMWELT Das Tretzel-Projekt im Westen der Stadt wartet mit einem zukunftsfrächtigen Konzept auf.

REGENSBURG. Einen Blick in künftiges Wohnen kann man schon jetzt im Regensburger Westen werfen. Dort hat das BTJ Bauteam Tretzel am Hochweg auf dem Gelände des früheren Teppichwerks das Projekt „Wohnoase“ geschaffen, das mit zukunftsweisenden Details vor allem im Bereich der Ökologie aufwartet. Das Unternehmen selbst spricht von einem innovativen Konzept bei der Energieversorgung und der Kommunikationstechnik und ist in diesen Bereichen nahezu autark.

„Wir haben in dem Projekt Wohnoase erstmals auch die Versorgung der Wohnungen in die Hand genommen und können unseren Kunden Wärme, Strom, Telefon, Internet und Fernsehen jeweils um etwa ein Drittel günstiger liefern als die etablierten Anbieter“, betont Geschäftsführer Volker Tretzel gegenüber der MZ. Ein Teil dieser Einsparungen beruhe auf Mengen- und Skaleneffekten, ein weiterer Teil werde durch bessere Nutzung der Energie mit Hilfe von Blockheizkraftwerken erreicht.

Eine Besonderheit der „Wohnoase“ ist das Energiekonzept. Die Energieversorgung (Strom und Wärme) erfolgt durch ein eigenes Blockheizkraftwerk – Kraft-Wärme-Kopplung im Quartier. Der Wirkungsgrad liegt nach Angaben von BTJ bei 92 Prozent, übliche Großkraftwerke erreichen nur knapp 40 Prozent. CO₂-Emissionen würden durch die umweltschonende Energiegewinnung erheblich reduziert; das Unternehmen spricht von rund 1600 Tonnen Einsparung pro Jahr. Dafür erhielt Tretzel im Jahr 2008 den Umweltpreis der Stadt.

Durch das eigene Niederspannungsnetz und eigene Trafos verringern sich laut BTJ auch die Nutzungsentgelte, die sonst mehr als ein Drittel der Stromkosten ausmachen würden. Anfallendes Regenwasser wird für die rund 7000 Quad-

ratmeter Wasserflächen und die Gartenbewässerung genutzt. So wird die Kanalisation entlastet, das Wasser in den ökologischen Kreislauf zurückgeführt.

Das Projekt „Wohnoase“ gilt als zukunftsweisend. Aber wie wird sich die weitere Entwicklung im Wohnungsbau mit Blick auf Energieverbrauch, Nachhaltigkeit und altersgerechtes Wohnen darstellen? Für Tretzel liegt der naheliegende Weg in die Zukunft in der kontinuierlichen Verbesserung bei der Nutzung und dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe. Erst wenn diese unbezahlbar sein werden, werde es sinnvoll sein, auf die alternativen Energieträger wie Wind und Sonne auszuweichen. „Dies jetzt schon zu tun, bedeutet nur eine unangemessene und unsinnige Belastung der Verbraucher“, argumentiert der BTJ-Geschäftsführer.

Laut Tretzel besteht eine „gewisse Hoffnung“, dass sich die Energieprobleme der Menschheit eines Tages mit Hilfe der Kernfusion lösen lassen, die technisch höchst anspruchsvoll, aber wohl weniger katastrophenträchtig als die heute noch gebräuchliche Kernspaltung ist. „Wären die 100 Milliarden, die man für die Subvention von Sonnenkollektoren etc. verplempert, in die Entwicklung dieser Technologie investiert worden, dann wären wir einer dauerhaften Lösung der Energieprobleme vielleicht schon einen Schritt näher gekommen“, glaubt Volker Tretzel. (un)

DIE WOHN-OASE AM HOCHWEG

- Baubeginn** war im Jahr 2003, die Fertigstellung im Jahr 2008
- Errichtet** wurden 550 Wohnungen auf einer Grundstücksgröße von rund 42 000 Quadratmetern; eine Wasserfläche mit 7000 Quadratmetern wurde angelegt
- Gebaut wurde** auf einer Industriebrache in innerstädtischer Wohnlage mit 42 000 Quadratmetern versiegelter Fläche. Vor dem Bau mussten 250 000 Kubikmeter Abbruchmaterial vom ehemaligen Teppichwerk entsorgt werden. Belasteter Boden wurde ausgetauscht.



Die Wohnoase im Westen von Regensburg

Foto: BTJ

IHRE MEINUNG ZÄHLT

MZ-Leserforum

Wie sehen Sie, liebe Leserinnen und Leser, die Entwicklung des Immobilienmarkts in Regensburg? Werden die Preise weiter nach oben klettern oder ist schon bald das Ende der Fahnenstange erreicht? Sind die Mieten in der Stadt zu hoch? Wird die Stadtbau ihrer Aufgabe gerecht, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen? Sind die gesetzlichen Regelungen im sozialen Wohnungsbau noch zeitgemäß oder muss umgedacht werden? Ist eine Mietpreisbindung der Königsweg? Wird in der Stadt zu verdichtet gebaut?
→ Schreiben Sie uns Ihre Meinung an: regensburg@mittelbayerische.de

Die Weltstadt von Gestern umbauen für Morgen

ARCHITEKTUR Siegfried Dömges proklamierte 2004 die Regionalmetropole: „Draußen ist sterbendes Land, drinnen blüht die Stadt“

REGENSBURG. Wohnen in der Zukunft, das ist mehr als Hightech-Chichi und schöne Sofas. Es braucht neue Wohnformen und vor allem den neuen Rahmen. Der 2008 verstorbene Siegfried Dömges und der Architekturkreis Regensburg hatten bereits 2004, für die Kulturhauptstadt-Kandidatur, ein Papier vorgelegt. Sie entwarfen die Regionalstadt der Zukunft. Die Idee hat das Zeug, die alte Metropolis Regensburg wieder zur europäischen Vorbildstadt zu machen. Das Konzept hat nichts an Reiz verloren; es wirkt heute bezwingender als damals.

Regensburgs Identität ruht auf nur einem Prozent seiner Fläche: der Altstadt. Die Stadt trumpft weniger mit der Zahl ihrer Denkmäler auf als mit der Qualität ihres Gefüges. Dieses Gefüge ist der gebaute Spiegel der Geschichte einer Stadt, die gleichrangig neben London und Paris stand und Prag überstrahlte. In der gebauten Vergangenheit hat sich die Gegenwart enquartiert. Wie die Zukunft hier leben kann, das skizzierte Siegfried Dömges 2004 im Leeren Beutel. Das Szenario: Für immer weniger Menschen am Land werden die Schulen, Straßen, Busli-

nien und Sportanlagen zu teuer. Die gespreizte Hand – Besiedlungslinien an den Fingern verlaufen vom Zentrum nach draußen – wird zum überholten Modell. Nach Dömges ist eine kompakte Schale die Antwort, Verdichtung statt Ausfransung und ein Rahmen, der dem Häuserbrei Form gibt. Ein gut gefügtes Quadrat mit Regensburg im Zentrum, vielleicht zehn mal zehn Kilometer hier leben kann, das skizzierte Siegfried Dömges 2004 im Leeren Beutel. Das Szenario: Für immer weniger Menschen am Land werden die Schulen, Straßen, Busli-

„Draußen ist sterbendes Land; drinnen blüht die Stadt“, beschrieb Dömges die Vision. Der Schlüssel zur Regionalstadt heißt Kooperation. Stadt und Stadtrand müssten sich zuarbeiten, die Stadt müsste ihre Flächen verdichten, die Randgemeinden ihre Bau-Entwicklung in Richtung Regensburg lenken.
Regensburg habe das Potenzial, Modellstadt für das 21. Jahrhundert zu werden, so Dömges 2004. „Viele bedeutende Städte wurden mehrmals in ihrer Geschichte gegründet. Jetzt ist Zeit für eine Neugründung von Regensburg.“ (el)

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

Internet-Umfrage

Die Immobilienpreise befinden sich auch in Regensburg derzeit in einem wahren Höhenflug. Wird diese rasanten Entwicklung auch künftig anhalten oder ist das Ende der Fahnenstange bald erreicht?
80% Ja. Aufgrund der großen Nachfrage wird sich daran so schnell nichts ändern. Die Preise bleiben weiter oben.
20% Nein. Der Markt ist am Limit. Die Preise für Immobilien werden fallen und auch die Mieten werden in der Folge wieder sinken.
Stand: Dienstag, 18 Uhr

AM FREITAG IN DER MZ

STADTGESPRÄCH
Experten diskutieren über Immobilienmarkt

Im Rahmen des Themenschwerpunkts Immobilien haben die Mittelbayerische Zeitung und der lokale Fernsehsender TVA ein Stadtgespräch veranstaltet. Christine Schimpfermann (Planungs- und Baureferentin der Stadt), Franz Xaver Lindl (Vorsitzender der Sparkasse) und Thomas Dielmeier (Vorstandsvorsitzender Immobilien Zentrum) diskutierten unter anderem über die Preisentwicklung bei Immobilien in Regensburg.