



Das Areal in der Bildmitte zwischen der neuen Umgehungsstraße und Brandlberg wird Wohngebiet für bis zu 1000 Menschen. Foto: Immobilien Zentrum

Neuer Wohnraum für tausend Bürger

WOHNEN Das Immobilien Zentrum baut bis zum Jahr 2019 ein neues Quartier am Fuß des Brandlbergs. Die Preise sollen erschwinglich sein, das Energiekonzept ideal.

VON GABI HUEBER-LUTZ, MZ

REGENSBURG. Am Fuße des Brandlbergs wird auf einer Fläche von rund 30 Hektar ein Wohngebiet für 800 bis 1000 Menschen entstehen. Zukunftsweisend soll das Energiekonzept des gesamten Gebiets sein. Das Immobilien Zentrum Regensburg (IZ) und die Rewag stellten die Pläne für das Quartier „Leben. In den Obstgärten“ nun vor.

Für 2016 ist der Baubeginn vorgesehen, rund drei Jahre wird die gesamte Realisierung dann voraussichtlich dauern. Auch der Durchschnittsverdiener solle sich hier Eigentum leisten können, sagte Thomas Dietlmeier, Vorstandsvorsitzender der Immobilien Zentrum-Gruppe. So werde der Quadratmeter Wohnfläche bei der Reihenhausbebauung circa 2700 Euro kosten, im Geschosswohnungsbau circa 3000 Euro.

Energiekonzept nutzt Synergien

Im westlichen Teil des Gebiets werden Reihen- und Doppelhäuser entstehen, im östlichen Teil Einfamilien- und Doppelhäuser. Im Süden finden Mehrfamilienhäuser mit maximal acht Wohneinheiten je Haus Platz. Daran schließt sich das Quartierszentrum an, in dem auf circa 9000 Quadratmetern Fläche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister untergebracht sein werden. Im Obergeschoss könnte Platz für circa 70 Seniorenwohnungen sein.

Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) kombiniert mit einem Nahwärmenetz sorgt für die dezentrale Wärmeversorgung des Gebiets. „Das ist ein Leuchtturmprojekt, auch bayernweit“, stellte Andreas Krüger von der Rewag die Planung vor. 60 Prozent des gesamten Wärmebedarfs des neuen Quartiers kommen CO₂-neutral aus dem BHKW, das von der nahe gelegenen Biogasanlage des Energieversorgers auf dem Firmengelände der Walhalla Kalk versorgt wird. Der Clou dabei ist, dass in diesem Fall sehr effektiv Synergien genutzt werden können. Das Kalkwerk braucht den entstehenden Strom nämlich hauptsächlich im



Stellten das Wohnquartier Brandlberg vor: Gerhard Tausendpfund, Büchl Handels- und Beteiligungs KG, Thomas Dietlmeier, Vorstand Immobilienzentrum Regensburg, Hans Lösch, BEB Bauland Entwicklungsgesellschaft Brandlberg, OB Joachim Wolbergs, Bürgermeister Jürgen Huber, Olaf Hermes, Vorstandsvorsitzender Rewag (von links) Foto: Hueber-Lutz

„Das Thema von der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ist hier ein Gewinnerthema.“

JÜRGEN HUBER, BÜRGERMEISTER

„Ökonomie und Ökologie laufen nicht immer so gut parallel wie bei diesem Projekt.“

JÜRGEN SCHÖNLEBER

„Auch Familien mit durchschnittlichen Einkommen können sich hier Wohnraum leisten.“

THOMAS DIETLMEIER

DAS QUARTIER BRANDLBERG

► **Realisierung:** BEB Bauland Entwicklungsgesellschaft Brandlberg mbH. Sie ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Immobilien Zentrum-Gruppe und der Lösch Wohnbau GmbH.

► **Investitionssumme:** Mehr als 150 Millionen Euro werden investiert.

► **Planung:** Circa 260 Häuser und 150 Wohnungen sollen entstehen, außerdem ein Nahversorgungszentrum mit Vollsortiments-Supermarkt.

► **Lärmschutz:** Entlang der Pilsen-Allee wird gemäß der ab Januar geltenden Werte eine Lärmschutzmauer errichtet.

► **Sportplatz:** Der Platz des BSC Regensburg wird an das nördliche Ende des Baugebiets umgesiedelt und erhält neue Plätze und ein neues Vereinsheim.

► **Umfang:** Von 170 000 Quadratmetern Bruttobauland sind 60 000 Quadratmeter private Grundstücksflächen. (Ihl)

Sommer für seine Trocknungsanlage, das Wohnquartier hauptsächlich im Winter zum Heizen. Rund zwei Drittel der Wärme würden also regional produziert, so Krüger. Die künftigen Hausbesitzer könnten damit auch KfW-Kredite beantragen.

Wie Dietlmeier betonte, sei es dem IZ Regensburg sehr wichtig gewesen, objektiv an die Sache heranzugehen. Auch wenn eventuell nicht die Rewag der Partner geworden wäre. Jürgen Schönleber vom gleichnamigen Ingenieurbüro zeigte aber anhand vieler Zahlen auf, warum der Regensburger Energieversorger das Rennen gemacht habe. Er legte dar, dass das Angebot der Rewag bei einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren bei verschiedenen zugrunde gelegten Energiekostenberechnungen das günstigste war.

Regelrecht begeistert zeigte sich Bürgermeister Jürgen Huber. Das Anliegen, den CO₂-Ausstoß zu vermindern, sei in der Vergangenheit immer negativ besetzt gewesen, sagte er. Bei diesem Baugebiet habe man nun ein super Beispiel, dass das ein tolles The-

ma sei. Und es werde gezeigt, dass das auch aus wirtschaftlicher Sicht so ist. „Insgesamt gewinnen wir damit Lebensqualität“, so Huber. Auch weil hier Wohnraum geschaffen werde für einen Teil der 1500 bis 2000 Neubürger, die jährlich nach Regensburg kommen, sei das neue Quartier im besten Sinn zukunftsorientiert.

Preise für Durchschnittsverdiener

Oberbürgermeister Joachim Wolbergs dankte allen, die da jetzt „richtig viel Geld“ in die Hand nehmen. Vor ein paar Jahren hätte sich keiner träumen lassen, dass hier einmal Wohnraum entstehe. Er sei dankbar dafür, dass das nun der Fall sei, denn das Thema Wohnen sei nach wie vor ein Megathema. Er sei ein Freund von Bauträgern, bekundete der OB. Denn bei solchen Projekten sehe man, wozu sie in der Lage seien.

Vonseiten der Stadt wolle man alles tun, damit das Verfahren schnell ablaufen könne. Das Nahversorgungszentrum, das hier entsteht, habe Bedeutung für den ganzen Stadtteil. Tho-

mas Dietlmeier führte aus, dass man viele Bevölkerungsschichten in dem Quartier haben wolle. Die Planung wende sich an Familien. Die hätten ja zumeist nur ein begrenztes Einkommen zur Verfügung. Die Preise seien so gehalten, dass auch ein Durchschnittsverdiener sich hier Wohnraum leisten könne. Aber auch die Möglichkeit, Grundstücke zu erwerben und selber zu bauen, soll es geben.

Tiefgaragen bei den Mehrfamilienhäusern und den Stadthäusern sollen Platz für die Autos bieten. Kettenhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser erhalten Doppelgaragen und Stellplätze vor den Garagen. Für Besucher sind circa 90 Parkplätze entlang der Allee vorgesehen. Diese Allee wird das Wohngebiet von Norden nach Süden erschließen. Am nördlichen Ende ist eine Fußgängerbrücke geplant, die das Baugebiet mit dem jenseits der Pilsen-Allee liegenden Stadtteil verbindet. Und um dem Namen des ganzen Quartiers zur Ehre zu gereichen werden die öffentlichen Flächen als Obstgärten angelegt.