

Denkmalschutz bremst Wohnungsbau

PROJEKTE Die Stadtbau wollte in der Adalbert-Stifter-Straße aufstocken – und bekam wegen der Nähe zur Ganghofer-Siedlung Gegenwind. Nun gibt es einen Kompromiss.

VON THOMAS RIEKE, MZ

KUMPFMÜHL. Wohnungsknappheit, steigende Mieten, überbewertete Immobilienpreise. Kaum ein Thema beschäftigt die Regensburger zur Zeit mehr. Die Wahlen vor Augen, übertreffen sich deshalb die Platzhirsche in der Kommunalpolitik mit Prognosen, wie viele Wohnungen bis zum Jahr 2020 gebaut werden sollten – und nehmen dabei auch die Stadtbau in die Pflicht.

Tatsächlich versucht das kommunale Unternehmen längst, kräftig zu investieren, und zwar nicht nur in größere Vorhaben, sondern auch in kleinere Projekte. Beispiel Adalbert-Stifter-Straße: Dort hatte die Stadtbau schon Mitte 2012 angekündigt, die Hausnummern 37 sowie 37 a und b zu sanieren; in erster Linie „energetisch“. Als es dann ans Eingemachte ging, kamen die Planer schnell auf die Idee, dass die Gelegenheit für wesentlich mehr genutzt werden sollte, nämlich zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Kurzfristig fiel deshalb laut Geschäftsführer Joachim Becker die Entscheidung, aufzustocken: „Diese Option drängte sich auf. Sie ist wirtschaftlich sinnvoll und ressourcenschonend. Es wird kein neues Grundstück verbraucht und es sind auch keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.“

Über jedem der drei Hauseingänge sollte ein viertes Stockwerk mit jeweils zwei zeitgemäßen Wohnungen entstehen. Doch da hatte die Stadtbau die Rechnung ohne den Wirt gemacht. Im obligatorischen Genehmigungsverfahren tauchten plötzlich Einwände auf. Wegen der Nähe der Stadtbau-blocks zur unter Ensembleschutz stehenden Ganghofersiedlung meldeten die Denkmalpfleger Bedenken an, ähnlich wie es bei den Photovoltaik-Plänen für die Wolfgangschule der Fall gewesen war.

„Die städtebauliche Verträglichkeit musste genauso untersucht werden wie die Frage, ob das unter Schutz stehende Ensemble der historischen Siedlung beeinträchtigt wird“, erklärt Dagmar Obermeier, Mitarbeiterin der städtischen Pressestelle. Immerhin: Die



Der Stadtbaublock, den das städtische Wohnungsunternehmen aufstocken wollte, liegt direkt gegenüber der Ganghofer-Siedlung. Deshalb hatten bei den Ausbauplänen die Denkmalschützer mitzureden. Foto: Rieke

ES HAT SICH GEFÜGT

► **Als die Stadtbau Mitte 2012** bekanntgab, dass die Gebäude Adalbert-Stifter-Straße 37, 37a, 37b (insgesamt 18 Wohnungen) saniert werden sollten, waren die Bewohner alles andere als begeistert. Mieter wie Hans Schmid und seine Frau hielten die geplanten Maßnahmen für unnötig. Außerdem fürchteten sie, ihre eigenen Investitionen würden bei der Ablöse nicht ausreichend anerkannt und die neue Miete könnte sie schnell an den Rand ihrer finanziellen Möglichkeiten bringen.

► **Tatsächlich zahlen** die Schmidts heute monatlich fast 300 Euro mehr als vor einem Jahr, und von der Ablöse, die die

Stadtbau gewährte, laut Schmid 2800 Euro, ist kaum etwas geblieben. Der Umzug in ein Haus nur zwei Nummern weiter hat das Rentnerpaar 6000 Euro gekostet, „denn wir benötigten auch eine neue Küche“.

► **Andererseits:** Die neue Wohnung ist nicht nur etwas größer als die alte, sie ist auch in deutlich besserem Zustand. Das Wichtigste: Hans Schmid, der nicht mehr so gut auf den Beinen ist, muss jetzt deutlich weniger Treppen steigen. Sein neues Reich liegt nämlich Parterre. „Und mit unseren Nachbarn haben wir es auch gut erraten“, zieht der Senior unterm Strich doch eine positive Bilanz.



Zwerge im Vorgarten der Stadtbau-blocks. Sie waren auch Symbol für die Wehrhaftigkeit der Bewohner.

Parteien verzettelten sich nicht in einem sinnlosen Streit, sondern erzielten relativ schnell einen Kompromiss.

Unter „Berücksichtigung aller Belange“ kamen sie überein, dass eine Aufstockung bei einem Teil der Bausubstanz doch möglich sei. Nur der Bereich, der sich direkt gegenüber der Ganghofersiedlung befindet, wurde davon ausgenommen. Er befindet sich

eben an einer „relativ exponierten Stelle“, heißt es. Im direkten Umfeld des geschützten Viertels wurde also der Denkmalschutz höher bewertet als das Ziel, neue, relativ preiswerte Mietwohnungen zu bauen.

„Die baurechtlichen und zum Beispiel auch denkmalrechtlichen Vorgaben gilt es einzuhalten und die verschiedenen Interessen zu berücksich-

tigen“, sagt Obermeier. Im selben Atemzug, als wollte sie das Prozedere entschuldigen, fügt sie hinzu: „Die Schaffung günstigen Wohnraums hat trotzdem momentan für die Stadt einen sehr hohen Stellenwert.“

Übrigens: In die Generalsanierung sowie den Bau der vier neuen Wohnungen investiert die Stadtbau insgesamt rund 2,5 Millionen Euro.