



Im Neubaugebiet Graß-Süd sollen architektonisch anspruchsvolle Häuser mit zeitgemäßem Energiekonzept entstehen. Animation: Immobilienzentrum Regensburg

Graß soll weiter wachsen – um 25 noble Stadthäuser

BAUEN Das Immobilienzentrum realisiert im äußersten Stadtsüden eine „Solar-siedlung“. Den Bebauungsplan hat der Stadtrat jetzt verabschiedet.

VON NORBERT LÖSCH, MZ

GRASS. Wo früher Pferde grasten und die Felder bestellt wurden, sollen schon bald betuchte Hausbesitzer im Garten vor ihren Stadtvillen sitzen. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans 197 Graß-Süd ist der Weg für den Bau von 25 Einfamilienhäusern endgültig frei. Der Bauträger, das Immobilienzentrum (IZ) Regensburg, hat das Wohngebiet bereits weitgehend erschlossen und einen Großteil der Häuser vom Plan weg verkauft.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans, den der Stadtrat unlängst gegen die Stimmen der ÖDP verabschiedet hat, hatten sich Nachbarn mit Kritik und Anregungen zu Wort gemeldet. Die einen vermissten in der Planung einen Spielplatz – den es öst-

lich des Waldwiesenwegs längst gibt –, andere monierten die erschwerte Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den Feldern westlich und südlich des Neubaugebiets. Relevante Einsprüche, die das Baurecht tangieren könnten, blieben nicht übrig.

„Energiekonzept geht effizienter“

Einwände gegen das Konzept der Wohnsiedlung hatte von Anfang an die ÖDP. Deren Stadträte vermissen die Verpflichtung des Bauträgers zu einer „Null-Energie-Bilanz“ der Häuser. „Am Bebauungsplan selbst ist nichts auszusetzen. Wir hätten uns allerdings ein noch kreativeres und effizienteres Energiekonzept gewünscht“, so ÖDP-Sprecher Benedikt Suttner gegenüber der MZ. Ein weiteres Manko sei eine fehlende Quartiersgarage statt der jedem Haus zugeordneten Einzelgaragen. Die Versiegelung von Flächen durch 25 Garagen sei nicht hinnehmbar, nannte Suttner einen weiteren Grund für die Ablehnung des Bebauungsplans.

Wolfgang Herzog, Vorstandsmitglied des Immobilienzentrums, hat durchaus Verständnis für derlei Einwände. „Das Ganze muss aber auch

noch wirtschaftlich vertretbar und vermarktbar bleiben“, sagt Herzog. Oberirdische Garagenhöfe seien auch optisch keine echte Alternative und entsprächen zudem nicht dem Wunsch der künftigen Hausbesitzer. „Und eine Tiefgarage kostet vergleichsweise ein Vermögen.“

Kritik am Energiekonzept des als „Solar-siedlung“ titulierten Wohngebiets kann er nicht nachvollziehen. Das Effizienzhaus 55, wie es in Graß geplant ist, sei der zweithöchste Standard für ein Energiesparhaus, für den es günstige KfW-Darlehen gibt.

Fotovoltaik und Wärmepumpen

Auf Grundstücken zwischen 400 und 700 Quadratmetern werden laut dem IZ energetisch optimierte Gebäude verwirklicht, deren Heizenergiebilanz mindestens neutral ausfällt. Eine Fotovoltaik-Anlage mit vertikal an den Fassaden angebrachten Modulen erzeuge jeweils selbst so viel Energie, wie die Wärmepumpe für die Heizenergieerzeugung benötigt. Auf Wunsch der Käufer könne die Solarstrom-Ausbeute der konsequent nach Süden ausgerichteten Häuser durch weitere Module noch gesteigert werden.



DIE „SOLARSIEDLUNG“

- **Auf einer Fläche von 1,66 Hektar**, die vormals landwirtschaftlich genutzt wurde, entstehen am südlichen Ortsrand des Stadtteils Graß 25 Einfamilienhäuser.
- **Gebaut werden** vier verschiedene Haustypen, die sich hauptsächlich durch ihre Größen unterscheiden.
- **Alle Häuser** sind nach Süden ausgerichtet und profitieren durch große Glasflächen von dem solaren Eintrag. Fotovoltaik und Heizungen mit Luft-Wärme-Pumpe bringen die Gebäude auf den Energiestandard 55.
- **Um die Einstufung** als KfW-Effizienzhaus 55 zu bekommen, darf der Jahres-Primärenergiebedarf, also der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser, nicht mehr als 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter betragen. Zudem darf das Haus maximal 55 Prozent der nach der Energieeinsparverordnung gültigen Höchstwerte hinsichtlich des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Wärmeverlusts über die Gebäudehülle erreichen.