



So könnte der „Riegel“ zur Bahn im Gleisdreieck aussehen. Für das Gebiet im Stadtosten existiert allerdings noch kein Bebauungsplan.

Animation: Schmack Immobilien

Stadtentwicklung: Bauen, wo immer es geht

IMMOBILIEN Immer mehr Brachen und Lücken werden zu begehrten Siedlungsgebieten. Die Stadt hilft mit mehr Personal und neuen Initiativen – im eigenen Interesse.

VON NORBERT LÖSCH, MZ

REGENSBURG. Das Thema ist zum Dauerbrenner geworden: Regensburg boomt, Wohnraum ist knapp, und Stadtentwickler und die Immobilienwirtschaft hecheln dem enorm gestiegenen Bedarf hinterher, obwohl mancherorts ganze Stadtteile neu aus dem Boden schießen. Fast regelmäßig gibt es im Stadtrat Streit darüber, ob die Initiativen in Sachen mehr Wohnraum erstens die richtigen und zweitens ausreichend sind. Fest steht: Die Politik und die Stadtverwaltung nutzen ein erweitertes Instrumentarium, damit noch schneller noch mehr Wohnungen entstehen. OB Joachim Wolbergs fasste die Bemühungen in einem Gespräch mit der MZ-Lokalredaktion so zusammen: „Wir schaffen Baurecht, wo immer es geht und so schnell es geht.“ Dazu sei auch die Bauverwaltung personell verstärkt worden.

➤ „Bei der Stadtbau setzen wir voll auf Neubau“

Die Koalitionspartner haben kürzlich in einer Art Zwischenbilanz zum „Regierungsprogramm“ eine neue Rolle des städtischen Wohnungs-Unternehmens skizziert. Die Stadtbau soll aktiver und handlungsfähiger werden, was die Schaffung neuen Wohnraums angeht. Das ist auch erklärter Wille des OB. Die Kapitalerhöhung soll aber zunächst nicht mit Geld erfolgen, sondern mit der Überweisung städtischer Grundstücke. Auf Nachfrage der MZ sagte Wolbergs, das könne noch heuer ein Grundstück betreffen; zwei bis drei weitere seien „in der Pipeline“. Dem „Deal“ müssten aber erst noch die zuständigen Gremien zustimmen, unter anderem der Stadtbau-Aufsichtsrat. Zum Thema Finanzspritzen sagte der OB: „Wenn Geld hilft und das Bauen neuer



Christine Schimpfermann, Baureferentin der Stadt Foto: MZ



Die Nutzung als Wirtshaus ist längst passé: Das Niebauer-Gelände in Schwabelweis ist eines der Grundstücke, die neu bebaut werden sollen. Foto: Lösch

Wohnungen nur mit einer erhöhten Eigenkapitalquote möglich ist, werden wir auch Geld geben.“ Das sei aber im Haushalt für 2016 noch nicht vorgesehen. Der mögliche Zugriff der Stadt auf Liegenschaften des Bundes werde durch die aktuelle Flüchtlingsproblematik erschwert.

➤ Am Rennplatz soll „nachverdichtet“ werden

In der Diskussion über den Wohnungsmangel werden immer wieder die Begriffe „Nachverdichtung“ und „Nutzen von Baulücken“ genannt. Als Beispiel gilt der Rennplatz. Die städtische Baureferentin Christine Schimpfermann erklärt, worum es dort geht: „Beim Beispiel Rennplatz handelt es sich um eine Fläche, die derzeit noch als gewerblich genutzte Fläche festgesetzt ist. Für eine Umnutzung in Wohnen müsste der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.“ Einfach drauflos bauen geht also nicht, erst muss auch dort Baurecht

geschaffen werden. Auf die Frage, ob es in Sachen Baulücken bereits eine Art Kataster gibt, sagt Schimpfermann: „Die Verwaltung erstellt derzeit eine Übersicht über Grundstücke, die für eine Umnutzung, Nachverdichtung oder erstmalige Bebauung infrage kommen.“

➤ Beispiel Nürnberg: Das Potenzial von Baulücken nutzen

Baulücken werden zumeist unterschätzt, sind aber oft die eigentlichen Schätze des Grundstücksmarkts. Denn sie sind bereits erschlossen und eine neue Bebauung ist dadurch schneller und wirtschaftlicher zu realisieren. In Nürnberg hat man dieses Potenzial schon vor Jahren erkannt und systematisch genutzt. Mit einem eigens entwickelten Faltblatt und einem Fragebogen wurden neben Flächen für Wohn- und Arbeitsstätten auch Grundstücke für Kindergärten, Jugend- und Senioreneinrichtungen sowie für kleine Grünanlagen gesucht. Die Stadt Nürnberg bot allen Eigentümern, die ihre nicht oder nicht vollständig genutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen wollten, Unterstützung und Beratung

an. Verblüffendes Zwischenergebnis: 70 Prozent der 108 Eigentümer in vier Teilbereichen der Stadt hatten den Fragebogen ausgefüllt, 38 davon signalisierten ihre Bereitschaft, ihre Grundstücke zu verkaufen oder selbst zu bebauen. Daraus entwickelte sich eine bis heute bestehende Grundstücksbörse für Eigentümer und Kaufinteressenten im Internet.

➤ „Markt bietet große Anreize für Grundstücksbesitzer“

Dass private Grundstücksbesitzer und Investoren in Regensburg besondere Anreize brauchen, um bestehende Lücken zu verkaufen oder zu bebauen, anstatt auf weiter steigende Grundstückspreise zu hoffen, glaubt die Stadt nicht. „In Regensburg bietet der Markt bei den aktuellen Grundstückspreisen bereits einen erheblichen Anreiz“, heißt es aus der Stadtverwaltung.

➤ Baupläne auch für schwierige Ecken der Stadt

Die rasante Entwicklung Regensburgs hat nicht zuletzt dazu geführt, dass es für einst eher verschmähte, „totgeplante“ oder von ihrer Lage her schwierige Ecken der Stadt mittlerwei-

NACHVERDICHTUNG

➤ Als Nachverdichtung bezeichnen Stadtentwickler und Bauplaner das Nutzen freier Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung. Sie kann durch das Schließen von Baulücken, das Aufstocken von Bestandsgebäuden, durch Erweiterungen, aber auch durch den Abriss vorhandener Gebäude und der Errichtung größerer Bauten erfolgen.

➤ Ein Vorteil von Nachverdichtungen ist die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur – die neuen Häuser und Wohnungen müssen nicht erst strukturell erschlossen werden. Meist geht es allenfalls um Details wie geänderte Zufahrten zu Grundstücken oder Tiefgaragen. Probleme kann es etwa mit dem Denkmalschutz oder altem Baubestand geben.

➤ Nachverdichtung ist also in aller Regel ein probates Mittel zur städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen. Aber nicht nur die Stadtentwicklung und die Immobilienwirtschaft profitieren davon: Die künftigen Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und die Lage oft als besser als die eines Neubaugebiets. (nl)

le Bebauungskonzepte gibt. Beispiele dafür sind etwa der Stobäusplatz und das Gleisdreieck zwischen den Bahnstrecken nach München und Hof. Auf dem Stobäusplatz soll ein Ensemble aus drei Wohnhäusern, zwei Hotels und öffentlichen Plätzen entstehen, im Gleisdreieck sind je nach Mix 600 bis 800 neue Wohnungen geplant – samt öffentlicher Grünanlage auf einem „Bergrücken“.

➤ Ein Schwabelweiser Wirtshaus könnte bald Geschichte sein

Von dieser Größenordnung weit entfernt ist ein Grundstück in Schwabelweis, das ebenfalls „nachverdichtet“ werden soll. Das Gelände an der Donaustauffer Straße soll nach dem Verkauf einschließlich des längst geschlossenen Gasthauses Niebauer geräumt und neu bebaut werden. „Das Projekt ist in der Tat ein Beispiel für eine Nachverdichtung, in diesem Fall im Sinne einer Umnutzung gewerblicher Flächen in Wohnnutzung“, kommentiert die Bauverwaltung das Vorhaben. Erste Pläne stellte das Immobilienzentrum kürzlich dem Gestaltungsbeirat vor. Demnach sollen dort fünf Mehrfamilienhäuser entstehen.