



Im Sommer wird das Versorgungszentrum für das neue Wohngebiet zwischen Kumpfmühler Brücke und Ladehofstraße gebaut. Durchgesetzt hat sich der Entwurf des Münchner Büros Allmann Sattler Wappner mit großen Fenstern und Stahlstützen. Animation: Allmann, Sattler, Wappner Architekten GmbH

# Dörnberg-Viertel – ein teures Pflaster

**LEBEN** Die Wohnungen kosten bis zu 5000 Euro pro Quadratmeter, die Häuser 6000. Dennoch ist das Käuferinteresse groß. Kritiker spricht von Überteuerung.

VON MARION KOLLER, MZ

**REGENSBURG.** Im Inneren Westen entsteht ein neues Stadtviertel, das Dörnberg-Quartier. 2700 Menschen werden dort einmal leben; es wird ein teures Pflaster. Bunt beklebte Schaufenster in der Kumpfmühler Straße kündigen den Verkaufsstart an. Die Worte „Bald hier! Showroom. Ab Frühjahr 2016“ springen dem Passanten ins Auge. Im März eröffnet das Büro. Martin Bucher, einer der beiden Geschäftsführer der Dörnberg-Viertel Projekt GmbH, sagte auf MZ-Anfrage, 1300 Kauf-Interessenten hätten sich bereits vormerken lassen. Viele Menschen warten also auf den Baubeginn. Die genauen Preise verrät Bucher nicht.

## 1,2 Millionen für das Stadthaus

Ruft man die im Schaufenster genannte Telefonnummer an, meldet sich eine Immobilienverkäuferin, die zumindest den Preisrahmen kennt. Die Wohnungen kosten demnach 4000 bis 5000 Euro pro Quadratmeter. Noch mehr müssen Käufer für die Stadthäuser hinlegen: 6000 Euro pro Quadratmeter. Die Townhouses kosten also bis zu 1,2 Millionen Euro.

Im Sommer 2016 werden die Bagger anrollen. Als erste Bauabschnitte entstehen das Dörnberg-Forum, ein Versorgungszentrum mit Läden, Büros und Praxen an der Kumpfmühler Brücke, und 300 Wohnungen. Spezialfirmen haben das Gelände von Schutt und Altlasten befreit. Nur die Archäologen im Auftrag des Landesamts für Denkmalschutz, die Überreste des größten Römerfriedhofs von Castra Regina gefunden haben, werden ihre Grabungen nochmals aufnehmen. Den Baustart blockiert das nicht. Beim Architektenwettbewerb für das Dörnberg-Forum sind zwei Beste prämiert worden. Kürzlich hat sich die Dörnberg-Viertel Projekt GmbH für den

**Sieht das Baugebiet kritisch:**  
Michael Kroll von der Nabau  
Foto: Archiv



- ▶ **Lage:** Das Dörnberg-Quartier wird sich zwischen der Kumpfmühler und der Dechbettener Brücke erstrecken. Es liegt an der Ladehofstraße.
- ▶ **Wohnungen und Stadthäuser:** 1100
- ▶ **Bauabschnitte:** Umsetzung in 3 Abschnitten von Ost (Kumpfmühler Brücke) nach West (Dechbettener Brücke)
- ▶ **Sozialwohnungen:** Der Anteil liegt bei 15 Prozent. Sie werden an drei Stellen über das Areal verteilt.
- ▶ **Fläche:** Der Bebauungsplan betrifft rund 250 000 m<sup>2</sup>; die (Grün-)Fläche für Naherholung und Sportanlagen ist auf ca. 70 000 m<sup>2</sup> geplant; die Grundstücksfläche des Quartiers- und Nahversorgungszentrum „Dörnberg-Forum“ ist 10 870 m<sup>2</sup> groß.
- ▶ **Angebot im Dörnberg-Forum:** Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Hotel mit 160 Zimmern, Gastronomie, Dienstleistung (Friseur etc.), Büros, Fitness

Entwurf des Münchener Büros Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH entschieden. Dieser Vorschlag habe am meisten überzeugt, erklärte Martin Bucher. Drei Kriterien zählte er auf: den städtebaulichen Aspekt, die funktionale Eignung und die Architektur. Die Bauweise mit viel Glas und Stahl verleiht den Gebäuden Eleganz. Einladend wirkt der großzügige Platz davor. Das Dörnberg-Forum bildet einen interessanten Kontrast zum MZ-Verlagshaus auf der gegenüberliegenden Seite. „Er ist sehr geschickt gemacht“, beurteilt Planungsreferentin Christine Schimpfermann den Entwurf. Forum und MZ-Gebäude bildeten zusammen das Tor zur Altstadt. Die Studentenwohnungen mit dem Italiener im Erdgeschoss ergänzten das gut. Das Biomarktgebäude da-

- ▶ **Lärmschutz:** Der Wall im Süden entlang der Bahnlinie entsteht als erstes.
- ▶ **Bauabschnitt 1:** Dazu zählen das Nahversorgungszentrum „Dörnberg-Forum“ und die ersten 300 Wohneinheiten (225 Eigentumswohnungen, 20 Stadthäuser und rund 70 geförderte Mietwohnungen). Größe der Wohneinheiten: Wohnungen mit 1,5 bis 5 Zimmern bzw. zwischen ca. 35 und 130 m<sup>2</sup> sowie Stadthäuser in zwei Größen.
- ▶ **Höhe:** an der Ladehofstraße dreigeschossig, entlang des Landschaftsparks fünfgeschossig
- ▶ **Fertigstellung:** Bezugsfertig werden die ersten Wohnungen und Häuser Mitte 2018 sein. Der zweite Bauabschnitt startet im Frühjahr 2017, der dritte ein Jahr später. Fertigstellung: 2020
- ▶ **Genehmigung:** Das Bebauungsplanverfahren läuft. Der Plan wird heuer rechtskräftig.

gegen schreie nach einer Aufwertung. Michael Kroll von der Genossenschaft Nabau sieht das Quartier wegen der hohen Preise kritisch. „Ich würde mich als Privatmensch nie dafür interessieren. Es ist überteuert.“ Für den 54-Jährigen ist es „eigentlich ein Skandal“, dass der frühere Besitzer, die Bahn, „öffentliches Eigentum meistbietend veräußert hat“. Er ergänzte: „Der Staat hätte das Gelände etwa in Erbpacht vergeben können.“

## Drei Jahre auf Wohnungssuche

Kroll hat zusammen mit Frau und Kind drei Jahre lang eine Stadtwohnung gesucht und vor kurzem eine in der Wöhrdstraße gemietet. „Weit weg von der Gentrifizierung“, sagte er. Der Fachmann bedauert es, dass die Stadt nur ein kommunales Wohnungsbaunehmen hat. Die Stadtbau sei eine gute Einrichtung für sozial Schwä-

## KOMMENTAR

VON MARION KOLLER, MZ



## Schattenseiten

Das Dörnberg-Viertel wird den Wohnungsmarkt entspannen, aber nur für Leute, die sich diese Preise leisten können – Doppelverdiener und Erben. Zwar werden 15 Prozent der Wohnungen gefördert, doch das ist ein Tropfen auf den heißen Stein.

Große Vorteile stellen die altstadtnahe Lage und die Einkaufsmöglichkeiten im Dörnberg-Forum dar. Das Quartier hat aber auch Schattenseiten: Es liegt nah an der Bahnlinie. Der Lärmschutzwall wird nicht alle Geräusche abfangen. Eine neue Busanbindung kommt in der Ladehofstraße, einen Bahnhofspunkt im Norden, nah am Wohngebiet, wird es nicht geben. Stattdessen peilt Referentin Schimpfermann einen im Süden (Kirchmeierstraße) an, was vielen zu weit weg sein wird. Die Klenzebrücke zwischen Kirchmeierstraße und Dechbettener Straße wird nicht rechtzeitig mit den Wohnungen fertig. Auf Ladehofstraße und Kumpfmühler Brücke kommt ein Verkehrschaos zu.

chere und dringliche Fälle. Für weitere Aspekte wie Mehrgenerationen-Wohnen oder lebendige Quartiere seien zusätzliche kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen nötig.

Die Verkehrsanbindung des Quartiers wird die Stadt lange beschäftigen. Referentin Schimpfermann hat sich für einen nahen Bahnhofspunkt an der Nordseite bei der künftigen Klenzebrücke starkgemacht, doch die DB-Netz lehnte ab. Jetzt strebt Schimpfermann einen Haltepunkt in der Kirchmeierstraße an, also wesentlich weiter entfernt. Die geplante Klenzebrücke zwischen Kirchmeier- und Dechbettener Straße, über die ein Gutteil des Verkehrs aus dem Viertel abfließen soll, wird frühestens ab 2018 gebaut. Dann sind aber die ersten 300 Wohnungen schon bezogen – und die Autos stauen sich.