



Diese Hallen werden nun bald abgerissen – hier an der Lechstraße baut das Evangelische Siedlungswerk Wohnungen.

Fotos: Lex (2)/ESW

Neue Mietwohnungen im Norden

IMMOBILIEN Das Evangelische Siedlungswerk baut auf einer Gewerbefläche an der Lechstraße. Geplant sind 150 bis 200 Apartments, auch größere für Familien.

VON JULIA RIED, MZ

REGENSBURG. Große, für Wohnbau freie Flächen sind rar im Stadtgebiet. Eine der wenigen hat jetzt das in Nürnberg ansässige Evangelische Siedlungswerk (ESW) gekauft, wie es mitteilte. Im Stadtnorden, an der Ecke Donaustauffer Straße/Lechstraße, will es eine Anlage mit 150 bis 200 Wohnungen bauen. Während im Zuge der größeren Bauprojekte privater Investoren in den vergangenen Jahren in der Stadt vor allem Apartments entstanden, die als Eigentumswohnungen in den Verkauf gingen, will das ESW die auf der ehemaligen Gewerbefläche entstehenden Wohnungen nach aktuellem Stand der Dinge alle selbst vermieten.

Auf dem 17 700 Quadratmeter großen, langgezogenen Grundstück, das bis zum Kindergarten in der Lechstraße reicht, stellte bis 2013 das Neumarkter Unternehmen Europoles Stahlmasten her; die hellgrauen Produktionshallen stehen bis heute dort.

Wunschtermin: Baubeginn 2018

Das ESW will die Fläche zwischen zwei vielbefahrenen Straßen „in enger Zusammenarbeit“ mit der Stadt so schnell wie möglich für den Wohnungsbau entwickeln. „Unser Wunsch wäre, 2018 mit dem Bau zu beginnen“, sagte Robert Flock, einer der beiden ESW-Geschäftsführer, unserer Zeitung. „Das werden nach unserer jetzigen Vorstellung alles Mietwohnungen, die das ESW dauerhaft im Bestand hält.“

Oberbürgermeister Joachim Wolberg kommentierte das Projekt so: „Wir werden so schnell wie mög-

Robert Flock, Chef des Evangelischen Siedlungswerks.



Diese Wohnungen in der Isarstraße gehören zum Bestand des Siedlungswerks.

GESCHICHTE DES GRUNDSTÜCKS

- **Mastenproduktion:** Am 1. Oktober 1980 begann die Neumarkter Firma Pfeleiderer an der Lechstraße mit der Produktion; zuvor war dort die Firma Eisenwerk J. Mitterer ansässig, die einem Europoles-Sprecher zufolge das Gelände jetzt an das ESW verkaufte. Seit 2008 hieß das dort tätige, seit 2005 eigenständige Unternehmen, Europoles.
- **Stilllegung:** Europoles legte den Betrieb am Standort im Dezember 2013 still. Das Werk fiel einer Neuausrichtung des Unternehmens zum Opfer. Dieses hatte kurz zuvor mit der polnischen Firma Kromiss-Bis den Marktführer in Osteuropa übernommen.

lich die Voraussetzungen dafür schaffen.“ Er zeigte sich erfreut über die Entwicklung im Stadtnorden. „Es ist unser Vorhaben, nachzuverdichten, und das ist eine der Flächen, die auf der Agenda standen.“ Die Größe der Einheiten soll Flock zufolge „ganz sicher gemischt“ sein. Auf Apartments jenseits von Mikrogrößen, „von der Zweizimmerwohnung bis zur Vier-, Fünfstückwohnung“, liege der Schwerpunkt. Das Unternehmen verfolge das Ziel, „bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu



stellen“ – das gelte nicht nur für den Teil der Anlage, der öffentlich gefördert werden soll, betonte Flock.

„Wir haben in Regensburg eine Durchschnittsmiete von 6,35 Euro pro Quadratmeter“, sagte er. Das bayernweit vor allem in Ballungsräumen aktive ESW vermietet derzeit in Regensburg 185 Wohnungen – die meisten davon im Stadtosten und -norden. In der Innenstadt und in Stadtamhof stellt das Unternehmen, das zu 99 Prozent der Evangelischen Kirche gehört, im Rahmen von zwei kleineren Projekten in Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk entlassenen Strafgefangenen Wohnungen zur Verfügung. Aktuell errichtet das Siedlungswerk auf dem Gelände der ehe-

maligen Nibelungenkaserne am Galgenberg ein Studentenwohnheim mit 126 Einheiten.

Wie der Neubau im Norden konkret aussehen wird, kommt auch auf das Ergebnis des städtebaulichen Architektenwettbewerbs an, den das ESW plant. „Wir können den aus unserer Sicht im dritten Quartal dieses Jahres ausloben“, sagt Flock. „Wir haben auf dem Grundstück ziemlich spezielle Bedingungen“, räumt er ein.

Das war wohl ein Grund, warum sich das ESW hier gegen die klassischen Akteure auf dem Immobilienmarkt durchsetzen konnte. Das Siedlungswerk würde es auch akzeptieren, wenn es das Grundstück nicht komplett für Wohnungsbau nutzen kann: „Was passieren kann, ist, dass wir einen geringen Anteil Gewerbefläche bekommen“, sagt Flock. Von den Beiträgen der Architekten erhofft er sich Ideen, wie sich der neue Komplex in den Mix zwischen Gewerbe und Wohnhäusern an dieser Ecke – der Gewerbepark beginnt gegenüber in der Lechstraße, auf der anderen Seite der Donaustauffer Straße sind Autowerkstätten – einfügen lässt.

„Solche Projekte sind notwendig“

Eine Lösung, die im Erdgeschoss etwa Dienstleistern oder Geschäften Platz einräumt, kann sich auch Andreas Eckl, Vorsitzender des Architekturkreises Regensburg, gut vorstellen. Weitere Aufgaben für die Planer seien, gute Freiräume für die Bewohner zu entwickeln und die Anlage so zu entwerfen, dass dort eine gute soziale Mischung entstehen kann. Er glaubt, dass sich viele Kollegen dieser Herausforderung stellen würden. „Ich halte es für notwendig, dass mehrere solche Projekte kommen“, sagte der Architekt. „Es ist sehr begrüßenswert, dass sich Akteure finden, die bereit sind, in größerem Stil Mietwohnungen zu schaffen.“

Auch der bayerische Mieterbund begrüßt das Vorhaben. Das ESW sei der Interessenvertretung als Unternehmen bekannt, das „eher als Partner der Mieter“ auftrete, sagte Geschäftsführerin Monika Schmid-Balzert. „Wir brauchen diese Investoren natürlich dringend, um den Mietwohnungsbau nach vorn zu bringen.“