

# DB-Schule: Die Stadt mischt mit

**IMMOBILIEN** Ein Makler verkauft das 35 590-Quadratmeter Grundstück im Westen, auf dem das Trainingszentrum der Bahn steht. Es gibt viele Interessenten.

VON JULIA RIED, MZ

**REGENSBURG.** 15 Millionen Euro, für ein Grundstück am Stadtrand in unmittelbarer Bahnnahe? Verhandlungen über solche Summen sind in Regensburg Alltag, wenn es um Grundstücke geht. Das zeigt derzeit der Verkauf der 35 589-Quadratmeter-Fläche im Stadtwesten durch das Immobilienunternehmen Aurelis. Dort betreibt die Bahn derzeit ihr Trainingszentrum mit Gästehaus, ein 11 000-Quadratmeter-Ensemble aus dem Jahr 1975. Auch die Stadt, die oft dafür kritisiert wurde, dass sie sich gute Kaufgelegenheiten entgehen ließ, ging laut Stadtsprecherin Juliane von Roenne-Styra ins Rennen: „Die Stadt hat mit Aurelis schon im Juli ein Gespräch geführt und Kaufabsichten signalisiert, nachdem bekannt wurde, dass das Gästehaus nicht weitergeführt wird beziehungsweise das Grundstück zum Verkauf steht.“

Dass die Schule geschlossen werden soll, heißt es in einem Standortentwicklungskonzept der DB, das uns vorliegt – zum Ende des aktuellen Mietvertrags am 31. Dezember 2017. Vermieterin Aurelis nahm 2002 als DB-Tochter ihr Geschäft auf, ist jetzt jedoch unabhängig.

## Anzeige auf Immoscout

Aurelis entschied sich, das Grundstück im Klosterackerweg, zwischen Mariaorter Brücke über die Donau und Rotem-Brach-Weg, im Internetportal Immobilienscout 24 zu inserieren: als „attraktive Konversionsfläche mit Bestand im Stadtteil Prüfening“. Das Areal eigne sich, „nicht zuletzt auch aufgrund seiner Lage, hervorragend für eine Konversion zur Wohnnutzung“. In dieser Woche soll nach Informationen unserer Zeitung in einem Gespräch mit einem Interessenten die Summe von 15 Millionen Euro aufgerufen worden sein.

Die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung sind davon nicht begeistert. „Man ist verwundert und erstaunt, dass man über eine Medienanfrage erfährt, dass das schon so konkret verhandelt wird, dass da anscheinend schon eine konkrete Zahl aufgerufen wird“, sagt Sprecherin Juliane von Roenne-Styra. Auch dass das Areal als für Wohnnutzung geeignet beworben wird, sorgt bei den Zuständigen in der Kommune wohl für Verärgerung. Juliane von Roenne-Styra betont jedenfalls: „Aktuell ist keine Wohnbebauung im Klosterackerweg in Prüfening vorgesehen.“ Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als Bahngebiet eingezeichnet, um es für Wohnbau zu nutzen, wäre ein Baugebungsplan notwendig. Wie lange die Aufstellung dauert, hängt auch davon ab, ob beteiligte Behörden oder Öffentlichkeit Einwände vorbringen.

## Im Westen sind beste Wohnlagen

Obwohl die Fläche nicht baureif ist: Experten würde es nicht überraschen, wenn sie für 15 oder mehr Millionen verkauft wird – also zu einem Quadratmeterpreis von mindestens 420 Euro. Gerhard Wingerter, seit 1969 Makler im Stadtwesten, sagt: „Das ist sicher momentan eines der interessantesten Grundstücke am Markt.“ Der Stadtwesten zählt zu den Vierteln mit den besten Wohnlagen. 1000 Euro pro Quadratmeter und mehr kostet hier laut Wingerter Bauland im Moment.



Noch bis Ende 2017 betreibt die Deutsche Bahn im Stadtwesten ein Trainingszentrum.

Foto: Lex

## KOMMENTAR

# Chancen besser nutzen

Das die Stadt sich um das derzeit zum Verkauf stehende Grundstück bemüht, ist begrüßenswert. Dass dort Wohnraum für Niedrig- und Normalverdiener entsteht, heißt das noch lange nicht – jahrelang kamen vor allem Bauträger zum Zug. München zeigt, wie eine Grundstücks politik für Wohnraum, den sich auch Menschen mit Durchschnittseinkommen leisten können, geht: 50 Prozent der städtischen Flächen werden für den geförderten Wohnungsbau verwendet, die anderen 50 vergibt die Stadt zum Großteil



VON JULIA RIED, MZ

nach Konzeptausschreibungen zum Verkehrswert. Bei diesen bekommt nicht der Meistbietende das Grundstück – für Genossenschaften und Baugemeinschaften sind 20 bis 40 Prozent der Flächen reserviert. Für 30 Prozent gelten Auflagen, die die Mietpreise begrenzen. In Regensburg gab es in den vergangenen Jahren eine Konzeptausschreibung, auf dem Nibelungenareal – und auch hier kam ein Bauträger zum Zug.

Die Stadt Regensburg muss jetzt zeigen, dass sie ihre Chancen in der Wohnbaupolitik auch nutzt.

Seit Mittwoch ist die Immobilienanzeige nicht mehr im Netz. Aurelis-Sprecherin Susanne Heck erklärt: „Das Interesse nach der Veröffentlichung in Immobilienscout 24 war so überwältigend, dass wir uns entschieden haben, das Objekt dort wieder herauszunehmen.“ Sie teilt auch mit: „Es ist momentan aber noch viel zu

früh, um von Interessenten, Kaufpreisen oder sogar einem abgeschlossenen Verkauf zu sprechen.“

Die Regensburger Immobilienbranche ist offenbar interessiert. Wolfgang Herzog, Vorstandssprecher des Immobilien Zentrums, erklärt: „Wir hatten das mal ins Auge gefasst. Aber wir haben das Projekt mittler-

## TRAININGSZENTRUM DER BAHN

Die DB betreibt im Klosterackerweg ein Schulungszentrum mit Lehrstellwerk und etwa 30 Mitarbeitern, deren Arbeitsplätze nach Gewerkschaftsanfragen bei der Schließung bedroht sind. Dass der Standort aufgegeben werden soll, ist Ergebnis eines Standortentwicklungsprojekts der DB. Die Bahn bestätigt den Plan offiziell nicht. „Es finden Gespräche zur Zukunft des Standorts statt“, sagt ein Sprecher.



MZ-Infografik

weile aufgegeben.“ Er wisse aber, dass mehrere ein Angebot abgeben. Von einem anderen Bauträger heißt es knapp: „Wir haben uns mit dem Thema beschäftigt.“

Die Stadt ist in in diesem Fall eine Interessentin wie jede andere. Für die die Fläche im Außenbereich besteht kein Vorkaufsrecht.