

# Dörnbergviertel: Baustart in wenigen Wochen

**LEBEN** Die ersten 40 Wohnungen sind bereits verkauft. Noch im Herbst beginnt der Bau des Nahversorgungszentrums. Die Archäologen haben Spannendes entdeckt.

VON MARION KOLLER, MZ

**REGENSBURG.** Emsig graben die Archäologen auf der riesigen Baufläche für das Dörnbergviertel. An der Kumpfmühler Brücke erstreckte sich vom zweiten bis zum siebten Jahrhundert der größte Friedhof der Stadt. Auf Hunderte römische und frühmittelalterliche Gräber, die Überreste eines Holzstadels und eines Steinhauses sind die Spezialisten gestoßen. Sie werden die Baustelle noch jahrelang begleiten, doch das Areal an der Brücke haben sie bereits geräumt.

Noch im Herbst 2016 rollen dort die Bagger an. Der Bau des Nahversorgungszentrums „Dörnbergforum“ beginnt. Auch die ersten 214 Eigentumswohnungen, 15 Stadthäuser sowie 67 geförderte Mietwohnungen werden hochgezogen. Obwohl die Wohnungen nur auf dem Plan existieren, sind laut Martina Weininger von Valentum Kommunikation, die die Öffentlichkeitsarbeit macht, mehr als 40 bereits verkauft. Die Investoren Hubert Haupt und Martin Bucher von der Dörnbergviertel Projekt GmbH haben vor wenigen Tagen verkündet, dass die Vermarktung weiterer 60 Wohnungen und Stadthäuser startet. Sie sind teuer: Zwischen 199 000 Euro (für 40 Quadratmeter) und 699 000 Euro (rund 150 Quadratmeter) verlangt die Dörnbergviertel Projekt GmbH. Die Stadthäuser kosten noch mehr. Dennoch sind 2500 Interessenten vorgemerkt. Gefragt sind Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern.

## Römische Gräber verraten viel

Wo Ende 2018 die ersten Familien ein neues, altstadtnahes Zuhause finden werden, haben die Römer und Bajuwaren ihre Toten bestattet. Dr. Silvia Codreanu-Windauer von der Dienststelle Regensburg des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist begeistert von den Grabungsergebnissen. „Die Ausgrabung ist für ganz Bayern von Bedeutung, da der Friedhof durchgehend benutzt wurde von der Römer-

zeit bis zum Frühmittelalter.“ Die in den Gräbern gefundenen Skelette bildeten eine gute Materialbasis für anthropologische Untersuchungen. „Wie war die Sterblichkeitsrate, die gesundheitliche Situation der Bevölkerung? Wer war zugewandert? All diese Fragen könnten geklärt werden. „Eine Materialbasis wie auf diesem Friedhof findet man nirgends in Bayern“, sagt Codreanu-Windauer, die hofft, dass das Landesamt Gelder für die Untersuchung möglichst vieler Skelette bereitstellen wird. Spuren einer römischen Wohnbebauung sind nicht aufgetaucht, doch die Archäologen haben Reste eines römischen Steinhauses und eines abgebrannten Holzstadels freigelegt. „Über die Nutzung des Hauses zerbrechen wir uns noch die Köpfe“, sagt die für Bodendenkmäler in Niederbayern und der Oberpfalz zuständige Archäologin.

## Die Römer brauchten viel Mörtel

Ebenfalls interessant: Neben den Gräbern liegt eine Kiesgrube aus der Römerzeit. Was es damit auf sich hat, erklärt Silvia Codreanu-Windauer. „Die Römer waren die ersten, die in unseren Breiten gemörtelte Mauern bauten.“ Für Mauern und Steingebäude des Legionslagers Castra Regina hätten sie Unmengen an Kies benötigt, um den Mörtel zu mischen. Die stadtnahe Kiesgrube erlaubte kurze Transportwege.

Kurze Wege werden auch die Bewohner des Dörnbergviertels haben – nämlich zum Einkaufen. Als erstes wird das Nahversorgungszentrum gebaut, das mit einem Edeka-Markt und kleineren Dienstleistern alles für den täglichen Bedarf bieten soll. Ein Fitness-Studio und Gastronomie ziehen ein, Büroflächen werden vermietet. Auch ein Holiday Inn Express mit 177 Zimmern kommt. Gleichzeitig wird der zwischen sechs und 8,75 Meter hohe Lärmschutzwall zur Bahn hin realisiert. Das 25 Hektar große Areal zwischen Kumpfmühler und Dechbettener Brücke wird in drei Abschnitten von Ost nach West bebaut.

Während Kaufinteressenten im Showroom in der Kumpfmühler Straße Wohnungsgrundrisse begutachten können, freut sich Archäologin Dr. Codreanu-Windauer auf weitere Überraschungen im Untergrund. „Wir wussten, dass an der Brücke Gräber liegen, was weiter westlich liegt, ist unklar.“

## BIS ZU 6000 EURO

► **Die Wohnungen**, die über eineinhalb bis fünf Zimmer verfügen, kosten je nach Lage und Ausstattung 4000 bis 5000 Euro pro Quadratmeter. Noch mehr müssen Käufer für die Stadthäuser hinlegen: 6000 Euro für den Quadratmeter. Die Townhouses werden also bis zu 1,2 Millionen Euro kosten.

► **Die Fertigstellung** des ersten Bauabschnitts – Dörnbergforum und Georgenhof – ist für Ende 2018 vorgesehen. Momentan laufen auf dem Gelände zwischen Kumpfmühler und Dechbettener Brücke die letzten Maßnahmen der Baufeldfreimachung und archäologische Grabungen.



**Blick auf Baugebiet und Ausgrabung: Die Stufen haben die Archäologen künstlich geschaffen, um die Bodenschichten zu untersuchen. Rechts sind die Überreste des römischen Steinhauses zu sehen.**

Foto: Koller



**So soll das Dörnbergforum an der Kumpfmühler Brücke aussehen, das ab Herbst gebaut wird.**

Animation: Allmann, Sattler, Wappner