



Grüne und SPD fordern, dass die Stadt neue Regeln für Baugebiete, hier das neue Quartier im Inneren Westen, prüft.

Foto: Ried

# Stadt prüft neue Bau-Richtlinien

**IMMOBILIEN** Die Beteiligung von Investoren an Kosten für Straßen und Schulen soll einheitlich geregelt werden. Eine Quote für Genossenschaften ist angedacht.

VON JULIA RIED, MZ

**REGENSBURG.** Die „Sobon“ gilt in München als Erfolgsmodell. Das Modell der sozialgerechten Bodennutzung regelt in der Landeshauptstadt etwa, wie stark sich Investoren an der Erschließung neuer Baugebiete auf privatem Grund beteiligen müssen: etwa an den Kosten für neue Straßen, Grünflächen oder Kindergärten. Auch eine Quote für geförderte Wohnungen von 30 Prozent legt sie fest.

Geht es nach den Grünen und der SPD im Stadtrat, soll auch Regensburg eine „Sobon“ bekommen. Beide Fraktionen erteilten der Verwaltung den Auftrag, zu prüfen, ob und wie das geschehen kann.

In München gilt: „Der Investor hat grundsätzlich alle Lasten zu tragen, die aufgrund der Planung entstehen“, wie ein Stadtsprecher sagt – mit der Einschränkung: „Es muss am Ende noch ein Gewinn von 30 Prozent am Wertzuwachs verbleiben.“ Die Idee dahinter: Bauträger sollen die Wertsteigerung, die entsteht, weil die Stadt einen Bebauungsplan für eine Fläche aufstellt, nur zum Teil abschöpfen.

## Grüne wollen Transparenz

Für Regensburg gilt bisher: Die Stadt beteiligt Investoren bei der Ausweisung von Baugebieten zwar an den Erschließungskosten – über Regelungen in städtebaulichen Verträgen. Doch die Verhandlungen dafür müssten jedes Mal eigens geführt werden, betont Margit Kunc von den Grünen, von denen die Initiative für eine Regensburger „Sobon“ kam. „Wenn wir ein Regelwerk bekommen, ein Bauleitplanungsmanagement, dann ist das eine Gleichbehandlung“, sagt Fraktionschefin Kunc. Zudem schaffe es Transparenz: „Jeder Marktteilnehmer weiß, dass er nach den gleichen Regeln behandelt wird.“ Gerade jetzt seien solche Signale wichtig – um von vorneherein den Anschein zu vermeiden,



Die Baureferentin prüft, wie sie Genossenschaftsprojekte, hier das Projekt „Wohnen mit Nachbarn“ in Burgweinting, stärker fördern kann.

Foto: Lex

## „Sinnvolles Korrektiv“

Wie definieren Sie sozialgerechte Bodennutzung?

Das definieren die Kommunen selbst. Viele verstehen darunter, dass man einen gewissen Anteil von gefördertem sozialen Wohnraum errichtet. Andere Kommunen gehen noch ein Stück weiter und sagen, „wir wollen auch die unteren Mittelschichten erreichen und sorgen dafür, dass es auch preisgedämpften Wohnungsbau gibt“: bezahlbar für diejenigen, die einen Job hat, aber nicht Gutverdiener ist.

Ist dieses Instrument grundsätzlich sinnvoll in Städten mit Problemen, genug bezahlbaren Wohnraum anzubieten?

dass bestimmte Firmen bevorzugt würden. Ziel der „Sobon“ sei es, schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht nur für Geringverdiener, sondern auch für „Leute mit normalem Einkommen“.

Die CSU ist strikt gegen eine „Sobon“. Stadtrat Christian Schlegl bezeichnet die sozialgerechte Bodennutzung als „planwirtschaftliches Instrument“. Auch habe es in München

### INTERVIEW



**MATHIAS METZMACHER**  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Haben Sie weitere Fragen? Schreiben Sie uns!  
regensburg@mittelbayerische.de

In der allgemeinen Diskussion wird es durchaus als sinnvoll empfunden, so ein Korrektiv am Bodenmarkt vorzunehmen, wenn es Städte sind, die einen Riesenzuzug oder hohe Preise haben und begehrte Lagen, wo sonst nur teure Eigentumswohnungen realisiert würden.

Wie sollte die sozialgerechte Bodennutzung ausgestaltet werden?

Zentral ist, dass der Verkauf von Bauland und die Schaffung von Baurecht einem einheitlichen und transparenten Grundsatz folgen. Dann akzeptieren das auch Investoren und Grundstückseigentümer. Man kann ihnen nicht alles abverlangen, man muss auch schauen, wie sich das wirtschaftlich darstellen lässt.

nicht die gewünschte Entlastung auf dem Wohnungsmarkt gebracht. Die CSU bevorzuge andere Methoden. „Für uns ist die Konzeptausschreibung mit entsprechend konkreter Vorgabe, was für Wohnungen wir wollen, der richtige Weg.“ Mit Blick auf die Vergabe von Grundstücken auf dem Areal der ehemaligen Nibelungenkaserne, die 2014 mittels einer Konzeptausschreibung erfolgte, sagt

Schlegl: „Das ist lösbar, ohne dass man in Korruptionsverdacht gerät.“

Die Verwaltung ist offen für den Vorschlag von Grünen und SPD. Planungsreferentin Christine Schimpfermann sagt: „Ich finde es sinnvoll, sich anhand von dem Münchner Modell einfach mal mit der Frage zu beschäftigen, was können wir hier machen?“ Das Konzept sei „in manchen Punkten ein bisschen weiter“ als die Praxis hier. Eins zu eins sei es nicht auf Regensburg übertragbar, weil der Wohnungsdruck in der Landeshauptstadt „ein ganz anderer“ sei. Für Regensburg kann Schimpfermann – die eine Gesamtstrategie für städtische Grundstücke und solche von Dritten anstrebt – sich etwa eine Quote für genossenschaftlichen Wohnbau auf Grund der Stadt vorstellen.

## Bauträger zeigt sich offen

Aufgeschlossen für eine „Sobon“ zeigen sich auch Vertreter der Immobilienbranche. „Die Immobilien-Zentrum-Gruppe steht einer Initiative zur sozialgerechten Bodennutzung sehr aufgeschlossen gegenüber und würde diesen Vorstoß begrüßen“, sagt Sprecher Wolfgang Herzog. Striktere Regeln für die Kostenbeteiligung von Investoren erwartet das Immobilien Zentrum nicht. Aus seiner Sicht sind die Regensburger Vorschriften, die von Fall zu Fall angewendet werden, schon „strenger“, als die Münchner Gesamtlösung. So verpflichte die Regensburger 20-Prozent-Quote Bauträger zum Bau von Sozialwohnungen der höchsten Förderklassen 1 und 2. In München dagegen umfasst die 30-Prozent-Quote verschiedene Fördermodelle, von denen auch Menschen mit mittlerem Einkommen profitieren. So beinhalten die 30 Prozent eine Zehn-Prozent-Quote für bezuschusste Eigentumswohnungen.

In Regensburg wollen insbesondere die Genossenschaften auch für Durchschnittsverdiener bauen. Mehrere Vertreter klagen schon seit Längerem darüber, dass sie nicht zum Zug kommen. Erst kürzlich äußerte Dagmar Kierner vom Werkvolk Amberg den Wunsch nach einer Quote. Auch Barbara Krause von der Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen sagt klar: „Das wäre sehr begrüßenswert.“