

# Regensburg führt bundesweit im Wohnungsbau

Trotzdem ist durch hohen Zuzug Wohnraum knapp – Stadt prüft „Urbane Gebiete“

Regensburg. (bd) Die Domstadt ist deutschlandweit die Stadt mit den meisten neuen Wohnungen pro Einwohner. Im Jahr 2016 wurde wahrscheinlich die höchste Zahl an Baugenehmigungen für neue Wohnungen seit Bestehen der Bautätigkeitsstatistik erteilt. Trotzdem ist der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Das liegt an den hohen Zuzugszahlen in den Jahren 2015 und 2016, knapp 7000 Neubürger kamen in die Stadt. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum führte zu einem Anstieg der Mieten wie auch der Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

Die Stadt will im Rahmen einer Wohnbauoffensive mit verschiedenen Maßnahmen vor allem bezahlbaren Wohnraum schaffen. So sollen mit einer neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ verstärkt Bauland bereitgestellt. Wohngebiete verdichtet und Bauvorschriften vereinfacht werden. In diesem Gebiet soll das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in Innenstädten erleichtert werden. Neue Möglichkeiten für den Wohnungsbau sollen geschaffen werden. Für die Kommunen ist das ein Instrument zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten, mit dem das Nebeneinander verschiedener Nutzungen effizient umgesetzt werden kann.

## Dichter, höher, lauter? Skepsis ist nachvollziehbar

„Urbane Gebiete“ sollen dichter bebaut werden. Die Gebäude kön-



Hier am Brandlberg wird ein völlig neuer Stadtteil entstehen. (Foto: gib)

nen höher werden (Geschossflächenzahl bis zu 3), sagt Planungsreferentin Christine Schimpfermann. Wobei es in Regensburg bisher keine Bebauung in dieser Höhe gebe. Im „Urbanen Gebiet“ sollen die Richtwerte für Lärm auf 63 Dezibel tagsüber und 48 Dezibel nachts erhöht werden. Derzeit beträgt dieser Immissionsrichtwert für Mischgebiete und Kerngebiete 60 Dezibel tagsüber und 45 Dezibel nachts. Die Werte wurden im Stadtplanungsausschuss kontrovers diskutiert. Irmgard Freihoffer (Linke) sagte, sie werde einer Erhöhung des Lärmrichtwerts auf keinen Fall zustimmen. Dem schloss sich Benedikt Suttner (ÖDP) an. Schimpfermann sagte, die Skepsis sei nachvollzieh-

bar. Der Stadtrat werde im Einzelfall entscheiden können. Man müsse nicht mit Maximalwerten einstiegen.

Die Stadt will jetzt prüfen, welche Areale in Regensburg als „Urbane Gebiete“ in Frage kommen. Geeignet erscheine die Fläche zwischen der Bahn und der Kirchmeierstraße. Weitere Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung in den Gebieten Brandlberg, Klenzestraße, Alfons-Bayer-Straße und Dr.-Leo-Ritter-Straße. Hier könnten durch neue Bebauungspläne circa 370 neue Wohneinheiten geschaffen werden, von denen knapp die Hälfte öffentlich gefördert wird oder mit einer Mietpreisbindung versehen ist.

## Potenzial für 9000 Wohneinheiten

Deutlich mehr Potenzial sieht die Stadtverwaltung bei der Entwicklung größerer städtebaulicher Freiflächen. Entscheidend sei hierbei aber die Kooperation der Eigentümer. Insgesamt gebe es Potenzial für rund 9000 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet, die in absehbarer Zeit durch Nachverdichtung oder Umnutzung realisiert werden könnten. Davon befinden sich 5500 in Bebauungsplangebiet, die bereits rechtskräftig sind, oder für die das Verfahren läuft.

Großen Bedarf wird es künftig bei geförderten Wohnungen geben, weil jedes Jahr 150 Wohnungen aus der Bindung fallen werden. Nachgefragt werden diese auch von anerkannten Asylbewerbern, die die Gemeinschaftsunterkünfte verlassen müssen. Die Regierung der Oberpfalz hat im Jahr 2016 172 öffentlich geförderte Wohneinheiten bewilligt – die höchste Anzahl an Neubauvolumen in den letzten 20 Jahren. Für dieses Jahr werden Bewilligungsbescheide für circa 250 Wohneinheiten erwartet. Für die Jahre 2018 bis 2020 sind es mindestens 300 pro Jahr. Es ist demnach ein deutlicher Anstieg der öffentlich geförderten Wohnungen zu erwarten.

Seit dem 1. Januar hat das Amt für Stadtentwicklung die neue Stelle eines Wohnbauflächenmanagers besetzt, der jetzt schnellstmöglich eingearbeitet werden soll. Außerdem wird eine interaktive Stadtkarte auf der Homepage der Stadt über größere Bauvorhaben informieren. Ein Orientierungsleitfaden wird Bauwillige zu allen Fragen des Wohnungsbaus im Regensburg, insbesondere zu Fragen der Wohnungsbauförderung, informieren.

Als eine von acht deutschen Städten hat Regensburg eine Förderzusage für das Modellvorhaben „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ bekommen. Hierbei sollen die städtischen Dienststellen, die Baurecht ausweisen, externe Bauwillige, Eigentümer, Bürger und Nachbargemeinden vernetzt werden. Die Stadträte zeigten sich erfreut über den Bericht der Stadtverwaltung. Christian Schlegl (CSU) stellte fest, die Wohnraumsituation habe sich verbessert, das sei aber nicht Verdienst der bunten Koalition. Die Baugenehmigungen seien vorher erteilt worden. Die CSU habe bereits Ende 2105 einen Antrag auf eine Wohnungsbauförderung gestellt, „weil nicht weitergegangen ist“. Der sei abgelehnt worden. Es gebe genug Wohnungen auf dem Markt, aber die Falschen. Probleme habe die Mittelschicht mit zwei oder drei Kindern. Wer könne sich in Burgweinting ein Haus für 450000 Euro leisten?