

Wohnraum jenseits der Stadtgrenzen gefordert

Stadt sieht Wohnungsnot als regionales Problem und appelliert an die Umlandgemeinden, ihre Bautätigkeit zu aktivieren. Auch Geschoss- und Sozialwohnungen sind gefragt

Von Bettina Dostal

Regensburg. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist immer noch angespannt. Zwar ist die Neubautätigkeit nach wie vor auf einem hohen Niveau und der starke Bevölkerungszuwachs hat sich deutlich abgeschwächt. Die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen sind trotzdem weiter angestiegen. Die Stadtverwaltung sieht die Ursachen in der immer noch zu geringen Anzahl an neuen Wohnungen und dem Nachfrageüberhang, der sich 2015 und 2016 gebildet hat. Im Stadtplanungsausschuss wurde am Dienstag der Bericht zur Wohnbauoffensive vorgestellt. In der Diskussion wurde deutlich, dass das Thema Wohnen eng mit der Entwicklung des ÖPNV verknüpft ist. Ein deutlicher Appell wurde von der Verwaltung an die Umlandgemeinden gerichtet, Geschosswohnungsbau und Nachverdichtung zu intensivieren, um Wohnraum zu schaffen.

Die Stadt verweist auf 1200 Wohnungen, die 2017 fertiggestellt wurden. Im bayernweiten Vergleich liegt Regensburg bei den Fertigstellungszahlen je 1000 Einwohner deutlich vor anderen Großstädten wie Augsburg, Nürnberg oder Würzburg. Die Nachfrage kann trotzdem nicht erfüllt werden.

Besonders für einkommensschwache Haushalte und zunehmend auch die Mittelschicht reicht das Angebot an bezahlbarem Wohnraum nicht aus.

Manager soll potenzielle Flächen finden

Die Stadt hat jetzt die Stelle eines Wohnbauflächenmanagers besetzt, der potenzielle Flächen für den Wohnbau in der Stadt eruiert und die Abläufe zur Umsetzung von Baurecht koordiniert. Der Manager hat auch die Aufgabe, mögliche Bauherren zu kontaktieren und laufende Projekte forciert zu betreuen. Die aussichtsreichsten Gebiete sollen nach einer Analyse intensiver bearbeitet werden.

Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung werden untersucht. „Dabei dürfen die Lebensqualität der Bewohner und ausreichend Grünflächen nicht vernachlässigt werden“, sagte Planungsreferentin Christine Schimpfermann.

Nach einer Gesetzesänderung für den geförderten Wohnungsbau sind die Einkommensgrenzen deutlich



Ein wichtiger Bestandteil der Wohnbauoffensive ist auch die Nachverdichtung. Nicht überall werden die Flächen so gut genutzt wie hier in der Altstadt.

Foto: us

nach unten korrigiert worden. Lag die Einkommensstufe I für eine Familie mit zwei Kindern bisher bei 39900 Euro brutto im Jahr, so gilt seit dem 1. Mai eine Grenze von bis zu 48700 Euro. Durch diese Anhebung sind bis zu 80 Prozent der Bürger berechtigt, sich um eine geförderte Wohnung zu bewerben.

Die Regierung der Oberpfalz hat mit 267 bewilligten Wohneinheiten im letzten Jahr einen Höchstwert erreicht. Für dieses Jahr ist mit rund 1000 weiteren Bewilligungsbescheiden zu rechnen, für die beiden Folgejahre mit jeweils 500 Euro. Obwohl in den nächsten Jahren etliche Wohnungen des sogenannten ersten Förderwegs aus der Bindung fallen, bedeutet das ein deutliches Plus an geförderten Wohnungen, so die Stadtverwaltung.

Mit dem Plan der Koalition, die Sozialquote um weitere 20 Prozent für die Einkommensgruppe III zu erhöhen, sei Regensburg auf einem guten Weg, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten zu schaffen. Im Rahmen des Wohnungspakts Bayern werden nach Schätzungen der Stadt

bis 2020 etwa 1000 neue öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden.

Nachverdichtung in der Stadt nur begrenzt möglich

Die Stadt macht aber auch deutlich, dass potenzielle Wohnbauflächen und die Möglichkeit der Nachverdichtung im Stadtgebiet begrenzt sind. Der anhaltende Siedlungsdruck könne mittelfristig nicht allein innerhalb der Stadtgrenzen bewältigt werden. Die Stadt setzt deshalb auf interkommunale Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden.

Stadtrat Christian Schlegl (CSU) forderte, eine Abteilung im Stadtplanungsamt aufzubauen, die sich ausschließlich mit dem Thema Wohnbau beschäftigt. Dabei müsse auch über die Stadtgrenzen hinweg geplant werden.

Planungsreferentin Schimpfermann sagte abschließend, man könne das Thema Wohnbau nur in der gesamten Region leisten. Ebenso wie die Entwicklung von Gewerbegebieten. Die Stadt solle einen

Weckruf in den Landkreis abgeben“, Siedlungsentwicklung zu betreiben. Dabei gehe es nicht nur um Einfamilienhäuser, sondern auch Geschoss- und Sozialwohnungsbau. Auch das Thema Nachverdichtung müsse berücksichtigt werden. Schimpfermann forderte die Stadträte auf, ihre Kollegen in den Umlandgemeinden anzusprechen.

Auch Anton Sedlmeier, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, sprach von einem „Konzept für die Region“. Bei der Nachverdichtung gebe es im Landkreis aber ebenso wie in der Stadt Probleme mit den Anwohnern, die das verhindern wollen.

Bürgermeisterin Gertrud Malz-Schwarzfischer sagte, es gebe kein gemeinsames konzeptionelles Vorgehen der einzelnen Landkreisgemeinden.

Die Entwicklung sollte entlang geplanter ÖPNV-Trassen erfolgen. Landrätin Tanja Schweiger habe in der letzten Kreistagssitzung angekündigt, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben, ob eine Verlängerung der Stadtbahn in den Landkreis möglich sei.