

## Das Stichwort: Sanierungsgebiet

REGENSBURG (rs). Über 40 Jahre ist es her, seit sich die Stadt um die Sanierung der Altstadt bemüht. Nach den ersten Gehversuchen im Jahre 1955 in der Keplerstraße mit ihrer ruinösen Bausubstanz wurde zunächst das „Erneuerungsgebiet I“ festgelegt. Es umfaßte den Bereich zwischen Weißbergergraben, Ludwigstraße, Zieroldsplatz und Keplerstraße. Am 31. März 1977 schließlich legte der Stadtrat mit der Donauwacht das erste Regensburger Sanierungsgebiet förmlich fest. In abgeänderter Form zu dem 1955 beschlossenen Erneuerungsgebiet gehörten zu dem Bereich jetzt Weißbergergraben, Ludwigstraße, Haidplatz, Neue-Waag-Gasse, Rathausplatz, Kohlenmarkt, Zieroldsplatz, Fischmarkt, Am Wiedfang und das Südufer der Donau.

Hinzu kamen in den folgenden Jahren die Sanierungsgebiete Roter-Lilien-Winkel (1982), Westnerwacht (Ende 1982), „Westlich der Bachgassen“ (1994). In vorbereitenden Untersuchungen steckt außerdem noch die Osterwacht. Als abgeschlossen gelten inzwischen Donauwacht und Roter-Lilien-Winkel. Hier wird derzeit darüber geprübelt, welche Abgaben die Besitzer von Häusern und Wohnungen durch den Wertzuwachs der sanierten Gebiete eventuell zu entrichten haben.

„Zwei Sanierungsgebiete sind abgeschlossen, jetzt wenden wir uns neuen Aufgabenfeldern zu“, betont Walter Schultheiß. Wenig Arbeit hat das Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen dabei bei der Betreuung der einzelnen Sanierungsunternehmen. Es ist kaum mehr ein angestammter Hausbesitzer darunter, bedauert Schultheiß. Meist sind es Investoren, die aufgrund verstärkter Steuerabschreibungsmöglichkeiten den Denkmalschutz entdeckt haben.

Die Stadtbau GmbH als 100prozentige Tochter der Stadt kann ihrem aus dem Jahre 1967 stammenden Auftrag kaum mehr gerecht werden, maßgeblich an der Sanierung der Altstadt mitzuwirken. Zu diesem Zwecke hatte sie 1969 von der Stadt zunächst neun Anwesen im Erneuerungsgebiet I erhalten.

Mittel aus der Städtebauförderung und die erhöhten Steuerabschreibungsmittel sind zu den tragenden Säulen der Altstadtsanierung geworden. Auch in Stadtmahof sind sie es und werden es auch sein, wenn der Stadtteil förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt ist. Bessere Betreuung wird es dann allerdings für die betroffenen Mieter geben.

Im Rückblick auf 40 Jahre Altstadtsanierung hat Siegfried Körner, Leiter des Amtes für Städtebauförderung und Wohnungswesen, bereits 1995 deutlich gemacht, daß es für die Zukunft wichtig sei, neue Sanierungsstrategien zu entwickeln. „Knapper gewordene Mittel und insbesondere eine in den letzten Jahren zunehmend auf Kommerz und Schaffung teurer Eigentumswohnungen ausgerichtete Privatsanierung im gesamten Altstadtbereich durch Bauträger machen das notwendig.“

Diese Forderung kann getrost auch sehr bald auf das neue Sanierungsgebiet jenseits der Donau angewendet werden.



Das neue Sanierungsgebiet Stadtmahof wird jetzt von den Stadtplanern verstärkt unter die Lupe genommen.

Fotos: Dieter Nübler

## Stadtmahof soll stark aufgewertet werden

Ein Regensburger Sanierungsgebiet liegt zum ersten Male auf der anderen Seite der Donau

VON UNSEREM REDAKTEUR GÜNTER SCHIESSL

REGENSBURG. Bei der Sanierung wagt die Stadt erstmals den Sprung von der Altstadt über die Donau: Zum sechsten Sanierungsgebiet wird Stadtmahof erklärt.

Verstärkt haben Investoren Stadtmahof entdeckt. „Da wollen wir mehr mitreden!“ sagt Walter Schultheiß vom Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen. Die vorbereitenden Untersuchungen, wie sie vom Gesetzgeber für die förmlich festgelegte Sanierungsgebiete vorgeschrieben sind,

haben für das Teilgebiet Stadtmahofs begonnen, das die Stadtplaner im Auge haben. Allerdings wird nur der Zustand der Gebäude gründlich untersucht. Auf den ebenfalls vorgeschriebenen Sozialplan will die Stadt verzichten. Im jeweiligen Einzelfall geht die städtische Abteilung Altstadtsanierung an die Arbeit.

### Grüne Innenhöfe

In Sanierungsgebieten haben betroffene Mieter das Anrecht, bei Umzügen Hilfestellung zu bekommen. Eine andere Wohnung als angemessenen Ersatz zu besorgen und eventuell auch die Umzüge zu finanzieren und zu koordinieren, bleiben hierbei wichtige Aufgaben der Stadt. Eigene Sanierungen gehören schon längst nicht mehr zum wichtigsten Metier von Stadt und Tochtergesellschaft Stadtbau GmbH. Private Unternehmer haben das Sanierungsgeschäft

übernommen. Als bevorzugtes Wohngebiet wird zunehmend auch die Häuserzeile der Stadtmahof Hauptstraße zum Ziel der Sanierungsprofis. Ist der Bereich auf der Nordseite der

Steinernen Brücke erst einmal offiziell zum Sanierungsgebiet erklärt, dann hat die Stadt ein besseres Mitspracherecht bei der Gestaltung der vor dem Umbau stehenden Objekte. Nicht zuletzt war es von jeher ein Ziel der städtischen Sanierer, für mehr Licht und Sonne in begrünter Innenhöfen zu sorgen.

Nicht anders soll es in Stadtmahof werden. Mit dem erstmaligen Sprung über die Donau ist beim Sanierungsgebiet Stadtmahof allerdings noch nicht gesagt, daß alle gesetzlichen Möglichkeiten auch ausgeschöpft werden, wie es bei den fünf Zonen in der Altstadt der Fall war.

### Reden Gutachter mit?

Ob in der Donauwacht, in der Westnerwacht oder im Roten-Lilien-Winkel, überall wurden bei den Grundverkäufen die Kaufpreise von einem von der Stadt bestellten Gutachterauschuß überprüft. Dies kann, muß aber in Stadtmahof nicht der Fall sein. Bei einem vereinfachten Sanierungsverfahren müßte diese Regel nicht eingehalten werden, so Walter



Begehrte Objekte für Investoren liegen in der Stadtmahof Hauptstraße.

Schultheiß. „Das müssen wir erst noch überlegen.“

Von den Vorzügen eines Sanierungsgebietes wird Stadtmahof profitieren, wenn Städtebauförderungsmittel in die Umgestaltungsmaßnahmen für die Stadtmahof Hauptstraße fließen. Denn dieser malerische Straßenzug vom Tor am Protzenweiher bis zur Steinernen Brücke soll so gestaltet werden, daß er nicht nur für die Anwohner, Geschäftsleute und Gastronomen interessant wird, sondern auch für die Touristen. Vom geplanten Buserminal am Europakanal sollen sie künftig durch Stadtmahof in die Altstadt schlendern und dabei diesen Ortsteil als eine Visitenkarte Regensburgs kennenlernen.



Auch der Brückenbazar wird zum Sanierungsgebiet.