



Auf dem Gelände der früheren Zuckerfabrik ist Platz geschaffen worden für neue Wohnungen.

Luftbild: Fritz Winter

Stadt reagiert auf Wohnungsmangel

LEBENSQUALITÄT Die Stadtbau GmbH und die Joseph-Stiftung Bamberg errichten auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik 95 öffentlich geförderte Wohnungen.

VON HANS SCHERRER, MZ

REGENSBURG. „Wir arbeiten zurzeit mit Hochdruck an diesem Vorhaben“, sagte Joachim Becker, der Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Regensburg, vor Journalisten. Insgesamt 95 öffentlich geförderte Wohnungen sollen auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik im Stadtosten entstehen, wovon die Stadtbau 47 und die Joseph-Stiftung aus Bamberg 48 Wohnungen errichten will. Schon im kommenden Jahr soll mit den Baumaßnahmen begonnen werden, und 2014, so hofft Becker, sollen die ersten Wohnungen bezogen werden.

„Mit dieser Maßnahme wird der Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2010 zur Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte konsequent umgesetzt“, sagte Oberbürgermeister Hans Schaidinger. Die Stadt reagiere damit entschlossen auf die Verknappung von preisgünstigem Wohnraum und wolle dazu beitragen, auch Menschen mit niedrigem Einkommen ein bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

Die Investoren stehen in der Pflicht

Denn dass sich der Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Personen in den letzten Jahren spürbar verengt hat, das belegte Planungsreferentin Christine Schimpfermann anhand von Zahlen. „Während noch im Jahr 1990 in Regensburg knapp 10 000 Wohnungen mit einer Preis- und Belegungsbindung versehen waren, lag die Zahl dieser Wohnungen im letzten Jahr bei nur noch rund 5500.“ So seien von 1990 bis einschließlich 2011 zwar durchschnittlich zirka 130 Wohnungen

pro Jahr gefördert worden, doch seien im gleichen Zeitraum auch große Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit aus dieser Bindung gefallen. Dagegen sei die Zahl der Wohnungssuchenden seit 2008 kontinuierlich von 1420 auf mittlerweile fast 1900 angestiegen.

„Auf diese Entwicklung haben wir bereits im Jahr 2010 mit einem Stadtratsbeschluss reagiert“, erinnerte OB Schaidinger. Danach müssen in größeren Neubaugebieten 15 Prozent der neu geplanten Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geschaffen werden. Der Investor muss die vereinbarte Zahl an geförderten Mietwohnungen innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Vorliegen des Baurechts erstellen. Falls der Investor nicht selbst seiner Verpflichtung nachkommen will, kann er die Errichtung der vorgeschriebenen öffentlich geförderten Wohnungen auch an einen Dritten übertragen.

Dass in Regensburg eine so große Nachfrage an Wohnraum besteht, führte Schaidinger auf die „ausgesprochen positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt“ zurück. „Nur wenige andere Städte in Deutschland bieten, gemessen an der Einwohnerzahl, mehr Arbeitsplätze.“ Und: In den Städten konzentrierte sich der Wohnungsbau stärker als im ländlichen Raum.

„Wir merken, dass die Städte wieder mehr Anziehungskraft entfalten als das Land.“ Junge Familien suchten – im Gegensatz noch zu einem Trend in den vergangenen Jahren – wieder als Wohnraum die Stadt, was seine Ursachen in einer besseren Infrastruktur sowie in besseren Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten habe.

Wachstum und Wohlstand seien aber nur eine Seite dieser Entwicklung. Steigende Wohnungsmieten und Kaufpreise als Folge der hohen Nachfrage nach Wohnraum sind dagegen weniger erfreuliche Begleiterscheinungen – zumindest für die Nachfrager. Nicht alle Regensburger können diese Situation alleine bewältigen.

Anders ausgedrückt: Wohnungsmangel ist zwar auch ein Zeichen dafür, dass die Stadt prosperiert. „Dies darf aber nicht zu einer hemmungslösen Mietpreisentwicklung führen“, so Schaidinger. Deshalb sei die Stadt tätig geworden – mit dem Stadtratsbeschluss, demzufolge 15 Prozent eines Neubaugebiets für sozialen Wohnraum zur Verfügung stehen müsse.

Aufwertung für den Stadtosten

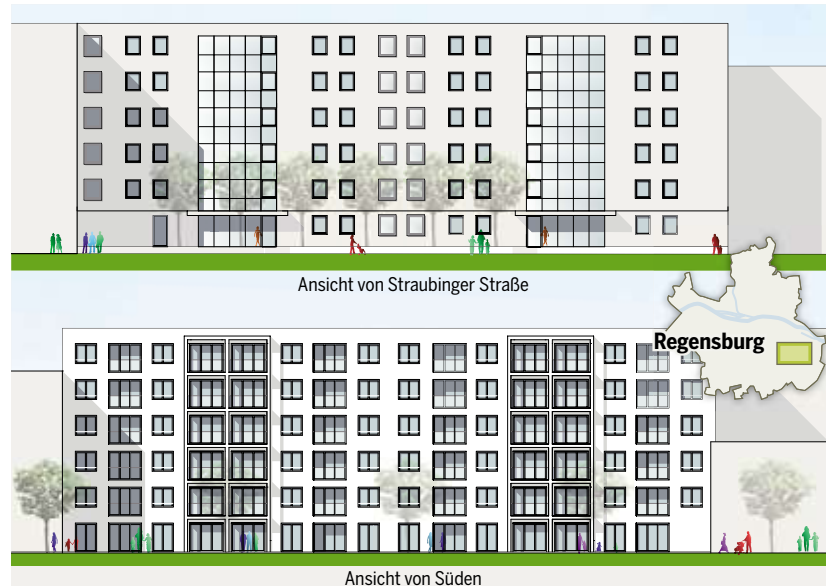
Warum gerade 15 Prozent? Diese Frage sei sehr sorgsam abgewogen worden, sagte Schaidinger. Natürlich hätte man auch eine höhere Zahl nehmen können. „Das klingt dann zunächst zwar sehr gut, hätte aber zur Folge, dass überhaupt nichts mehr auf dem Bausektor geschieht.“

Das Bebauungsplangebiet „Ehemalige Zuckerfabrik“ sei somit der erste Fall, bei dem diese Regelung zum Tragen kommt. Die städtische Tochter Stadtbau GmbH wird auf dem Areal 47 und die Joseph-Stiftung aus Bamberg 48 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichten. Derzeit werden die Bauanträge eingereicht und die Fördermittel beantragt. Baubeginn wird Anfang

kommenden Jahres sein. Die Absicherung dieser Investition in den öffentlichen Wohnungsbau erfolgte im Jahr 2011 durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und damaligem Grundstückseigentümer. Mit der Entwicklung des ehemaligen Zuckerfabrik-Geländes würden gleich mehrere Ziele erreicht: Der Stadtosten erfahre eine deutliche städtebauliche Aufwertung, die auch zu einem Imagegewinn für den ganzen Stadtteil führe. Insgesamt etwa 500 neue Wohnungen tragen zu einer spürbaren Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei. Und schließlich werde gezielt bezahlbarer Wohnraum für diejenigen geschaffen, die sich am frei finanzierten Wohnungsmarkt nur sehr schwer behaupten können.

„Der Grat zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Gerechtigkeit ist schmal“, sagte Schaidinger. „Dass gerade im ersten Anwendungsfall auf einem städtebaulich bedeutsamen Areal der Beschluss des Stadtrates konsequent umgesetzt wird, ist ein wichtiges Zeichen dafür, dass unsere Stadt für alle Bevölkerungsschichten attraktiv ist und attraktiv bleiben soll.“

GEPLANTER WOHNKOMPLEX DER STADTBAU GMBH



► **Parallel** zur Straubinger Straße soll der Wohnkomplex der Stadtbau GmbH entstehen.

► **Das Gebäude** ist sechsgeschossig, hat zwei Treppenhäuser und beherbergt 47 Wohneinheiten.

► **Bei den Wohneinheiten** handelt es

sich um Zwei-Zimmer-Wohnungen mit je 50 Quadratmetern Grundfläche und um Drei-Zimmer-Wohnungen mit je 75 Quadratmetern.

► **Baubeginn** ist für nächstes Jahr geplant; schon 2014 sollen die ersten Wohnungen fertiggestellt sein. (hs)

Hans Schaidinger
Foto: MZ-Archiv/alt-
rofoto.de