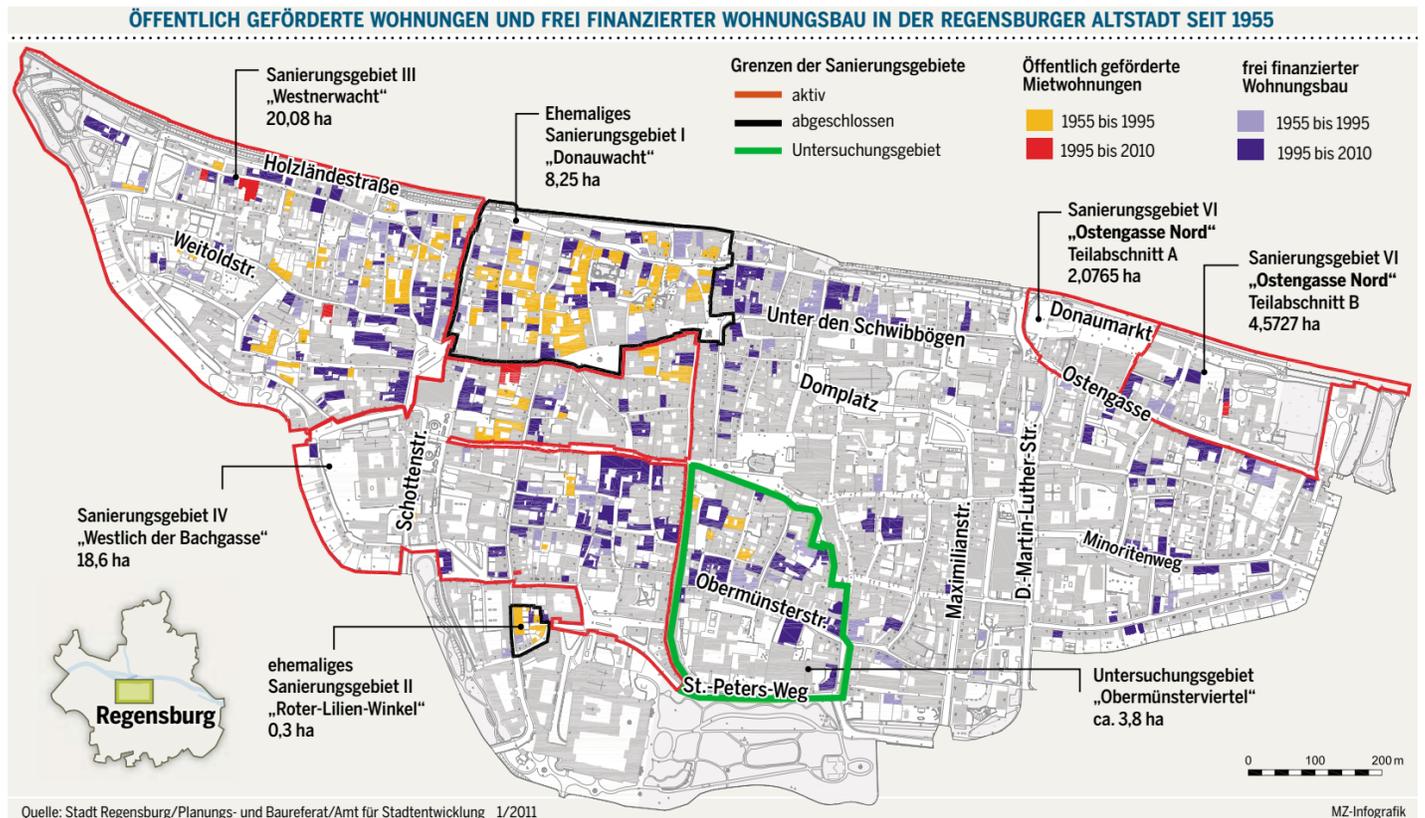


„TATORT ALTSTADT“

Mieterbund präsentiert Dokumentation zur Sanierungstätigkeit

CHRONOLOGIE

- ▶ **Sanierungsbeginn 1955:** In der Keplerstraße 7, bewohnt von 94 Personen in drangvoller Enge, stürzt das Treppenhaus ein. Diesen Vorfall nimmt die Stadt zum Anlass, die Sanierung der Altstadt insgesamt anzugehen. An die Staatsregierung wird ein entsprechender Förderantrag gestellt.
- ▶ **Erste Planungen 1956 und Gutachten:** Die Definition der Planungsziele gestaltet sich schwierig. Die flächendeckende Erneuerung einer historischen Altstadt war Neuland. 1957/58 wird die Planung an Professor Döllgast übertragen. Er ist auf dem Gebiet der Denkmalpflege besonders erfahren. Seine Arbeit blieb über ein Jahrzehnt Grundlage aller weiteren Sanierungsüberlegungen.
- ▶ **Beginn der Haussanierungen 1958:** Die Keplerstraße 7 und 9 werden in Angriff genommen – und entkernt. Bis 1968 folgen in analoger Praxis zwölf weitere angrenzende Anwesen.
- ▶ **Die Stadtbau wird 1967 Sanierungsträger:** Um schneller voranzukommen, beauftragte der Stadtrat die Stadtbau, bei der Sanierung der Altstadt mitzuwirken.
- ▶ **Städtebauförderung:** 1971 wird ein Gesetz erlassen, das Kurt Schindler heute als „Meilenstein für die Entwicklung von Städten und Gemeinden“ bezeichnet. Es brachte die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für eine umfassende Stadterneuerung.
- ▶ **Das Denkmalschutzgesetz von 1973:** Es wirkt sich maßgeblich auf die Sanierung der Altstadt aus. Weit über 1000 Anwesen werden in dem geschützten

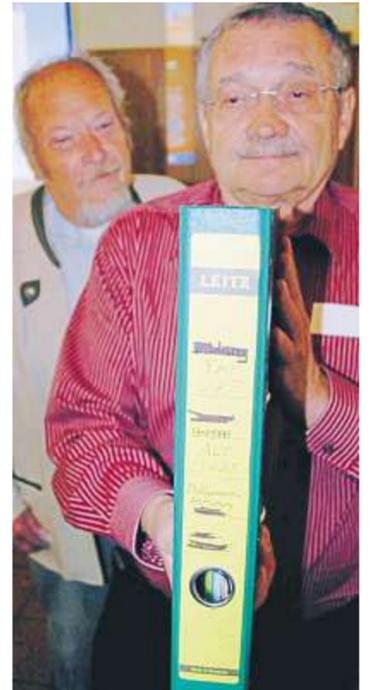


München, Düsseldorf – Regensburg...

SOZIALES Der Wandel, der sich laut Mieterbund in der Altstadt vollzieht, wird in Fachkreisen Gentrifizierung genannt. In vielen Metropolen ist sie zu beobachten.

niedriger“ Bevölkerung durch „statushöhere“. Finanzkräftige Schichten entdecken ein zentrales Stadtgebiet und erobern den Wohnraum; die Immobilienpreise schießen nach oben. Die angestammte Bevölkerung – häufig ältere Menschen – hat das Nachsehen und ist gezwungen, ihren Lebensraum zu verlassen.

Zentrums erhöht. Wo früher „grau in grau“ herrschte, reiht sich heute Schatzkästchen an Schatzkästchen. Doch die modernisierten Wohnungen haben angeblich eine hohe Fluktuation – was laut Schindler unweigerlich dazu führt, dass die Mieten weiter nach oben klettern. „Jedes Mal, wenn einer auszieht, hat der Vermieter das Recht, noch mehr zu verlangen.“



Mieterbund-Chef Kurt Schindler präsentiert seinen Ordner „Tatort Altstadt“. Im Hintergrund: Walter Schultheiss, der kräftig mitgeholfen hat, das Werk zu erstellen. Foto: Rieke

VON THOMAS RIEKE, MZ

REGENSBURG. Regensburg reiht sich gerne ein unter die „ganz Großen“ in der Republik. Wirtschaftskraft und Investitionen, Lebensqualität und Kultur – da braucht die Oberpfalz-Metropole wahrlich kein „Ranking“ zu scheuen. Kurt Schindler hat im Vergleich zu Hamburg, Düsseldorf oder München aber eine Gemeinsamkeit gefunden, über die sich die Begeisterung in Grenzen halten dürfte: Auch in Regensburg gibt es nach Überzeugung des Mieterbund-Vorsitzenden das Phänomen der Gentrifizierung. Gentrifi-was?

Arme und Alte haben Nachsehen

1964 bereits wurde dieses Wort von der englischen Geografin Ruth Glass als Fachbegriff in die Stadtforschung eingebracht. Dahinter verbirgt sich der schleichende Austausch von „status-

Dicke Aufschläge für Altstadtlage

Kurt Schindler nannte in der gestrigen Pressekonferenz, in der er seine Dokumentation „Tatort Altstadt“ vorstellte, keine exemplarischen Einzelschicksale für diesen sozialen Strukturwandel. Aber er präsentierte Grafiken, die belegen, wie sich die Basismieten in der Altstadt seit dem Millenniumsjahr entwickelt haben.

Von 5,45 Euro pro Quadratmeter ist der Mietzins auf 7,34 Euro (2010) gestiegen. Der Zuschlag gegenüber der durchschnittlichen Miete in anderen Stadtteilen belaufe sich mittlerweile auf zwölf Prozent, Tendenz steigend, sagt Schindler. Und wer auch noch eine besonders gute Lage im Zentrum ergattern möchte, müsse noch tiefer in die Tasche greifen.

Ursachen für diesen Trend gibt es, so der Experte vom Mieterbund, viele. Zum einen hat die umfangreiche Sanierungstätigkeit die Attraktivität des

Stadtbau, die sich 1995 aus dem Sanierungsgeschäft in der Altstadt zurückgezogen habe. In der Doku prangert er (den gestern nach Berlin gereisten) OB Schaidinger an, weil dieser im Oktober 2010 eine nachteilige Veränderung der Bevölkerungsstruktur in der City bestritten hatte. Richtig sei vielmehr, dass viele Menschen die Altstadt als Wohnort wiederentdeckt hätten. Somit sei der Anreiz für die Schaffung von Eigentumswohnungen gestiegen. Darin wollte Schaidinger nichts Negatives erkennen.

Meinungen prallen aufeinander. Doch wenn über das Thema diskutiert wird, sich eine Kontroverse entwickelt, so ist das durchaus im Sinne des Mieterbunds. Schindler will, dass die Gesellschaft über die Veränderungen, die in der Altstadt vor sich gehen, endlich intensiv redet.

Stadtbau-Boss: „Schindler schürt Ängste“

REAKTION Joachim Becker warnt, der Mieterbund-Vorsitzende verfolge mit seiner Aktion persönliche Interessen.

VON THOMAS RIEKE, MZ

REGENSBURG. Entgegen der Darstellung von Mieterbund-Chef Kurt Schindler kommt die Stadtbau sehr wohl ihrer „sozialen Verantwortung“ nach. Der Verkauf der Zandtenngasse 1 und einiger anderer Objekte seien eine Ausnahme – und dienen der Gewinnung von Geld, das die städtische Tochter dringend für Investitionen an anderer Stelle benötige, sagt Becker.

Im Zentrum sei die Stadtbau nur deshalb nicht mehr besonders aktiv, weil dort private Investoren gute

Arbeit leisteten, sagt Becker. Schindler selbst habe 1995, als die Stadtbau die Weichen neu stellte, im Aufsichtsrat gesessen. „Hat er versäumt, sich vor dem Beschluss einzubringen?“ Dem Chef des Mieterbunds geht es laut Becker hauptsächlich darum, Mitglieder zu gewinnen und dadurch seine Existenz zu sichern. „Herr Schindler hat ein starkes Eigeninteresse an der Diskussion, und das ist ungut.“ Er scheue nicht davor zurück, Ängste in der Meterschaft zu schüren, „um sich selbst Bedeutung und Aufmerksamkeit zu verschaffen“.

Andererseits zollt Becker Schindler auch Respekt für seinen Fleiß. Das Datenmaterial, das er zusammengetragen und als Dokumentation ins Internet gestellt habe, sei sehr umfangreich. Deshalb sei es aber auch unmöglich gewesen, es auf die Schnelle zu studieren und im Detail Stellung zu bezie-

hen. „Die Stadtbau selbst geht jedenfalls sehr verantwortungsbewusst und sozial ausgewogen mit den Mietern ihrer rund 6500 Wohnungen um“, sagt Becker. Dafür spreche die „außerordentliche geringe Zahl“ von rechtlichen Auseinandersetzungen. Die Durchschnittsmiete des Gesamtwohnungsbestands der Stadtbau liegt bei rund fünf Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – und damit rund 25 Prozent unter Mietspiegelniveau.

Mit ihrer Mietpreispolitik stelle die Stadtbau das „soziale Gewissen des Regensburger Wohnungsmarkts“ dar und wirke dämpfend auf die Preisentwicklung ein, konstatiert Becker. Hinzu komme das Vorhaben, bis zum Ende des Jahrzehnts den Markt durch rund 500 Neubauwohnungen zu entlasten. „Damit sorgen wir für soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt.“



Stadtbau-Chef Joachim Becker: „Wir sind das soziale Gewissen am Markt.“ Foto: Stadtbau



Eines der Anwesen in der Westnerwacht, das dem Passanten an der Fassade Auskunft über die letzte Sanierung gibt. Foto: Rieke

Ensemble als Einzeldenkmale geführt. 1975 wird das gesamte Stadtzentrum (rund 350 Hektar) zum Untersuchungsgebiet.

▶ **Sanierungsgrundsätze 1977:** Der Stadtrat beschließt einen Sozialplan, um für die Zukunft klare politische Vorgaben geben zu können. Im selben Jahr wird die Donauwacht Sanierungsgebiet.

▶ **Investoren:** Bis Mitte der 1970er-Jahre wurde die Altstadtsanierung von Stadt und Stadtbau allein getragen. Es gab praktisch keine Privatsanierungen. Erst die 1974 vom Gesetzgeber gewährten Abschreibungsmöglichkeiten machten zusammen mit der Städtebauförderung die Altstadtsanierung auch für Kapitalanleger interessant. Art und Umfang der Maßnahmen wurden in den Folgejahren wesentlich von solchen privaten Bauherren bestimmt.

▶ **Sanierungsgebiete:** 1982 Roter-Lilien-Winkel; 1986 Westnerwacht; 1995 Areal westlich der Bachgasse; 2004 Ostengasse-Nord und Stadtamhof.

▶ **Bauträger statt öffentliche Hand:** Die Stadt entwickelte zu Beginn der 1970er-Jahre ein gezieltes Fördermodell. Es garantierte privaten Bauherren eine ausgewogene Gesamtfinanzierung. Hinzu kamen Vorteile der erhöhten Steuerabschreibung. Bis Ende der 80er-Jahre entstanden so 800 öffentlich geförderte Wohnungen.

(Quelle: Mieterbund)