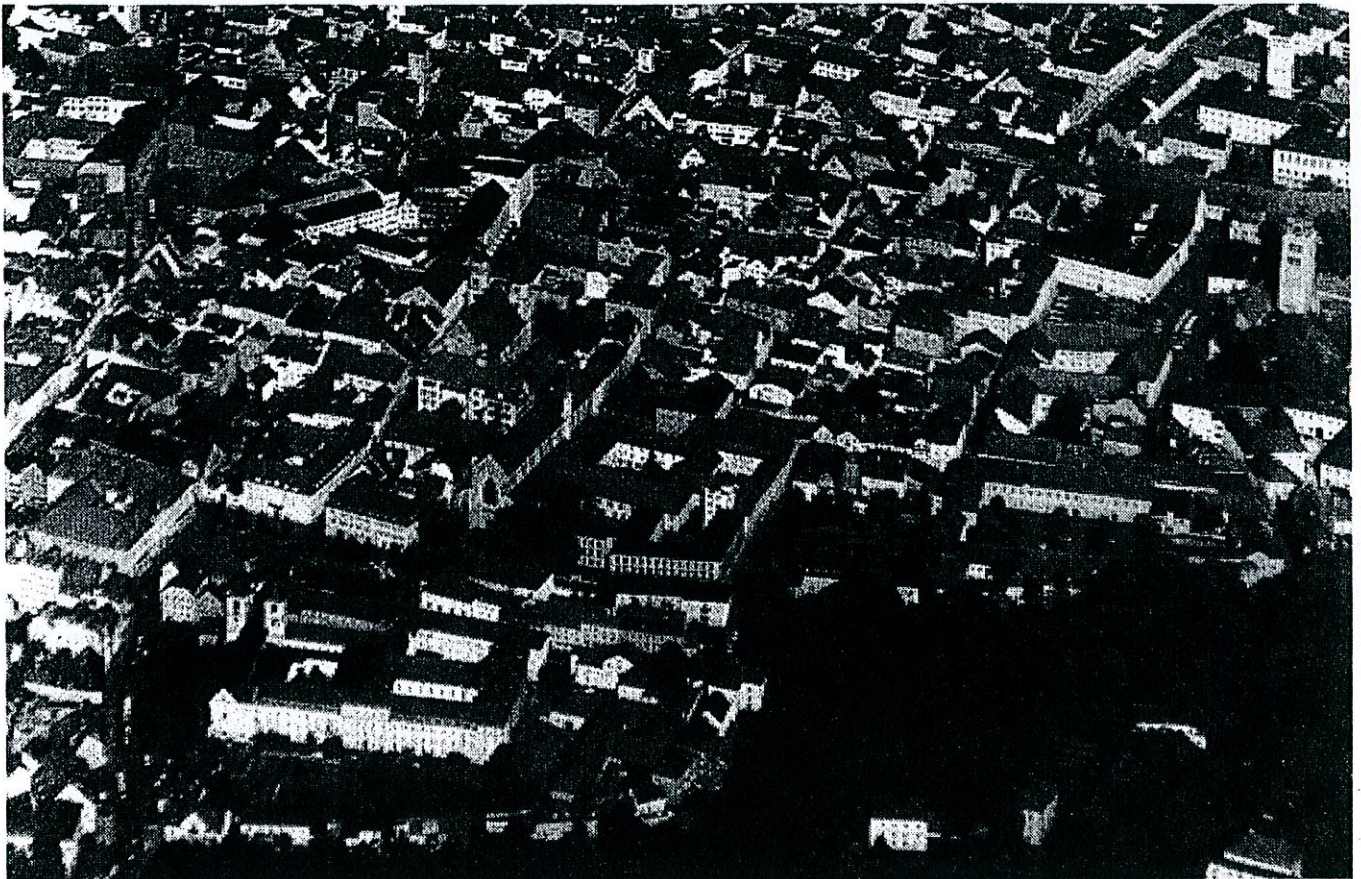




Rund ein Viertel der Gebäude in dem Sanierungsgebiet ist in marodem Zustand.

Foto: Stadt Regensburg

„Sanierungsgebiet westlich der Bachgasse“ für 350 Millionen Mark

Ein Viertel der Häuser in bedenklichem Zustand

Bauchgrimmen beim Stadtplanungsausschuß / Immer mehr Investoren verzichten auf öffentliche Mittel

hs. „Sanierungsgebiet westlich der Bachgasse“ heißt offiziell der 18,6 Hektar große Altstadtabschnitt, der durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen „wesentlich verbessert oder umgestaltet“ werden soll. Darauf einigte sich jetzt der Planungsausschuß in seiner jüngsten Sitzung, wenngleich auch Unbehagen geäußert wurde. So sah SPD-Stadtrat Norbert Hartl in der Maßnahme die Gefahr der Ungleichbehandlung nicht ausgeschlossen, wenn Haus- oder Grundstückseigentümer in diesem Areal – im Gegensatz zu anderen Altstadtbereichen – Steuervorteile genießen. Selbst Rechtsreferent Dr. Eugen Rosenmeier mußte einräumen, daß das Vorhaben rechtlich nicht unumstritten sei.

Das Sanierungsgebiet reicht grob beschrieben vom Platz der Einheit bis zur Unteren/Oberen Bachgasse sowie vom Emmeramplatz/Fürst-Anselm-Allee bis zur Gesandtenstraße. Rund 20 Prozent aller Anwesen in diesem Bereich sind einem Untersuchungsbericht zufolge in einem guten Bauzustand, so daß keine Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Knapp 40 Prozent der Anwesen indes weisen einen mittleren Bauzustand mit grundsätzlich intakter Bausubstanz auf. Trotzdem besteht bei diesen Gebäuden zumindest teilweise ein erheblicher Modernisierungsbedarf.

Bauzustand „schlecht bis sehr schlecht“

Dringend sanierungsbedürftig hingegen sind rund ein Viertel aller Anwesen in diesem Gebiet, weil der Bauzustand dieser Häuser „schlecht bis sehr schlecht ist, auch wenn dies nach außen oftmals nicht sichtbar ist“, heißt es in dem Bericht. Das heißt unter anderem, daß bei solchen Gebäuden die Standsicherheit der Decken und Wände sowie anderer konstruktiver Teile nicht mehr in notwendigem Umfang gewährleistet ist. „Die Anwesen mit vorrangigem Sanierungsbedarf finden sich vor allem in Quartieren westlich der Glockengasse sowie südlich der Gesandtenstraße“, heißt es in dem Bericht. Gebäude mit mittlerem Bauzustand sind dagegen über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

Aufschluß gibt der Bericht auch über Zustand und Ausstattung der Wohnungen, die demnach häufig nicht abgeschlossen sind. Relativ häufig sind auch unzureichende Wohnungsgrundrisse, Durchgangszimmer bzw. gefangene Räume. Zu-

dem bedingen die engen Gassen und überbauten Höfe nicht selten schlecht belüftete und unzureichend belichtete Wohnräume. Zwar sind nach dem Ergebnis der Untersuchungen die meisten Wohnungen mittlerweile mit Bad oder Dusche ausgestattet. Dies trifft auch für Gebäude zu, die bislang nicht modernisiert worden sind. Jedoch kann dabei häufig nicht von einem abgeschlossenen Badezimmer ausgegangen werden. „Oft sind diese Einrichtungen eher provisorisch in Dielen oder sonstigen Räumen installiert“, stellt der Bericht fest. Auch wird die Mehrzahl der Wohnungen in dem Gebiet nach wie vor über Einzelöfen beheizt. Nur 40 Prozent verfügen über eine Zentral- bzw. Etagenheizung.

Die Nachfrage in der Altstadt ist stabil

Die Durchführung der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen verbleibt zwar grundsätzlich in der privaten Eigenverantwortlichkeit der Hauseigentümer und Investoren. Im Gegensatz zu früheren Jahren ist es jedoch bei hohen erzielbaren Mietrenditen möglich, Sanierungen durchzuführen, ohne öffentliche Mittel nachzufragen. Darüber hinaus besteht eine stabile Nachfrage nach Wohneigentum in der Altstadt, so daß im Rahmen der derzeit im Untersuchungsgebiet laufenden Sanierungen überwiegend Eigentumswohnungen geschaffen werden.

Der Einsatz öffentlicher Mittel bei Hausanierungen kann sich daher zunehmend auf Anwesen beschränken, die wegen ihrer Größe, Struktur oder ihrer denkmalgeschützenden Vorgaben der besonderen Unterstützung durch die öffentliche Hand bedürfen. Darüber hinaus ist eine öf-

fentliche Förderung aber auch zur Verwirklichung sozialer Zielsetzungen unentbehrlich. Denn eine erfolgreiche Sozialplanung setzt voraus, daß sanierungsbetroffenen Mieterhaushalten ein Verbleiben im Gebiet ermöglicht wird. Nach derzeitigem Baupreisindex erfordert die Erneuerung von historischer Bausubstanz in der Altstadt reine Baukosten in Höhe von 600 bis 700 Mark pro Kubikmeter umbauten Raum, je nach Sanierungsbedürftigkeit der Anwesen. Zusammengerechnet ergäben sich dann für das gesamte Sanierungsgebiet – legt man diese Ansätze zugrunde einschließlich aller erforderlichen Nebenaufwendungen – Gesamtkosten in Höhe von rund 350 Millionen Mark.

Fördervolumen von 25 Millionen Mark

Nach bisherigen Erfahrungswerten, so heißt es in dem Bericht abschließend, würde sich der notwendige Anteil von Städtebauförderungsmitteln mit rund 100 000 Mark auf knapp ein Drittel der Gesamtkosten belaufen. Da jedoch von privaten Investoren zunehmend auf öffentliche Förderungsmittel verzichtet wird, kann unterstellt werden, „daß bei höchstens 25 Prozent aller Sanierungen Städtebauförderungsmittel nachgefragt werden“. Somit ergibt sich bei den Baumaßnahmen ein Fördervolumen von 25 Millionen Mark.