



Die Ansicht zeigt die Fritz-Fendt-Straße, die Bebauung soll neben der Rehbach-Villa erfolgen.

FOTO: KUEHL & WELZIEN

# 60 neue Wohnungen geplant

**ZUKUNFT** Wo einst die erste Tankstelle der Stadt stand, entsteht das Bauquartier Rehbach – mit einigen Besonderheiten.

VON CHRISTIAN ECKL

**REGENSBURG.** Es soll ein Zeichen sein, dass man in einer boomenden Stadt wie Regensburg auch anders bauen kann: „Wir wollen keine Investoren-Architektur“, sagt Claudia Schwcke, Betreiberin der Avia Tankstelle und des gleichnamigen Hotels in der Frankenstraße. Erst kürzlich sanierte sie mit großem Aufwand das Wohnhaus ihrer Großeltern, die Rehbach-Villa. Das Gebäude, an dem der Schlosspark und der Alleengürtel an der Margaretenstraße liegt, ist benannt nach dem Bleistiftfabrikanten Christoph Rehbach, der es im 19. Jahrhundert erbauen ließ.

In der Villa entstand Wohnraum für Gutbetuchte. Das soll laut Schwcke im Bauquartier Rehbach anders werden. „Wir müssen keine großen Renditen erwirtschaften“, sagt sie. Das Grundstück zwischen Margaretenstraße und Fritz-Fendt-Straße gehört der Familie. „Wir mussten also nicht schon Millionen bezahlen, die wir später wieder hereinholen wollen.“ Was aber genau bezahlbarer Wohnraum ist, kann sie noch nicht sagen: „Das hängt auch davon ab, wie sich die Baukosten entwickeln, etwa der Holzpreis.“ Die Wohnungen sollen aber gerade für Familien erschwinglich werden. Und: Die Häuserschlucht, die durch die nahe Bebauung an der Fritz-Fendt-Straße geschaffen wurde, soll durch eine Parkanlage aufgebrochen werden.

60 Wohnungen sollen in direkter Altstadt Nähe entstehen, im Schnitt haben sie laut Planung 85 Quadratmeter. Und einige Besonderheiten, wie der Münchner Architekt Michael Miritsch erläutert. „Die Zukunft des Wohnens wird eng zusammenhängen mit der

Möglichkeit, das Homeoffice zu nutzen“, sagt Miritsch. Deshalb gibt es zu jeder Wohnung einen separaten Bereich, der einen eigenen Eingang und Internet-Anschluss hat. „So kann man das Arbeiten und das Wohnen räumlich trennen“, so Miritsch.

Doch diese Möglichkeit sei auch im Hinblick auf sich wandelnde Lebensumstände und -biographien gedacht. „Möglich ist auch, dass dort die Kinder, die im Schnitt länger bei den Familien wohnen, nach wie vor integriert sind,

aber einen eigenen Raum für sich nutzen können.“ Im Alter könne der Bereich, der in den Plänen ein Stockwerk höher maisonetteartig eingeplant ist, für die Pflege genutzt werden.

Die Holz-Hybrid-Bauweise führe auch dazu, dass das Bauquartier klimaoptimiert ist. Einer Verwitterung der Holzfassade begegnet Miritsch mit einer feingliedrigen Struktur. Grün ist zentraler Bestandteil der Bebauung. „Durch zwei Pavillons wollen wir den Park-Charakter unterstreichen. Der alte Baubestand, der neben der Villa steht, wird ebenso integriert wie eine neue Bepflanzung“, sagt der Architekt.

Am nächsten Donnerstag befasst sich der Gestaltungsbeirat mit dem Bauvorhaben. Dann wird entschieden, ob die Architektur Wächter Abweichungen von der Investoren-Architektur goutieren. Schwcke hofft, dass die Gestaltungsbeiräte ihr Ansinnen für eine Wohnbebauung als Lebensraum anerkennen. „Wir wollen ab 2023 beginnen“, sagt die Unternehmerin. Bis 2028 sollen die Wohnungen stehen.

”

**Wir wollen keine Investoren-Architektur.“**

**CLAUDIA SCHWCKE**  
Unternehmerin