

Hoffen und Bangen

Die Ganghofer-Siedlung hat einen neuen Eigentümer. Für viele völlig überraschend hat sich das Münchner Unternehmen Igewo jetzt von den über 1000 Wohnungen

in Regensburg getrennt, und das, obwohl sein jahrelanger Kampf um neues Baurecht von Erfolg gekrönt war. Die Mieter sind nun zwischen Hoffen und Bangen.

VON THOMAS RIEKE, MZ

REGENSBURG. „Nein, also damit hatte ich nicht mehr gerechnet.“ Auch Albert Meier wurde vom Verkauf der Ganghofer-Siedlung (280 Einzelhäuser und Blocks mit über 1000 Wohnungen) völlig überrascht. Der 55-jährige hat eine besondere Beziehung zu dem zwischen 1936 und 1939 errichteten Ensemble. Hier erblickte er das Licht der Welt, hier wohnt er bis heute. Seit dreißig Jahren ist die Maria-Herbert-Straße 11 seine Adresse.

Verfall der grünen Lunge

Und so konnte Meier wie nur wenige andere die Entwicklung der Siedlung – um nicht zu sagen, den Niedergang – verfolgen, die einerseits als „grüne Lunge“ des Südens gepriesen wird, andererseits größtenteils in erbärmlichem Zustand ist. Das Dilemma: Über viele Jahre hinweg wurde viel zu wenig für den Erhalt der Gebäude getan; teils wollte, teils konnten die Eigentümer (früher die Heimbau Bayern, dann das Münchner Wohnungsunternehmen Igewo) nicht mehr investieren. Viele Mieter haben deshalb im Laufe der Zeit selbst viel Geld in die Wohnungen gesteckt. Das Positive am Dilemma: Es wurde auch nicht viel vermurtet.

Um den Siedlungscharakter und das „hohe Maß an Authentizität“ zu wahren, wurde die Siedlung 1995 auf Veranlassung des Landesamts für Denkmalpflege unter Schutz gestellt, und die Stadt leitete 2001 die Aufstellung eines Bebauungsplans in die Wege. Die überfällige Sanierung sollte geordnete Wege gehen.

Mit Aufgabe überfordert

Jahrelang wurde gerungen, im Sommer 2004 schließlich stimmte der Stadtrat dem Bebauungsplan zu, der der Igewo auch neues Baurecht einräumte. Allerdings musste sich die Münchner Gesellschaft dafür auf einen städtebaulichen Vertrag einlassen, der unter anderem einen Schutz der Mieter über das Übliche hinaus garantiert. Dann geschah zwei Jahre wieder nichts – bis die Igewo jetzt ihren Ab-

„Wir hatten nicht das Geld und wir hätten es auch nicht von einer Bank bekommen.“

Ulrich Geßner

schied aus Regensburg bekannt gab. Bis auf ein Grundstück hat sie all ihren Besitz Mitte Oktober verkauft. Neue Eigentümer sind die LEG Baden-Württemberg (kompletter Altbestand) und die GBWAG München, die sich die siebenstöckigen, neueren Blocks in der Boelcke- bzw. Immelmannstraße sicherte. Ob die Igewo die zeitaufwändigen und arbeitsintensiven Verhandlungen bereut?

Geschäftsführer Geßner antwortet mit einem klaren „Nein“. Das Engage-



Blick in die Ganghofer-Siedlung: Die Häuschen sind hübsch, aber sanierungsbedürftig.

Fotos: Rieke/MZ-Archiv

ment habe sich ja zumindest für die Siedlung selbst ausgezahlt. „Für sie ist etwas sehr Positives heraus gekommen. Der Bebauungsplan ist nicht schlecht.“ Die Igewo habe freilich erkennen müssen, dass ihr die Aufgabe, das komplette Ensemble zügig auf Vordermann zu bringen, über den Kopf gewachsen wäre. Die Auflagen hätten die Sache laut Geßner wesentlich teurer gemacht, als wenn man dem Unternehmen freie Hand gelassen hätte.

Geßner spricht von 50 bis 60 Millionen Euro, die seine Gesellschaft hätte aufbringen müssen. „Dieses Geld haben wir nicht, und wir würden es auch nicht von einer Bank bekommen.“ Deshalb habe es nur zwei Möglichkeiten gegeben: Die Sanierung auf zwanzig bis 25 Jahre zu strecken. (Geßner: „Aber was hätten denn die Mieter davon gehabt?“) Oder zu verkaufen.

Dabei soll ein Makler geholfen haben. Den Preis nennt der Igewo-Chef nicht. Darüber sei Stillschweigen vereinbart worden. Allerdings gibt er zu, dass sich der Kreis der Interessenten

in sehr überschaubarem Rahmen gehalten habe. Förderlich sei letztlich der gute Ruf Regensburgs als aufstrebende Stadt gewesen.

Bei der Auswahl des Käufers sei, so versichert Geßner weiter, nicht nur die gebotene Summe entscheidend gewesen, sondern auch der Leumund der Unternehmen. Der Igewo-Geschäftsführer: „Wir wollten keinesfalls jemanden aus der ‚Heuschreckenfraktion‘, sondern jemanden, der als mieterfreundlich bekannt ist sowie die Mittel und auch die Kompetenz besitzt, die anstehenden Aufgaben zu lösen.“

„Kauf bricht Miete nicht“

Mieter wie Albert Meier sind jetzt gespannt, wie's weiter geht. Er wünschte sich vor allem, dass für das Erscheinungsbild der Siedlung endlich in größerem Umfang etwas getan wird: „Neuer Putz und neue Fensterläden, frische Farbe – das wäre doch was!“ Die Igewo habe hier nur Stückwerk abgeliefert. Preiswert soll das Wohnen in der Ganghofer-Siedlung natürlich bleiben. Geßner beruhigt: „Kauf bricht Miete nicht!“ Ebenso habe der städtebauliche Vertrag, den die Igewo mit Regensburg geschlossen hat, weiter volle Gültigkeit. „Niemand braucht Angst zu haben, dass morgen die Abbruchbagger kommen!“

Wer ist die neue Eigner?

ht. Seit Mitte Oktober ist die LEG Baden-Württemberg neuer Eigentümer der Ganghofer-Siedlung. Die frühere Landesentwicklungsgesellschaft wurde 1997 privatisiert und gehört zu 90 Prozent der Landesbank. Die Gesellschaft besitzt 25 000 Mietwohnungen. Pressesprecherin Dr. Brigitte Reibenspies: „Wir müssen uns neu orientieren. Unsere übers Land verstreuten Häuser verkaufen wir; in aufstrebenden Städten wie Stuttgart, Berlin und Regensburg suchen wir indes Bestände. Die Ganghofer-Siedlung passt wunderbar in unser Portfolio.“ Bei allem Wandel sei der LEG eines geblie-

HINTERGRUND

ben: ihr soziales Engagement. „Wir sind keine Heuschrecken, die möglichst schnell möglichst viel Geld verdienen wollen“, sagt Reibenspies, „wir wollen die Siedlung weiter entwickeln.“ Dies schließe freilich „sozial vertragliche Privatisierungen“ nicht aus. „So weit sind wir aber noch lange nicht. Sukzessive wird geprüft“, so die LEG-Sprecherin. „Zeitnah“ wolle man sich bei den Mietern selbst vorstellen. Für die Verwaltung der Wohnungen bleibt die Igewo München noch drei Jahre zuständig.

Die siebenstöckigen Blocks jüngerer Baujahrs in der Boelcke- und Immelmannstraße hat die Igewo an die Bayerische Wohnungs-AG (GBWAG) in München veräußert. Das 1936 gegründete Unternehmen war als ehemals gemeinnützige Gesellschaft maßgeblich am Wiederaufbau der Landeshauptstadt beteiligt und hat in Bayern mittlerweile 25 000 Wohnungen, Häuser und Gewerbeeinheiten errichtet. Ihr Leistungsspektrum umfasst auch die Bewirtschaftung fremden Mietwohnungsbestandes, Projektentwicklung für Dritte sowie die Übernahme städtebaulicher Aufgaben.

„Gut, dass wir Vertrag haben“

ht. SPD-Stadtrat Norbert Hartl hat sich immer wieder besonders um die Ganghofer-Siedlung gekümmert. Sein erster Kommentar zum Verkauf: „Auf die Idee wäre ich nicht mehr gekommen. Aber umso besser, dass wir den städtebaulichen Vertrag geschlossen haben!“ So seien Mieterschutz und die Art, wie saniert werden soll, festgeschrieben. Hartl weiter: „Will man den Bestand der Siedlung retten, muss künftig etwas schneller gehandelt werden.“



„Wir bereuen nichts. Letztlich ist durch den Bebauungsplan für die Siedlung etwas sehr Positives herausgekommen.“

Ulrich Geßner, Igewo-Geschäftsführer