



Das Gebiet „An der Grubstraße“ ist bereits seit der Jahrtausendwende als Baugrund vorgesehen. Nun erfolgte der Spatenstich.

Foto: Strasser

# Platz für bezahlbare Grundstücke

**BAU** Glaubt man den Zahlen, ist Holzheim am Forst eine eher unbeliebte Gemeinde. Für die 40 Parzellen im neuen Baugebiet gibt es aber bereits zahlreiche Anfragen.

VON RALF STRASSER, MZ

**HOLZHEIM AM FORST.** Der Erschließungsvertrag ist unterschrieben, die Baumaschinen stehen bereit, das Gelände lässt bereits die Ausdehnungen der Erschließung erkennen, das Baugebiet „An der Grubstraße“ in Holzheim am Forst hat die ersten Schritte bereits hinter sich. „Fehlt nur noch der Spatenstich“, sagte ein gut gelaunter Johann Schmalzl als Erschließungsträger für die 40 Parzellen, die in der Verlängerung von Grubstraße und Auf der Röth entstehen werden.

Für den gebürtigen Steinsberger ist es eine Premiere. „Ich glaube, das ist mein erster Spatenstich“, schmunzelte er in der Runde von Vertretern der Stadtwerke, Baufirma, Politik und Ingenieurbüro.

## In Prognosen auf dem letzten Platz

„Einmal muss man den Anfang machen und der Anlass passt dazu.“ Die Motivation dazu holt sich Schmalzl aus dem Potential heraus, dass die Gemeinde Holzheim für Bauland bietet. Die Gemeinde liegt durchaus im Speckgürtel der Boomregion Regensburg, betont auch Bürgermeister Beer. Es stellt sich jedoch die Frage, ob und inwieweit Holzheim davon profitieren kann. Bei der Infrastruktur und dem Wohlgefühlcharakter, eingebettet in eine intakte Natur, setzt Beer ein Ausrufezeichen, doch offizielle Zahlen gehen in eine andere Richtung. Aktuell liegt Holzheim bei der Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2028 unter allen Gemeinden des Landkreises Regensburg auf dem letzten Platz.

Das Bayerische Landesamt für Statistik weist bei der Ge-



QUELLE: GEMEINDE HOLZHEIM AM FORST; PLAN: SIMONE SCHMALZL | MZ-INFOGRAFIK

▶ **Historie:** Das Gebiet wurde vor über zehn Jahren von zwei Landwirten überplant und mit sieben Grundstücken mittlerer Größe bebaut. Der Rest wurde an die Firma Schmalzl Massivbau verkauft, die eine Änderung des bestehenden Baugebietes angestoßen und einen Städtebauvertrag mit der Gemeinde Holzheim abgeschlossen hat.

▶ **Das Baugebiet:** Nach dem Satzungsbeschluss am 22.8.2017 wurde nun der Erschließungsvertrag unterschrieben. 40 Parzellen auf 3,2 Hektar sind vorgesehen. Geplant sind ein Doppelhaus, 35 Einfamilienhäuser und vier Mehrfamilien-

häuser. Grundstücksflächen von 360 bis 800 Quadratmeter. Zulässig ist eine variable Bebauung. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 anvisiert.

▶ **Versorgung:** Das neue Baugebiet wird mit moderner Glasfasertechnik versorgt.

▶ **Haushalt:** Für weiteren Grunderwerb hat die Gemeinde Holzheim 250.000 Euro in den Haushalt 2017 gestellt.

▶ **Geburten:** Erst kürzlich wurden in Holzheim Drillinge geboren. „Das freut uns natürlich sehr“, meint Bürgermeister Andreas Beer. „Das passt zu unserer Philosophie einer familienfreundlichen Gemeinde.“

burtenentwicklung und sogenannten Wanderungsbewegungen einen „stark abnehmenden“ Wert auf, etwa 7,5 Prozent sollen demnach in andere Gebiete abwandern. Die Zahlen beruhen auf dem Jahr 2014 und dürften bereits als überholt gelten. Zumindest für Holzheim. Auch wenn die Bevölkerungszahlen seit Jahren bei etwa 1000 Mitbürgern stagnieren, die Gemeinde will familienfreundlich wachsen und reagiert mit Ausweisung von Baugrund, wie dem Gebiet „Am Kirchfeld“ (14 Parzellen) und eben mit dem Areal „An der Grubstraße“, das bereits seit der Jahrtausendwende als Bauland vorgesehen ist.

Hier sollen auf einer Fläche von 32.300 Quadratmeter 40 Parzellen entstehen, vorgesehen ist eine primäre Bebauung mit Einfamilien-

häusern, aber auch vier Mehrfamilienhäuser werden realisiert, die Grundstücksgrößen variieren von 360 bis 800 Quadratmeter. „Wichtig ist dabei, dass die Grundstücke bezahlbar bleiben“, betont Bürgermeister Beer. Als Basis ist ein unteres Segment für das Schaffen von Eigentum vorgesehen, so sind Preise im oberen zweistelligen Bereich für den Quadratmeter geplant. Ein fußläufiger Spielplatz ist vorhanden und mit den guten Busanbindungen sei man auf einem familienfreundlichen Weg, so Beer. „Die Infrastruktur passt, Holzheim wächst und die Entfernungen nach Kallmünz, Regensburg oder Regensburg sind moderat.“

Überhaupt sei Holzheim in einer idealen Situation im Dreieck Regensburg, Maxhütte und Burglengenfeld. „Die Anbindung zu allen drei Orten ist bei uns fast schon als optimal zu bezeichnen.“ Auch der Trend hin zum urbanen Wohnen im Eigenheim sorgt für Interesse. „Wir haben für die 40 Parzellen bereits 80 Anfragen“, erklärt die

Geschäftsführerin Dipl.-Ing. Simone Schmalzl. „Die Leute wollen wieder auf's Land. Auch wenn der Zuzug in Regionen wie Regensburg oder München ungebrochen ist, stellen wir schon fest, dass viele Menschen Wohneigentum auf dem Land schaffen möchten.“ Vor allem, wenn es bezahlbar ist.

## Zu wenig Angebote an Baugebieten

In Holzheim am Forst liegt der Quadratmeterpreis für erschlossenes Bauland etwa bei 160 bis 165 Euro. Für Bürgermeister Andreas Beer eine erfreuliche Entwicklung, dabei ist für ihn die rote Laterne im Landkreis eher ein zweitrangiges Phänomen. „Die Nachfrage ist bei uns tatsächlich groß, nur konnten wir in der Vergangenheit nichts anbieten.“ Zwar habe man 48 Baulücken in der Gemeinde, doch 46 davon stehen nicht zur Verfügung. Mit der Ausweisung der zwei Baugebiete sei man auf dem richtigen Weg. Punkten kann Holzheim mit einer Infrastruktur, die auf Familien zugeschnitten ist, auch wenn die Betreuungsangebote wie Grund- und Mittelschule oder Kindergarten (von 125 Kindern kommen 25 aus Holzheim) und Kinderkrippe im nahegelegenen Kallmünz verortet sind. Hier ist Holzheim eine der drei Gemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft, man finanziert und gestaltet die Einrichtungen mit.

„Wir haben eine sehr gute Busverbindung zur Schule und Kinderbetreuungseinrichtung, da sind wir sehr gut aufgestellt.“ Darüber hinaus setzt die Gemeinde auf ein Förderprogramm, das für strukturschwache Gemeinden aufgelegt ist, und unter anderem werden Maßnahmen wie der Breitbandausbau finanziell unterstützt. Die Handschrift von Bürgermeister Beer und seinem Gemeinderat ist im neuen Baugebiet durchaus erkennbar. Zum einen ist es die offene Bauweise, die das Gremium zulässt, zum anderen entstehen 50 öffentliche Stellplätze und eine verkehrsberuhigte Straßenführung durch Pflanzinseln. Die Zusammenarbeit zwischen Erschließungsträger, Behörden und Gemeinde bezeichnete Bürgermeister Beer beim Spatenstich als „außergewöhnlich gut und zielführend“. Johann Schmalzl gibt ihm Recht und ergänzte: „Ein weiteres Engagement in Holzheim würde ich nicht ausschließen.“

„Ich glaube, das ist mein erster Spatenstich.“

INVESTOR  
JOHANN SCHMALZL

