

# DAS DÖRNBERG

## ELEKTROMOBILE ZUKUNFT BEREITS EINGEKELLERT



Bild 1: Die einzelnen Blöcke sind von unterschiedlichen Architekten geplant - eine Vielfalt von Baustilen

Es trägt den etwas sperrigen Namen „Das Dörnberg“: Jenes neue Wohnbaugebiet, das seit 2016 am Gelände des früheren Rangierbahnhofs Regensburg entsteht. Doch gerade der Schwerpunkt, den die Planer auf den Bereich zukunftsweisender E-Mobilität gelegt haben, ist eindrucksvoll.

### Tanken in der Tiefgarage

Nein, für die Fahrt von seiner neuen Wohnung zur Arbeit braucht Xavier Galland kein Elektroauto. Genauso wenig, wie er eines mit Verbrennermotor benutzt: „Die fünf Kilometer lege ich mit meinem Fahrrad zurück.“ Und zwar bei jedem Wetter, wie der sportliche Nachrichtentechnik-Ingenieur ausdrücklich betont. Das eigene Kraftfahrzeug ist also nicht unbedingt das Wichtigste im Leben der Gallands. Natürlich haben sie eines, einen Verbrenner. „Aber beim nächsten wollen wir uns ein Elektroauto anschaffen“, das hätten er und seine Frau schon länger beschlossen. Deshalb traf es sich gut, dass sie für die Tiefgarage ihrer neuen Heimat auch gleich eine Wallbox bestellen konnten; so werden Zuhause-Ladestationen für E-Mobile genannt. „Wir wissen natürlich um die Schwierigkeiten, nachträglich einen Stromanschluss in eine Garage einer Wohnanlage zu bekommen“, nennt der Familienvater als Grund für die Vorab-Investition.

Dass fast „kein Strom fürs Elektroauto in der Tiefgarage“ verfügbar ist, hat sogar der Autoverein ADAC in einer aktuellen Umfrage bestätigt. So „hat es schwer, wer

in einem Mehrfamilienhaus wohnt und sein Elektroauto aufladen will.“ Gerade mal in vier Prozent der Tiefgaragen gibt es überhaupt dafür geeignete Steckdosen.

### Von Paris nach Regensburg

Gallands vierköpfige junge Familie war eine der ersten hier in „Das Dörnberg“. Ein Stadtquartier, das momentan entsteht und an dem sicherlich noch ein paar Jahre gebaut werden wird. Weshalb die Gallands sich auch mit dem Baulärm rund um ihren Wohnblock herum zu arrangieren haben. Der wird zwar irgendwann zu Ende sein. Die Nähe zum Hauptbahnhof der Oberpfälzer Metropole dagegen wird bleiben. Und damit auch die Geräusche, die vor allem das „Rollende Material“ auf den Gleisen von sich gibt. Denn die kann auch die über acht Meter hohe, breite, irdene Aufschüttung zwischen Schienen- und Wohnanlage nicht komplett abhalten. „Der Lärmschutzwall hilft ganz gut. Nur die Güterzüge hört man etwas“, berichtet Xavier Galland. Aber daran gewöhne man sich recht schnell.

Der Entwicklungsingenieur hat offenbar von Kindheit an gelernt, mit Lärm umzugehen. Schließlich wuchs er in der quicklebendigen, aber auch lauten französischen Hauptstadt Paris auf. Schon einen Teil seines Nachrichtentechnik-Studiums absolvierte er in Deutschland. So war es kein Zufall mehr, dass er nach dem Abschluss beschloss, in Deutschland zu arbeiten, für Siemens in Regensburg im Bereich Insassenschutz für Kraftfahr-

zeuge. Bis heute sind seine Aufgaben ähnlich geblieben. „Unter anderem mit Airbags oder mit autonomen Fahrzeugen“ beschäftigt er sich. Nur hat das Siemens-Werk inzwischen einen neuen Besitzer: Continental.

Privat hat sich aber viel verändert für den gebürtigen Franzosen: Er hat eine Deutsche lieben gelernt, mit ihr eine Familie gegründet, und inzwischen haben die beiden zwei Kinder. Auf der Suche nach einer notwendigen größeren Wohnung haben die Gallands sich auch „Das Dörnberg“ angesehen. Und schließlich haben sie sich für eine Eigentumswohnung hier entschieden. „Wir wollten im Zentrum bleiben“, nennt Xavier Galland als Hauptgrund. Denn von hier ist es sowohl zum Bahnhof, zum Park von Schloss Emmeram, zur Donau oder zur weitgehend erhaltenen Regensburger Altstadt mit ihren historischen Ensembles und Baudenkmälern – ein UNESCO-Welterbe – jeweils nur etwas mehr als ein Katzensprung.

Und so gibt Golland auch zu: „Am Anfang unserer Suche wussten wir noch nichts von dem Elektromobilitätskonzept des Projekts.“ Dabei ist das Konzept in einem eigenen Prospekt als „zukunftsorientiert und wegweisend“ beschrieben und tatsächlich „einzigartig, „womöglich sogar europaweit“, erklärt Michael Schmid. Obwohl E-Autos zu Beginn der konkreten Planungen – im Juli 2011 war nach einem städtebaulichen Wettbewerb der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden – gar noch nicht aktuell waren.

### Dieselpipfel statt E-Mobilitätskonzept

Denn zu der Zeit wollte die Bundesregierung im Jahr 2020 zwar eine Million Elektro-Kfz auf Deutschlands Straßen rollen sehen. Doch wie hinlänglich bekannt: Besonders die hiesigen Autobauer hielten am Verbrennungsmotor fest. Bis sie die so genannte Diesellaffäre zum ernsthaften Nachdenken gezwungen hat. Erst im August 2017 hat die Regierung mit den Automobilherstellern die Reduktion von Schadstoffausstoß vereinbart beim „Nationalen Forum Diesel“, besser bekannt als Diesel-Gipfel.

Etwa zu dieser Zeit haben sich auch die Verantwortlichen des „Dörnberg“-Pro-



Bild 2: Alle Tiefgaragenstellplätze sind für E-Ladestationen vorgerüstet, an 25 % aller Plätze ist bereits eine Wallbox installiert (wie hier zu sehen).

jekts entschieden: „Wir wollen uns mit einem E-Mobilitätskonzept von Mitbewerbern abheben. Das werden wir größer aufziehen.“ So jedenfalls erinnert sich Michael Schmid, Handlungsbevollmächtigter der Facit GmbH. Die Firma gehört zur Hubert Haupt Immobilien Holding aus Grünwald bei München. Und diese wiederum ist bei „Das Dörnberg“ Projektentwickler und Bauherr in einem.

Wenn sich in „Das Dörnberg“ die Rolltore zur Tiefgarage öffnen, man in den Keller unter den ersten fertigen Wohnblock hinunterläuft und dort nach und nach automatisch die Lichter angehen, wird auch sofort deutlich, wie das Elektromobilitätskonzept aussieht: Etwa an jedem vierten Stellplatz hängt eine blaue Kiste; fast an allen restlichen nummerierten Parkplätzen ist von einer Kabelpritsche ein weißes Rohr heruntergeführt. Die blauen Kästen sind Wallboxen, Anschlusskästen zum Laden von Elektroautos. In den Rohren liegen dagegen nur die Kabel, um später Wallboxen ohne viel Aufwand nachrüsten zu können.

### Stadtwerke als Partner

„Wir haben mit mehreren Anbietern verhandelt, aber eben auch mit dem örtlichen Versorger, der Rewag, geredet.“ So steht auf allen Wallboxen „Rewag“. Die Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG „betreibt offensiv E-Carsharing oder hat Elektroleihräder“ erklärt Projektentwickler Schmid. So sei man schnell auf einen gemeinsamen Nenner für das E-Mobilitätskonzept gekommen. Als „echten Partner“ lobt Schmid die Stadtwerke. Deshalb kann beim Wohnungskauf das „Basispaket“, also das vorbereitende Kabel bis zum Stellplatz, für etwa 1.700 Euro gleich mit bestellt werden, oder eine Wallbox, die etwa 2.100 Euro kostet.

Mit dem Partner habe man auch sichergestellt, dass wirklich irgendwann einmal an jedem Platz ein E-Auto geladen werden kann. „Die einzelne Wallbox ist auf

maximal 22 Kilowatt (kW) Ladeleistung ausgelegt. Und es gibt ein aktives Lastmanagement der Rewag in den Trafostationen“, nennt Schmid technische Details. Ein eigener Zähler pro verkabeltem Stellplatz gehöre natürlich dazu.

Und was wäre, wenn weitere Anschlüsse für das E-Mobil-Laden nachgerüstet werden sollen? „Kein Problem. Denn für die Tiefgarage haben wir eine eigene Eigentümergemeinschaft.“ So werde ausgeschlossen, dass einzelne Besitzer das Nachrüsten verhindern könnten. Das wiederum kennen viele Wohneigentümer, deren Mitbewohner ihnen den Einbau einer Steckdose in der Tiefgarage nicht gestatten. Denn das Wohneigentumsgesetz WEG fordert hierfür bisher einstimmige Beschlüsse. Über Änderungen des WEG wird schon lange im Bundestag diskutiert.

Wieder draußen aus dem Garagenkeller, ist man schnell vom schon fertigen Bauabschnitt an den Absperrgittern für die nächsten Wohnblöcke angelangt. Fast unüberschaubar ist die Zahl der riesigen Baukräne und tiefen Baugruben. Michael Schmid erläutert mit Begeisterung: „Jeder Riegel wird unterschiedlich. Es sind Wettbewerbe gelaufen, für jedes Bauvorhaben sind andere Architekten zu-



Bild 3: Projektleiter Michael Schmid, Facit GmbH / Hubert Haupt Immobilien Holding in der Tiefgarage

ständig.“ Das sieht auch, wer durch die ersten, teils bereits bezogenen Blöcke läuft: Farben, Baustile, Stockwerkszahl, alles spannend bunt gemischt. Der „fast 50 Meter breite und einen Kilometer lange Landschaftspark; rund 52.000 Quadratmeter Grünfläche für Naherholung direkt vor der Haustüre“ ist ebenfalls teilweise schon fertig. Gerade werden riesige hölzerne Pferde auf einem der Spielplätze montiert.

### Solarstrom an Auflagen gescheitert

Immerhin fast 170 öffentlich geförderte Wohnungen werden in der Gesamtanlage integriert – Schmid zeigt auf einen bereits existierenden Gebäudekomplex. Ebenso ist ein Studentenwohnheim vorgesehen: „Das Dörnberg“ wird also kein Reichen-Ghetto zwischen Bahnhof und Altstadt. Was aber vom begrüntem und mit Bäumen bepflanzten Wall aus auffällt: Man sieht zwar überall Gründächer, aber keine Photovoltaik-Anlagen, die für direkt in der Wohnanlage erzeugten Strom sorgen könnten. Michael Schmid sichtlich traurige Begründung: „Das hat mit der Auflage der Baubehörde zu tun, wir hätten die PV-Module weit über den Gründächern aufständern müssen.“

Immerhin kommt der Strom nun aus einem Blockheizkraftwerk, das die Rewag eigens dafür neu errichtet hat. Das BHKW liefert auch Fernwärme über je eine Übergabestation in die Wohnungen. Dadurch kann zudem das Brauchwasser per Kraft-Wärme-Kopplung erhitzt werden. Als Planer für die Energietechnik war ebenfalls ein regionaler Anbieter tätig, Gammel-Engineering aus Abensberg.

Irgendwann einmal wird „Das Dörnberg“ auf einer Gesamtfläche von 250.000 m<sup>2</sup> 1.300 Wohnungen und etwa 5.000 Menschen beherbergen. Auch ein paar Zehntausend qm Gewerbeflächen werden entstehen oder sind bereits von Händlern belegt, vor allem für die Nahversorgung, Ärzte, Gastronomie oder Banken. Um das alles umzusetzen, dazu braucht es viel Zeit, Genehmigungen und Ideen. Doch in einem Punkt haben die Gallands und ihre Mitbewohner auf jeden Fall für die Zukunft vorgesorgt: Um die Lademöglichkeit für ihre künftigen E-Mobile brauchen sie sich nicht mehr zu sorgen. Egal, wie lange der Bundestag noch über die Genehmigungsfreiheit für Anschlüsse in Kellern von Eigentumswohnanlagen diskutiert.

### ZUM AUTOR:

► Heinz Wraneschitz

Bild- und Text-Journalist für Energie- und Umweltthemen

heinz.wraneschitz@t-online.de