



Für die Pestalozzistraße 9 (rechts; hinten die alte Mälzerei Müller) liegt der Stadt ein Bauantrag vor. Hier will ein Bayreuther Investor einen Wohnkomplex errichten. Foto: Stephan Tiroch

## Noch eine Großbaustelle

**STADTENTWICKLUNG** Neben der alten Mälzerei soll ein Wohnkomplex errichtet werden. Was ist in der Pestalozzistraße geplant?

VON STEPHAN TIROCH

Kulmbach – Investoren geben sich derzeit in der Stadt Kulmbach die Klinke in die Hand. Bauprojekte, wohin man schaut. Um nur ein paar zu nennen – schon fast fertig: 51 Studenten-appartements in Metzdorf, Alte Ziegelei. Geplant: 180 Wohnungen beim Mönchshofgelände in der Blaich. Oder das umstrittenste Vorhaben: der Abbruch der Mälzerei Müller in der Pestalozzistraße 3, wo – vom Stadtrat mit einer Gegenstimme (FDP) genehmigt – stadtbildprägende Backsteingebäude verschwinden und 150 Wohnungen gebaut werden sollen.

Und jetzt wurde bekannt, dass in unmittelbarer Nachbarschaft der alten Mälzerei noch eine Großbaustelle geplant ist. In der Pestalozzistraße 9 – früher Tankstelle und Mercedes-Werkstatt Dörnhofer, jetzt unter anderem Elektro Nußgräber – soll ein Komplex mit 85 Wohnungen entstehen. Investor ist die Konzeptbau GmbH Bayreuth.

Ein Bauantrag liegt der Stadt Kulmbach bereits vor, wie Simon Ries bestätigt. „Es sind aber noch ein paar Punkte zu klären“, so der Stadtsprecher. Der Antrag komme in den Stadtrat, wenn er „entscheidungsreif“ ist, und stehe in der Sitzung am nächsten Donnerstag nicht auf der Tagesordnung.

Abstimmungsbedarf gibt es offenbar bei der Fassadengestaltung. „Wir führen Gespräche, das ist noch nicht ausdiskutiert“, sagt Konzeptbau-Geschäftsführer Bernd Werner auf Anfrage.

### Sechs Stockwerke

Geplant sind sechs Stockwerke, genauso hoch wie das Gothaer-Haus gegenüber. „Und wir bauen bis zur Linie des Gehwegs“, erklärt der Geschäftsführer. Der Bauträger will in dem Objekt auch 30 sogenannte Mikroappartements unterbringen, also Ein-Zimmer-Wohnungen für Singles, zum Beispiel für Studenten.

In dem Komplex wird es außerdem ein Café geben. Handelt es sich hier um die Räume der Bar „Jasmin’s“ in der Pestalozzistraße 7, die zum Verkauf steht? Nein, so Werner, das Bistro sei am entgegengesetzten Gebäude-

ende vorgesehen. Grundsätzlich sei aber schon vorstellbar, die Bar zu übernehmen. „Dann können wir unseren Baukörper anders gestalten.“

Wenn zeitnah eine Genehmigung erfolgt, geht man bei der Konzeptbau GmbH davon aus, dass Mitte 2020 der Abbruch beginnt. „Früher nicht. Denn es

sind noch Mieter drin. Unser Bestreben ist es, dass sie genügend Zeit haben, sich neu zu orientieren“, betont Werner.

Der Geschäftsführer erwartet durch die zwei Großbaustellen in nächster Nähe keine Probleme. „Wir werden ohnehin nicht zeitgleich bauen“, sagt er. Der Rosenheimer Investor Drösel habe

den Bayreuthern signalisiert, dass er nächstes Jahr noch nicht anfangen will.

Aber will er überhaupt noch den Neubaukomplex auf dem Gelände der alten Mälzerei und vorherigen Petzbräu errichten? In der Septembersitzung informierte OB Henry Schramm (CSU) den Stadtrat, dass nach

seiner Einschätzung bei der Unternehmensgruppe Drösel „die Lust nachgelassen hat“, das Bauvorhaben mit einem Volumen von 20 Millionen Euro zu realisieren. Er kündigte ein Treffen mit dem Investor an.

Was ist dabei rausgekommen? Eine klare Antwort darauf bekommt man nicht. „Wir sind im Gespräch und hoffen nach wie vor, dass es etwas wird“, sagt Stadtsprecher Ries lediglich. Auf Nachfrage räumt er ein, dass es nach wie vor keine offizielle Baugenehmigung gibt.

### Was will Investor Drösel?

Es darf also weiter spekuliert werden. Oder – man fragt einen der Nachbarn, die mit Drösel wegen der Grenzbebauung und Nichteinhaltung der Abstandsflächen verhandeln. Den Anliegern liegt ein Angebot vor, das für sie annehmbar wäre. Strittig ist aber weiterhin, wer die Anwaltskosten übernimmt. „Unterschieden ist noch nichts“, so der Kulmbacher, der ungenannt bleiben will.

Er verhandelte diese Woche direkt in Rosenheim. Sein Eindruck? „Dass der Investor keine Lust mehr hat, glaube ich nicht. Er will schon noch bauen, aber er hat’s nicht eilig.“

KOMMENTAR von Stephan Tiroch

## Mainleus macht es vor

Zwei Großbaustellen, zweimal Wohnungsbau, zweimal in der Pestalozzistraße – und doch sind beide Bauvorhaben völlig verschieden: hier die alte Mälzerei, dort die frühere Tankstelle.

Gegen den Abbruch der Mälzerei Müller und die Planungen der Drösel-Gruppe regte sich massiver Widerstand. Die ehemalige Petzbräu ist Stadtgeschichte. Viele Kulmbacher möchten, dass das imposante Backsteingebäude aus der Gründerzeit erhalten bleibt. Die vertraute Straßenansicht soll nicht plattgemacht werden. Außerdem gibt es Beispiele genug, dass in alten Industriebauten attrak-

tive Wohnungen entstehen können.

Jetzt bietet der Antrag der Konzeptbau GmbH die Chance, neu nachzudenken über die Zukunft der alten Mälzerei. Stadt Kulmbach oder Städtebau GmbH könnten dem möglicherweise nicht mehr interessierten Rosenheimer Investor anbieten, das Gebäude zu übernehmen.

Beim Projekt des Bayreuther Bauträgers dürfte es keine Schwierigkeiten geben, so dass der Wohnraum in absehbarer Zeit dem Kulmbacher Woh-

nungsmarkt zur Verfügung steht. Man hätte also Zeit, um Tempo rauszunehmen. Zeit für einen Architektenwettbewerb,

um dem historischen Backsteinbau und den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht zu werden. Und die Mehrkosten? Extra dafür gibt es staatliche Förderprogramme.

Wie so was geht, macht die kleinere Nachbargemeinde Mainleus gerade doppelt vor: beim Spinnstuben-Projekt in Hornschuchshausen und bei der Revitalisierung des Spinnereigeländes.



Bericht aus der  
Bayerischen Rundschau  
vom 12./13.10.2019

