

Jakob Friedl  
Ribisl-Partie e.V.  
Minoritenweg 23  
93047 Regensburg  
Tel: 0176 97 87 97 27  
Email: jakob@ribisl.org



Frau Oberbürgermeisterin  
Gertrud Maltz-Schwarzfischer  
Altes Rathaus  
93047 Regensburg

Regensburg, 15.09.2021

## **Anregung und Fragenkatalog zur PLK**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 09.07.2021 wurde unter Ö2 und Ö3 mündlich über den Projektstand für das Gebiet der ehemaligen PLK und über die Planungen der Stadtbau GmbH und das von ihr beauftragte Architekturbüro zum ersten Bauabschnitt berichtet. Anhand von Plänen und Visualisierungen konnte der Stand der Planung und der Charakter des neuen Quartiers sehr gut vermittelt und Anhaltspunkte für konstruktive Kritik und Anregungen gegeben werden.

Es war sehr interessant zu sehen, wie der Siegerbeitrag des städtebaulichen Wettbewerbs weiterentwickelt, an manchen Stellen sinnvoll modifiziert und ganze Bereiche bereits detailliert ausgearbeitet wurden. Die Bilder der Sitzung sind mir gut im Gedächtnis geblieben, denn sie regen auch dazu an, sich Gedanken über die weiteren noch unscharf gezeichneten Bauabschnitte und Entwicklungen zu machen und ermöglichen es vor allem das Bauprojekt zu vermitteln.

Umso bedauerlicher ist es, dass davon lediglich nur im Planungsausschuss mündlich Bericht erstattet wurde. Die nun aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Überarbeitungen der Konstellation der Gebäudekörper (z.B. entlang des vorhandenen Baumbestands) und ihrer Funktionen sowie die inzwischen zu großen Teilen detailliertere Ausführung bis hin zu Wohnungszuschnitten und Visualisierungen des öffentlichen Raums sind einer interessierten Öffentlichkeit leider nicht zugänglich.

Dem steht ein großes öffentliches Interesse und eine noch größere öffentliche Unkenntnis über dieses bedeutendste Bauvorhaben auf städtischem Grund gegenüber. Das führt leider auch zu Unverständnis und schlimmsten Falls zu Desinteresse an der weiteren Entwicklung des Areals.

Gerade wenn die Stadt selbst das bestmögliche Planen und Bauen will, ist sie angewiesen auf konstruktive Kritik eines Fachpublikums und der interessierten Zivilgesellschaft.

### **Ich rege an die städtische Homepage bzgl. der PLK in verschiedener Hinsicht zu überarbeiten:**

- Regelmäßiges Präsentieren von (Zwischen)ergebnissen der Planung auf der städtischen Homepage in hoher Auflösung
- Zur Verfügung stellen von entsprechenden Plänen und Visualisierungen für die Presse, aber auch für Medienkünstler\*innen und die Öffentlichkeit
- Informations- und Diskussionsveranstaltung(en) zu den Planungen auf der PLK
- Regelmäßiger öffentlicher Austausch mit Künstler\*innen, Architekt\*innen und zivilgesellschaftlichen Akteuren um diese als Partner für eine noch besser gelingende Stadtentwicklung zu gewinnen und z.B. Stadtteilkultur von Anfang an zielgerichtet zu aktivieren und dauerhaft zu verankern

Ich bedanke mich für Ihre Aufgeschlossenheit meinen Anregungen gegenüber und bitte Sie darum bei den dafür zuständigen Stellen für deren Umsetzung zu werben. Selbstverständlich stehe ich bei Rückfragen zur Verfügung und helfe gerne. Den Fragenkatalog finden Sie im Anhang.

Mit freundlichen Grüßen 

## Fragenkatalog zur PLK 12.09.2021:



Anknüpfend an meinen Fragenkatalog zur Baufeldfreimachung auf der PLK vom 17.11.2020, auf den Sie mir am 12.01.2021 schriftlich antworteten (Beide Schreiben finden sich im Anhang. Vgl. auch: <https://ribisl.org/fragenkatalog-zur-plk-baufeldfreimachung-gebäudebestand-planung-weitere-auskünfte/>), habe ich aus aktuellem Anlass weiteren Informationsbedarf und Bitte um schriftliche Beantwortung bzw. Möglichkeiten zur Einsichtnahme.

Zu 1.: Die Übernahme von 90% der Kosten für die Entsorgung von Bodenaltlasten durch die BlmA erfolgt bis maximal 3 Jahre nach Feststellung dieser Altlasten, die bis 10 Jahre nach Beurkundung des Kaufvertrags erfolgen kann. Die durch die BlmA förderfähige Beseitigung von Bodenaltlasten ist also prinzipiell bis Sommer 2032 möglich. Ist dies richtig?

Zu 2.: An welchen Stellen wurden bereits Altlasten entdeckt bzw. beseitigt?

Zu 3.: Auf dem Gelände der PLK wurde bei den Abbrucharbeiten unerwartet Asbest gefunden.

3.1: Wo wurde unerwartet Asbest gefunden und in welchem Umfang?

3.2: Wurden an weiteren Stellen unerwartet und entgegen bestehender Gutachten der BlmA weitere Schadstoffe gefunden?

3.3: Wie kann es sein, dass in begutachteten Gebäuden unerwartet Asbest auftaucht?

3.4: Welche Gutachten für den Gebäudebestand wurden im Vorfeld der Beauftragung des Abrisses eingeholt?

3.5: Die Abbruchfirma hat ihre Arbeiten eingestellt. Welche Forderungen stellt die Firma?

3.6: Kann der Zeitplan für den Abriss weiterhin eingehalten werden?

3.7: Besteht die Möglichkeit, dass sich die BlmA an den Mehr- und Folgekosten des verzögerten Abrisses beteiligt?

3.8: Für die Abrissarbeiten wurden 2018 bis 2022 Kosten in Höhe von 7,65 Mio € in den IP eingestellt und 7,45 Mio € für die Straßen- und Kanalschließung. Sind diese Kosten förderfähig? Wenn ja, laufen für die Förderungen Fristen aus? Haben sich diese Kosten erhöht und wann?

Zu 4.: Die Gebäude auf der PLK müssen bis zum 31.12.2023 abgerissen werden, bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgerissenen Gebäude müssen der BlmA entschädigt werden. Zu meiner Frage 4 nach den einzelnen Gebäudewerten schreiben Sie, dass die Gebäudewerte Teil des Kaufvertrags sind, welcher mit einer Vertrauensschutzklausel durch die BlmA belegt ist und eine Einsichtnahme nicht möglich sei. Hierzu stellen sich mir die Fragen:

4.1: Wer konnte und wer kann den Kaufvertrag mit den Gebäudewerten einsehen?

4.2: Kann ich die Vertrauensschutzklausel einsehen?

### Des Weiteren interessiert mich:

A: Gibt es Bestandspläne der Gebäude auf der PLK? Können Sie mir diese übermitteln?

B: Vermutlich gab es Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen zur Bewertung der Bestandsgebäude hinsichtlich zu erwartender Schadstoffbelastungen bei Weiterverwendung, Abriss oder Sanierung, Kosten und Grauer Energie. Welche Gutachten und Stellungnahmen zu den bestehenden Gebäuden liegen Ihnen vor? Von wem wurden diese erstellt? Können diese Dokumente eingesehen werden, von wem und unter welchen Umständen? Ich bitte um Übermittlung und Einsichtnahme.

C: Woran hakt es konkret, dass im Rahmen der Zwischennutzung auf der PLK die Ateliers nur als Ausstellungsräume, nicht aber zum Arbeiten genutzt werden dürfen? Auch eine offene Werkstatt oder Bandräume sind derzeit (noch) nicht möglich. Wann wurden entsprechende Anträge gestellt?

D: Der Zwischennutzungsbereich auf der PLK wird durch ein großes Dieselaggregat versorgt. Welche Möglichkeiten gibt es in der Umgebung (Bau-)Strom zu beziehen? Mit welchen Kosten wäre dies voraussichtlich verbunden? Welche Kosten verursacht das Dieselaggregat? Welche Kosten verursacht der Toilettenwagen?

Ribisl-Partie e.V., Reibergassl 5, 93055 Regensburg  
Ribisl-Haus, Minoritenweg 23, 93047 Regensburg  
1.Vorstand: Jakob Friedl, Tel: 0176 97 87 97 27  
Email: jakob@ribisl.org



Frau Oberbürgermeisterin  
Gertrud Maltz-Schwarzfischer  
Altes Rathaus  
93047 Regensburg

Regensburg, 17.11.2020

**Fragen zur Baufeldfreimachung und den ersten Schritten zu einer Neubebauung auf der PLK mit Bitte um schriftliche und illustrierte Beantwortung und um Berichterstattung im zuständigen Ausschuss**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

Ich habe Informationsbedarf zu den Rahmenbedingung der Baufeldfreimachung auf der Prinz Leopold Kaserne. Ich will die Entscheidungen der Verwaltung besser verstehen um mich konstruktiv einbringen zu können.

Die Stadt Regensburg hat im Rahmen der Abwicklung der Übertragung der Prinz Leopold Kaserne in städtisches Eigentum und den mit dem Kaufvertrag verbundenen vertraglichen Rahmenbedingungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (hier „BlmA“) zu tun.

Hierzu habe ich ein paar Fragen, die ich gerne stellvertretend für alle Stadträte schriftlich beantwortet haben möchte.

**1.** Die Entsorgung von Altlasten wird zu 90% durch die BlmA übernommen. In welchem Zeitraum kann die Kommune die Entsorgungskosten geltend machen? Muss die Maßnahme zu diesem Zeitraum erfolgt sein *oder genügt eine Rechnungsniederlegung? Gibt es Möglichkeiten für einzelne, möglicherweise kleine Teilbereiche Verlängerungen von den gesetzten Fristen zu beantragen? Welche Begründungen wären hier denkbar? Ist es grundsätzlich denkbar eine Baufeldfreimachung zu einem späteren Zeitpunkt mit einer besonders behutsamen, qualitativen und prozessorientierte Quartiersentwicklung, die soziale Prozesse und Dynamiken miteinbezieht und nutzt zu begründen?*

**2.** Haben Sie bereits erste Erkenntnisse bzw. Vermutungen über die Wahrscheinlichkeit der Ablagerung von Altlasten im Boden der PLK. z.B. anhand von Bombentrümmern, bereits vorhandener Unterkellerung oder Art der Nutzung? Von besonderem Interesse ist hier für mich die Situation rund um die sog. „Panzerhalle“, benachbarte Gebäude entlang des Schrottplatzes und die gegenüberliegende Große Halle und das „Gasmaskentestungsgebäude“ und das „Kasino“ (siehe Grafik).

**3.** Die auf dem Gelände der PLK befindlichen und zum Abriss bestimmten Gebäude wurden vor dem Kauf durch die Stadt eingepreist. Nach welchen Kriterien und durch wen fand die Bewertung statt? Bei einem Erhalt von Bestand würden diese Werte angesetzt, das heißt die Stadt muss Gebäude die erhalten werden bezahlen. Für den Abriss wurde eine Frist gesetzt. Wann läuft diese Frist aus? Reicht hier die Beauftragung einer Firma oder muss der Anriss zum Termin bereits vollzogen sein? Ist es denkbar, dass mit der BlmA wohlbegründet für einzelne kleinere Teilbereiche Ausnahmen von der Frist ausgehandelt werden können?

**4.** Des weiteren interessieren mich die einzelnen Gebäudewerte auf der PLK. Ist es möglich diese einzusehen?

**5.** Hat die Verwaltung bereits erste Erkenntnisse darüber, welche Infrastrukturen (Kanäle, Leitungen, Speicher, Baustraßen und Straßen) in welcher Reihenfolge und wann geschaffen werden?

**6. Beschädigung / Belastung des PLK-Offizierskasinos**

**6.1.** Zwei abgesperrte Kellerräume des PLK-Kasinos sind knietief mit Wasser voll gelaufen. Gibt es Erkenntnisse darüber woher das Wasser stammt und seit wann die Überschwemmung besteht bzw. seit wann diese sowohl dem Mieter, als auch dem Vermieter bekannt ist? Wurden Maßnahmen getroffen um entstehende Schäden und Folgeschäden durch die Feuchtigkeit einzudämmen oder zu verhindern?

**6.2** Laut Mitarbeitern des Planungsamts befindet sich im Gebäude Schwarzsimmel. Bezieht sich dies nur auf die überschwemmten und verschlossenen Kellerräume? Haben sich von den Kellerräumen ausgehend Sporen ausgebreitet? Gibt es eine Belastung in anderen Teilen des Gebäudes? Ließe sich diese eventuell mit Mitteln wie z.B. einer Grundreinigung mit Wasserstoffperoxid beseitigen?

**6.3** Bitte übermitteln Sie Ihre Erkenntnisse zum baulichen Zustand und zur bestehenden Schadstoffbelastung des Kasinos, differenziert nach Teilbereichen des Gebäudes in schriftlicher Form.

**7.** Das Kasino liegt am Rand und in einem parkähnlichen Bereich der PLK, der abweichend vom 1. und 2. Preis des Ideenwettbewerbs nicht überbaut wird. Haben Sie bereits Ideen dazu entwickelt welche Art von Nutzung hier nach dem Abriss des Kasinos angesiedelt werden soll?

**8.** Von wann bis wann wurde das Kasino von der Stadt vermietet?

**9.** In welchem Zeitraum wurde die PLK Kaserne als Abstellplatz für Autos vermietet?

**10.** Ich bitte um Berichterstattung der Stadtbau GmbH: Gibt es bereits erste Entwürfe für eine Bebauung?

Ich bedanke mich im Voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

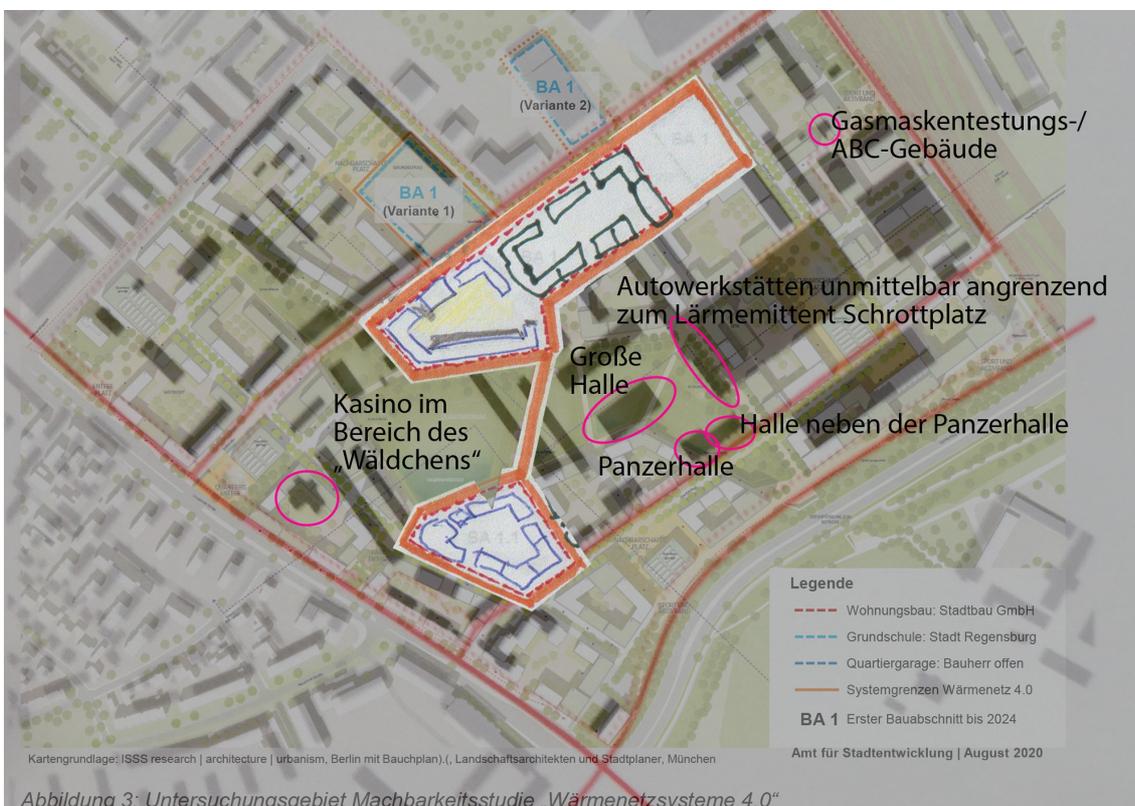


Abbildung 3: Untersuchungsgebiet Machbarkeitsstudie „Wärmenezsysteme 4.0“

Stadt Regensburg, Postfach 110643, 93019 Regensburg

Herrn Stadtrat  
Jakob Friedl  
Reibergassl 5  
93055 Regensburg

Sachbearbeitung  
Hausanschrift  
Zimmernummer  
Telefon  
Telefax  
E-Mail  
Internet

Fr. Kastenmeier  
Altes Rathaus, Rathausplatz 1  
4 a  
09 41/507-1100  
09 41/507-1109  
kastenmeier.bernadette@regensburg.de  
www.regensburg.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Az., bitte bei Antwort angeben  
D 1/Amt10/Ka

Regensburg,  
12. Januar 2021

### ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne

Sehr geehrter Herr Stadtrat,

zu Ihrem Schreiben vom 17.11.2020 kann ich Ihnen folgende Antworten übermitteln:

Zu 1.:

Eine Kostenübernahme durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erfolgt nur, wenn es sich dabei nachweislich um Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) handelt. Die BImA beteiligt sich ggf. innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Feststellen der Altlast. Die Fristen sind von der BImA festgesetzt, eine Verlängerung der Frist ist hier nicht möglich. Dies betrifft auch die Baufeldfreimachung und den Abbruch.

zu 2.:

Die vorliegenden Gutachten zeigen keine Altlast nach § 9 BBodSchG auf. Mit abfallrechtlich relevanten Verfüllungen ist jedoch im gesamten Gelände zu rechnen. Erfahrungen aus dem Neuen Technischen Bereich zeigen, dass durchgeführte Erkundungen sowie Gutachten nicht vollständig die tatsächlich angetroffenen Fundamente, Keller, Bunker, Stellungen sowie Bodenverunreinigungen abbilden.

zu 3.:

Die Bewertung der Gebäude fand durch einen Gutachter der BImA statt. Fristende für den Abbruch der Gebäude ist der 31.12.2023, bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgebrochene Gebäude müssen der BImA entschädigt werden.

zu 4.:

Die Gebäudewerte sind Teil des Kaufvertrages, welcher mit einer Vertrauensschutzklausel durch die BImA belegt ist. Eine Einsichtnahme ist nicht möglich.

zu 5.:

Um die Vorgaben aus der Verbilligungsrichtlinie (Bau von 368 sozial geförderten Wohnungen innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren) einzuhalten, werden v. a. die Infrastrukturen im Zusammenhang mit dem 1. Bauabschnitt der Stadtbau GmbH geschaffen und zeitnah umgesetzt werden müssen.

zu 6.:

Das Offiziers-Casino ist nur teilunterkellert (Kegelbahn und Technikräume). Es handelt sich vermutlich um eindringendes Grundwasser. Der Wassereintritt war bereits zu Zeiten der BlmA, also vor Erwerb durch die Stadt, vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserproblematik bereits seit mehreren Jahren bestand. Maßnahmen der BlmA sind der Verwaltung nicht bekannt.

Schimmel und Schimmelsporen befinden sich im gesamten Gebäude. Aus Gründen des Gesundheitsschutzes hat daher auch der frühere Mieter den Vertrag gekündigt. Ob sämtliche Sporen ihren Ursprung aus den Kellerräumen genommen haben ist, nicht bekannt, aber durchaus vorstellbar. Das Gebäude an sich ist komplett medienlos, also ohne Strom-, Wasser- und Gas-/Heizungsversorgung. Zudem besteht die Problematik der Feuchtigkeit im Gebäude. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Beseitigung des Schimmels und der Schimmelsporen mit „einfachen Mitteln“ erfolgversprechend ist.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand. Wie bereits ausgeführt, ist das Gebäude medienlos und verfügt über keine Heizung. Es liegen diverse Wasserschäden vor, ebenso ist ein Befall mit Schimmel vorhanden. Die Gebäudetechnik ist bereits seit mehreren Jahren außer Betrieb genommen. Nach orientierenden Untersuchungen sind im Gebäude künstliche Mineralfasern (KMF) sowie deutlich erhöhte Werte an MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) vorhanden. Des Weiteren wurden auffällig erhöhte Chromgehalte in Anstrichen sowie das Holzschutzmittel Lindan nachgewiesen.

zu 7.:

Die Planungen hierzu laufen noch.

zu 8.:

Das Offiziers-Casino wurde von der Stadt seit dem 01.09.2019 an zwei verschiedene Mieter vermietet. Ein Mietverhältnis wurde Ende April 2020 aufgrund des Gebäudezustandes und des Schimmelpilzbefalls von einem Mieter gekündigt, das zweite Mietverhältnis dauert bis heute an. Aufgrund des Gebäudezustandes erstreckt sich die Nutzung im Rahmen des noch aktiven Mietverhältnisses jedoch mittlerweile nur auf die Außenflächen des Offiziers-Casinos.

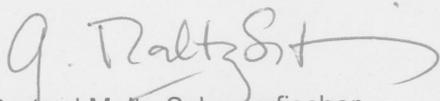
zu 9.:

Teile der PLK wurden von der Stadt vom 01.09.2019 bis 30.09.2020 als Abstellfläche für Autos vermietet. Die Räumung erfolgte im Oktober 2020. Die BlmA hatte die Flächen bereits zuvor schon über mehrere Jahre zu diesem Zweck vermietet.

zu 10.:

Es ist vorgesehen, den Geschäftsführer der Stadtbau GmbH im Frühjahr zu einer Sitzung des Stadtrates einzuladen.

Mit freundlichen Grüßen



Gertrud Matz-Schwarzfischer  
Oberbürgermeisterin