



Regensburg, 08.10.2023
Regensburg, 12.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren des Gestaltungsbeirats,

ich wende mich als Stadtrat an Sie um Ihnen wesentliche für eine integrierte Stadtentwicklung relevante stadtplanerische und sozialräumliche Parameter zu übermitteln, die für die qualifizierte Beurteilung des Bauvorhabens „Wohnanlage mit gefördertem Geschosswohnungsbau (Vorentwurf)“ in der Guerickestraße 35, mit dem Sie am Donnerstag, 12.10.2023, vom Bauordnungsamt befasst werden, im Sinne einer hoffentlich gelingenden Stadtentwicklung relevant sind. Ich hoffe, dass es Stadträten in Zukunft vom Bauordnungsamt wieder gestattet wird beim Mittagessen des Gestaltungsbeirats dabei sein zu dürfen um sich auszutauschen.

Zusammengefasst ein paar wichtige Aspekte zum Areal des ehemaligen Boschmarktes in der Guerickestraße 35.

Ich empfehle Ihnen sich vom Safferlingsteg aus einen Überblick über die im Entwicklungsgebiet Innerer Osten „Sozialer Zusammenhalt“ zusammengefasste Stadtgebiete zu verschaffen.



Bildergalerie 2019: http://europabrunnendeckel.de/slideshow.php?title=Bosch%20am%20Bahnuebergang..&slides=download/ribisl/bosch_plakat/

Es stellt sich die Frage, wie auf dem ehemaligen Boschareal, am Stadtviertel und zukünftig Hauptadtrouten verbindenden Safferlingsteg wieder Raum für Begegnung geschaffen werden kann.

Das Areal liegt an einer in der Rahmenplanung Innerer Osten 2010 vorgesehenen wichtigen Rad- und Busroute, die 2022 mit dem Hauptadtroutenetzen zur Verknüpfungsstelle für Radverkehr und Naherholungsfreiräumen in alle Richtungen wird. Entsprechend den Planungen des ISEK Innerer Südosten „Sozialer Zusammenhalt“ (2019) befindet sich hier auch die Einstiegsstelle zum südlich der Gleise gelegenen zukünftigen Quartierspark (Der leider entgegen der Rahmenplanung von 2010 auf voller Länge vom IZ Projekt „Wohnen am Kunstpark“ vom darüber liegenden Viertel abgeriegelt wird. Vgl: <https://ribisl.org/b-plan-193-vs-rahmenplanung/>). Der hinter dem IZ-Projekt „Wohnen am Kunstpark“ gelegene über das städtebauliche Förderprogramm des Bundes „Sozialer Zusammenhalt“ geförderte Quartierspark mit Geh-, Radwegen und Spielangeboten ist erst wieder auf Höhe des Begegnungszentrums vor der Bezirkssportanlage Ost mit Sportpark Ost öffentlich zugänglich - also gut 900m weiter! Dazwischen ist die Guerickestraße für eine Umwidmung zur Fahrradstraße vorgesehen. Seit diesem Sommer wird das Areal des ehemaligen Boschmarks und die Guerickestraße über die Buslinie 18 erschlossen. Die Einstiegsstelle in die Hauptadtroute an der Bahnlinie am Boschmarkt gewinnt über die Idee der Vernetzung der Freiraum- und Spielangebote auf der Seite des Kasernenviertels zusätzlich an Bedeutung, die vom Gartenamt als Ring gedacht werden: Spielplatz und Bolzplatz mit Grünanlage Safferlingsteg, Ostpark mit qualifizierten Spielangeboten und sozialem Architekturprojekt des Parkhaus e.V. (<https://parkversorgung.de/>), Quartierspark auf dem Areal der ehem. Pionier- und der Prinz-Leopold-Kaserne (vgl. B-Plan 277 und Städtebaulicher Siegerentwurf von Bauchplan), Sportpark Ost mit Hallenbad – Sporthalle, Grundschule, Kita, Begegnungszentrum, Gartenamtsunterkunft, Fahrradverkehrsgarten und Quartierspark mit Hauptadtroute. Die Frequentierung des Quartiersparks hängt unmittelbar mit der sozialräumlichen Gestaltung seiner Einstiegsstelle zusammen.

Auf dem ehemaligen Boschareal neben dem Safferlingsteg böten sich beste Voraussetzungen dafür Begegnungsräume wie z.B. Werkstätten, Kulturräume und Gastronomie zu integrieren, die fußläufig mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar sind. So könnten durch das Bauordnungsamt alle Möglichkeiten der novellierten Stellplatzsatzung genutzt werden um den tatsächlichen oder fiktiv abzulösenden Stellplatzbedarf zu minimieren. Falls notwendig kann auch der Stadtrat hinzugezogen werden um Ausnahmen zu genehmigen, denn **bei genauerer Betrachtung wird klar, dass stadtteilbezogene soziokulturelle Angebote oder eine Gastro am Fahrradweg sogar wesentlich zu weniger Parkplatzbedarf und weniger MIV im Stadtraum beitragen werden.**

Das die Stadtbau von der Stadt Regensburg damit betraut ist an der Stelle des ehemaligen Boschmarks unmittelbar an den Hauptgleisen sozialen Wohnungsbau zu realisieren lässt sich nicht mehr zu ändern. Es lässt sich jedoch einfach herausarbeiten, dass hier von der Verwaltung eine in vielen Aspekten sehr widersprüchliche Stadtentwicklungspolitik aufgesetzt wurde: Während z.B. das IZ die Sozialwohnungsquote nicht erfüllen mußte und die wenigen Sozialwohnungen in der Einfahrt konzentriert statt verteilt abbilden sollte übernimmt die Stadt diese Aufgabe nun an einem weiteren ungeeigneten Ort...

Eine informierte und integrierte Herangehensweise gewährleistet das notwendige Ineinandergreifen einzelner Maßnahmen und fördert gewünschte Synergieeffekte. Werden die Zusammenhänge jedoch aus den Augen verloren, führt das zu einer Verkettung von bestenfalls kleinen Katastrophen - Lernprozesse ausgeschlossen. Eine Aufzählung erspare ich Ihnen an dieser Stelle.

Weitere Hintergrundinformationen:

1. Übergeordnete Entwicklungsziele für das Stadtgebiet (und darüber hinaus) sind dem neuen Regensburg Plan 2040 zu entnehmen, der für alle Stadtplaner gewissermaßen Pflichtlektüre ist (<https://www.regensburg-gemeinsam-weiterdenken.de/>) ebenso die Handlungsempfehlungen des Freiraumentwicklungskonzepts: <https://www.regensburg.de/rathaus/aemteruebersicht/planungs-und-baureferat/stadtplanungsamt/projekte-und-konzepte/freiraumentwicklungskonzept>

2. Stellplatzsatzung:

<https://www.regensburg.de/stadtrecht/233876/satzung-der-stadt-regensburg-zur-herstellung-und-abloesung-von-stellplaetzen-fuer-kraftfahrzeuge-und-fuer-fahrraeder-stellplatzsatzung-sts-vom-01-februar-2013.html>

3. Ehemaliger Boschmarkt

<https://ribisl.org/nachfrage-zum-weiterhin-ungenutzten-bosch-areal/>

Der in Teilen funktionalistische und wohl aus den späten 50er Jahren stammende Gebäudekomplex ehem. Boschservice am Safferlingsteg war ein zentraler Ankerpunkt für das Kasernenviertel und darüber hinaus: Hier wurden Dinge repariert. Ab 1990 öffnete jeden Samstag im gesamten Obergeschoss ein internationaler Flohmarkt, der ein sehr beliebter und viel frequentierter Anlauf- und Treffpunkt für die Bewohner der anliegenden Stadtviertel war und die Bevölkerungsstruktur des Stadtviertels abbildete. Einen vergleichbaren Ort gibt es nun sehr zum Bedauern der Stadtteilbewohner nicht mehr. Flohmarkt, das bedeutet auch reparieren und Kreislaufwirtschaft. Aspekte, die nun für Smart-City-Strategie und das Zero-Waste-Vorhaben der Stadt Regensburg an Bedeutung gewinnen und die sich gut mit Kunst, Kultur, Kulinarik, Engagement und Sozialarbeit verknüpfen könnten.

Schade, dass der Gebäudekomplex von der Stadt verspätet und überteuert gekauft, stillgelegt und entgegen dem Empfinden so vieler Bürger abgerissen wurde.

4. Rahmenplanung Innerer Osten 2010 mit Brücken, Durchwegung, Freiraum & Fahrradweg- und Busverbindungen:

http://europabrunnendeckel.de/download/Rahmenplanung_InnerOsten/Rahmenplanung_InnererOsten_2010.pdf

Übersichtsplan auf S.28 ff, S.34, schau mal rüber und vgl:S.35: **Fazit mit Effekt auf die Funktionen des Areals des ehemaligen Boschmarkts:** Beim benachbarten „Wohnen am Kunstpark“ konnte vom IZ gegen alle Vorgaben der Rahmenplanung diametral verstoßen werden. WaK kann sich nicht an den Radweg anschließen, riegelt diesen und den (öffentlich geförderten Quartierspark mit Spielplatzangeboten an den Gleisen – Planungsmittel ab 2026) zum Stadtviertel hin ab, Quartiersplatz mit Radabstellanlage überbaut, keine Bahnunterführung auf der Höhe des Gasometers (überbaut), Potenzialfläche für den S-Bahnhof im Stadtosten überbaut, keine

gemeinsamen Grünflächen sondern ein trennender Zaun auf voller Länge, Sozialwohnungen nicht verteilt, sondern nur in der Einfahrt, Sozialwohnungsquote nicht erfüllt (bzw. als Lärmschutz am äußersten Stadtrand usw.: <https://ribisl.org/b-plan-193-vs-rahmenplanung/>
 In der Folge kommen dem ehemaligen Boschareal, dem benachbarten Bauhof und dem Safferlingsteg besondere Verbindungsfunktionen zu.

5. Hauptradroutennetz

2022 wurde die Umsetzung des Hauptradroutennetzes beschlossen – inkl. Zeitplan.

<https://www.regensburg.de/leben/verkehr-u-mobilitaet/fahrrad/radroutennetz>

Datenbasierter Überblick: <https://radmonitor-regensburg.de/>

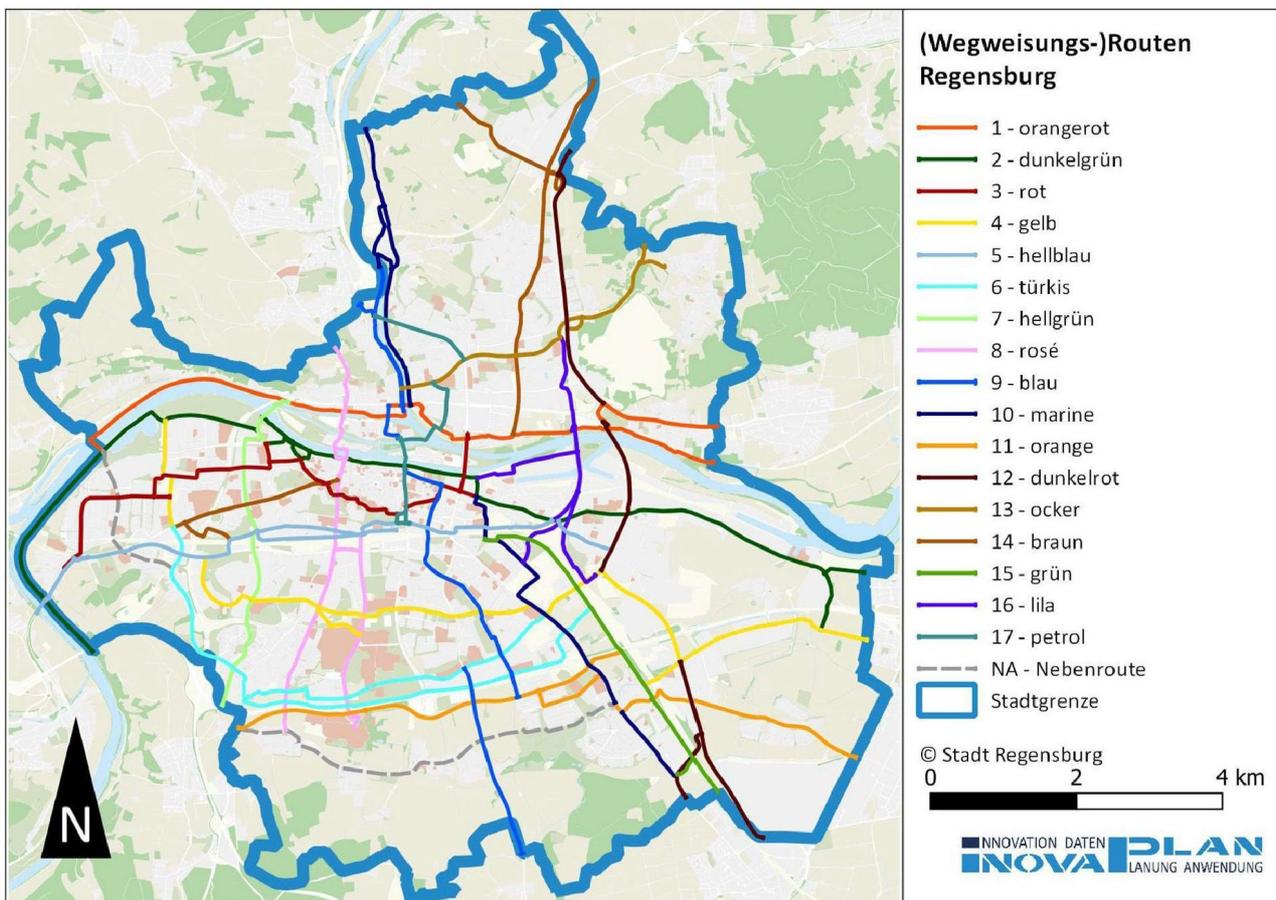
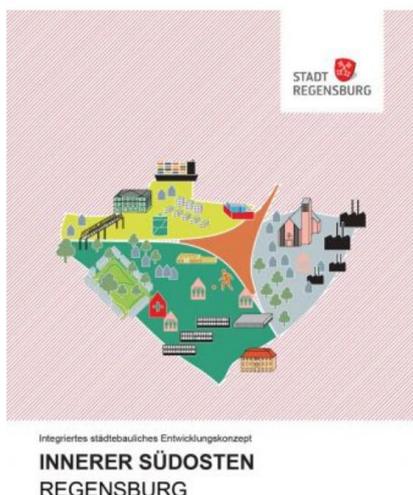


Abbildung 58 Mögliche Routenmarkierungen im Haupttroutennetz
 (Quelle: INOVAPLAN GmbH)

5. Boschareal im ISEK für den inneren Südosten „Sozialer Zusammenhalt“

<https://www.regensburg.de/rathaus/regensburg-plant-und-baut/soziale-stadt-innerer-suedosten/aktuelles-zum-projekt-soziale-stadt/isek-innerer-suedosten>

(Entwicklungsgebiet oder nur Förderkulisse?)



Geförderter Wohnungsbau am Safferlinger Steg (Kasernenviertel)

Die Stadt plant, auf dem kürzlich erworbenen ehemaligen Bosch-Gelände an der Guerickestraße 35 bezahlbare, sozial geförderte Mietwohnungen zu entwickeln. Im Rahmen der „Wohnbauoffensive“ wird der Bau durch die städtische Tochtergesellschaft Stadtbau GmbH erfolgen.



Handlungsbedarf	Hoch
Zeitraum	Laufend
Zielgruppe	Berechtigte für geförderten Wohnungsbau
Voraussetzungen	-
Fördermöglichkeiten	Bayerische Wohnraumförderung
Best Practice	Wohnkomplex mit Schallschutzbebauung am Innsbrucker Ring in München, Gemeinschaftswohnen Lynarstraße in Berlin

Begabungen

- + Grundstück im Eigentum der Stadtbau GmbH
- + Vorhandene Infrastrukturen im Umfeld
- + Nachverdichtungspotenzial

Herausforderungen

- Hohe Lärmimmission
- Anbindung an den Safferlinger Steg
- Hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

Entwicklungsschwerpunkte / Maßnahmen

- // Schaffung von zusätzlichen, geförderten Wohnungen für gemischte Bewohnerstruktur
- // Integration öffentlicher Treffpunkte im Freiraum und Nutzung von Synergien (z.B. mit dem Spielplatz Safferlingstraße)
- // Experimentelles und kostengünstiges Bauen mit Lösungen für den Schallschutz
- // Energieeffizientes Bauen
- // Vernetzung mit dem Umfeld
- // Integration des Safferlinger Stegs in Wohnbaukonzept (s. Maßnahme Erneuerung des Safferlinger Stegs)
- // Verbesserung der Radwegebeziehungen und damit Anbindung des Areals an die Innenstadt



Notizen

<https://www.regensburg.de/fm/121/innerer-suedosten-entwicklungskonzept.pdf>

Meine Meinung: Das städtische Bauvorhaben auf dem Gelände des Boschareals ist Teil der sog. Wohnbauoffensive und mit 24,4 Mio € der größte Posten im Einzelplan 6 des Investitionsprogramms 2020 – 2024. Alleine für die Baufeldfreimachung viel bereits ein Millionenbetrag an. Zudem hat die Stadt im Jahr 2017 bereits rund 4,4 Mio € für den Erwerb des 5,300 qm großen Grundstücks 830 €/qm an einen Investor bezahlt. Das die Stadt ihr Vorkaufsrecht nicht bereits einen Verkauf früher geltend gemacht hat, kann als grober Fehler bezeichnet werden. Abgedeckt werden diese Kosten durch 6,9 Mio € - die Förderung durch die Säule II des kommunales Wohnraumförderungsprogramms – (KommWFP) des Freistaats Bayern. Laut Stadtratsbeschlussvorlage VO/20/16416/23 vom 20.02.2020 werden 80 – 90 Wohneinheiten geplant. Nach derzeitigem Stand ergeben sich damit für die Stadt Gesamtkosten in Höhe von 21,9 Mio €, die erwartbaren Kostensteigerungen bei Altlastenentsorgung und Bau nicht mit einkalkuliert. Vorbereitende planerische Leistungen sind bis zu 60% förderfähig.

<https://ribisl.org/nachfrage-zum-weiterhin-ungenutzten-bosch-areal/>

Die Stadtbau GmbH fungiert als Generalübernehmer der Maßnahme und übernimmt in der ersten Phase die Planungen bis zur Genehmigungsfähigkeit einschließlich der Kostenberechnung und des Terminplans. Im Fall der Entscheidung gegen eine bauliche Umsetzung des Vorhabens ist die Stadtbau GmbH für die bis dahin erbrachten Planungsleistungen /vsl.re.1200 T € zzgl.

Sonderhonorar i.H.v.rd.30 T € von der Stadt Regensburg zu entschädigen. Bis jetzt gab es im Stadtrat keinen Zwischenbericht zu den Planungen der Stadtbau. (vgl. 22.11.2020_

[https://ribisl.org/wp-](https://ribisl.org/wp-content/uploads/2020/11/Antrag_Berichterstattung_Boschplanungen_Ribisl_Partie_22Nov2020.pdf)

[content/uploads/2020/11/Antrag_Berichterstattung_Boschplanungen_Ribisl_Partie_22Nov2020.pdf](https://ribisl.org/wp-content/uploads/2020/11/Antrag_Berichterstattung_Boschplanungen_Ribisl_Partie_22Nov2020.pdf)

Hier: „[...]“

5. Bitte stellen Sie dem Stadtrat erste detailliertere Entwurfsplanungen der Stadtbau GmbH als Zwischenbericht vor. (u. a. Welche Größe und welche Raumhöhe haben die Wohnungen? Wie hoch soll die Miete sein? Wie sieht das Energiekonzept aus? Gibt es eine Vorstellung von der Dachgestaltung? Sind (halböffentliche) Gemeinschaftsräume vorgesehen? Gibt es Speicher, Werkstatt und Hobbyräume für die Mieter*innen? Richtet sich das Wohnraumangebot gezielt an ein bestimmtes Klientel?) **Bis Herbst 2023 nur mangelhafte bis gar keine Informationen für den Stadtrat!**

6. Das ehemalige Boschareal am zwei Stadtteile verbindenden Safferlingsteg und der gegenüberliegenden Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz hatte Potenzial historischer Ankerpunkt und Quartierszentrum mit sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen zu sein. Sind in der neuen Bebauung Erdgeschossnutzungen vorgesehen?

7. Gibt es auf dem Areal oder in seiner unmittelbaren Umgebung weitere Gestaltungsspielräume um Gewerbe, Nahversorgung, Markt, Kreativwirtschaft, soziokulturelle Nutzungen und Stadtteilkultur anzusiedeln? (z. B. eine Nachbarschaftsfahrradwerkstatt...)

8. Wie wird sich der städtische Bauhof verändern?

9. Ist bekannt, wann und wie der Safferlingsteg umgebaut werden könnte? Bitte übermitteln Sie auch hierzu Kostenberechnungen, Vorplanungen und Visualisierungen. **BIS HEUTE wurde dem Stadtrat KEINE Vorplanung gezeigt – Seitens der Oth existieren verschiedene Ideenskizzen zur Beispielbarkeit des Stegs, die dem Stadtrat auch nicht bekannt sind. ich bin gespannt auf die Vorplanung der Stadtbau!**

FOTOS vom ehemaligen Boschmarkt HIER AUF DER WEBSEITE: <https://ribisl.org/antrag-auf-zwischenbericht-bebauung-des-boschareals-durch-die-stadtbau/>

~~Das Areal samt funktionalistischer Gebäude des ehemaligen Boschmarkts wurde 2017 per Vorkaufsrecht von der Stadt von einem Investor zu einem für damalige Verhältnisse sehr hohen und stark gestiegenen Preis von 4,4 Mio € erworben. (<https://www.regensburg-digital.de/staedtyischer-millionenkauf-langfristige-ueberlegungen/18082017/>) Unverständlicherweise hatte sie wenige Jahre zuvor nicht von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Der „Vorteil“ für die Stadt war wohl dass sie ein entmietetes Gebäude gekauft hat, dass noch sie trotz verschiedener Angebote und Initiativen noch weitere 4 Jahre hat leerstehen lassen. Sowohl Grunderwerb als auch Planungskosten wurden anteilig öffentlich gefördert. Die Stadt hat das Grundstück nach dem kostenaufwändigen Abriss der Stadtbau GmbH als Einlage überlassen um dort mit der sog. Säule II des Komm WFP unterstützt durch den Freistaat Bayern unmittelbar neben den Bahngleisen eine Wohnanlage mit 80-90 Apartments bauen zu lassen Vgl.: <https://ribisl.org/nachfrage-zum-weiterhin-ungenutzten-bosch-areal/>~~

~~VGL. Sitzungsprotokoll...~~

Sozialräumliche Geschichte des Areal:

Skript für einen Redebeitrag 9.11.2019 beim Bürgerverein Süd-Ost:
<https://ribisl.org/hieronymus-bosch-markt-am-bahnuebergang-soziale-stadt-inner-suedosten-ohne-raum-fuers-buergerbeteiligungsbuero/>

Das Boschgelände befindet sich seit 2 Jahren in städtischem Eigentum und steht seitdem – vollkommen unnötig – ungenutzt leer, bis dort in ein paar Jahren verdichtetes Bauen realisiert werden wird. Es wäre ein idealer Ort im Sinne des städtischen Projekts „Soziale Stadt“, das die Stadtteile beiderseits der Bahnlinie verbinden will – unmittelbar daneben führt eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Bahnlinien.



In den Hallen im 1. OG gab es 30 Jahre lang samstags einen für die Vermieter lukrativen multikulturellen Flohmarkt, den viele Bewohner*innen des Stadtteils besuchten. Im Erdgeschoss wurden ja bereits Vorbereitungen zur Einrichtung eines Lebensmittelgeschäftes getroffen. Denkbar wären auch soziale und kulturelle Zwischen-Nutzungen gewesen. Der im Stadtteil verankerte Hackerverein Binary Kitchen hat sich z.B. erfolglos um Räume beworben. Nach dem Verkauf an die Stadt wurde auf dem Boschareal aber die Chance vertan, in einer Übergangszeit mit zivilgesellschaftlich gewachsenen Strukturen weiterzuarbeiten und so Raum für sich andernorts weiter verstetigendes Engagement Kunst und Kultur zu schaffen. Das wären Strukturen, die die in der Prinz-Leopold-Kaserne oder der Nibelungenkaserne oder auch dem Stadtlagerhaus auf noch viel größerer Fläche selbstorganisierte Stadtteilkultur auf den Boden bringen würden, wozu weder städtische Einrichtungen noch „Kreativwirtschaft“ in der Lage sind. Auch das Bürgerbeteiligungsbüro des Projektes „Soziale Stadt“ hätte von diesem etablierten Ort aus viel besser operieren und sehr viel mehr Menschen erreichen können.

Boschareal im ISEK für den inneren Südosten „Sozialer Zusammenhalt“

<https://www.regensburg.de/rathaus/regensburg-plant-und-baut/soziale-stadt-innerer-suedosten/aktuelles-zum-projekt-soziale-stadt/isek-innerer-suedosten> ...Geförderter Wohnbau (urbanes Wohnen) auf dem Boschareal S.102

Die im ISEK vorgeschlagene Maßnahme widerspricht diametral dem Bürgerwillen und bleibt bezeichnenderweise in den Ergebnis-Protokollen der Bürgerbeteiligung in Wort und Bild maximal unscharf und unbrauchbar, die Herangehensweise der Stadt entsprechend undifferenziert. Der ehemalige Boschmarkt mit Flohmarkt wird von den Bewohnern der angrenzenden Stadtviertel seit mittlerweile 10 Jahren schmerzlich vermisst. Das war toll, da können Sie alle fragen! Letztendlich trägt ein solches nur an Förderkulissen - jedoch nicht an Inhalten - orientiertes Verwaltungshandeln dazu bei, dass sich die Bewohner des Stadtviertels von Verwaltung und Politik dissoziieren und ihre gesellschaftlichen Einflussmöglichkeiten nicht mehr wahrnehmen – in einem Entwicklungsgebiet „Sozialer Zusammenhalt“ !

Hiermit schließe ich meine kleine Zusammenstellung von Informationen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne ausserhalb des Gestaltungsbeirats zur Verfügung. Wir werden uns am Freitag auch vor Ort sehen. Ich habe allerdings kein Rederecht.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Viele Grüße

Jakob Friedl