

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



An die  
Stadtratskolleg\*innen  
aus dem Planungsausschuss

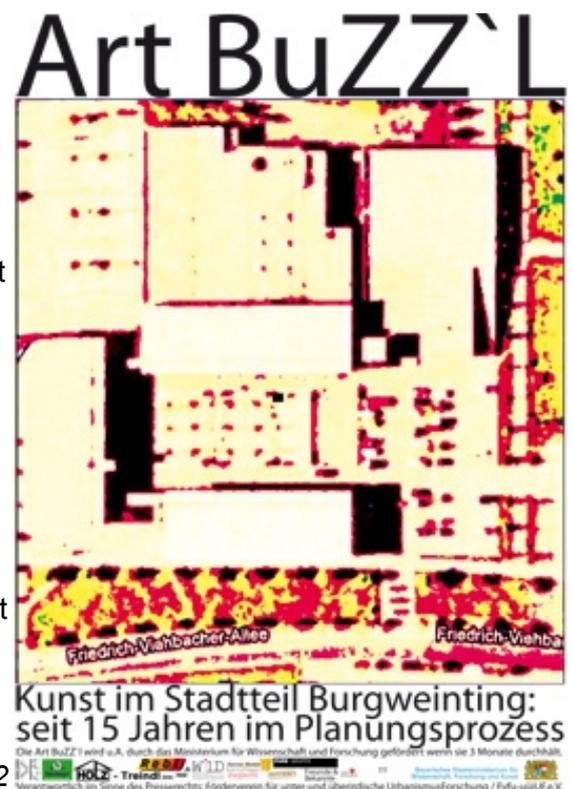
Regensburg, 03.03.2024

Sehr geehrte Kolleg\*innen aus dem Planungsausschuss,

am Dienstag, 05.03.2024, steht unter Ö3 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259, Burgweinting Zentrum (BUZ) auf der Tagesordnung. Ich übermittle Fragen und eine Stellungnahme mit Anregungen zur Beschlussvorlage. Vielleicht könnt Ihr inhaltlich daran anknüpfen.

Das im Jahr 2000 gebaute private Quartierszentrum BUZ ist längst abbezahlt und abgeschrieben. Nun steht mit der erst 15 Jahre alten, voll funktionstüchtigen, aber aufgrund des davor gelegenen Parkplatzes auf dem Hof kaum genutzte Garage bereits der 2. Abriss an. Die erste Garage wurde 2008 abgerissen - im Alter von 7 Jahren! Was für eine Verschwendung von Grauer Energie!

Die Stadt Regensburg mietet hier mit Bürgerbüro, Stadtteilprojekt und -bücherei seit 2000 zu ungünstigen Bedingungen in einer Schrottimmoblie: Hohe Mieten, hohe Nebenkosten, schlecht isoliertes Dach. Das BUZ ist zuallererst ein mieterunfreundliches von ständig wechselnden Immobilienfonds verwaltetes Finanzprodukt. Die sogenannte „Eigentümergeinschaft“ sitzt traditionellerweise aus steuerlichen Gründen im europäischen Ausland. Mieter scheitern reihenweise an der Kompromisslosigkeit und der Unnachgiebigkeit des jeweiligen „Centermanagements“ und werden vergrämt. Missstände werden nicht abgestellt, sondern aktiv herbeiführt - aktuell wurden alle Mülleimer, auch die neben den Bänken, abmontiert. Die jeweiligen Immobilienfirmen sparen an allem, was Kosten und Aufwand bedeuten könnte oder sich im Moment nicht ausreichend abschreiben lässt: Von der Bausubstanz über den pflegeleichten aber unwirtschaftlichen Schotterbelag zur öffentlichen Toilette, von nicht vorhandenen Mülleimern bis hin zum von Subunternehmern ausgeführten Hausmeisterservice. Alles, was am BUZ, dem Zentrum der wachsenden Vorstadt Burgweinting, hässlich ist und nicht funktioniert, heruntergewirtschaftet ist oder leer steht, haben die wechselnden, ausschließlich am Kapitalertrag interessierten, und unnahbaren Immobilienfirmen zu verantworten, die mit minimalem Aufwand möglichst viel aus dem privatisierten Zentrum des Ortsteils alles herausziehen, dabei nur das Allernötigste investieren und das BUZ ständig weiterverkaufen – aus Gründen. Am BUZ lässt sich gut ablesen, wie Leerstand in größeren Zusammenhängen als Abschreibungsobjekt funktioniert. Die Halle über dem Lidl stand beispielsweise 13 Jahre leer, bevor sie das erste Mal vermietet wurde. Das BUZ ist in dieser Hinsicht nur ein steuervermeidendes Finanzprodukt und braucht keinen sinnlosen Abriss und Neubau um als Nahversorgungsstandort eine zeitgemäße Angebotsvielfalt nachhaltig zu etablieren. Die große Fläche des ehemaligen Getränkemarkts steht beispielsweise seit Jahren leer, ebenso mehrere ca. jeweils 100 – 200 qm große Gewerbeflächen, sowie das Restaurant. Um das Quartierszentrum endlich qualitätvoller, klimaresilienter, sicherer und attraktiver zu gestalten, sollte der Parkplatz endlich ins Parkhaus verlegt werden – wie die katastrophale Situation eines Parkplatzes vor den Parkhaus im viel frequentierten Eingangsbereich überhaupt genehmigt werden konnte, verwundert.



Ausstellungsplakat von 2012

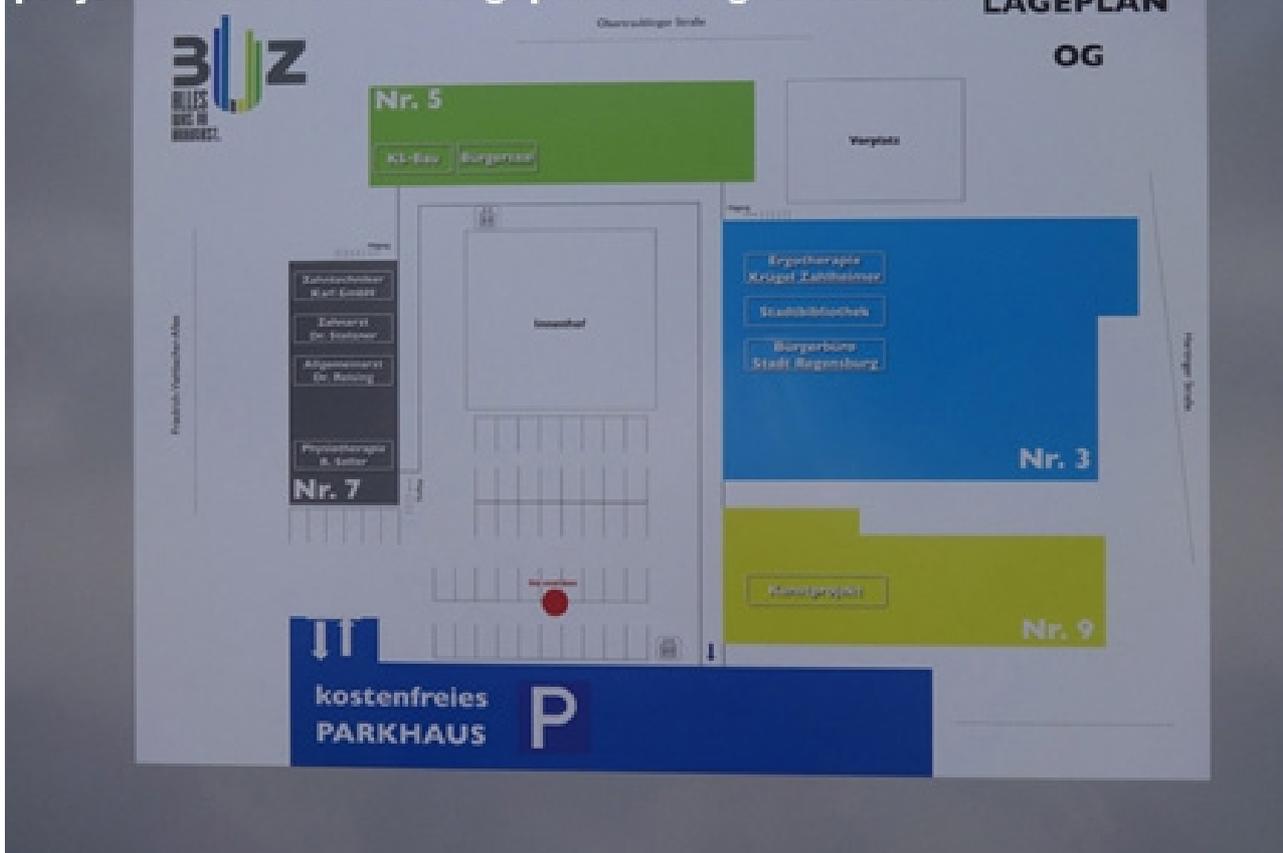
Die geschotterten Zugangsterrassen auf der Westseite sollten bekanntlich schon im Jahr 2000 zu einem aktivierenden Bereich werden – nur war dort seitdem auch jegliches Engagement verunmöglicht, während das BUZ selbst seit 25 Jahren gestalterisch untätig blieb. Klare Regeln wurden seitens der Stadt entweder nie aufgestellt oder nie konsequent eingefordert. Der Stadtrat sollte Einsicht in die Baugenehmigungen und Vereinbarungen nehmen.

Zunächst einmal ist festzustellen, dass es für die Stadt Regensburg als Mieterin im Quartierszentrum, wie auch für das Zusammenleben im Stadtteil Burgweinting nicht zuletzt aus steuerlichen Gründen für die Gesellschaft auf bundesweiter und europäischer Ebene nachteilhaft ist, dass die Stadt Regensburg das Quartierszentrum als zentralen Marktplatz, Agora und Begegnungsort mit öffentlicher Infrastruktur nicht selbst entwickelt und verpachtet hat. Es handelt sich hier nicht um öffentlichen Raum mit kulturellen und politischen Rechten. Es gibt keine oder nur schwer greifbare Ansprechpartner für Bürger\*innen und Mieter\*innen. Auch städtische Standards für den öffentlichen Raum werden hier seit 2000 nicht umgesetzt. An aller erster Stelle wünschenswert ist deshalb eine Aufklärung über die Rechte und Möglichkeiten der Kommune gegenüber dem jeweiligen das BUZ betreibenden Immobilienfond. Die Stadt sollte seit langem Qualitätsstandards verbindlich einfordern und Missstände benennen. Als Mieterin und unabhängig von der Aufstellung des B-Plans.

Die aktuelle Immobiliengesellschaft hat in der Beschlussvorlage ihre Vorstellungen bereits skizziert, die mit Punkt 3 des Beschlusses von der Stadt unhinterfragt übernommen werden. Die Aufstellung des B-Plans bietet zwar Gelegenheit hier Verbesserungen herbeizuführen, die Beschlussvorlage bleibt diesbezüglich jedoch noch unverbindlich, vage und lückenhaft. Die Stadt sollte deshalb in einer intensiven Bürgerbeteiligung einen dauerhaft verbindlichen Kriterienkatalog für ein gutes, funktionierendes Quartierszentrum erarbeiten und aufstellen, das diesen Namen auch verdient.

In Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 empfiehlt es sich rückblickend die städtebaulichen Ansprüche an Burgweinting aus dem Jahr 1998 Revue passieren zu lassen, die z.B. im **Band 1 der Reihe „Regensburg Plant und Baut“** festgehalten sind: <http://europabrunnendeckel.de/?p=4134> Die Art BuZZ`I hat sich fast zwei Jahre lang thematisch mit diesen Ansprüchen auseinandergesetzt und an einer alltäglichen Praxis im BUZ gearbeitet: <http://europabrunnendeckel.de/?p=2621> oder auch hier: <http://jakob-friedl.de/?p=3137>

Ein halbes Jahr nach dem Ende der Art BuZZ`I wird das Kunstprojekt auf den neuen Lageplänen eingezeichnet...



Der Belegungsplan 2013: Trägerischer Schein oder Konzept produktiver Phantasie?

Im Beschluss heißt es: „[...] 3. Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die in den Anlagen aufgeführten weiteren Unterlagen zum Bebauungsplan vom 06.02.2024, die Bestandteil dieses Beschlusses sind, werden beschlossen. [...]“

**Um die Interessen der Stadt Regensburg zu wahren, ist Punkt 3 des Beschlusses abzulehnen und der Beschluss zu verschieben. Die Stadt soll zunächst unter Mithilfe des Stadtrats und der interessierten Zivilgesellschaft einen Kriterienkatalog aufstellen.**

**Hierzu ein paar erste Vorschläge für dauerhaft zu verankernde Regelungen:**

- Leerstandssatzung: Leerstand ist der Stadt oder gemeinnützigen Initiativen oder gemeinnützigen Vereinen mietfrei zu überlassen
- Zwischennutzung generiert keine Nebenkosten für den Sicherheitsdienst, da Zwischennutzung zur Sicherheit beiträgt.
- Transparente Nebenkostenabrechnung
- Mietendeckel für die Stadt und alle weiteren Mieter\*innen
- Mitspracherechte der Mietergemeinschaft
- Umbau des Parkhauses statt Abriss, Nutzungsmöglichkeiten prüfen
- Park- und Fahrverbot im gesamten Hof, stattdessen Parken im bestehenden Parkhaus
- Sichere Wege für Fuß- und Radfahrer
- Qualifizierung des gesamten Außenraums
- Versickerung von Niederschlagswasser von allen Dächern
- PV auf allen Dächern
- Bereitstellung einer sauberen öffentlichen Toilette, Renovierung Umbau und Erweiterung der Toilettenanlage.
- Kostenfreie Nutzung des Bürgersaals für städtische oder gemeinnützige Aktivitäten
- Verwaltung der öffentlich zugänglichen Räume durch die Stadt
- „Sags dem BUZ“ App
- ...

**Die Stadt Regensburg wäre gut beraten sich - um ihre eigenen Interessen wahren zu können und die interessengeleiteten Aussagen des Investors in ihrer Sinnhaftigkeit und tatsächlichen Notwendigkeit einordnen und hinterfragen zu können - folgende Informationen einzuholen und die Fachdiskussion um die weitere Entscheidungsfindung einzuspeisen:**

**Es wäre interessant zu erfahren, wie viele Eigentümer- bzw. Eigentümer-Firmenwechsel das BUZ bereits durchgemacht hat.** Begründung: Alle paar Jahre wird das BUZ an ein anderes Immobilienunternehmen weiter veräußert. Die sogenannte Eigentümergemeinschaft befand sich dabei i.d.R. aus Steuerspargründen im europäischen Ausland. Das BUZ ist so gesehen vor allem ein knallhart verwaltetes Finanzprodukt.

**Wie viel Miete zahlt die Stadt im BUZ? Wie hoch sind die Nebenkosten?**

**Wie haben sich Mieten und Nebenkosten im BUZ seit 2000 entwickelt?** Welche Maßnahmen wurden seitens des Vermieters versprochen – welche umgesetzt? 2013 wurde z.B. allen Mieter\*innen angekündigt Hof und Vorplatz zu qualifizieren und zu begrünen (analog zur Beschlussvorlage 2024). Die Nebenkosten stiegen enorm – die angekündigten Maßnahmen wurden nicht umgesetzt.

**Wie hat sich der Leerstand im BUZ seit 2000 entwickelt, aufgeschlüsselt in Liegenschaften und Quadratmeterangaben.** Seitdem das BUZ gebaut wurde, war es stark von Leerstand geprägt. Es standen ! immer ! mind. 3 bis 7 Immobilien leer. Am BUZ lässt sich gut ablesen, wie Leerstand in größeren Zusammenhängen als Abschreibungsobjekt funktioniert.

**Welche Geschäfte haben sich wann und wo seit 2000 angesiedelt und wieder aufgegeben?**

**Was sagen ehemalige Mieter\*innen?** Wir haben viele Geschäfte im BUZ scheitern sehen. Die Vermieterseite hat sich oft nicht bemüht die Mieter\*innen zu halten, oder bei nicht selbstverschuldeten Ausfällen (z.B. Wasserschaden) die Miete zu erlassen.

**Wann wurden die Mülleimer im BUZ abmontiert?** Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses? (Um das BUZ noch etwas trostloser erscheinen zu lassen – oder um Geld zu sparen... oder beides?) Ist der Eigentümer dazu verpflichtet im Umgriff der Geschäfte und bei den Bänken Mülleimer bereitzustellen? Falls ja: Wird diesen Verstößen nun ordnungsrechtlich begegnet?

**Wo befindet sich aktuell der Hausmeisterservice?** Immer noch in Emden an der Nordsee?

**Ist die Bereitstellung der öffentlichen Toilette vertraglich mit der Stadt Regensburg geregelt? Wenn ja, wie? Wurde das BUZ diesbezüglich schon einmal von der Stadt angemahnt? Wenn ja, wie oft und weswegen?** Die kleine öffentliche Toilette liegt verwinkelt abgelegen und ist immer schon in einem unsäglichem Zustand oder vom Eigentümer zugesperrt.

**Graue Energie vs. Garagenneubau:**

2008 wurde das erste Parkdeck abgerissen und an dieser Stelle der LIDL gebaut – daneben das nun im Falle einer Aufstellung des B-Plans 259 abzureißende neue und überdimensionierte und kaum genutzte Parkdeck (ein Platzhalter?) Davor: Ein großer Parkplatz und eine für Fußgänger und Radfahrer unübersichtliche Eingangssituation. Wie konnte das genehmigt werden? Wieso wurde das Parkhaus notwendig?

Zu guter letzt: Die Unterlagen des 1993 aufgestellten und 1998 nicht beschlossenen B-Plans 235 wären sicherlich auch interessant.

*Kaufladen für Erwachsene 2013*



Arrival at Tukastan Airport

Inspirierte Grüße  
Jakob Friedl

