

Einwendungen zum B-Plan-259-BUZ

Regensburg, 05.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2000 wurde im Rahmen der Realisierung von Burgweinting-Mitte auf Betreiben der Stadt Regensburg das BUZ als privatisiertes Stadtteilzentrum auf einer billig erworbenen ehemals landwirtschaftlichen Fläche gebaut. Leider ohne festgesetzten Bebauungsplan. Mit Poststelle, Bürgerbüro, Stadtteilprojekt des Jugendamtes und Stadtbücherei beherbergt der Nahversorgungsstandort BUZ als Bürger- bzw. Quartierszentrum von Anfang an auch öffentliche Funktionen. Es entstand ein privatisierter statt ein öffentlicher Raum als neue Ortsmitte. Auch weitere grundsätzliche Überlegungen für den damals neu entstehenden Stadtteil wurden vollkommen außer Acht gelassen, vgl. hierzu Band 1 aus der Reihe „Regensburg Plant und Baut“. Die Immobilie ist längst abbezahlt und abgeschrieben und wurde in regelmäßigen Abständen weiterverkauft. Ab 2007 befanden sich die Eigentümergemeinschaften stets im Ausland. Das jeweilige Centermanagement hatte seinen Sitz nie in Regensburg und war für die Stadt Regensburg, Bürger und Mieter meist schwer greifbar. Das BUZ ist mehr ein abgehalftertes Finanzprodukt als ein schönes Nahversorgungs- oder Stadtteilzentrum. Stadtbekanntes Sinnbild hierfür ist auch der leerstehende und falls überhaupt dann nur übersteuert mietbare Bürgersaal. Das Erscheinungsbild und die Atmosphäre im BUZ ist seit über 20 Jahren durch massiven Leerstand der größeren und kleineren Ladeneinheiten geprägt, der offensichtlich lieber abgeschrieben als zu angemessenen Preisen vermietet und betreut wird – eine unheilvolle Dynamik. Mal standen nur vier Einheiten leer dann wieder über längere Zeiträume sieben. Unzählige Mietinteressenten wurden verprellt und viele Geschäfte mussten aufgrund der überzogenen Miet- und Nebenkosten sowie einer rücksichtslosen Geschäftspolitik aufgeben. Das BUZ hat vielen anfangs euphorischen Geschäftsleuten das Genick gebrochen oder mindestens wertvolle Lebenszeit unwiederbringlich gekostet. Während für die Mieter stets hohe Mieten und hohe Nebenkosten aufgerufen wurden, präsentierte sich das Quartierszentrum von Anfang an eher schäbig: Billigste schlecht gedämmte Bauweise, abweisende und beengende Wände, trostlose und ungenutzte Dachflächen, keine innovative Energieversorgung. Statt einer belebten, gestaltbaren oder wenigstens gestalteten Agora eine pflegeleichte, rein repräsentative Wüste aus Schotter, Fahnen und ungenutzten Treppen in einem privat verwalteten und gegen Engagement imprägnierten Raum. Im gesamten Hofbereich ungepflegter und schadhafter Pflasterbelag. Eine nicht benutzbare Toilette und Müll. Auch vor den Geschäften im „begrüneten“ Innenhof ein trostloses Bild: Abermals grober Schotter und unbequeme Metallbänke – die Mülleimer wurden erst kürzlich unter den neuen Eigentümern abmontiert. Die andere Hälfte des Innenhofs ist für Fußgänger und Kinder gefährlich, insbesondere vor LIDL, KIK und gegenüber beim Leerstand des ehemaligen Getränkemarkts: Ein versiegelter Parkplatz vor dem entsprechend noch nie wirklich genutzten neuen Parkhaus (2007) verhindert eine ausgewiesene und sichere Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer aus Burgweinting-Mitte. Das BUZ ist ein bekannter Problemfall in der Region. Die Probleme sind auch den jeweiligen Eigentümergemeinschaften und Verwaltungsgesellschaften bekannt. Viele wohlklingende Versprechen an die Mieter, die Außenräume aufzuwerten, wurden allerdings nie auch nur ansatzweise realisiert.... das BUZ weiterverkauft. Nun wird es erst einmal erweitert.

Es ist allerdings im Interesse der Allgemeinheit, dass die Ortsmitte der Vorstadt Burgweinting zu einem nachhaltig schönen, offenen, lebendigen, vielfältigen, klimaresilienten und zukunftsfähigen Nahversorgungsstandort, Treffpunkt und Begegnungsort mit öffentlicher Infrastruktur wird. Hierzu sollte die Stadt eine Leerstandssatzung für sog. Quartierszentren erlassen.

1. Einzelhandelskonzept konsequent anwenden:

Es liegt in der Natur des Immobilienfonds das BUZ vergrößern zu wollen, z.B. angesichts eines neuen buzähnlichen Nahversorgungsstandortes in Obertraubling. Konkurrierendes Wachstum ist allerdings nicht mit qualitativem Wachstum gleichzusetzen. Zunächst einmal sollte der massive Leerstand im BUZ beseitigt werden. Eine Zielvorstellung, die ohne Reduktion der Mieten und ohne Neubewertung des BUZ nicht realisierbar sein wird. Ein Biomarkt könnte beispielsweise ohne Weiteres in der über 250 qm großen Fläche des ehemaligen Getränkemarktes Raum finden. Die Baumaßnahme ist volkswirtschaftlich überflüssig. Das Einzelhandelskonzept sollte schädlichen Auswüchsen und damit verbundener Regression konsequent entgegenwirken.

2. Abriss des Parkdecks ökologisch nicht sinnvoll:

Das im Jahr 2000 gebaute private Quartierszentrum BUZ ist längst abbezahlt und abgeschrieben. Ein erstes Parkdeck wurde bereits 2007 nach nur sieben Jahren Standzeit abgerissen und anschließend das neue größere Parkhaus gebaut. Nun steht bereits der 2. Abriss der voll funktionstüchtigen Parkgarage im BUZ an. Schon bei der Errichtung des neuen Parkhauses drängte sich der Verdacht auf, dass hier lediglich ein überdimensioniertes Gebäude als Platzhalter für spätere Erweiterungsvorhaben geplant und genehmigt wurde. Das ist eine enorme und unnötige Verschwendung von Grauer Energie. **Das Parkhaus sollte im Rahmen des BUZ-Erweiterungsvorhabens daher höchstens umgebaut, aber nicht abgerissen und neu errichtet werden.**

3. Zuwegung und Parken:

Zuallererst sollten jedoch die Parkplätze vor dem Parkhaus endlich im dafür errichteten, bisher kaum ausgelasteten Parkhaus abgebildet werden. Somit würde endlich eine sichere und direkte Zuwegung für Menschen jeden Alters, Fußgänger, Radfahrer und Rollstuhlfahrer am süd-östlichen Eck, sowie entlang des LIDL Marktes, entstehen. **Um die Sicherheit und Aufenthaltsqualität im BUZ zu steigern sollten endlich entsprechende Normen und Empfehlungen berücksichtigt werden – auch unabhängig von der Aufstellung des B-Plans.**

4. Pflicht zur Bereitstellung von Mülleimern verankern:

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurden von den neuen Eigentümern sogar noch die meisten Mülleimer abmontiert. Ist das zulässig? Wie kann die Bereitstellung von Mülleimern u.ä. gesichert werden?

5. Bürger noch stärker beteiligen:

Die aktuelle Immobiliengesellschaft hat in der Beschlussvorlage ihre Vorstellungen bereits skizziert, die mit Punkt 3 des Beschlusses von der Stadt übernommen werden. Die Aufstellung des B-Plans bietet zwar Gelegenheit Verbesserungen herbeizuführen, die Beschlussvorlage bleibt diesbezüglich jedoch noch unverbindlich, vage und lückenhaft. Die Bewohner Burgweintings und interessierte Regensburger kennen das BUZ und seine Unzulänglichkeiten am besten. Sie wissen auch am besten, was sie sich für ein funktionierendes BUZ wünschen. Deshalb soll die Stadt Regensburg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans einen Beteiligungsprozess starten, in dem sowohl ein tragfähiges städtebauliches Konzept, das Nutzungskonzept, das verkehrliche Konzept und das weitere Vorgehen erarbeitet werden. Das sollte auch im Interesse des Eigentümers sein.

Die Stadt sollte deshalb in einer intensiven Bürgerbeteiligung einen dauerhaft verbindlichen Kriterienkatalog für ein gutes, funktionierendes Quartierszentrum erarbeiten und aufstellen.

Hierzu ein paar erste Vorschläge für dinglich zu sichernde Qualitätsmerkmale:

- Der Bürgersaal und ein weiterer unkommerzieller Raum für Begegnung und Kreativität sollten im Erdgeschoss des BUZ untergebracht werden. Da diese Gemeinwesenarbeit das BUZ insgesamt aufwertet, sollte die Miete hierfür symbolischer Natur sein.
- Kostenfreie Nutzung des Bürgersaals für städtische oder gemeinnützige Aktivitäten
- Leerstandsatzung für das BUZ: Leerstand ist der Stadt oder gemeinnützigen Initiativen oder gemeinnützigen Vereinen mietfrei zu überlassen. Zwischennutzung generiert dabei keine Nebenkosten für den Sicherheitsdienst, da Zwischennutzung im Sinne einer sozialen Kontrolle unmittelbar zur Sicherheit beiträgt.
- Mietendeckel für die Stadt und alle weiteren Mieter
- Mitspracherechte der Mietergemeinschaft
- Umbau des Parkhauses statt Abriss, Nutzungsmöglichkeiten prüfen
- Park- und Fahrverbot im gesamten Hof, stattdessen Parken im bestehenden Parkhaus
- Sichere Wege für Fußgänger und Radfahrer
- Qualifizierung des gesamten Außenraums
- Versickerung von Niederschlagswasser von allen Dächern
- PV und Begrünung auf allen Dächern
- „Sag´s dem BUZ“-App
- Bereitstellung einer sauberen öffentlichen Toilette, Renovierung, Umbau und Erweiterung der Toilettenanlage.
- Verwaltung der öffentlich zugänglichen Räume (oder zumindest Teilen davon) durch die Stadt Regensburg – das BUZ kann uneingeschränkt öffentlicher Raum werden.