

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



Frau Bürgermeisterin
Dr. Astrid Freudenstein
Altes Rathaus
93047 Regensburg

Planungs- und Baureferat
Neues Rathaus
D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg

Regensburg, 15.01.2025

Sehr geehrte Bürgermeisterin Dr. Freudenstein,
sehr geehrter Planungs- und Baureferent Plajer,
liebe Kolleg*innen,

ich bedanke mich für die frühzeitige Zustellung des Entwurfs zum technischen Maßnahmen- und Mittelbereitstellungsbeschluss VO/24/21743/50 zur Instandsetzung und Ertüchtigung von drei Etagen des siebenstöckigen "Divisionsgebäudes", Daimlerstraße 2, zum Zwecke der temporären Unterbringung von obdachlosen Personen (Flexi-Haus) für maximal fünf Jahre.

Hierzu übermittle ich einige Fragen mit der Bitte um Beantwortung im Sozialausschuss und Anregungen mit der Bitte diese in die Vorlage einzupflegen und einen Änderungsantrag, siehe ganz unten.

Der Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Beteiligungen beschließt, auf der HhSt 1.4358.9450 Mittel in Höhe von 376.000 € überplanmäßig bereitzustellen. Die Maßnahme zur temporären Ertüchtigung von drei Etagen des siebenstöckigen Gebäudes soll also insgesamt 1 530 000 € kosten. Das erscheint mir für eine teilweise Übergangsnutzung eher viel zu sein. Laut Vorlage sollen 43 Zimmer belegt werden. Pro Zimmer ergibt sich so eine monatliche Kaltmiete von ca. 595 €, als Nebenkosten für Strom und Heizung und Grünpflege, Putz- und Winterdienst dienst noch geschätzt 62 TSD € jährlich hinzu, pro Zimmer also ca. 140 €. (Sozialpädagogische Betreuung und Sicherheitsdienst ist hier noch nicht enthalten.) Es stellt sich die Frage, ob es angesichts dieser Kosten nicht sinnvoller wäre, gleich eine dauerhafte Nutzung des gesamten Gebäudes als Flexi-Haus mit weiteren Nutzungen, wie z.B. städtische Büros, Ateliers, u.ä. anzustreben. **Eine dauerhafte Nutzung ist sicherlich wirtschaftlicher als ein verhältnismäßig teures Provisorium.**

Unabhängig davon bitte ich darum zu prüfen, wie weitere Etagen für andere temporäre Nutzungen erschlossen werden können. Möglicherweise kann dies auch der Ideenfindung und der Erfahrungsproduktion dienen.

Bisher wurde lediglich ein Konzept für die Beherbergung auf drei Etagen ausgearbeitet, das weitere Nutzungsmöglichkeiten ausschließt. Die Begründung, dass weitere Nutzungen in den darüber liegenden Stockwerken aus betrieblichen und finanziellen Gründen nicht wirtschaftlich abbildbar sind und nicht mit dem Brandschutzkonzept und dem Betrieb in Einklang zu bringen sind, ist ohne weitere Informationen nicht nachvollziehbar. **Bitte erläutern Sie dies genauer.** Der Beschlussvorlage ist diesbezüglich zu entnehmen: "[...] Dabei ist zu beachten, dass die ungenutzten restlichen Stockwerke des Gebäudes nicht für weitere Zwischennutzungen zur Verfügung stehen, da weder das Flucht- und Brandschutzkonzept, noch die dreistöckige Containeranlage wirtschaftlich für weitere Aufstockungen ausgelegt werden kann.[...]"

Dazu folgende Fragen:

Welche Auswirkungen hätten anderweitige Zwischennutzungen von darüber liegenden Stockwerken auf das Brandschutz- und Fluchtkonzept?

Inwiefern wurde die Wirtschaftlichkeit von Nutzungen z.B. als Büros, Ateliers oder Lagerräumen untersucht?

Der Beschlussvorlage ist zu entnehmen, dass die bestehenden Sanitärräume von den Mitarbeitern genutzt werden sollen. Eine gemeinschaftliche Nutzung der darüber liegenden Toilettenräume für andere Nutzungen als Wohnen oder Beherbergung wäre also möglich. Demzufolge besteht keine Notwendigkeit die Sanitätscontainer weiter aufzustocken. Lediglich eine Erweiterung der Fluchttreppe könnte notwendig werden.

Dazu folgende Fragen:

Mit welchem finanziellen Aufwand wäre eine Aufstockung der Fluchttreppe / Stockwerk verbunden?

Wird die geplante Fluchttreppe gekauft oder gemietet? Zu welchen Konditionen?

Könnte der Anschluss des Gebäudes an eine externe die Heizanlage auch weitere Stockwerke versorgen?

Wird das vorhandene Zentralheizungssystem genutzt?

Aus der Vorlage geht nicht klar hervor, ob nur die Trinkwasserleitungen für die Gemeinschaftsküchen oder auch die Heizkörper mit Niederdruckwasserkreislauf ersetzt werden müssen. Bisher könnten meine Fragen hierzu im Sozialausschuss nicht beantwortet werden. **Ich bitte um Konkretisierung im Maßnahmenbeschluss.**

Im Maßnahmenbeschluss sind die Kostengruppen mit Ziffern benannt. Wäre es möglich diese die Zweckbestimmungen zu benennen und damit barrierefreier nachvollziehbar zu machen?

In etwa so:

KG 200 75.000.- € Herrichten

KG 300 610.000.- € Abbruch

KG 400 665.000.- € Installation und Brandschutz

KG 500 100.000.- € Außenanlagen und Freiflächen

KG 600 50.000.- € (teilweise Möblierung durch das Amt für Soziales) Bewegliches

KG 700 28.000.- € Planung

Bitte schlüsseln Sie in diesem Zusammenhang genauer auf, wie sich der Betrag in der Kostengruppe 500 genau zusammensetzt.

Es ist erfreulich, dass eine Unterbringung von Obdachlosen rasch stattfindet. Ich gebe zu bedenken, dass es möglicherweise kosteneffizienter, dabei qualitativ hochwertiger und nachhaltiger wäre ein Gesamtkonzept für das Gebäude zu entwickeln, die eine Unterbringung von Obdachlosen einschließt.

Die gegenüber der Kostenschätzung vom März gestiegenen Ertüchtigungs- bzw. Umbaukosten entsprechen in etwa der Höhe der Kaufpreisverbilligung der BimA von der die Stadt Regensburg 2023 aufgrund damals fehlender Planungs- und Nutzungsabsichten innerhalb der Verwaltung vorzeitig selbst zurückgetreten ist, um Zinsen für die Verbilligung zu sparen – und wohl auch um die Ratlosigkeit in dieser Angelegenheit vom Tisch zu haben?

Meiner Ansicht nach hätte hier schon viel früher in ämterübergreifender Zusammenarbeit eine Ideenfindungsprozess eingeleitet werden sollen, der (städtische) Bedarfe und Bedürfnisse zusammen denkt – auch im Sinne einer Nutzungsmischung, die in vielen innovativen Erfolgsprojekten, zentrales Element ist.

Eine soziale Nutzung für mildtätige Zwecke, wie die nun geplante Unterbringung von obdachlosen Personen hätte den Kriterien der Verbilligungsrichtlinie entsprochen. Der finanzielle Schaden für die Stadt wäre 2023 vermeidbar gewesen, wenn die Stadtverwaltung Bedarfe und Ideen für eine Nutzung abgefragt hätte und Anregungen aus der Zivilgesellschaft und dem Stadtrat aufgegriffen hätte.

Für den entstandenen finanziellen Schaden muss offenbar niemand die Verantwortung übernehmen. Zumindest verwaltungsintern sollten die Versäumnisse benannt werden um in Zukunft referatsübergreifend gegenseitige Unterstützung zu finden und bessere Entscheidungen treffen zu können.

Zum Schluss möchte ich nochmals daran erinnern, dass die **Konzeptstudie** zur Renovierung und Büronutzung des ehem. Divisionsgebäudes Daimlerstr. 2 von 2017 dem Stadtrat und einer interessierten Öffentlichkeit bis heute nicht zur Kenntnis gebracht wurde. Möglicherweise enthält sie aufschlussreiche Einschätzungen zum Zustand des Gebäudes und Renovierungskosten aus denen sich in einem ergebnisoffenen Findungsprozess auch andere Nutzungsmöglichkeiten ableiten ließen.

Leider wurden auch die von Studenten der TU-München 2023 entwickelten **Studien** zu baulichen und sozialräumlichen Entwicklungspotenzialen des Gebäudes trotz mehrfacher Anregung an die Stadtverwaltung meinerseits nicht als Katalog zusammengefasst und der Verwaltung, den Stadträt*innen sowie einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Wertvolle Denkanstöße sind damit für die Schreibtischschublade produziert worden.

Im Planungsprozess zur jetzt vorgestellten Teilnutzung des Gebäudes über zwei Stockwerke für maximal fünf Jahre als „FlexiHaus“ konnte ich mit meinen Anregungen, über weitere und ergänzende Nutzungsszenarien für die darüber liegenden Stockwerke, den Garten, das Pförtnerhäuschen sowie die stadt- und sozialräumliche Einbettung nachzudenken, trotz mehrfacher Nachfragen leider nie durchdringen.

Ich bitte an dieser Stelle wieder darum, die Stadträt*innen zeitnah zu einer ämterübergreifenden Exkursion und damit fachlich begleiteten Exkursion in das ehem. Divisionsgebäude einzuladen – auch um eine Diskussionsebene für eine nachhaltigere Gebäudenutzung zu schaffen.

Antrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt weitere Nutzungsmöglichkeiten für die darüber liegenden Räumlichkeiten zu planen prüfen, z.B. wie bisher als Büros, oder als Ateliers oder Lagerräume und hierfür zunächst in einen offenen Austausch mit zivilgesellschaftlichen Akteuren zu gehen.

Herzliche Grüße

Jakob Friedl
für die Ribisl-Partie e.V.

