

Interessengemeinschaft
BoomBoom Regensburg
Postanschrift

Alois Zorzi
Riesengebirgstraße 15
93057 Regensburg

Frau
Bürgermeisterin der Stadt Regensburg
Gertrud Maltz - Schwarzfischer
Altes Rathaus
Rathausplatz 1
93047 Regensburg

Regensburg 7.März 2018

Wohnbausituation Regensburg - unbezahlbarer Wohnungsneubau, unkontrollierte Nachverdichtung und fortschreitende Ghettoisierung

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer,

wir als Interessengemeinschaft „**BoomBoom Regensburg**“ wenden uns heute mit diesem Schreiben persönlich an Sie, um Ihnen unsere Sorgen und Bedenken, unseren Unmut und unsere Unzufriedenheit über die Neubautätigkeit, Nachverdichtung und die Wohnungssituation in unserer schönen Stadt Regensburg aufzuzeigen.

Wir sind eine engagierte Gruppe von steuerzahlenden Bürgern, die sich gefunden hat, um angestauten Ärger und Unverständnis abzulassen. Die Gedanken um die Zukunft und die weitere Entwicklung unserer Stadt und Stadtteile entspricht unserem Anliegen und liegt uns sehr am Herzen.

Wir stellen fest, daß sich unsere Stadt seit Jahren in einem prägnantem Wandlungsprozess - Boomtown - befindet, der das Stadtbild, die gewachsenen Stadtteile im Schatten der Weltkulturerbestadt zusehends durch ghettoartige Neubauten, bzw. Betonwüsten (Brandlberg, Leraggelände, Galgenberg..) und maßloser Nachverdichtung (Reinhausen, Sallern ,Kumpfmühl, Weichs, Westenviertel, Stobäusplatz,) negativ verändern wird oder bereits verändert hat. (MZ 10.11.2017 , MZ 31.10.2017 und MZ 4.11.2017)

Hier blieb bereits lebenswerte Stadtteilentwicklung auf der Strecke. Chancen werden und wurden bereits vertan. Das soziale Gefüge in den Stadtteilen gerät aus dem Gleichgewicht. Es fehlt die wichtige und richtige Balance und Kontrolle für bezahlbaren Wohnungsbau und für die Nachverdichtung.

Durch den permanenten Zuzug in unsere Stadt, ist die Wohnungssituation in Verbindung mit den Grundstücks- und Wohnungspreisen, ebenso der Wohnungsneubau und die Nachverdichtung, außer Kontrolle geraten.

Die Gentrifizierung und Verdrängung in den Stadtteilen schreitet unkontrolliert voran.

Architekten und Fachleute (RD 15.6.2012, MZ 19.9.2017, MZ21.10.2017 und MZ10.11.2017) aus der Branche, äußerten bereits mehrfach öffentlich Ihren Unmut, über die absurde Situation in Neubaugebieten und bei Neubautentwicklungen. (Brandlberg, Leraggelände, Galgenberg...)

„Architektur im Sinne von Baukunst spielt in Regensburg schon längst keine Rolle mehr“.
Zitat Altstadtfreunde

Entwickler, Vermarkter, Investoren, renditegieriger Kapitalanleger (MZ 5.8.2017 und 16.9.2017) und Spekulanten aus dem In- und Ausland finden in unserer Stadt große Anreize und Grundstücke um Wohnanlagen (Karmelitenhotel, DB- und Schenkerengelände, Marinaviertel, Prüfening, Innerer Westen, Brandlberg, Steinweg, Stobäusplatz ..) zu produzieren, die für den arbeitenden Normalverdiener, für Familien, für Alleinerziehende, für die gefährdete Mittelschicht und für Rentner nicht mehr zu bezahlen sind.

(MZ 7.1.2016, MZ 29.8.2017, MZ 29.9.2017 und MZ 12.1.2018)

Ganz zu schweigen vom brachliegenden sozialen Wohnungsbau, der für Neubauten bei mickrigen 20% Anteil liegt bzw. manchmal vielleicht ganz unter den Tisch fällt (MZ 20.10.17), und der Tatsache das ca. 104 Wohnungen und Häuser (Recht auf Stadt 15.2.2017) sich im „spekulativen Leerstandmodus“ befinden.

Die lukrativen Claims der Stadt (Brandlberg, Leraggelände, Sallern, Galgenberg, DB- und Schenkerengelände, Stobäusplatz, Walhalla Allee) sind schon abgesteckt und verteilt, es herrscht Goldgräberstimmung für Bauträger, Investoren und Kapitalanleger in unseren Stadtteilen.

Viele Bürger sind mit dieser Entwicklung sehr unzufrieden, in der Stadt rumort es an allen Ecken und Enden.

Die Stadtplanung will auf Gedeih und Verderb größer, höher und dichter bauen. (MZ 22.7.2017)

Ein weiter so, kann und darf es nicht geben.

Steuerzahlende Bürger, Anwohner und Bewohner werden in den Prozess bei Neubauten am Brandlberg, Leraggelände, Galgenberg, Leopoldkaserne ..., und in den Nachverdichtungsgebieten Kumpfmühl, Reinhausen, Sallern.. nicht in vollem Umfang informiert, bzw. überhaupt nicht befragt und eingebunden, sondern vor Tatsachen gestellt. (MZ 10.11.2017)

Kindergärten, Nahversorgungseinheiten und veränderte Verkehrssituationen (Brandlberg, Marina-gelände, Leraggelände ...) werden bei Neubaugebieten vergessen, ignoriert bzw. nicht berücksichtigt oder irgendwann später mit Steuergeldern teuer korrigiert bzw. nachgebessert. (RD 10.11.2017)

Durch Neubau und Nachverdichtung ist der Verkehrsinfarkt in den Stadtteilen schon vorprogrammiert. (MZ 8.2.2018)

Die Bedürfnisse der Investoren, die staatliche Fördermittel beziehen und auch Entschädigungszahlungen (RD 10.11.2017) seitens der Stadt erhalten, stehen stets vor den Bedürfnissen der steuerzahlenden Bürger, Anwohner und Bewohner. Das stinkt.

Hotelneubauten, Veranstaltungsgroßbauten und Investitionen für den vermeintlich lukrativen Bus- und Schiffstourismus stets zugunsten der Altstadt, genießen seitens der Stadt anscheinend eine höhere Priorität, als die Randbevölkerung in Ihren Stadtteilen.

Der Eindruck entsteht, die da oben machen eh was sie wollen. Alles schon beschlossen und ausgemacht. Bürger bezahlt, frißt oder stirbt. Es zählt eh meist nur der solvente Kapitanleger.

Die gewachsenen Stadtteile stehen im Schatten der Weltkulturerbestadt.

Die individuell gewachsene Identität und Merkmale unserer Stadtteile, Wutzlhofen, Sallern, Gallingshofen, Konradsiedlung, Brandlberg, Schwabelweis, Reinhausen, Weichs, Steinweg, Kumpfmühl, Kasernenviertel, Westenviertel, Prüfening und Galgenberg gehen Stück für Stück verloren und werden schleichend bis zur Unkenntlichkeit verändert.

(Zitat, Schreiben vom 17.01.2018 Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz)

Im Sinne des Profits und der durchzusetzenden Nachverdichtung werden diese Merkmale immer mehr verdrängt und durch sterile ghettoartige (spätere Slums...) und überteuerte Wohnanlagen verdrängt und ersetzt. (MZ 31.10.2017 und MZ 4.11.2017)

Die gewachsenen, privat errichteten, gepflegten und lebensnotwendigen Grüngürtel mit Flora und Fauna in den alteingesessenen Stadtteile, werden im Zuge der gewünschten Nachverdichtung brachial entfernt, (Reinhausen, Weichs, Kumpfmühl, Prüfening, Sallern...) gewinnoptimiert ausgehöhlt und im vollen Umfang bebaut und versiegelt.

Der boomende Immobilienmarkt schadet der Natur (MZ 14.6.2017 und MZ 26.2.2018).

Durch noch mehr Individualverkehr bei Nachverdichtungen entsteht in bislang ruhigen Zonen zusätzlicher Lärm, mehr Abgase, schlechtes Klima, sinkende Wohn- und Lebensqualität, Wut und Ärger bei Bürgern. (MZ 21.11.2017).

Haben das die Bürger in den Stadtteilen unsere Weltkulturerbestadt Regensburg verdient ?

Wir meinen so nicht!!

Für positive Stimmung unter den Bürgern, hilft da wahrscheinlich auch kein Altstadtfest mehr.

Wir als Interessengemeinschaft „**BoomBoom Regensburg**“ stellen fest und fordern, das unsere gewachsenen Stadtteile am Rande bzw. im Schatten der „Weltkulturwerbealtstadt“ mehr Respekt, Aufmerksamkeit und Chancen erhalten müssen, um ihre gewachsenen Lebensqualität, Ihren Charme und Ihre Identität zu bewahren und nicht durch überzogene Nachverdichtung, meist zu Gunsten des Profits verlieren.

Wir wollen keine zusätzlichen Wohnghettos.

Wir wollen bezahlbare Qualität und keine schnelle unbezahlbare Quantität.

Wir fordern ab heute für die genannten alteingesessenen Stadtteile, jetzt aktuell und im Besonderen für Reinhausen, Kumpfmühl (Bocksbergerstraße) und Sallern mit ihren bislang noch dorfähnlichen Charakter einen Bestands-, Erhaltung-, Ensemble und Milieuschutz, um so ihrer Originalität, Identität, Individualität, ihr soziales Gefüge und die dadurch gewachsene Lebensqualität zu bewahren. (Siehe Protokoll vom Landsamt für Denkmalschutz vom 17.1.2018 Ortsbegehung Reinhausen)

Das dies möglich ist, zeigen ja die bereits geschützte Arber- und Ganghofersiedlung, Stadthof, Obere Regenstraße, Reichs-, Wittelsbacher-, und Prinz Rupprecht Straße sowie Niederwinzer. Genau dort, finden sich bis jetzt noch bezahlbare Nischen und Wohnraum, um sich wohlfühlen, einschließlich dem wichtigen grünen Lebensraum für Flora und Fauna.

Es kann nicht sein, das Seitens der Stadt der Denkmal- und Erhaltungsschutz ausschließlich bei der touristenüberfüllten Altstadt angewendet wird, und nicht in dem selben Maße bei den relevant genannten Stadtteilen. Hier macht die Stadt nichts, obwohl es Ihre Aufgabe ist. (Siehe Schreiben vom Landesamt für Denkmalschutz vom 17.1.2018)

Aber gerade dort, schreitet der Generationenwechsel bzw. die Gentrifizierung unaufhaltsam fort !

Es wird einem als Bürger schon Angst und Bange, wenn im eigenen gewachsenen Stadtviertel oder in direkter Nachbarschaft der Auszug oder das Ableben der vertrauten Nachbarn erfolgt.

Das bedeutet dann Verkauf, Abriß samt dem wichtigen Grüngürtel und darauf folgt genehmigter, nobler unbezahlbarer Palais - ,Höfe- und Monsterersatz des Bestandes für solvente und auch auswertige Kapitalanleger (Kumpfmühl, Reinhausen, DB - Schenker Gelände, Steinweg, Prüfening, Stobäusplatz ...).

Bei uns entsteht der Eindruck, Hauptsache ein Grundstück, höchster Preis, maximale gewinnträchtige Ausnutzung des Grundstücks in der Kubatur, mit Kunststoffdämmung außen rum, versiegelte Oberflächen, ausreichend Stellplätze und hausmeisterfreundliche Alibigrünflächen und das mit dem Segen des Stadtplanungsamtes, des Stadtrates, des Gestaltungsbeirats und der Stadtverwaltung.

Verärgerte Anwohner, durch genommene und reduzierte Lebens- und Wohnqualität, unzufriedene Bewohner, die Anonymisierung der Nachbarschaft, schlechtes Klima, Verkehrsinfarkt in den Stadtteilen, verschwundene Vögel, Insekten, Igel, Bäume und Blumen, veränderte Grundwassersituationen durch massive Tiefgaragenbebauung (MZ 27.1.2018), bedanken sich bei der Stadt für die vollbrachte unkontrollierte Nachverdichtung.

Gelungene architektonische Ansätze und bezahlbare Lösungen (MZ 10.2.2018 u. 2.3.2018), die es bei der Nachverdichtung und Neubauentwicklung gibt, sowie Förderung der bewährten Wohnungsgesellschaften und Bauvereine sind in unserer Stadt leider die Ausnahme, bzw. werden verworfen, wie am Brandberg. (MZ 10.11.2017)

Gemäß Beschlußvorlage vom Amt für Stadtentwicklung „Wohnbauoffensive vom 7.3.2017“, sollte die Öffentlichkeitsarbeit mit Bürgerbeteiligung als einer der geförderten Handlungsbausteine angewandt werden. Trotz zugesagter Förderung haben wir den Eindruck, die Bürger werden immer mehr und mehr ignoriert und fundierte Bedenken und Anregungen rigoros abgeschmettert. (MZ 8.2.2018)

Bei der Klausur der Koalitionsfraktionen mit dem Thema „Stadt der Zukunft“ (MZ 17.2.18 u. 20.2.2018) steht leider wieder nichts von Bürgerbeteiligung. Aber zumindest kam es zur späten Einsicht, seitens der Stadt. 40 % statt 20 % für den sozialen Wohnungsbau und das „zukünftig verbindliche Vorgaben für Investoren gelten sollen !?“

Was denkt sich da wohl der steuerzahlende Bürger ?!

Wir als Interessengemeinschaft „**BoomBoom Regensburg**“ sind der Auffassung, für die sinnvolle Nachverdichtung in den gewachsenen Stadtteilen für das Bewahren und Fördern von Bestand, Umnutzungen von Gewerbeflächen, (MZ 26.8.2017, MZ 10.2.2018) für den maßvollen innovativen bezahlbaren Neubau und oder der Kombination aus allem, ist kein Aktionismus gefragt.

Hier bedarf es keinem Stückwerk, sondern endlich einem klaren erkennbaren Masterplan (Spiegel 38/2017), einem Konzept für Regensburger Bürger in Ihren Stadtteilen mit der Erkenntnis, keiner baut für sich allein.

Es ist bereits 5 vor 12, daher fordern wir :

1. Konstruktiver Dialog aller Beteiligten am runden Tisch (Bürger, Stadt, Bauherren und Architekten) zum Gelingen von bezahlbaren Wohnanlagen und lebenswerter Urbanität.
2. Klar definierte Vorgaben seitens der Stadt an den Bauherren und Investor, für lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum bei Neubau und Nachverdichtung im Sinne der Bürger und nicht im Sinne der profitorientierten Investoren, und Kapitalanleger die auf kostentreibende gestalterische Details (MZ 20.2.2018) verzichten möchten. Keine Produkte von der Stange.
3. Maßvolle durchdachte architektonische Gesamtkonzepte mit Bestandsaufnahme und Ortsbegehung aller Beteiligten (Bürger, Stadt, Bauherren und Architekten) vor Planung der Nachverdichtung. (MZ 10.2.2018)
4. Eine Erhaltungssatzung, fachliche Prüfung für Ensemble- und Milieuschutz in den genannten Stadtteilen. (Siehe Schreiben von der Ortsbegehung Reinhausen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 17.1.2018) Heuer ist Europäisches Kulturerbejahr 2018 !!

5. Förderung für Bestandserhalt und Umnutzung von Gewerbe zu Wohnbau- und Erlebnisflächen, Bebauungspläne für gewachsene Stadtteile. (MZ 10.2.2018)
6. Innovativer Wohnungsbau mit urbaner Gestaltung und Planung, mit der Kombination Altbau - Neubau für einen bezahlbaren Wohnungsbau in den gewachsenen Stadtteilen.
7. Erhalt und Ausgleich von ökologischer Grünflächen bei Neubau und Nachverdichtung in gewachsenen Stadtvierteln für gutes Klima.
8. Erlebnisräume anstatt Wohnghettos in Stadtteilen für die Lebensqualität der Anwohner und Bewohner.
9. Rückbau und Neugestaltung von versiegelten Flächen und stillgelegten Gewerbeeinheiten. Höhere Besteuerung für Leerstände. Ankauf und Erbpachtrecht von Grundstücken durch die Stadt.
10. Innovative Nahverkehrskonzepte, Shuttleservice vom Stadtrand in die Stadt, Rückbau von Straßenflächen (z.B. Reinhausen Donaustauerstraße) aus längst überholter Verkehrsplanung der 60 / 70 iger Jahre, und Umwandlung in Grünflächen.
11. Sofortiger 60% (40 % + 20 %) Anteil für den sozialen und den staatlich geförderten Wohnungsbau bei allen Projekten. Beispiel Wohnbauoffensive Donaumetropole Wien !!
12. Förderung und Unterstützung von Baugenossenschaften, Bauvereinen und innovativen Wohnbaumodellen. (SZ 13.2.2018)

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Maltz - Schwarzfischer, wie Sie erkennen können, geht es uns als Interessengemeinschaft „**BoomBoom Regensburg**“ um die lebenswerte und auch bezahlbare Zukunft unserer schönen Stadt Regensburg mit Ihren gewachsenen Stadtteilen.

Ein Zitat von Christian Morgenstern sagt „Zeig mir wie du baust und ich sage dir wer du bist“.

Als Bürger dieser Stadt, müssen wir hier Verantwortung (MZ 20.2.2018 Seite 4) übernehmen und sehen uns auch in der Pflicht, unsere Sorgen und Nöte um unsere Stadt Ihnen persönlich zu schildern und bitten dazu um Gehör, um ein gemeinsames Gespräch, einen innovativen und konstruktiven Dialog im Sinne der Bürgerbeteiligung gemäß Wohnbauoffensive Regensburg 2017.

Wir sind bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Interessengemeinschaft **BoomBoom Regensburg**

Anlage:

- 1 Unterzeichnerliste Interessengemeinschaft „**BoomBoom Regensburg**“ vom 7.3.2018
- 1 Kopie Protokoll Ortsbegehung Reinhausen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 17.1.2018 mit Ergänzungen.

Ø Redaktion Mittelbayerische Zeitung
 Ø Redaktion Süddeutsche Zeitung
 Ø Redaktion Bayerischer Rundfunk
 Ø Redaktion Spiegel