



Recht auf Stadt/Kurt Raster – Erikaweg 13 – 93053 Regensburg

Stadträt*innen, Bürgermeisterin i.V. Gertrud Maltz-Schwarzfischer
D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg

Recht auf Stadt – Regensburg
vertreten durch:

Kurt Raster
Erikaweg 13
93053 Regensburg

0941 / 700 299
recht-auf-stadt@uetheater.de
<https://rechtaufstadt-regensburg.uetheater.de>

Regensburg, 30.11.2017

Beschwerde über die Ausschusssitzung am 17.10.2017

Stadträt*innen der Stadt Regensburg, Frau Bürgermeisterin i.V. Gertrud Maltz-Schwarzfischer,

wir sind entsetzt über die Niveaulosigkeit, mit der unsere Petition „Bezahlbare Wohnungen statt neuer Hotels und Airbnb!“ am 17.10.2017 im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen behandelt wurde. Im Namen der 1163 Unterstützer*innen unserer Petition legt unsere Initiative Recht auf Stadt durch den Einreicher der Petition, Kurt Raster, hiermit offiziell Beschwerde ein.

Verwaltung

In der „Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Regensburg vom 08. Mai 2014“ heißt es unter § 20, „Verantwortung für den Geschäftsgang“:

(2) Eingaben und Beschwerden der Einwohner/Einwohnerinnen der Stadt an den Stadtrat (Art. 56 Abs. 3 GO) werden durch die Verwaltung vorbehandelt und sodann dem Stadtrat oder dem zuständigen Ausschuss vorgelegt. (...) Diese Vorgehensweise gilt auch für die Behandlung von Online-Petitionen.

Die „Vorbehandlung“ durch die Verwaltung, wie sie sich in den Äußerungen der anwesenden Verwaltungsvertreter Armin Frohschammer und Anton Sedlmeier offenbarte, können wir nur als höchst einseitig und unzureichend bezeichnen. Unseres Erachtens wurden von der Verwaltung wesentliche Informationen nicht aufgeführt. Die Stadträt*innen wurden offensichtlich nicht objektiv darüber unterrichtet, welche Möglichkeiten es gäbe, Maßnahmen im Sinne der Petition zu ergreifen.

Hotels

Herr Frohschammer und Herr Sedlmeier behaupteten, es gäbe rechtlich keine Handhabe, Überkapazitäten im Hotelbereich zu verhindern. Beispiele aus der Vergangenheit haben aber gezeigt, dass Stadtregierung und -verwaltung durchaus Mittel haben, gegen aktuelle, unerwünschte Entwicklungen vorzugehen. So konnte die Verwaltung Überkapazitäten von Einzelhandelsflächen im Dörnberg-Viertel verhindern, die dem bestehendem Einzelhandel massiv geschadet hätten.¹ Die Verwaltung war sogar gezwungen auf der Grundlage des „Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in Regensburg bis 2020“ einzugreifen, um Schaden von der Stadt in Form von Schadensersatzklagen abzuwenden.² Ein analoges Konzept für den Hotelbereich existiert bereits: „Bedarfsanalyse für das Beherbergungsgewerbe in Regensburg (Hotelkonzept) 2016“.

Doch statt darüber aufzuklären, wurden die Stadträt*innen mit höchst irreführenden Informationen abgespeist. So behauptete Frohschammer vor dem Ausschuss, die Investoren würden schon untersucht haben, ob sich der Standort für sie rechne oder nicht. Allerdings geht es nicht um das Wohl der großen Hotelketten, die sich in Regensburg ansiedeln wollen, sondern um das Überleben der bestehenden, häufig inhabergeführten Hotels. So heißt es in dem erwähnten, vom Amt für Stadtentwicklung herausgegebenen Hotelkonzept:

1) <http://www.mittelbayerische.de/region/regensburg/stadtteile/westenviertel/wolbergs-holen-voreilige-versprechen-ein-21359-art1280491.html>

2) <http://www.regensburg-digital.de/politik-oder-verwaltung-wer-regiert-in-regensburg/15092015/>

Da ein (...) sprunghaftes Ansteigen der Nachfrage (...) nicht zu erwarten ist, käme es im Falle einer Realisierung der bereits genehmigten und projektierten Häuser zu einem Angebotsüberschuss und damit zu einem Verdrängungswettbewerb. Da zudem wahrscheinlich ist, dass neue Hotels bei Überkapazitäten tendenziell besser angenommen werden als ältere Häuser, ist durch den starken Angebotszuwachs mit der Schließung bestehender Hotels zu rechnen.

Über die dramatischen Auswirkungen der Überkapazitäten auf die bereits bestehenden Hotels verloren die Verwaltungsvertreter kein Wort. Sie vermittelten den Stadträt*innen den Eindruck, den Schaden hätten nur die projektierenden Investoren.

Ferienwohnungen

Noch krasser war die mangelhafte und einseitige Information durch die Verwaltung bezüglich Ferienwohnungen. Auch hier wurde von Herr Frohschammer behauptet, es gäbe keine rechtliche Möglichkeit, gegen diese vorzugehen. Nach jetziger Rechtslage sei eine Ferienwohnung in allen Baugebieten zulässig. Er konkretisierte sogar, es würde über Geschichten geredet, die rechtlich überhaupt nicht umsetzbar seien.

Wiederum erst auf Nachfrage gab er zu, dass nach Verabschiedung einer Zweckentfremdungssatzung, wie von uns in der Petition vorgeschlagen, sich rechtlich ein völlig anderer Rahmen bieten würde. Doch sofort wandte er ein, die Voraussetzungen für eine Zweckentfremdungssatzung seien aufgrund der Ferienwohnungen in Regensburg im Moment nicht gegeben. Allerdings ist auch diese Information offensichtlich nicht korrekt, denn die Einführung einer entsprechenden Satzung hängt nicht vom Bestand von Ferienwohnungen ab, sondern laut bayerischem Zweckentfremdungsgesetz, ob

(...) die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (...).³

Dass die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen in Regensburg besonders gefährdet ist, darüber dürfte es keinen Zweifel geben.

Herr Sedlmeier sekundierte, indem er die Zahl der Ferienwohnungen in Regensburg herunterspielte. Er stellte sie in Bezug zur Anzahl der Gesamtwohnungen statt der Mietwohnungen. Nur letzteres macht jedoch Sinn. Er gab eine konkrete Zahl zwischen 300 und 400 Ferienwohnungen an, ohne darauf hinzuweisen, dass die Dunkelziffer naturgemäß wesentlich höher liegen muss. Schließlich verschwieg er, dass sogar auf Grundlage der Zahlen aus seiner Abteilung sich die Anzahl der Ferienwohnungen in den letzten beiden Jahren mehr als verdoppelte.

Über all das wurden die Stadträt*innen nicht informiert. Wir vermuten, wären die Stadträt*innen gerade in diesem Punkt umfassend und objektiv von der Verwaltung in Kenntnis gesetzt worden, wäre das Abstimmungsergebnis ein anderes gewesen.

Sozialer Wohnungsbau

Schließlich äußerte sich Anton Sedlmeier noch zu der in der Petition verlangten Erhöhung des sozialen Wohnungsbaus. Hier behauptete er, die 20 %-Quote würde umgesetzt, was in absehbarer Zeit zu einem deutlichen Anstieg der öffentlich geförderten Wohnungen führen werde.

Auch hier wurden zweimal offensichtlich unkorrekte und unvollständige Informationen angeführt. Zum einen wird die 20 %-Quote keineswegs konsequent umgesetzt. So wird laut Beschlussvorlage der Stadt „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263, Südlich der Otto-Hahn-Straße“

für die geplante Neubebauung an der Otto-Hahn-Straße eine Genehmigung nach § 34 BauGB angestrebt.

Wie Herr Sedlmeier der Initiative Recht auf Stadt am 03.08.2017 per Mail mitteilte, ist

Die Bebauung (...) nach § 34 BauGB ohne ein Bebauungsplanverfahren genehmigungsfähig. Der Beschluss zur sog. 20% - Quote für geförderten Wohnungsbau greift daher nicht.

Für uns stellt sich das so dar, dass die Stadtverwaltung selbst die Umgehung der 20 %-Quote vorschlägt. Und dies, obwohl es sich bei dem begünstigten Unternehmen um das tief in den Korruptionsskandal verwickelte Immobilien Zentrum (IZ) handelt. Auf dem betreffenden Areal soll eine erhebliche Zahl neuer Wohnungen entstehen.

Zum anderen ist Herrn Sedlmeiers Aussage, es werde einen deutlich Anstieg an geförderten Wohnungen geben, kaum nachzuvollziehen. In der Beschlussvorlage „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 (Neu) – Ehemalige Nibelungenkaserne“ heißt es:

Der Wohnungsmarkt hat sich für einkommensschwächere Personen spürbar verengt. Während im Jahr 1990 in Regensburg noch knapp 10.000 Wohnungen mit einer Preis- und Belegungsbindung versehen waren, lag die Zahl dieser Wohnungen im Jahr 2011 nur noch bei rund 5.500. Diesem Rückgang steht im Zeitraum seit 2008 ein Anstieg der Wohnungssuchenden gegenüber.

³) Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZWEWG), Art. 1 „Zweckentfremdungssatzung“

Künftig ist der zeitliche Auslauf der Bindungen für etwa 150 Wohnungen pro Jahr zu erwarten.

Selbst in Rekordbaujahren dürfte die Zahl der neu geförderten Wohnungen unterm Strich kaum über dem Schwund liegen. Herr Sedlmeier jedoch suggerierte den Stadträt*innen in seiner Stellungnahme das Gegenteil. Er stellte es so dar, als ob sich das Problem mangelnder Sozialwohnungen in den nächsten Jahren von selbst lösen würde und daher kein Handlungsbedarf bestehe. Diese Darstellung ist unserer Meinung nach objektiv falsch.

Bürgermeisterin i.V.

Sie, Frau Bürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer i.V., schlossen sich kritiklos den Ausführungen der Verwaltung an. Immer wieder betonten Sie, rechtlich gäbe es, auch bei einer Umformulierung der Petition, keine Möglichkeiten. Die Presse zitierte Sie mit den Worten „Der Stadtrat kann nichts beschließen, was rechtlich nicht geht oder sogar rechtswidrig ist“⁴. Die Verabschiedung einer Zweckentfremdungssatzung ist rechtswidrig? Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist rechtswidrig? Das Ausarbeiten von verbindlichen Konzepten gegen Überkapazitäten ist rechtswidrig? Mehr sozialen Wohnraum zu fordern ist rechtswidrig?

Diese Anliegen als „rechtswidrig“ zu bezeichnen ist unserer Ansicht nach nicht nur falsch, sondern unverschämte. So formuliert eine Regierung und Verwaltung, die partout nichts gegen den skandalösen Status Quo unternehmen will.

Tatsächlich rechtswidrig ist es aber unserer Auffassung nach, die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch nicht umzusetzen:

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. (...)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung⁵*

Wenn eine Stadtregierung, obwohl es einen eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum gibt, im Sinne des Baugesetzbuches nicht planend eingreift, dann ist das unserer Ansicht nach ein klarer Rechtsbruch.

Stadtrat

Wir erleben zur Zeit in Regensburg den wohl „größten kommunalen Bestechungsskandal in Nachkriegsdeutschland“ (Stuttgarter Nachrichten)⁶. Gerade jetzt hätte der Stadtrat die Verpflichtung, das Handeln von Regierung und Verwaltung besonders genau unter die Lupe zu nehmen, wie es eigentlich nach der Bayerischen Gemeindeordnung seine Aufgabe wäre:

(3) Der Gemeinderat überwacht die gesamte Gemeindeverwaltung, insbesondere auch die Ausführung seiner Beschlüsse.⁷

Von der vorgeschriebenen Überwachung der Gemeindeverwaltung war bei der Beratung der Petition so gut wie nichts zu spüren. Allen Ausführungen von Herrn Frohschammer und Herrn Sedlmeier wurde nahezu unhinterfragt geglaubt. Immerhin wurden von Frau Freihoffer und Herrn Suttner in Redebeiträgen die Ziele der Petition unterstützt und es wurde von ihnen auch angemerkt, dass Zweckentfremdungssatzung und Bebauungspläne sehr wohl rechtliche Möglichkeiten seien. Doch letztendlich wurde die Petition vom Ausschuss einstimmig abgelehnt, also auch mit den Stimmen von Frau Freihoffer und Herrn Suttner. Gemeindeordnung:

(1) Der Gemeinderat ist die Vertretung der Gemeindebürger.

Was nutzt eine Opposition, die dafür redet, aber dagegen abstimmt? Wen vertritt sie? Wie schon bei der Korruptionsaffäre ist leider ein weiteres Komplettersagen der Regensburger Stadträt*innen zu konstatieren.

4) <http://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-stadt-nachrichten/werden-zu-viele-hotels-genehmigt-21179-art1574203.html>

5) Baugesetzbuch

6) <http://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.korruption-in-regensburg-wolli-warf-mit-geld-nur-so-um-sich.27c966ec-27ac-424e-8fa9-255ad38340dd.html>

7) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO), Art. 30 „Rechtsstellung; Aufgaben des Gemeinderats“. Abs. 3

Forderungen

- Wir fordern Sie auf, Frau Bürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer, Ihre Aussage, unsere Petition sei rechtswidrig, öffentlich zurückzunehmen.
- Wir fordern Sie auf, Frau Bürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer, die Verwaltung anzuweisen, rechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung jedes einzelnen Forderungspunktes unserer Petition aufzuzeigen und diese dem Stadtrat vorzulegen.
- Wir fordern Sie auf, Frau Bürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer, die Verwaltung anzuweisen, den Stadtrat zukünftig nicht einseitig wertend, sondern objektiv und umfassend zu informieren. Denn nicht die Verwaltung bestimmt über die Stadtpolitik, sondern die von den Bürger*innen gewählten Stadträt*innen.
- Wir fordern die Regensburger Stadträt*innen auf, ein Rederecht für Petenten im Stadtrat einzurichten, um ein objektiveres, demokratisches Verfahren zu gewährleisten.

Zu Ihrer Information: Zeitgleich zu dieser Beschwerde reicht die Initiative Recht auf Stadt bei der Regierung der Oberpfalz Fachaufsichtsbeschwerde gegen Herrn Frohschammer und Herrn Sedlmeier ein. Ausdrücklich beziehen wir uns dabei auf die Rüge der Regierung im Zusammenhang mit der Einstellung des heutigen Rechtsamtsleiters. In der Mittelbayerischen Zeitung stand dazu am 18.10.2017 zu lesen:

Wie die Regierung feststellt, müssen Stadträten vor einer Entscheidung alle maßgeblichen Gesichtspunkte und mögliche Entscheidungsalternativen aufgezeigt werden, damit sie eine ausreichende Grundlage für die Abstimmung haben. Das sei im geprüften Fall nicht passiert: „Der zuständige Personalausschuss konnte daher nicht feststellen, ob das Einstellungsverfahren formell und materiell ordnungsgemäß durchgeführt wurde.“⁸

Alle die gerügten Punkte treffen auch auf die Bearbeitung unserer Petition zu. Wie wir darstellten, wurde der Verpflichtung, den Stadträt*innen „alle maßgeblichen Gesichtspunkte und mögliche Entscheidungsalternativen“ aufzuzeigen, in völlig unzureichender Weise nachgekommen.

Schlussbemerkung

Neben dem Wildwuchs von Ferienwohnungen könnte mittels einer Zweckentfremdungssatzung auch endlich der skandalöse Leerstand in Regensburg bekämpft werden, wofür sprichwörtlich das „Adlerhaus“ in der Lindergasse steht (und leider auch viele andere)⁹:

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum (...)

4. länger als drei Monate leer steht (...)

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.¹⁰

Das „Adlerhaus“ steht schon über zwei Dekaden leer. Doch die Verwaltung blockiert seit Jahren die Verabschiedung einer Zweckentfremdungssatzung. Gleichzeitig stellt sich aber der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Herr Anton Sedlmeier, vor die Presse und behauptet, die Stadt könne rechtlich nichts gegen Leerstand unternehmen:

„Das ist kein schöner Anblick, wenn man das an so einer prominenten Meile über Jahre ertragen muss. Aber da fehlen uns die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten, um diesen Zustand kurzfristig zu ändern.“¹¹

Diese Chuzpe ist einfach unerträglich.

Mit freundlichen Grüßen,

Kurt Raster

8) <http://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-stadt-nachrichten/stellenbesetzung-regierung-ruegt-stadt-21179-art1574294.html>

9) <https://rechtaufstadt-regensburg.uetheater.de/category/leerstandsmelder/>

10) Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz), Art. 1 und 4.

11) <https://www.br.de/nachrichten/regensburg-leerstand-wohnungen-100.html>