

Arbeitskreis Kultur Regensburger Bürger e.V.

Dokumentation Stahlzwingerweg

– chronologisch geordnet

Überschriften und Textzusammenfassungen stehen in Kursivschrift; Erläuterungen und (zurückhaltende) Kommentare stehen in Kursivschrift in eckigen Klammern.

Folgende Abkürzungen werden verwendet:

AAD = Amt für Archiv und Denkmalpflege

AAD-AD = Amt für Archiv und Denkmalpflege - Abteilung für Denkmalpflege

AK Kultur = Arbeitskreis Kultur Regensburger Bürger e.V.

Altstadtfreunde = Vereinigung Freunde der Altstadt Regensburg e. V.

BayVGH = Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

BOA = Bauordnungsamt

Forum = Forum Regensburg e.V.

Gp = Gedächtnisprotokoll

LA = Landshut

BLfD = Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

MZ = Mittelbayerische Zeitung

R = Regensburg

RD = Regensburg Digital

StmBW = Bayerisches Staatsministerium für Bildung und Kultur, Wissenschaft und Kunst

VG = Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg

WoBl = Wochenblatt Regensburg

01. 21.12.92 *Stadt R an LGH Grundbesitz LA:*

[...] bestätigen wir, dass das oben genannte Anwesen [*Platz der Einheit 1 + 2*] ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz ist und als solches in die Denkmalliste Baudenkmäler Stadt Regensburg eingetragen ist.“

02. 97 Anke Borgmeyer u.a. *Denkmäler in Bayern. Stadt Regensburg Regensburg MZ-Verlag 1997*

Die Freie Reichsstadt Regensburg und die Stadterweiterung um 1300

[...] Die Befestigungsanlage, bestehend aus innerer Stadtmauer mit Mauertürmen und Wehrgang, landseitigem Zwinger mit Zwingertürmchen und vorgelagertem Stadtgraben mit Futtermauer, ist in großen Teilen noch erhalten bzw. ablesbar. Diese Stadterweiterung ist für das Stadtbild der Gegenwart von größter Wichtigkeit [...].

Platz der Einheit 1 / 2

Ehemaliges herrschaftliches Doppelmietshaus, symmetrisch angelegter Neurenaissancebau, reich gegliederte Fassaden mit Mittelrisaliten und Eckerkern, Südteil 1884, Nordteil 1889, von G. F. Hildebrand.

Das herrschaftliche Wohnhaus ist durch seine gestalteten Fassaden und die gut erhaltene Innenausstattung ein Beispiel für gehobenes bürgerliches Wohnen des späten 19. Jahrhunderts in Regensburg. [...] Neben seiner Rolle als kulturgeschichtliches Zeugnis des ausgehenden 19. Jhs. nimmt das Gebäude auch in topografischer Hinsicht eine wichtige Position ein. [...] (S. 458)

03. 30.07.08 Stadt R an das Pfarramt Herzjesu:

*Dem Pfarramt wird eine Zwingerbebauung aus Denkmalschutzgründen nicht genehmigt.
[Ein Präzedenzfall, der genauerer Beachtung bedarf.]*

04. 17.11.11 BOA der Stadt R an die Immobilien Freistaat Bayern

Seitens der Denkmalpflege wurde erläutert, dass dieser ehemalige Grabenbereich (der rückwärtige Teil des Grundstückes Stahlzwingerweg 1) historisch nicht bebaut war und auch weiterhin nicht bebaut werden soll. Dieser Argumentation schließt sich die Stadt Regensburg an. Unter Umständen sind diese Flächen auch für eine neue Nutzung des Hauptgebäudes notwendig. Eine weitere bauliche Verdichtung im historischen Grabenbereich entspricht nicht den Städtebaulichen Zielen an diesem Ort.

06. 14.12.11 BOA der Stadt R an die Immobilien Freistaat Bayern

[auf Beschluss der „Denkmalrunde“ vom 13.12.11]

Eine bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich wird für nicht zulässig gehalten.
[Diese Formulierung findet sich wortgleich in drei Auskünften des Bauordnungsamtes an potenzielle Investoren.]

05. 07.11.12 Bescheid zur Baumfällung

Der Bescheid wurde sofort vollzogen. Es wurden zwei große, alte Bäume (1 Linde, 1 Esche) gefällt.

07. 05.04.13 O. Zitzelsberger an B. Weierer

Die Hausverwaltung erhält 2 Baupläne mit der Bitte diese mit der Eigentümergemeinschaft zu besprechen und die nachbarschaftliche Zustimmung zu erteilen.

08. 19.04.13 Stadtheimatpfleger Chrobak an AAD-AD-Leiter Heilmeier

Stellungnahme des Heimatpflegers:

Wenn prinzipiell die Freihaltung des Zwingergrundstück (sic) denkmalpflegerisch auch wünschenswert wäre und durchgesetzt wird, was ist in der Praxis die Alternative? Wohl die Nutzung als Parkplatz für das neu eingerichtete Hotel Stahlzwingerweg 1, d.h. die Trostlosigkeit der heutigen Parkplatzsituation und schlechte Ablesbarkeit der Zwingersituation mit unsanierter Mauer bleibt erhalten.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile ergibt sich somit aus meiner Sicht nicht unbedingt ein Veto aus denkmalpflegerischen Gründen gegen die Planung des Bauherrn.

[Der letzte Satz enthält eine sehr vorsichtige Formulierung. „Bedingt“ wäre ein Veto also durchaus möglich. In Kenntnis der Ablehnung des Landesamtes für Denkmalpflege ist das keine fachlich relevante Aussage.]

09. 25.04.13 Altstadtfreunde: Stellungnahme [...] zur Gebäudesanierung und Grundstücksnutzung Stahlzwingerweg 1:

Das Vorhaben [...] offenbart einen eklatanten und erschreckenden Mangel an Wissen, Verständnis und Sensibilität für diesen hochempfindlichen Bereich der Regensburger Altstadt.

Wir weisen darauf hin, dass „die ehem. Stadtbefestigung, Stadt- und Zwingermauer mit Turmresten, Zwinger, Stadtgraben und Futtermauern des Stadtgrabens“ ebenfalls in die Bayerische Denkmalliste eingetragen ist.

Darüber hinaus bilden die „Bewahrung der visuellen Integrität des Welterbes“, die „Qualitative Aufwertung der Grünbereiche“ und die Entwicklung eines grünen Leitbildes“ wesentliche Punkte des jüngst vom Stadtrat beschlossenen Welterbe-Managementplans.

10. 29.04.13 Ortstermin AK Kultur. Gp von E. König

Beim Ortstermin waren anfangs 15 AK-Mitglieder anwesend (Zählung durch den 1. Vorsitzenden); zwei AK-Mitglieder kamen später hinzu. O. Zitzelsberger zeigte einen „historischen“ Plan, in dem exakt am Ort der projektierten Erweiterungsbauten zwei Gebäude eingezeichnet waren. Der Plan ist später nie wieder aufgetaucht. O. Zitzelsberger behauptete, die Hausverwaltung bestehe auf der Erhaltung der Ziegelaufbauwand auf der alten Stadtmauer (vgl. hierzu Schreiben Weierer vom 30.7.13).

Beim anschließenden Gespräch beim Steidlewirt waren O. Zitzelsberger und 22 AK-Mitglieder anwesend. Sowohl am Bauplatz als auch im Wirtshaus war die weit überwiegende Mehrheit der AK-Mitglieder gegen die Baupläne. K. Caspers enthielt sich einer Stellungnahme und kündigte an, er werde weitere Informationen einholen. [S. dazu MZ vom 24.05.13 und 26.05.13 sowie Brief des AK Kultur an den OB vom 09.07.13]

11. 06.05.13 AAD-AD an Amt 63:

Auskunft zur Bebaubarkeit

Bezug genommen wird hier insbesondere auf die Stellungnahme des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege vom 04.11.2011 (Az. A II/MSc/AN).

12. 14.05.13 BLfD an Stadt R. BOA:

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes

[...]

2. [...] Die Bebauung von 1811/1937 ist jedoch nicht geeignet, hieraus Baurecht für eine Wohnbebauung abzuleiten. Allenfalls besteht nach den vorgelegten Planunterlagen Baurecht für ein derartiges Nebengebäude [...]

3. Die Freihaltung der beiden rückwärtigen Grundstücke von einer Wohnbebauung ist denkmalpflegerisches Ziel. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat die Immobilien Freistaat Bayern im Rahmen der Liegenschaftsveräußerung mit Schreiben vom 04.11.2011 bereits frühzeitig entsprechend informiert. Diese Stellungnahme ist unverändert gültig. [...]

4. Die Denkmalfachbehörde nahm in dem aktuellen Fall, wie auch bei ähnlich gelagerten Anfragen hinsichtlich einer möglichen Bebauung entlang des Stahlzingerwegs, stets eine einheitliche Haltung ein und lehnte eine Nachverdichtung von Freiflächen entlang des Stahlzingerwegs konsequent ab.

Die denkmalpflegerische Forderung nach einer Freihaltung der Frei- und Grünflächen leitet sich unmittelbar aus der historischen Bedeutung des Stahlzingerwegs ab. Auf die entsprechende Würdigung des Straßenzuges in der Denkmaltopographie der Stadt Regensburg wird dabei verwiesen.

[folgt: ausführliches Zitat, S. 558/560]

5. Nach Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beinhaltet der Bauantrag ein erhebliches Bezugsfallpotential und ist hinsichtlich der Bewahrung der Integrität welterberelevant.

13. 24.05.13 MZ: „Kritik und Beifall für Hotel am Jakobstor“

[...] Das Forum Regensburg geißelte die „geplante Schandtat“. In einem Brandbrief raten Reiner R. Schmidt und Helmut Wilhelm vom Forum dringend ab, den Zwingerbereich der Stadtmauer am Stahlzingerweg zu verbauen, und warnen die Stadtverwaltung, die Pläne zu genehmigen. Es handle sich schließlich um den letzten Rest des nahezu unversehrten Stadtmauer-Abschnitts. In kaum einer weiteren Stadt mit mittelalterlichen Stadtmauern würde so etwas versucht werden. Auch die Denkmalpflege sei strikt gegen die Neubauten.

Stadtheimatpfleger Dr. Werner Chrobak sieht den Fall anders: Er nennt Zitzelsbergers Pläne einen Glücksfall. [...]

Zitzelsberger beruft sich auf den Beifall des Stadtheimatpflegers für sein Vorhaben und verweist auf ein Gespräch mit dem Arbeitskreis Kultur Regensburger Bürger. Rund 30 Mitglieder hatten sich die Situation vor Ort angesehen, die große Mehrheit habe die Pläne positiv beurteilt.

[Zum AK Kultur s. Ortstermin 29.4.13, MZ vom 26.05.13 und Brief an den OB vom 09.07.13; zu den Äußerungen des Stadtheimatpflegers s. Brief vom 19.04.13]

14. 26.05.13 MZ: „Kritik am Hotelbau“

Zitzelsberger berief sich unter anderem auf den Arbeitskreis Kultur Regensburger Bürger. Eine große Delegation des Vereins habe die Baustelle besichtigt und die Pläne in großer Mehrheit positiv beurteilt. Am Freitag meldeten sich jetzt Eginhard König und Klaus Caspers, die Vorsitzenden des AK Kultur, zu Wort und widersprachen Zitzelsbergers Schilderung: „Richtig ist, dass die übergroße Mehrheit die Pläne abgelehnt hat“, so König und Caspers.

15. 05.06.13 Wanderwitz an OB

Der Leiter des AAD verweist auf verschiedene Schreiben des BOA an die Immobilien Freistaat Bayern, in denen die Bebaubarkeit des fraglichen Grundstücks als für nicht zulässig erklärt wird.

16. Juni 13 Altstadtfreunde – Mitgliederrundbrief:

[Es] zeigt sich leider immer deutlicher der Rückfall der Verwaltung in die Praktiken der 1960er Jahre: Die interessierten Bürgervereine werden bewusst von Informationen aus der Verwaltung abgeschnitten. Wir erfahren alles, aber oft sehr spät oder zu spät. Oder: Wir werden schlicht mit Ergebnissen konfrontiert. Oftmals können wir nicht mehr agieren, sondern nur noch re-agieren.

Ein Thema beschäftigt uns derzeit besonders:

- Stahlzwingerweg 1 und die drohende Nachverdichtung des ehemaligen Zwingers
Auch hier erfuhren wir eher durch Zufall, welcher Anschlag wieder einmal auf einem städtebaulich höchst sensiblen Bereich der Altstadt geplant ist! [...]

Diese Zone ist von hoher städtebaulicher und stadthistorischer Bedeutung, denn sie markiert die „Neubewertung“ der Stadtbefestigung durch die Anlage des Alleengürtels im späten 18. Jahrhundert und die schrittweise Entfestigung der Stadt im Laufe des 19. Jahrhunderts. Der Übergang von der dicht bebauten Altstadt hin zum damals offenen Vorgelände der Stadt vollzieht sich in sensibler Weise durch das schrittweise Abnehmen der Bebauung und das Zunehmen der Freiräume zum offenen Gelände vor der Stadt.

Mit Betroffenheit erfuhren wir, dass auf der früheren Lagerstätte am Stadtgraben zwei getrennt stehende Wohngebäude mit Tiefgarage geplant und zur Genehmigung eingereicht sind. Das Vorhaben offenbart wieder einmal mangelnde Gestaltungsqualität und das Bestreben, auch noch aus dem kleinsten und letzten Fleckerl Profit zu schlagen – ohne jede Rücksicht auf städtebauliche Voraussetzungen und geschichtliche Werte.

Der hohe Reiz dieses in seiner prinzipiellen Struktur unveränderten Übergangs der Stadt in die Naturlandschaft, der hier deutlicher als in anderen Bereichen der Stadt erfahrbar ist, muss intakt bleiben und unter besonderem Schutz stehen. Der Freistaat Bayern hat das Grundstück und Gebäude Stahlzwingerweg 1 öffentlich versteigert. Die Bieter wurden auf die unverbaubaren tangierenden Freiflächen hingewiesen.

17. 20.06.13 Kulturreferat zum Schreiben des BLfD vom 04.11.11

Nach nochmaliger intensiver Prüfung und in Abstimmung mit D 1 kann auf Grund alter Pläne (Kopien liegen bei) der Stadt Regensburg, insbesondere des Plans von 1811 nachgewiesen

werde, dass die derzeit unbebauten Flächen des Grundstücks Stahlzwingerweg 1 sowie auf im weiteren Verlauf, vereinzelte historische Bebauung nachweisbar ist. Damit ist die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Punkt 4 als Grundlage für diese Entscheidung nicht brauchbar.

i.A. Klemens Unger

[Die Formulierung „nicht brauchbar“ wurde in der Regensburger Öffentlichkeit mehrfach als anmaßend o.ä. gewertet. Das „i.A.“ provoziert die Frage: In wessen Auftrag handelte der Kulturreferent?]

18. 09.07.13 1. Brief des AK Kultur an den OB:

Die in der MZ kolportierte Meldung, der AK Kultur habe die Pläne mit großer Mehrheit positiv beurteilt, ist falsch. Richtig ist, dass beim Ortstermin die Pläne mit übergroßer Mehrheit abgelehnt wurden. Inzwischen wurden weitere Informationen eingeholt: Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Ausschreibungsmodalitäten. **Jetzt** werden die Pläne **einmütig** abgelehnt.

Der AK Kultur gründet seine Ablehnung vor allem auf folgende Argumente:

1. Das vorgesehene Areal steht unter Denkmalschutz.
2. Es hat dort früher keine Bebauung gegeben.
3. Die Bieter wurden in der Ausschreibung auf die unverbaubaren Flächen hingewiesen.
4. Mit einer Bebauung würde ein Präzedenzfall für eine Nachverdichtung im gesamten Zwingerbereich geschaffen.

Eine Baugenehmigung kann deshalb nicht erteilt werden.

Im Übrigen schließt sich der AK Kultur den Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege, der Altstadtfreunde und des Forum Regensburg an.

19. 19.07.13 Gp von E. König über ein Gespräch mit dem OB beim Kulturempfang in der Musikhochschule:

Der OB bedankt sich zunächst für das Schreiben vom 09.07.13 und sagt dann wörtlich zu E. König: „Ich gebe Ihnen einen guten Rat: Nicht immer nur nachplappern, was andere sagen!“ Es folgen Ausführungen zum Urkataster von 1811.

In der Folgezeit entspinnt sich ein Briefwechsel, s. 14.08.13, 21.08.13 und 24.09.13

20. 30.07.13 Hausverwaltung Weierer an O. Zitzelsberger

wir wurden informiert, dass Sie gegenüber der Stadt Regensburg und Mitgliedern des Denkmalschutzvereins behaupten, die Hausverwaltung hätte auf Erhaltung der Ziegelaufbauwand auf der alten Stadtmauer bestanden.

Ausdrücklich möchten wir hiermit dem widersprechen. **Zu keinem Zeitpunkt wurde – weder mündlich noch schriftlich – von der Hausverwaltung auf die Erhaltung der Ziegelmauer hingewiesen.**

[Hervorhebung im Original. Mit dem „Denkmalschutzverein“ ist die Arbeitsgruppe Denkmalschutz im Arbeitskreis Kultur Regensburger Bürger e.V. gemeint, die am 29.04.13 einen Ortstermin am Stahlzwingerweg abgehalten hat. Für die genannte Aussage von O. Zitzelsberger gibt es eine Reihe von Zeugen; s. auch Gp vom 29.04.13]

21. 09.08.13 Stadt R. BOA an O. Zitzelsberger

[...] wird die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.

Gründe.

[...] Hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

[...] Eine Zustimmung zum Bauvorhaben liegt von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Regensburg mit nachfolgend genannter Begründung vor.

1. Der Zwinger im besagten Raum ist nie gänzlich ungestört von Bebauung gewesen.
 2. Eine Vorbelastung mit einer historischen Bebauung geht eindeutig aus dem Urkataster als Plan Nr. 232 hervor.
 3. Es handelt sich dabei eindeutig nicht um ein Nebengebäude, das mit einer Radeinstellhalle, also ein Garagengebäude“ bezeichnet werden kann, sondern um eine bauliche Anlage, die im Übrigen deutlich größer als das noch existente Schützenhaus im Zwinger ist.
 4. Mit einer entsprechenden Bebauung geht die Sanierung und Freistellung der Zwingermauer einher, was ganz eindeutig aus denkmalpflegerischer Sicht als Bereicherung bezeichnet werden muss (die Alternative wäre eine geteerte Parkierungsfläche, die den derzeitigen unbefriedigenden Zustand manifestieren würde).
 5. Diese Einschätzung wird auch vollinhaltlich vom Stadtheimatpfleger geteilt.
- In Anbetracht des einstmals existenten Holzzwingers kann man also in diesem Bereich Stahlzwingerweg 1 nicht von historischen Freiflächen sprechen. Damit erübrigt sich auch eine Diskussion zum Ensemblewert dieser zu Stahlzwingerweg 1 gehörenden Fläche.

22. 14.08.13 2. Brief des AK Kultur an dem OB:

Ich beziehe mich im Folgenden zunächst auf allgemein zugängliche Quellen. Es sind dies:

- I. Stadt Regensburg (Hg.): Denkmalpflege in Regensburg. Band 12, Regensburg Pustet 2011
- II. Karl Bauer: Regensburg, Regensburg MZ-Verlag 4. Aufl. 1988

Zur Sache:

(1.) Im "Uraufnahmeblatt der Stadt Regensburg [...] 1811" (I, S. 166) ist im fraglichen Grundstück ein rechteckiges Gebäude mit der eingeschriebenen Nummer 232 eingetragen.

(2.) In der derselben Publikation (I, S. 167) findet man einen "Plan des sogenannten Salliterhofes in Regensburg nebst den da zu gehörigen Stadeln und Zwinger außer dem Jacobsthor" um 1812. In das besagte Gebäude ist ein deutliches "L" eingeschrieben, was in der Legende folgendermaßen aufgelöst wird: "L ist eine hölzerne Schupfe".

(3.) Im bekannten Stadtplan "Regensburg im Jahre 1812" (II, innere hintere Umschlagseite) ist das o.g. "Gebäude" verschwunden; statt dessen finden sich ganz anderswo am Grundstück zwei winzige Quadrate eingezeichnet.

(Ergänzend: 4.) Im "Grundriß der Fürstlich Primatischen Residenz-Stadt Regensburg [...] 1808" (II, S. 858f.) findet man keine Einträge, die eine Bebauung vermuten lassen.

In meinem Besitz befindet sich ein Stadtplan aus dem Jahr 1897. Darin findet man im fraglichen Grundstück statt eines Gebäudes das Symbol "Büsche".

Im Übrigen bin ich der Meinung, dass die in meinem letzten Brief weiteren genannten drei Argumente (Stichworte: Denkmalschutz, Ausschreibung: unverbaubare Flächen, Präzedenzfall für eine Nachverdichtung) wichtiger sind als eine ohnehin fragwürdige Ableitung eines eventuellen Bebauungsrechtes aus längst vergangenen Zeiten.

23. 21.08.13 Der OB an den AK Kultur:

[...] zu Ihrer E-Mail vom 14. August folgende Bemerkungen meinerseits:

Pläne waren in früherer Zeit interpretierende Darstellungen, deswegen können solche Pläne nicht mit dem Urkataster gleichgesetzt werden. Dieses Urkataster allein ist maßgebend für die Information, was sich früher an der Stelle befunden hat.

Ich glaube nicht, dass man einen möglichen Fehler in der Ausschreibung höher gewichten kann als die Fakten. Ich glaube aber, dass die Tatsache, dass es in der gesamten Nachbarschaft früher und heute eine vergleichbare Bebauung gibt, ein Indiz dafür ist, dass die Bebauung nicht negativ gesehen werden muss. Ich glaube, dass die Zwingermauer und das Vorfeld der Zwingermauer westlich vom gegenständlichen Grundstück von Bebauung absolut freizuhalten ist, dass aber das Vorfeld der Stadtmauer immer bebaut war. Das sieht man auch am großen Stahl.

24. 26.08.13 AAD an Amt 63(= BOA):

Bescheid vom 09.08.13. In dem o.g. Bescheid wird festgestellt, dass eine Zustimmung zum Bauvorhaben von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Regensburg (vermutlich ist Abt. Denkmalpflege, Abt. 45.2 gemeint) vorliegt. [...] Ein Schreiben, in dem sich Amt 45/Abt 45.2 zustimmend zu der beantragten Baumaßnahme geäußert habe, wurde zu keinem Zeitpunkt von unserer Behörde um bisherigen Verfahrensverlauf ausgefertigt. [...] Insofern fehlt mit der formalen, denkmalrechtlichen Zustimmung eine wesentliche Voraussetzung zu einer positiven Verbescheidung des Bauantrags, zumal auch eine entsprechende negative Stellungnahme des BayLfDs vorliegt.

25. 04.09.13 Schlachter und Kollegen an VG

Anfechtungsklage: Erheben wir Klage mit dem Antrag, den Bescheid der Stadt R vom 09.08.13 aufzuheben.

Zusammenfassung der Begründung:

1. Das Bauvorhaben verletzt zu Lasten der Klägerin das Gebot der Rücksichtnahme. So muss davon ausgegangen werden, dass die Stellplätze in der (offenen!) „Tiefgarage“ unerträgliche Lärmbelästigungen entfalten. [...]

2. Noch dramatischer ist die abstandsflächenrechtliche Beurteilung [...]

In den genehmigten Bauvorlagen fehlen die Darstellungen der gemeinsamen Grenze und der Abstandflächen entlang der Ostseite. Das sog. Schmalseitenprivileg wird in zwei Fällen zu Unrecht in Anspruch genommen. Die Höhe wurde in den Ansichten nicht vermaßt.

26. 20.09.13 O. Zitzelsberger an VG

Das Gebäude der Klägerin [sic] wurde mitten in den Stadtgraben gebaut und mit einer Mächtigkeit geplant, die keinerlei Rücksicht auf die Nachbarn oder die Umgebung erkennen läßt. Hier könnte man von einer Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Denkmalschutz sprechen.

27. 24.09.13 3. Brief des AK Kultur an den OB:

Ihre Mail vom 21.8.2013 habe ich erhalten. Da haben Sie mir ja ein veritables Glaubensbekenntnis geschickt: Gleich dreimal hintereinander: ‚Ich glaube ...‘ im kurzen Text. Im Ernst: Ihr Ausführungen bedürfen in mehrfacher Hinsicht der Richtigstellung.

Aus dem Urkataster geht nicht hervor, um welche Art von Gebäude es sich bei Nr. 232 handelt. Auffällig ist allerdings, dass es im Unterschied zu anderen Gebäuden in der Umgebung schraffiert eingezeichnet ist. Die Auflösung des Rätsels findet man unter SAR, Plansammlung 2010 (s. meine Mail vom 14.8.2013): ‚ist eine hölzerne Schupfe‘. Damit ist der von Ihnen verwendete Ausdruck ‚vergleichbare Bebauung‘ ebenso falsch wie die Annahme, dass ‚das Vorfeld der Stadtmauer immer [sic!] bebaut war‘. Ich verweise wiederum auf die in meiner Mail vom 21.8.2013 aufgeführten Quellen.

[Auf diesen Brief erfolgte keine Antwort.]

28. 24.09.13 RD: „Fragwürdige Baugenehmigung. Vorzugsbehandlung für einen Investor“

[...] Wie berichtet erhielt der allseits bekannte Investor und Sanierer Oswald Zitzelsberger trotz heftigen Widerspruchs aller Fachstellen – Landesamt für Denkmalpflege und städtisches Denkmalamt – die Baugenehmigung für zwei Gebäude, in denen jeweils neun Hotelzimmer untergebracht werden sollen. In der Vergangenheit hatte es indes von der Stadt gegenüber dem Freistaat Bayern, von dem Zitzelsberger die Fläche erworben hat, stets die Auskunft gegeben, Neubauten seien dort tabu.

Weil das Denkmalamt sich strikt weigerte, seine Zustimmung für Zitzelsbergers Vorhaben zu erteilen, wurde das von Kulturreferent Klemens Unger übernommen.

Ebenfalls fragwürdig: Die Entwürfe für diese Bauten im Welterbebereich wurden – entgegen der gängigen Praxis – weder dem Stadtrat noch dem Gestaltungsbeirat vorgelegt. Bedauerlich: Bei der Debatte dazu am Dienstag im Stadtrat fehlten sowohl Unger wie auch der Leiter des Denkmalamts, Dr. Heinrich Wanderwitz. [...]

Hans Schaidinger erklärte dazu gegenüber der MZ, dass es entsprechende und seiner Lesart zufolge „falsche“ Auskünfte der Stadt an den Freistaat zwar gegeben habe. „Die Auskunft an die ‘Immobilien Freistaat Bayern’ fiel aber ‘unverbindlich’, mit dem Zusatz, Gesichertes gebe es erst per Bescheid“, so der Oberbürgermeister weiter.

[Zur angeblichen „Unverbindlichkeit“ s. die Schreiben des BOA vom 17.11.11 und vom 4.12.11]

29. 26.09.13 MZ: „Hotel Jakob im Visier der Münchner Prüfer“

[...] Trotz der fundamentalen Bedenken genehmigte die Stadt die Häuser. Weil die eigenen Denkmalpfleger ihr Okay verweigerten, setzte Kulturreferent Klemens Unger, Chef der Abteilung, seine Unterschrift unter das Papier.

[...] Oberbürgermeister Schaidinger räumt Fehler ein. Ausagen, Neubauten seien Tabu, waren falsch, sagt er, und: „Auch ein Sachbearbeiter kann irren.“ Die Auskunft an die Immobilien Freistaat Bayern“ fiel aber „unverbindlich“, mit dem Zusatz, Gesichertes gebe es erst bei Bescheid.

[...] Die Hotelbauten könnten weiteren Projekten die Tür öffnen, fürchten Kritiker.

30. 26.09.13 RD: „Innenministerium fordert Stellungnahme. Hotel Jakob: Urplötzliche Änderung einer ‚unverbindlichen Auskunft‘“

Wurde ein Regensburger Investor bevorzugt behandelt? Das Innenministerium fordert jetzt eine Stellungnahme der Stadt Regensburg zur Baugenehmigung am Stahlzwingerweg. Mehrere Investoren, die dort ebenfalls bauen wollten, erhielten von der Stadt durchweg die Auskunft, dass das tabu sei. Erst mit dem Verkauf an Oswald Zitzelsberger kam der Meinungsumschwung.

31. 30.09.13 MZ-Leserbrief. „Garten hinter dem Hotel“

Die Zwingermauer ist ein Kleinod, einsichtig über Freiflächen. Freiflächen gab es einige im Mittelalter und dies aus gutem Grund. Nebengebäude nahmen Werkzeuge und Vorräte auf und auf den Flächen wurden Gemüse für die Ernährung der Familien angebaut, ganz modern als Selbstversorger.

Warum nicht diesen Umstand aufgreifen und neben der Transparenz im historischen Stadtbild auch die Gestaltung und Lebensart des Mittelalters in die Neuzeit erhalten? Modern wäre dies im Zeitalter des Urban Gardening allemal. Wie gut stünde der steinigen Stadt ein mittelalterlich gepflegter Gemüsegarten mit Obstbäumen zu Gesicht. [...]

Otto Kling, Tegernheim

32. 17.10.13 MZ: „Hotel Jakob: München will rasch prüfen“

[...] Weil die eigenen Denkmalpfleger ihr Okay verweigerten, setzte schließlich Kulturreferent Klemens Unger seine Unterschrift auf das Papier.

33. 13.11.13 MZ: „Bescheid zu Hotel Jakob ‚tut weh‘“

Denkmalschützer nehmen unter Protest die Stellungnahme aus dem Innenministerium zum Hotel Jakob zur Kenntnis: Die Münchner hatten bestätigt, die Genehmigung der Stadt für zwei neue Häuser hinter dem Barockbau sei baurechtlich nicht zu beanstanden.

Oberbürgermeister Hans Schaidinger hatte die Nachricht am Rand der Hotel-Eröffnung am

Wochenende bekanntgegeben. Was Schaidinger nicht wusste oder nicht sagte: Eine denkmalrechtliche Bewertung des Falls steht noch aus.

Der Hintergrund: Oswald Zitzelsberger kaufte die Polizeiwache vom Freistaat und sanierte sie als schmuckes Hotel. Gegen sein Vorhaben, am Stahlzwingerweg Häuser für 18 zusätzliche Gästezimmer zu bauen, liefen Denkmalpfleger Sturm. Nachdem die Regensburger Experten ihr Okay verweigert hatten, unterschrieb ihr Chef, Kulturreferent Klemens Unger das Papier – gegen die Bedenken der eigenen Fachleute.

34. 11.12.13 *WoBl: „Ein Männerstreit wegen ganzen 20 Zentimetern*

[...] ein etwa 20 Zentimeter hervorragendes Stück Stadtmauer. Das sieht man zwar kaum von der Seite, auf der die beiden Gebäude entstehen sollen, aber das ficht die Denkmalschützer nicht an. Sie wollen den Neubau verhindern. [...]

Viele alte Männer jedenfalls haben sich in dem Fall beweisen müssen, wer mehr Macht hat. Und das alles wegen 20 Zentimetern.

[Von der hämischen Tendenz mal abgesehen: ein irreführender Artikel! Wie die Dokumentation zeigt, geht es doch um anderes als um 20 Zentimeter.]

35. 13.12.13 *Schlachter und Kollegen an BayVGH*

[...] übergeben wir eine Fotodokumentation zu den Bauarbeiten.

Wie dort zu sehen, werden bereits Bohrarbeiten entlang des Stahlzwingerwegs durchgeführt und Bohrlöcher mit Beton aufgefüllt.

Hieraus muss gefolgert werden, dass der beigeladene offensichtlich bestrebt ist, vollendete Tatsachen zu schaffen. Wir beantragen deshalb ausdrücklich und förmlich einen sogenannten Hängebeschluss.

36. 19.12.13 *O. Zitzelsberger an Stadt R. BAO*

[...] Ich kann nicht nachvollziehen, warum die Klägerseite, deren Gebäude so brutal gegen meine nachbarschaftlichen Belange verstößt, meine Rechte noch weiter einschränken möchte.

[Das Gebäude „der Klägerseite“ wurde 1884 / 1889 erbaut. Der Neorenaissancebau steht unter Denkmalschutz. Zur angeblichen „Brutalität“ s. Begründung des Denkmalwerts des Gebäudes Platz der Einheit 1 / 2 in Denkmäler in Bayern von 1997, Dok. Nr. 2]

37. 11./12.01.14 *MZ: „Vorläufiger Baustopp für ‚Jakob‘-Erweiterung“*

Zwei Gästehäuser des Hotels müssen wegen einer Anwohner-Beschwerde auf Eis gelegt werde. Dies bedeutet aber nicht das Aus des Projekts. [...] „Das wirkliche Übel“, so der Investor, sei allerdings, „dass das Haus der Klägerschaft mit einer Dimension in den historischen Stadtgraben gebaut wurde, die weder Nachbarschutz noch rechtliche Belange respektiert.

[S. Anmerkung zu 19.12.13]

38. 06.02.14 *O. Zitzelsberger an Stadt R. Antrag auf Baugenehmigung.*

Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren

[...] Gegenstand der Abweichung: Abstandsflächen

39. 24.02.14 *Altstadtfreunde u.a. an Staatsminister Dr. Spänle*

Es geht um die bauliche Nachverdichtung im Zwingerbereich der westlichen Stadtbefestigung, also in einem städtebaulich höchst sensiblen Bereich. [...]

Ich predige meinen Architektur-Bachelor-Studenten im 3. Semester, dass es in historischen Städten gewisse Bereiche gibt – Befestigungen gehören dazu -, die nicht beplant werden dürfen; das sehen diese jungen Leute auch ein, nicht so die Regensburger Stadtspitze und ihre Vollzugsorgane.

Auch als sich im späten 18. / frühen 19. Jahrhundert die Befestigungen wandelten, teilweise zu Promenaden wurden und im Laufe des 19. Jahrhunderts die Entfestigung vieler Städte geschah, blieben die früheren Zwinger und Gräben von einer Bebauung in aller Regel frei; dies gilt auch für Regensburg, wobei bisweilen bauliche Entgleisungen nicht ausblieben, die jedoch nicht als Contra-Argument gebraucht werden dürfen. [...]

Unsres Erachtens kann und darf eine Jahrhunderte gültige und allgemein akzeptierte Regel des Städtebaus nicht aufgrund des Interesses von Investoren ohne Weiteres außer Kraft gesetzt werden wie das hier und auch im Zwingerbereich des St.-Peters-Tores in Regensburg der Fall ist.

Wegen der Genehmigung der vorliegenden Planungen kreiden wir der Regensburger Stadtspitze und der Stadtplanung einen eklatanten Mangel an geschichtlichem und städtebaulichem Wissen und Verständnis an. Hierbei interessieren uns einzelne Aspekte des Baurechts nicht, denn es geht um eine Angelegenheit von übergeordnetem Interesse, die generell Grundlagen des Städtebaus in historischen Städten betrifft. Es ist nämlich zu befürchten, dass durch die beabsichtigte Bebauung des Zwingerbereiches ein Präzedenzfall geschaffen wird, der zu einer weiteren baulichen Nachverdichtung der Stadtbefestigungsbereiche führen kann und führen wird.

Wir bitten Sie daher eindringlich, sehr geehrter Herr Staatsminister, dem ablehnenden Gutachten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in dieser Angelegenheit baldmöglichst Geltung zu verschaffen.

Prof. Dr. Peter Morsbach

[Weitere Unterzeichner: E. König für den AK Kultur; R. R. Schmidt für das Forum]

40. 28.03.14 *StmBW an C. Schimpfermann*

Neubau von zwei Gebäuden [...].

Nach erfolgter Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 2 DSchG zur Erteilung einer Erlaubnis für die Bebauung nicht vorliegen.

[folgt: ausführliche Begründung.]

Zusammenfassend:

- 1. Der Bescheid der Stadt R erwähnt die ablehnenden Gründe des BLfD nicht. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die staatliche Fachbehörde weder verfahrensrechtlich noch inhaltlich ersetzen.*
- 2. Es ist nicht Aufgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde die fachliche Wertung des BLfD in Zweifel zu ziehen und durch eigene Wertung zu ersetzen.*
- 3. Auch in inhaltlicher Sicht kann die Untere Denkmalschutzbehörde die Stellungnahme des BLfD nicht entkräften.*
- 4. Die gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes sind in das Verfahren nicht eingebracht worden. Die Baugenehmigung ist rechtswidrig.*

41. 20.05.14 *O. Zitzelsberger an VG*

[beantragt abermals – vgl. 06.02.14 – die Abweichung von der Abstandsflächenregelung. Der Inhalt ergibt sich aus der Antragsrüge vom 18.06.14]

42. 18.06.14 *Schlachter und Kollegen an VG*

Antragsrüge. Antrag des Antragsgegners auf Änderung des Beschlusses vom 04.11.13 [...] beantragen wir, den Antrag vom 20.05.14 kostenpflichtig abzulehnen.

[folgt: ausführliche Begründung.]

Zusammenfassend:

- 1. Unzulässigkeit. Das Bauvorhaben wurde nicht geringfügig geändert, sondern grundlegend umgeplant. Es ist von einem völlig neuen Verfahren auszugehen, bei dem grundlegend andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind.*

II. Unbegründetheit des Antrags

1. Dachgauben: sind in Wirklichkeit Zwerchhäuser und damit nicht anders anzusehen als eine verlängerte Außenwand

2. Abweichung: ist formell und materiell rechtsfehlerhaft

a) formell: der gebotenen Ermessensbetätigung hat sich die Stadt R „von vornherein in geradezu dramatischer Weise verschlossen“.

b) materiell: Berechnete Abstandsflächen, Maueraufsatz, Schattenverlauf und Brandschutz sprechen gegen eine Abweichung von den Vorschriften. Eine erteilte Abweichung bewirkt eine Selbstbindung der Stadt R in Bezug auf Folgebauten. Dem Anwesen Platz der Einheit 1 würde „sozusagen die letzte Sonne genommen“. Das Anwesen Platz der Einheit 1 steht unter Denkmalschutz und kann deshalb unzulässig heranrückende „denkmalunwürdige“ Gebäude abwehren. Aus dem vor kurzem aufgefundenem Kupferstich lässt sich keine prägende Bebauung ablesen; außerdem kommt es nicht mehr auf die Verhältnisse um 1780, sondern auf den vorhandenen Bestand an.

Eine weitere Zuspitzung ist zu vermeiden; auf den nachbarschaftlichen Wohnfrieden ist zu achten.

43. 26.06.14 O. Zitzelsberger an VG

Stellungnahme des Beigeladenen zur Antragserwiderung Schlachter und Kollegen

44. 04.07.14 Stadt R. Umwelt- und Rechtsamt an VG

Stellungnahme der Stadt Regensburg zur Antragserwiderung

Ausführungen zu den Dachgauben, Zwingermauer, Belichtung, brandschutzrechtlichen Anforderungen, „Drittschutz“ münden in das Fazit:

Nach alledem bleibt es dabei, dass der Antrag gemäß § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO zulässig und begründet ist, so dass ihm stattzugeben ist.

45. 07.07.14 Schlachter und Kollegen an VG

[Wir] machen unsere Antragserwiderung vom 18.06.14 [...] zum Gegenstand der Klagebegründung im vorliegenden Verfahren.