

Jetzt rückt Weichs Ost in den Fokus

SPENDENAFFÄRE Zwei involvierte Immobilienunternehmen haben dort Flächen gekauft, die die Stadt nicht wollte. Auch dafür interessiert sich der Staatsanwalt.

VON NORBERT LÖSCH, MZ

REGENSBURG. Im Zuge der Ermittlungen der Staatsanwaltschaft wegen der in die Wahlkampfkasse von OB Joachim Wolbergs geflossenen Spenden dreier Immobilienunternehmen ist jetzt auch ein Baugebiet in den Fokus gerückt, das noch gar keines ist: Weichs Ost. Denn auf dem Areal zwischen der Vilsstraße und der Donau-Arena haben sich zwei der drei Unternehmen, die in die Spendenaffäre verwickelt sind, Flächen gesichert. Nach Informationen unserer Zeitung handelt es sich um das Immobilienzentrum Regensburg (IZ) und das Bau-Team Tretzel (BTT).

Pikant dabei: Die Stadt hat dort, wo bis zu 700 neue Wohnungen entstehen könnten, kein Vorkaufsrecht erwirkt. Dabei hatte sie schon in den 1990er-Jahren versucht, mit der Besitzergemeinschaft ins Geschäft zu kommen und Flächen zu erwerben, um sie später selbst zu vermarkten. Die Verhandlungen waren damals offenbar an den hohen Preisvorstellungen der Anbieter gescheitert.

Für die Stadt schlicht zu teuer?

„Die Gespräche endeten jedoch ergebnislos“, heißt es in einer aktuellen Antwort der städtischen Pressestelle auf einen Fragenkatalog unserer Zeitung. Denn: „Zu einem wirksamen Kaufvertrag gehören zwei übereinstimmende Willenserklärungen über alle Konditionen.“ Und dazu sei es im Fall Weichs Ost nicht gekommen.

Wer sich dort anstelle der Stadt eingekauft hat, wann der Verkauf des Bauerwartungslands über die Bühne gegangen ist und zu welchen Konditionen, darüber gibt die Stadtverwaltung mit Hinweis auf den Datenschutz keine Auskunft („privates Eigentum“). Diese und andere Fragen interessieren nach MZ-Informationen allerdings auch die Staatsanwaltschaft. Sie ermittelt Details von Grundstücks-Deals nicht nur in Weichs Ost, sondern etwa auch in der ehemaligen Nibelungenkaserne.

Was das Areal westlich der Donau-Arena betrifft, sind die Immobilienunternehmen zum Zug gekommen, weil die Stadt kein Vorkaufsrecht erwirkt hatte. Pressesprecherin Juliane von Roenne-Styra: „Die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Vorkaufsrechten lagen nicht vor. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen (Hochwassergefährdung, Altlasten) war eine Vorkaufsrechtssatzung nicht angezeigt.“



Im Gebiet Weichs Ost zwischen der Donau und der Walhalla-Allee (links) haben Immobilienunternehmen Flächen erworben, nachdem die Stadt ein mögliches Vorkaufsrecht nicht erwirkt hatte. Luftbild: airpix.at

EIN DAMM IST DIE WICHTIGSTE VORAUSSETZUNG FÜR BAUGEBIETE

► **Schon seit 1994** gibt es für das Gebiet Weichs Ost einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Wohnbebauung und Gewerbebebauung entlang der Walhalla-Allee. Das Aufstellungsverfahren ruht derzeit allerdings, weil wichtige Voraussetzungen nicht gegeben sind.

► **Formell ist Weichs Ost** ein Überschwemmungsgebiet. Seit gut zehn Jahren läuft ein Planungs- und Beteiligungsverfahren, um das Gebiet nördlich des Schwabelweiser Wegs mit einem Damm vor künftigen Fluten zu schützen.



► **Ein durchgehender Damm** zwischen der Nibelungenbrücke und der Donau-Arena ist die wichtigste Voraussetzung, damit aus dem Hochwassergebiet ein Baugebiet werden kann. Die geschätzten Kosten dafür belaufen sich auf vier Millionen Euro. Der Freistaat bezuschusst Maßnahmen zum Hochwasserschutz in aller Regel großzügig.

► **Wegen der Vielzahl** an Verfahrensschritten rechnet die Stadt frühestens in zwei Jahren mit dem Beginn des Planfeststellungsverfahrens. Frühestens Ende 2020 könne der Hochwasserschutz fertig gebaut sein.

Die Stadt hat also lieber die Finger von dem Hochwassergebiet gelassen, in dem Altlasten vermutet werden.

Richtig ist, dass das auf insgesamt rund fünf Hektar taxierte Bauerwartungsland – das gesamte bislang unbebaute Areal ist 17 Hektar groß – in einem formellen Überschwemmungsgebiet liegt. Allerdings gibt es seit langem Pläne für einen technischen Hochwasserschutz, dessen Realisierung abzusehen ist.

Die Stadt selbst sagt zum zeitlichen Horizont: „Mit dem Planfeststellungsverfahren für den Hochwasserschutz im Abschnitt Weichs-Ost kann frühestens 2018 begonnen werden. Sofern die Planung nicht beklagt

wird, könnte der Bau der Hochwasserschutzmaßnahme frühestens Ende 2020 fertiggestellt werden.“ Es ist also durchaus abzusehen, wann ein Deich aus der Retentionsfläche lukratives Bauland macht. Parallelen gibt es schon – etwa in der Holzgartenstraße.

OB verneint Kontakte mit Käufern

Auch was mögliche Altlasten angeht, haben die jetzigen Eigentümer offenbar weniger Bedenken als die Stadt. Das ist nachvollziehbar, denn erstens ist in Regensburg bekanntlich kein Bauherr vor Überraschungen gefeit, und zweitens werden große Teile des Gebiets seit langem bedenkenlos landwirtschaftlich genutzt – vorwie-

gend zum Maisanbau.

Das Szenario, dass dort einmal Wohnhäuser stehen könnten, ist keineswegs neu: Schon seit 1994 gibt es für das Gebiet Weichs Ost einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Wohnbebauung und Gewerbebebauung entlang der Walhalla-Allee. Dieser ruht allerdings zurzeit; Investoren können sich aber spätestens auf ihn berufen, wenn der Hochwasserschutz gebaut ist. Die Frage, ob es bezüglich der Bebaubarkeit dieses Gebiets je Kontakte oder Gespräche der Bauträger mit dem Oberbürgermeister persönlich gegeben hat, beantwortet seine Pressestelle mit einem klaren „Nein“.