

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Anfrage

Vorlagennummer: **ANF/0850/2017**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 01.11.2017

Amt: Büro der Stadtverordnetenversammlung
Aktenzeichen/Telefon: - Al -/1032
Verfasser/-in: Michael Janitzki, Fraktion Gießener Linke

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Zur Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung		Zur Kenntnisnahme

Betreff:

Anfrage gem. § 28 GO des Stv. Janitzki vom 1.11.2017 - B-Plan „Bergkaserne III,, -

Anfrage:

„Zum Stand der Vermarktung im autoreduzierten Baufeld 1b und zu den neuen Bewohnern. Das ist eine Fortsetzung der Frage 11 aus ANF/0588/2017.

1. Wie viele Wohneinheiten hat der Investor Mittelhessische Wohnen GmbH im Baufeld 1b insgesamt errichtet?
2. Wie viele davon sind Einzimmer-Appartements?
3. Wie viele der Wohneinheiten im Baufeld 1 b sind vermarktet?
4. Wie viele der neuen Eigentümer werden ihre Wohnung vermieten?
5. Wie viele der Haushalte oder Personen, die im Baufeld 1 b wohnen,
 - a) verfügen jeweils über kein Auto?
 - b) verfügen jeweils über ein Auto?
 - c) oder verfügen jeweils über zwei Autos?

Zum Stand der Vermarktung bzw. Vermietung im autoreduzierten Baufeld 4 und zu den neuen Bewohnern.

6. Wie viele Wohneinheiten hat der Investor Faber & Schnepf im Baufeld 4 insgesamt errichtet?
7. Wie viele davon sind Einzimmer-Appartements?
8. Wie viele der Wohneinheiten des Baufeldes 4 sind vermietet?
9. Wie viele der Wohneinheiten des Baufeldes 4 sind an Haushalte oder Personen
 - a) ohne Auto vermietet?
 - b) mit einem Auto vermietetoder

c) mit zwei Autos vermietet?

10. Welches ist die Quelle für die Antworten auf die Fragen 5 und 9?
11. Welche Belege hat der Magistrat dafür, dass die Antworten auf die beiden Fragen zutreffend sind?
12. Kann der Magistrat entsprechende Auskünfte bei der Zulassungsstelle des Landkreises einholen oder hat er sie eingeholt?
13. Wie kann der Magistrat herausfinden, ob Haushalte im autoreduzierten Wohnquartier über ein zweites Auto verfügen und es außerhalb des Bergkasernen-Geländes abstellen?

Der Magistrat hat in seiner Antwort auf Frage 4 der Anfrage (ANF/0588/2017) erklärt, dass zur Umsetzung des autoreduzierten Wohnquartiers lediglich ‚eine Absprache mit den Investoren und entsprechende Ausrichtung der Vermarktung erforderlich wurde/wird‘

14. Wie ist der genaue Wortlaut dieser Absprachen mit den einzelnen Investoren?
15. In welcher Form wurden die Absprachen festgehalten?

In der Verkaufswerbung im Internet für die Reihenhäuser im Baufeld 1 b durch die Firma IMAXX waren – zumindest im August 2017 - keinerlei Hinweise auf ein autoreduziertes Quartier oder eine besondere Zielgruppe zu finden. Diesen Sachverhalt hat der Magistrat spätestens Ende August durch meine Dienstaufsichtsbeschwerde erfahren.

16. Welche Schritte hat der Magistrat unternommen, um die Auflagen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Vermarktung durchzusetzen?
17. Wer ist in der Stadtverwaltung zuständig, auf die ordnungsgemäße Umsetzung der Bebauungspläne zu achten?

Der Magistrat hatte in seiner Antwort auf die Frage 13 der Anfrage (ANF/0438/2016) ‚geeignete Kontroll-Maßnahmen‘ angekündigt, um die Einhaltung des Konzeptes eines autoreduzierten Quartiers zu überprüfen.

18. Will der Magistrat noch diese Kontroll-Maßnahmen durchführen, da er laut ANF/0588/2017, S. 3 auf dieses Konzept verzichtet hat?
19. Wenn der Magistrat trotzdem diese Kontroll-Maßnahmen durchzuführen gedenkt,
 - a) wann wird er damit beginnen, da die Baufelder 1 b und 4 bereits fertiggestellt und weitgehend bezogen sind?
 - b) Welche Kontroll-Maßnahmen plant der Magistrat?

Der Magistrat hat in seiner Antwort auf ANF/2589/2015 selbst festgestellt, dass das autoreduzierte Wohnen durch ‚die Erhöhung der baulichen Ausnutzung und Reduzierung von Investitionskosten Vorteile für Investoren‘ brachte, die ‚auch ein gewünschter Nebeneffekt dieses Planungszieles‘ war.

20. Auf welchen Betrag würde der Magistrat diese Vorteile ungefähr finanziell bewerten?
21. Wie viele Stellplätze hat der Investor für die Baufelder 1 a und 1 b durch den reduzierten Stellplatzschlüssel eingespart und was hätte er als Ablösung dafür ungefähr zahlen müssen?
22. Welche Gegenleistung hat der Investor, die Mittelhessische Wohnen GmbH, der ja nicht nur das Baufeld 1 b, sondern auch das Baufeld 1 a mit reduziertem Stellplatzschlüssel errichten kann, für diese Vorteile erbracht?

23. Warum hat der Magistrat darauf verzichtet, von den beiden Investor eine Kompensation (z. B. in Form verbindlicher Zusagen über alternative Mobilitätsangebote wie Jahrestickets für den ÖPNV, Leihfahrräder etc.) für das ökonomisch hochattraktive Entgegenkommen der Stadt zu erhalten

Das ursprüngliche Konzept des ‚Autoreduziertes Wohnquartier‘ betraf zunächst nur das Baufeld 1b. Die Baufelder 4 und 1 a wurden erst nachträglich in diesen Bereich aufgenommen. In der Antwort auf die Anfrage ANF/0588/2017, Frage 12 erklärt der Magistrat dies: ‚Die Reduzierung des Stellplatzschlüssel im Baufeld 4 erfolgte .. aus Gleichbehandlungsgründen, ..‘

24. Wann wurden die Baufelder 4 und 1 a in den Bereich ‚Autoreduziertes Wohnquartier‘ aufgenommen?
25. In welcher Hinsicht sah der Magistrat die Notwendigkeit der Gleichbehandlung? Bitte erläutern Sie die genannten ‚Gleichbehandlungsgründe‘.
26. Wie will der Magistrat verhindern, dass sich zukünftige Investoren in Gießen auf den B-plan ‚Bergkaserne III‘ berufen und aus Gleichbehandlungsgründen ebenfalls einen reduzierten Stellplatzschlüssel verlangen?
27. Beabsichtigt der Magistrat eine Änderung der Stellplatzsatzung mit einer Reduzierung der Stellplatzvorgaben, um eine größere Baudichte und Reduzierung der Baukosten zu erreichen, wie das der Magistrat am Ende seiner Antwort auf ANF/0675/2017 andeutet?
28. Bei welchen weiteren Bauprojekten hat es in Gießen seit 2010 eine solche Reduzierung des Stellplatzschlüssels mittels einer Abweichungssatzung gem. § 44 HBO gegeben?
29. Zählt eine deutliche Reduzierung der Vorgaben der Stellplatzsatzung aus Sicht des Magistrats zum normalen Verhandlungsspielraum in B-Plänen, auf den sich auch jeder andere Investor berufen kann?
30. Ist der Magistrat der Meinung, dass eine Abweichungssatzung gem. §44 HBO auch ohne irgendwelche Maßnahmen des Investors jederzeit vereinbart werden kann?
31. Aus welchen Gründen war das Stadtplanungsamt Anfang September 2013 gegen die 2. Vorauswahlentscheidung durch die BlmA, ‚dass nur der höchst bietende Investor eine Bestätigung der Baurecht-Schaffung für sein Konzept erhält,‘ (STV/1964/2017, S. 18) und hat diese Entscheidung ‚abgewehrt‘ (so die Wortwahl in der Vorlage!)?
32. Sah das Konzept des von der BlmA ausgewählten Investors auch die Schaffung von etwa 400 Wohneinheiten vor oder wies es eine geringere Baudichte auf?

Im § 5 des Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt verpflichtet sich die Mittelhessische Wohnen GmbH, ein eingeschossiges Funktionsgebäude als Treffpunkt und/oder Gastronomieangebot an der Mittermaierstraße zu errichten. In der Anlage 1.3 des Vertrages wird es im Baufeld 1 b in der Parzelle 13 und 14 als ‚Cafe‘ mit einer Fläche von 117 qm als Teil eines Wohngebäudes aufgeführt.

33. Warum hat der Investor dieses Funktionsgebäude nicht errichtet?
34. Welche Baukosten wären bzw. sind für den Investor in etwa mit diesem Funktionsgebäude verbunden gewesen?
35. Ist es in Gießen üblich, dass feste Vereinbarungen in Städtebaulichen Verträgen nicht umgesetzt werden?

36. Wann und über welchen Weg hat der Magistrat davon Kenntnis erlangt, dass das Funktionsgebäude nicht errichtet werden soll?
37. Welche konkreten Maßnahmen hat der Magistrat ergriffen, um die Umsetzung der Maßnahme durchzusetzen?
38. Stellt der Verzicht auf den Bau des Funktionsgebäudes aus Sicht des Magistrats eine Reduzierung des Wohnwerts für die Bewohner der Bergkaserne dar?

Die zunächst angedachte Einrichtung eines Kindergartens wurde fallengelassen, weil – so der Magistrat in seiner Antwort auf Frage 7 der Anfrage (ANF/0588/2017) – „durch eine Abfrage beim zuständigen Jugendamt (KITA-Entwicklungsplanung) abgeklärt werden konnte, dass auf dem Standort der Bergkaserne kein Neubaubedarf für eine Kindertagesstätte oder ähnliche Betreuungseinrichtung bestand.“

39. Wann erfolgte die diesbezügliche Auskunft des Jugendamtes?
40. Wie war der genaue Wortlaut der damaligen Auskunft des Jugendamtes?
41. Gibt es heute bzw. in der nächsten Zukunft dort im Gebiet Neubaubedarf für eine Kindertagesstätte?
42. Wie viele Kinder im entsprechenden Alter leben z. Zt. auf dem gesamten Gelände der ehemaligen Bergkaserne? Bitte differenzieren Sie die Antwort nach den Altersstufen bis 3 Jahre, 3 bis 6 Jahre und Grundschulalter.
43. Wie viele Kinder in den entsprechenden Altersstufen werden schätzungsweise in den nächsten 1 – 3 Jahren hinzukommen?“