

Die Bürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen · Dezernat II · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Herrn Stadtverordneten
Michael Janitzki

über das Büro der
Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Frau Weigel-Greilich

Telefon: 0641 306 – 1016

Telefax: 0641 306 - 2015

E-Mail: gerda.weigel-greilich@giessen.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
01.11.2017

Unser Zeichen

II-Wei./si.-ANF/0850/2017

Datum

07-Februar 2018

Anfrage gemäß § 28 der GO des Stv. Janitzki zum B-Plan "Bergkaserne III" - ANF/0850/2017

Sehr geehrter Herr Janitzki,

Vorbemerkung:

Bei bereits beantworteten Fragen wird auf die entsprechende ANF-Nummer verwiesen.

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

1. Frage:

Wie viele Wohneinheiten hat der Investor Mittelhessische Wohnen GmbH im Baufeld 1b insgesamt errichtet?

Antwort:

Stand November 2017: 49

2. Frage:

Wie viele davon sind Einzimmer-Appartements?

Antwort:

Keine

3. Frage:

Wie viele der Wohneinheiten im Baufeld 1b sind vermarktet?

Antwort: Nicht bekannt.

4. Frage:

Wie viele der neuen Eigentümer werden ihre Wohnung vermieten?

Antwort: Nicht bekannt.

5. Frage:

Wie viele der Haushalte oder Personen, die im Baufeld 1b wohnen,

a) verfügen jeweils über kein Auto?

b) verfügen jeweils über ein Auto?

c) oder verfügen jeweils über zwei Autos?

Antwort:

Nicht bekannt.

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

6. Frage:

Wie viele Wohneinheiten hat der Investor Faber & Schnepf im Baufeld 4 insgesamt errichtet?

Antwort:

Siehe ANF/0588/2017, Antwort 1

7. Frage:

Wie viele davon sind Einzimmer-Appartements?

Antwort:

Siehe ANF/0588/2017, Antwort 1

8. Frage:

Wie viele der Wohneinheiten des Baufeldes 4 sind vermietet?

Antwort:

Nicht bekannt.

9. Frage:

Wie viele der Wohneinheiten des Baufeldes 4 sind an Haushalte oder Personen

a) Ohne Auto vermietet?

b) Mit einem Auto vermietet?

c) Oder mit zwei Autos vermietet?

Antwort:

Nicht bekannt.

10. Frage:

Welches ist die Quelle für die Antworten auf die Fragen 5 und 9?

Antwort:

Keine.

11. Frage:

Welche Belege hat der Magistrat dafür, dass die Antworten auf die beiden Fragen zutreffend sind?

Antwort: Erübrigt sich.

12. Frage:

Kann der Magistrat entsprechende Auskünfte bei der Zulassungsstelle des Landkreises einholen oder hat er sie eingeholt?

Antwort:

Der Magistrat sieht generell keinen Anlass zur Einholung derartiger Auskünfte.

13. Frage:

Wie kann der Magistrat herausfinden, ob Haushalte im autoreduzierten Wohnquartier über ein zweites Auto verfügen und es außerhalb des Bergkasernen-Geländes abstellen?

Antwort:

Der Magistrat sieht generell keinen Anlass, sich zum derzeitigen Entwicklungsstand und aufgrund der o.g. Antworten zum PKW-Bestand hierüber Gedanken zu machen. Sollte es nach Vollbesiedlung des Gebietes zu gravierenden Parkproblemen kommen, enthält der Bebauungsplan die Möglichkeit, auf den festgesetzten Sammelstellplatzflächen 1+2 im Baufeld 1b eine zusätzliche Parkebene (als Parkdeck) einzurichten.

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. Frage:

Wie ist der genaue Wortlaut dieser Absprachen mit den einzelnen Investoren?

Antwort:

Da kein Protokoll angefertigt wurde, kann auch der „genaue Wortlaut“ nicht wiedergegeben werden. Der Magistrat geht aber davon aus, dass die seit Veröffentlichung der damaligen Testplanungs-Ergebnisse sowie Ausschreibung der BlmA bekannte und im Vorfeld der Planung (und weit vor ersten Vermarktungsschritten) mehrfach gegenüber den ausgewählten Investoren angesprochene Thematik von beiden damals involvierten Firmen eindeutig verstanden, anerkannt und im erforderlichen Rahmen auch umgesetzt wurde.

15. Frage:

In welcher Form wurden die Absprachen festgehalten?

Antwort:

s.o.

In der Verkaufswerbung im Internet für die Reihenhäuser im Baufeld 1b 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. Frage:

Welche Schritte hat der Magistrat unternommen, um die Auflagen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Vermarktung durchzusetzen?

Antwort:

Der Bebauungsplan enthält keinerlei Auflagen hinsichtlich der Vermarktung. Der Magistrat kann und wird sich auch nicht in die ausschließlich den Investoren vorbehaltene Vermarktung einmischen.

17. Frage:

Wer ist in der Stadtverwaltung dafür zuständig, auf die ordnungsgemäße Umsetzung der Bebauungspläne zu achten?

Antwort:

Für die Umsetzung von Bebauungsplänen sind verschiedene Fachämter und Behörden der Bauverwaltung zuständig.

Für die Kontrolle der laufenden Verwaltung ist gemäß § 9 Abs. 1 HGO die Stadtverordnetenversammlung zuständig.

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. Frage:

Will der Magistrat noch diese Kontroll-Maßnahmen durchführen, da er laut ANF/0588/2017, S.3 auf dieses Konzept verzichtet hat?

Antwort:

Zur Aufklärung des vermeintlichen Widerspruches in den Magistrat-Antworten auf die o.g. beiden Anfragen wird darauf hingewiesen, dass der Konzept-Verzicht zum stellplatzreduzierten Wohnquartier (Antwort zu ANF 0588) nicht bedeutet, dass unter Umständen geeignete Kontrollmaßnahmen (Antwort auf ANF 0438) ergriffen werden.

Zum derzeitigen Besiedlungsstand und PKW-Besatz sind jedoch keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

19. Frage:

Wenn der Magistrat trotzdem diese Kontroll-Maßnahmen durchzuführen gedenkt,

a) Wann wird er damit beginnen, da die Baufelder 1b und 4 bereits fertig gestellt und weitgehend bezogen sind?

b) Welche Kontroll-Maßnahmen plant der Magistrat?

Antwort:

Wie aus der erteilten Baugenehmigung hervor geht, sind für das Baufeld 1b ausreichend Stellplätze vorhanden.

Für das Baufeld 4 sind deutlich mehr als erforderlich Stellplätze vorhanden.

Insofern besteht objektiv keine Notwendigkeit für entsprechende Kontrollmaßnahmen.

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. Frage:

Auf welchen Betrag würde der Magistrat diese Vorteile ungefähr finanziell bewerten?

Antwort:

Der Betrag lässt sich nicht beziffern, weil er seinen Niederschlag im Kaufgebot an die BlmA gefunden hat. Auch aus diesem Grund werden Testplanungen und Ausschreibungen gemacht, damit die Kaufinteressenten ihre Kalkulation machen können.

21. Frage:

Wie viele Stellplätze hat der Investor für die Baufelder 1 a und 1 b durch den reduzierten Stellplatzschlüssel eingespart und was hätte er als Ablöse dafür ungefähr zahlen müssen?

Antwort:

Bei in beiden Baufeldern zusammen 83 genehmigten Wohneinheiten, alle größer als ein Einzimmerappartement, ergäbe sich eine Stellplatzanzahl ohne Reduzierung von 125. Somit wurden 42 Stellplätze eingespart.

Eine Ablöse kommt nur in Frage, wenn die örtliche Gegebenheit die Errichtung von ausreichenden Stellplätzen nicht ermöglicht. Dies ist hier nicht der Fall.

22. Frage:

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?

Antwort:

Da er keine Vorteile hatte erübrigt sich die Frage.

23. Frage:

Warum hat der Magistrat darauf verzichtet, von den beiden Investoren 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?

Antwort:

Es gibt keinen finanziellen Vorteil der Investoren, weil dieser sich im Kaufgebot an die BlmA niederschlägt.

Das ursprüngliche Konzept des ‚Autoreduziertes Wohnquartier‘ betraf zunächst nur das Baufeld 1 b. 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. Frage:

Wann wurden die Baufelder 4 und 1 a in den Bereich ‚Autoreduziertes Wohnquartier‘ aufgenommen?

Antwort:

Zum Satzungsbeschluss am 9.10.2014.

25. Frage:

In welcher Hinsicht sah der Magistrat die Notwendigkeit der Gleichbehandlung? Bitte erläutern Sie die genannten ‚Gleichbehandlungsgründe‘.

Antwort:

Weil beide Investoren auf die Ausschreibung der BlmA mit reduzierten Stellplätzen geboten hatten.

26. Frage:

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?

Antwort:

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Übertragung der Bergkasernen-Lösung auf andere Investoren-Vorhaben bzw. vergleichbare Planungsprojekte.

Grundsätzlich ist es auch zukünftig möglich, in geeigneten Quartieren einen reduzierten Stellplatzschlüssel anzuwenden.

27. Frage:

Beabsichtigt der Magistrat eine Änderung der Stellplatzsatzung mit einer Reduzierung der Stellplatzvorgaben, um eine größere Baudichte und Reduzierung der Baukosten zu erreichen, wie das Magistrat am Ende seiner Antwort auf ANF/0675/2017 andeutet?

Antwort:

Nein.

Die Magistrats-Antwort zur ANF 0675 wird offenkundig missverstanden. Hier wurde nur auf aktuelle Tendenzen auf Bundes- und (wie kürzlich von ministerieller Seite aus bezüglich der vorgesehenen HBO-Novellierung bestätigt) auch von Landesseite hingewiesen.

28. Frage:

Bei welchen weiteren Bauprojekten hat es in Gießen seit 2010 eine solche Reduzierung des Stellplatzschlüssels mittels einer Abweichungssatzung gem. § 44 HBO gegeben?

Antwort:

Bei keinen.

29. Frage:

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?

Antwort:

Nein, nur wenn die örtliche Lage und die Prognose des Mobilitätsverhaltens es zulässt. Derzeit befindet sich kein solches Gebiet in Planung.

Wie bereits mehrfach zu voran gegangenen Anfragen ausgeführt, entstammt die Idee eines stellplatzreduzierten Wohnquartieres aus der damaligen Testplanung und somit aus dem damaligen Magistratswunsch im Zusammenhang mit der (in 5/2013) zusammen mit der BlmA kommunizierten Entwicklung eines „urbanen Wohnquartieres“.

Es besteht, wie zur Frage 26 ausgeführt, kein Rechtsanspruch eines Investors auf Durchsetzung dieses Planungszieles.

30. Frage:

Ist der Magistrat der Meinung, dass eine Abweichungssatzung gem. § 44 HBO auch ohne irgendwelche Maßnahmen des Investors jederzeit vereinbart werden kann?

Antwort:

Ja, wenn die örtlichen Umstände es zulassen.

31. Frage:

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!)?

Antwort:

Die Antwort ergibt sich aus der genannten Beschlussvorlage STV/1964/2014, S. 18 zur Bebauungsplan-Verfahrenseinleitung. „Abgewehrt“ wurde der erste BlmA-Vorschlag zur Zuschlagserteilung nur an den höchst bietenden Investor. Statt dessen wurde sich zwischen BlmA und Magistrat darauf verständigt, dass aufgrund „der erkannten städtebaulich-qualitativen Vorteile“ des Bewerbungskonzeptes sowie der Zusage einer vollständigen eigenen Umsetzung der Bauvorhaben auch ein Mitbewerber (damals Fa. Scheld, jetzt mw) eingebunden wurde.

32. Frage:

Sah das Konzept des von der BlmA ausgewählten Investors auch die Schaffung von etwa 400 Wohneinheiten vor oder wies es eine geringere Baudichte auf?

Antwort:

Zum Zeitpunkt der Bewerbungsphase im Herbst 2013 wiesen beide Konzepte der Bieter F&S und mw die ungefähr gleiche Anzahl von 260 geplanten Wohneinheiten auf.

Die Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten ist aufgrund der von beider Investoren im Zuge der Planungskonkretisierung, Kalkulation und Vermarktung durchgeführten Verkleinerung der Wohnungsgrößen erfolgt.

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. Frage:

Warum hat der Investor dieses Funktionsgebäudes nicht errichtet?

Antwort:

Mw wird dieses Funktionsgebäude laut aktueller Aussage in 2018 errichten.

34. Frage:

Welche Baukosten wären bzw. sind für den Investor in etwa mit diesem Funktionsgebäude verbunden gewesen?

Antwort:

Nicht bekannt.

35. Frage:

Ist es in Gießen üblich, dass feste Vereinbarungen in Städtebaulichen Verträgen nicht umgesetzt werden?

Antwort:

Nein.

36. Frage:

Wann und über welchen Weg hat der Magistrat davon Kenntnis erlangt, dass das Funktionsgebäude nicht errichtet werden soll?

Antwort:

s.o.

37. Frage:

Welche konkreten Maßnahmen hat der Magistrat ergriffen, um die Umsetzung der Maßnahme durchzusetzen?

Antwort:

Beantwortung erübrigt sich.

38. Frage:

Stellt der Verzicht auf den Bau des Funktionsgebäudes aus Sicht des Magistrats eine Reduzierung des Wohnwerts für die Bewohner der Bergkaserne dar?

Antwort:

Der Bau des Funktionsgebäudes erhöht den Wohnwert für die Bewohner der Bergkaserne. Es könnte aber durchaus so sein, dass dies von den direkt benachbarten Anwohnern anders gesehen wird.

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. Frage:

Wann erfolgte die diesbezügliche Auskunft des Jugendamtes?

40. Frage:

Wie war der genaue Wortlaut der damaligen Auskunft des Jugendamtes?

Antwort 39 u. 40:

Die Auskunft des Jugendamtes, dass kein Neubedarf für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Standort Bergkaserne bestehe, erfolgte mündlich. Grundlage hierfür war und ist das kontinuierliche Auslastungsmonitoring, welches über Jahre hinweg Leerstände in den umliegenden Kitas St. Thomas Morus und der Andreasgemeinde im Stadtteil Ost aufwies.

41. Frage:

Gibt es heute bzw. in der nächsten Zukunft dort im Gebiet Neubaubedarf für eine Kindertagesstätte?

Antwort:

Aktuell wird im Gebiet Bergkaserne von keinem Neubaubedarf ausgegangen. In der Zukunft wäre ggf. eine Erweiterung des Angebots in St. Thomas Morus auf U3-Kinder möglich, weitere Bedarfe im Stadtteil werden durch Angebotsanpassungen anderer Kitas (bereits durchgeführt: Lotte Lemke; in Planung: Andreasgemeinde) sowie Neubauten in Planungsgebieten mit erwartbarer hoher Anzahl an Familie gedeckt (Motorpool-Gelände sowie Am Alten Flughafen).

42. Frage:

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.

Antwort:

Der Jugendhilfeplanung liegen nur stadtteilbezogene Bevölkerungsdaten vor.

Laut Auskunft unseres zuständigen Stadtbüros vom 30.11.2017 leben derzeit 32 Kinder auf dem Gelände der ehem. Bergkaserne.

Hiervon sind 21 Kinder in der Altersgruppe 0-3 Jahren, 6 Kinder in der Altersgruppe 4-6 Jahre und 5 im Grundschulalter (7-10).

43. Frage:

Wie viele Kinder in den entsprechenden Altersstufen werden schätzungsweise in den nächsten 1 – 3 Jahren hinzukommen?

Antwort:

Im Zuge der Erstellung der restlichen ca. 200 Wohneinheiten und somit der vollständigen Besiedlung der ehem. Bergkaserne wird mit einem etwas höheren Anteil an Familien als bei der bisherigen Besiedlung gerechnet, da z.B. in den noch unbebauten Teilbereichen der Baufelder 1b und 5 eher familiengerechte Wohnungsangebote vermarktet werden sollen.

Eine Schätzung genauer und differenzierter Kinderzahlen ist verwaltungsseitig aber nicht möglich und auf dieser Maßstabsebene auch nicht erforderlich, da

- sich alleine aus dem künftigen Bedarf der Konversionsmaßnahme heraus keine Neu-einrichtung oder Erweiterung des KITA-Angebotes ableiten lässt und
- die Bedarfsermittlung für die städtische KITA-Entwicklungsplanung auf einer anderen Maßstabsebene abläuft.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Weigel-Greilich
Bürgermeisterin

Verteiler:

Magistrat
SPD-Fraktion
CDU-Fraktion
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
AfD-Fraktion
Fraktion Gießener Linke
FW-Fraktion
FDP-Fraktion
Fraktion Piratenpartei/Bürgerliste Gießen