

Herrn
Michael Janitzki
Fraktion Gießener Linke

Über Stadtverordnetenbüro

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Stadtrat Neidel
Zimmer-Nr.: 02-022
Telefon: 0641 306 1018 (Vorzimmer)
Telefax: 0641 306 2004
E-Mail: peter.neidel@giessen.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
IV-Ne/rl – ANF/0438/16

Ihr Schreiben vom
26.12.2016

Datum
03.02.2017

**Ihre Anfrage gemäß § 28 GO vom 26.12.2016 zum Neubaugebiet „Bergkaserne III“;
ANF/0438/2016**

Sehr geehrter Herr Janitzki,

Ihre Fragen beantworten wir wie folgt:

Hinweis:

- Originalfrage in kursiv
- Magistrats-Antwort in Nomalschrift, fett

1. Frage (Herr Janitzki):

Bereits im 2013er-Exposé der BIMA (Attraktive Entwicklungsflächen in zentrumsnaher Lage Ehemalige Bergkaserne) war in den beiden dort dokumentierten Testplanungen von bb22 sowie BS+ die Einrichtung eines Quartierparks (QP) auf dem Areal vorgesehen.

Bitte füllen Sie für die verschiedenen Planungsphasen die folgende Tabelle aus

	<i>Eigentümer der für den QP vorgesehenen Fläche (Stadt/Investor)</i>	<i>Größe des für den QP vorgesehenen Areals (in m²)</i>	<i>Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit (ja/nein)</i>	<i>Träger der Kosten für Unterhalt/-Pflege des QP (Stadt, Investor)</i>
<i>Absprache BIMA-Stadt</i>	offen	keine Angabe möglich	keine Angabe möglich	keine Angabe möglich
<i>Vorplanungen bb22/BS+</i>	offen (nur Bezeichnung „Quartierspark“)	2.800 (BS+) – 4.000 (bb22)	offen	privat
<i>Einleitungsbeschluss</i>	privat (aus Einsparungsgründen)	offen	ja (angestrebt)	privat
<i>Entwurfsbeschluss</i>	privat	3.200	keine Angabe	privat
<i>Satzungsbeschluss</i>	privat	3.200	keine Angabe	privat

2. Frage:

Waren beide für die Entwicklung des Areals ausgewählten Investoren (Faber & Schnepf und Mittelhessische Wohnen) bei der Abgabe ihrer Angebote an die BIMA mit einem öffentlich zugänglichen Quartierspark einverstanden und haben diesen in ihren den Angeboten zugrunde liegenden Plänen berücksichtigt?

Antwort des Magistrates:

Bei der Angebotsabgabe Ende 2013 war diese Thematik noch nicht bekannt gewesen bzw. vom Magistrat festgelegt und kommuniziert worden.

Eine diesbezügliche Entscheidung wurde erst ab März 2014 getroffen und mit beiden Investoren abgestimmt.

3. Frage:

Bitte legen Sie Zeichnungen vor, aus denen hervorgeht, welche genauen Abgrenzungen (Zuschnitt, Grundstücksgrenze, Größe) der geplante Quartierspark in den verschiedenen Phasen der Planung hatte?

- i. Absprache BIMA-Stadt
- ii. Vorplanung bb 22/BS+
- iii. B-Plan Entwurf
- iv. B-Plan
- v. Stand Ende 2016

Antwort des Magistrates:

Auf die Vorlage von Zeichnungen kann verzichtet werden, weil die Varianten der Vor- bzw. Testplanung sowie das planungsrechtlich verbindliche Ergebnis im Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung vorliegen und auch unverändert geblieben sind.

Eine teilweise erfolgte Einbeziehung der privaten Quartiersparkflächen in die Erdgeschosszonen des Baufeldes 3 (Fa. Faber & Schnepf) reduziert nicht die wahrnehmbare und für gemeinschaftliche anwohnerbezogene Zwecke vorgesehene Parkfläche.

Ein öffentlicher Zugang wird weiterhin angestrebt und bleibt möglich.

4. Frage:

Im Entwurf (STV/2232/2014) und in der Satzung (STV/2376/2014) wurde der öffentliche Quartierspark gestrichen und eine „Private Grünfläche ‚Quartierspark‘“ festgesetzt.

- vi. Auf wessen Initiative hin ist diese Veränderung erfolgt?
- vii. Wie hoch wurden die laufenden jährlichen Kosten der Stadt für die Pflege des Quartiersparks angesetzt?

Antwort des Magistrates:

Die öffentliche Widmung des Quartiersparks war zur Bebauungsplanaufstellung nie Planungsziel und konnte insofern auch nicht „gestrichen“ werden. Da Grünflächen bei ihrer Festsetzung im Bebauungsplan jedoch gemäß Punkt 9 der Planzeichenverordnung als öffentliche oder private Grünflächen zu bezeichnen und mit einer Zweckbestimmung zu versehen sind, wurde dies entsprechend vom Magistrat festgelegt.

Über die Unterhaltungskosten wurde aufgrund dieser Entscheidung keine Kostenschätzung vorgenommen.

5. Frage:

- a) *Zu welchem Zeitpunkt war dem Magistrat bzw. dem Stadtplanungsamt klar, dass die ursprünglich für den Quartierspark vorgesehenen Flächen (zumindest größtenteils) an die Eigentümer der fünf Häuser verkauft werden würden und damit jeglicher Parkcharakter gegenstandslos werden würde?*
- b) *In welcher Form wurde dies dem Magistrat bzw. dem StPIA vom Investor mitgeteilt?*

Antwort des Magistrates:

Aufgrund der abschließenden Zuständigkeit des Magistrates und der STVV für derartige Entscheidungen ist diese Frage nicht beantwortbar bzw. gegenstandslos.

6. Frage:

- a) *Auf welcher seiner Sitzungen hat der Magistrat den Städtebaulichen Vertrag (Stand 20.11.2014) mit dem Investor Faber & Schnepf beschlossen?*
- b) *In welchem Zeitraum wurde der Vertrag verhandelt?*

Antwort des Magistrates:

- a) **Ein Städtebaulicher Vertrag wird grundsätzlich nur zwischen den betroffenen Fachämtern sowie deren Dezernent/innen abgestimmt, mit dem Investor ausgehandelt und von der Oberbürgermeisterin sowie dem/der Fachdezernenten/in gegengezeichnet. Der Magistrat wird in Einzelfällen über den Vertragsabschluss informiert.**
- b) **Der Vertrag wurde in den Eckpunkten bereits während der Abwägungsphase zum Bebauungsplan (ab September 2014) und im Entwurf ab Oktober bis zum Abschluss am 25.11.2014 verhandelt.**

7. Frage:

- a) *Ist der Städtebauliche Vertrag (Stand 20.11.2014) mit dem Investor Faber & Schnepf später verändert worden?*
- b) *Wenn ja, teilen Sie bitte den genauen Wortlaut der vorgenommenen Veränderungen mit?*
- c) *Wenn ja, auf wessen Initiative hin wurden die Veränderungen vorgenommen? In welcher Sitzung des Magistrats wurden diese Veränderungen beschlossen?*

Antwort des Magistrates:

- a) **Nein.**
- b) **s.o.**
- c) **s.o.**

8. Frage (Herr Janitzki):

Verkauf der ursprünglich für einen öffentlich zugänglichen Quartierspark angedachte Flächen durch Faber & Schnepf

- a) *Wie hoch sind in etwa die Mehreinnahmen des Investors Faber & Schnepf, durch den weitergehenden Wegfall des ursprünglich angedachten öffentlich zugänglichen Quartiersparks und die Zuteilung der Flächenabschnitte auf die fünf Gebäude des Baufeldes 3?*
- b) *Wie groß ist genau die ursprünglich für den Quartierpark vorgesehene Fläche, die jetzt veräußert wurde?*
- c) *Welcher qm-Preis kann für das Areal angesetzt werden?*

Antwort des Magistrates:

- a) **Ob es überhaupt Mehreinnahmen gab und – wenn ja – in welcher Höhe, ist dem Magistrat nicht bekannt. Diese Auskunft dürfte auch nicht gegeben werden. Für den Magistrat kam es insbesondere darauf an, in Umsetzung der zum Einleitungsbeschluss formulierten Planungsziele eine Lösung zu finden, eine Grünfläche ohne städtische Unterhaltungsverantwortung nach Möglichkeit öffentlich zugänglich zu machen.**
- b) **Es wurde keine Fläche „jetzt veräußert“. Vielmehr wurde im in 2014 vollzogenen Verkaufsvorgang zwischen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und beiden Investoren auch die Fläche des privaten Quartiersparks in einer mit dem Magistrat abgestimmten Aufteilung mit veräußert.**
- c) **Der Verkaufspreis ist dem Magistrat unbekannt bzw. darf nicht öffentlich genannt werden. Es ist davon auszugehen, dass kein auf den Quartierspark bezogener Verkaufspreis gebildet wurde.**

9. Frage:

- a) *Aufgrund welcher rechtlichen Grundlage konnte vom Satzungsbeschluss abgewichen werden und der festgesetzte Quartierspark wegfallen?*
- b) *Ist der Städtebauliche Vertrag (Stand 20.11.2014) mit dem Investor Faber & Schnepf später verändert worden?*
- c) *Wenn Ja, teilen Sie bitte den genauen Wortlaut mit.*

Antwort des Magistrates:

Die Antworten ergeben sich aus der vorher gehenden Beantwortung. Die Fragen b) und c) sind inhaltsgleich mit den Fragen 7 a) und b).

10. Frage:

- a) *Geben Sie bitte für jedes der Baufelder 2, 3 und 4 eine Aufstellung der geplanten Anzahl von Wohneinheiten laut Entwurfsbeschluss,*
- b) *der Anzahl der errichteten Wohneinheiten und*
- c) *die jeweilige Anzahl der geschaffenen ebenerdigen Stellplätze und der Stellplätze in den zugehörigen Tiefgaragen.*

Antwort des Magistrates:

- a) **Zum Planentwurf (6/2014) wurden für**
 - **das Baufeld 2 6 „große Stadtvillen“ mit jeweils 6 Wohneinheiten/WE (insg. 36 WE),**
 - **das BF 3 5 drei- bis viergeschossige Wohngebäude mit insgesamt ca. 80 WE und**
 - **das BF 4 3 vier- bis fünfgeschossige „Solitäre im Park“ mit insgesamt ca. 90 WE/App. angekündigt. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten erfolgte nicht.**
- b) **Beantragt bzw. errichtet wurden für**
 - **das BF 2 5 Gebäude mit insgesamt 48 WE (zur Bauantragseinreichung vorabgestimmt, da bei 36 WE zu große, nicht vermarktbare Wohnungen entstanden wären),**
 - **das BF 3 77 WE und**
 - **das BF 4 81 WE und Appartements.**
- c) **Die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze wurden gemäß Stellplatzsatzung bzw. dem für das Baufeld 4 reduzierten Schlüssel in allen Baufeldern vollständig wie folgt nachgewiesen:**
 - **BF 2: 72 Stellplätze komplett in Tiefgarage,**

- BF 3: 116 St. in Tiefgarage/TGa, 11 St. ebenerdig und
- BF 4: 60 St. in TGa, 21 ebenerdig (bei Stellplatzschlüssel: 1 St/1 WE/App.); hinzu kamen noch die 26 externen Stellplätze für die Wohnbau-Mieterschaft am Lärchenwäldchen

11. Frage:

- a) Wenn der übliche Stellplatzschlüssel für das Neubaugebiet ‚Bergkaserne III‘ gegolten hätte, wie viele zusätzliche Stellplätze hätte der Investor Faber & Schnepf in seinem Teilbereich nachweisen müssen und
- b) was hätte er als Ablösung dafür ungefähr zahlen müssen?

Antwort des Magistrates:

Dem Magistrat mit seiner Verwaltung fehlt leider die Zeit, auch auf fiktive Fragestellungen fachlich eingehen zu können.

12. Frage:

Der Städtebauliche Vertrag (Stand 20.11.2014) mit dem Investor Faber & Schnepf betrifft nur ein Teilgebiet des Bplans ‚Bergkaserne III‘, und zwar nur die Baufelder 2, 3, 4 und 5.

- a) Wie ist der genaue Wortlaut des gültigen Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor mittelhessische Wohnen GmbH, der für die restlichen Baufelder 1a, 1b und 6 gilt?

Antwort des Magistrates:

Beide Städtebaulichen Verträge wurden der Stadtverordnetenversammlung am 21.04.2015 (Bauausschuss) zur Kenntnis gegeben und haben sich seitdem auch nicht mehr inhaltlich geändert.

13. Frage:

- a) Anhand welcher Kriterien will die Stadt überprüfen, dass das Konzept eines autoreduzierten Quartiers eingehalten worden ist und nicht z. B. zum Abstellen von Fahrzeugen außerhalb des Quartiers geführt hat?
- b) Wie viele Bäume waren im Satzungsbeschluss zum Erhalt festgesetzt,
- c) wie viele von diesen sind heute noch erhalten und
- d) wo befinden sie sich? Bitte stellen Sie das in einer Zeichnung dar!

Antwort des Magistrates:

- a) Der Magistrat wird nach Fertigstellung und Bezug der beiden Baufelder (BF 1 a/b und 4) mit reduziertem Stellplatzschlüssel geeignete Kontroll-Maßnahmen durchführen. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die „soziale Kontrolle“ durch entsprechende Hinweise aus der Nachbarschaft auch bei diesem Thema funktionieren wird.
- b) Die Anzahl der zur Erhaltung festgesetzten Bäume kann, im Gegensatz zum im Umweltbericht ermittelten Gesamtbestand im Erhebungszeitraum, nicht genau angegeben werden, da neben zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen und Baumreihen auch Erhaltungsflächen festgesetzt wurden, in denen sich Bäume aller Größenordnungen befinden.
Aus dem in b) genannten Grund sowie der Rechtslage, dass einzelne auch zur Erhaltung festgesetzte Bäume jederzeit vom Eigentümer ohne Anzeigepflicht gegenüber dem Magistrat entfernt werden können (wenn eine Ersatzpflanzung hergestellt wird), kann die genaue Anzahl der heute noch vorhandenen Bäume nicht angegeben werden.

- c) Aus den in b) und c) genannten Gründen kann – ohne unverhältnismäßigem Aufwand und in der vorgegebenen Zeit zur Beantwortung dieser Anfrage - keine Antwort gegeben bzw. eine Zeichnung angefertigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Neidel
Stadtrat

Verteiler:

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