

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

■
Telefon: 0641 306 – 1016
Telefax: 0641 306 - 2015
E-Mail: gerda.weigel-greilich@giessen.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
09.05.2017

Unser Zeichen
II-Wei./si.-ANF/0625/2017

Datum
18. Mai 2017

Anfrage gemäß § 30 der GO des Stv. Janitzki bzgl. Neubaugebiet "Bergkaserne III" – ANF/0625/2017

Sehr geehrter Herr Janitzki,

Ihre Fragen können wir folgt beantwortet werden:

„Wie zu erfahren war, hat der Investor im Neubaugebiet „Bergkaserne III“ Faber&Schnepf die drei Häuser des Baufeldes 4 als Gesamtobjekt verkauft. Die dort entstandenen 71 Wohnungen sind fast fertig; die ersten Mieter werden Juli/August erwartet. Bekanntlich ist dies Baufeld Teil des „autoreduzierten Wohnens“ d.h. der Stellplatzschlüssel wurde von 1,5 auf 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit reduziert. Gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBO kann solch eine Reduzierung nur erfolgen, wenn „der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen verringert“ worden ist. Vor diesem Hintergrund stelle ich die folgenden Fragen:

Anmerkungen zu den Vorbemerkungen

Der Verkauf des kompletten Baufeldes 4 wird bestätigt, wobei in den dortigen drei Gebäuden insgesamt 81 Wohneinheiten mit überwiegend Zwei- und Ein-Zimmer-Einheiten entstanden sind. Für das Baufeld 4 war eine konzeptionelle Anpassung wie beim Baufeld 1b nicht notwendig gewesen, da der Investor F&S von Anfang an eine Tiefgarage eingeplant hatte. Die genannte Rechtsgrundlage aus der HBO für den reduzierten Stellplatzschlüssel ermöglicht u.a. den „teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Garagen...“, soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen verringert wird.“ Die Rechtsauslegung zu diesen „besonderen Maßnahmen“ erwähnt beispielsweise die Bereitstellung von Job-Tickets durch die Bauherrschaft, betont aber auch, dass jede andere geeignete Maßnahme zur Zielerreichung möglich ist. Die Planbegründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes enthält diesbezüglich (Kap. 10, Seite 27) die Aussage, dass die „Reduzierung des Stellplatzangebotes in diesem Baufeld gerechtfertigt

(ist), da die Zielgruppe für die überwiegend mit Zweizimmer-Wohneinheiten ausgestatteten Kleinwohnungen einen unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf aufweisen wird.“

1. Frage:

Wurde die Stadt beim Verkauf der drei Häuser des Baufeldes 4 durch den Investor beteiligt und hat die Stadt dem Kaufvertrag zugestimmt?

Antwort:

Gemäß dem der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegebenen Städtebaulichen Vertrag bestand keine Zustimmungspflicht der Stadt bezüglich etwaiger Kaufverträge im Gesamtgebiet der Bergkaserne.

1. Zusatzfrage:

„Zu welchen Maßnahmen (gemäß § 44 HBO) wurde der Käufer verpflichtet, um den geringeren Stellplatzbedarf zu realisieren und auch mittelfristig zu gewährleisten?“

Antwort:

Da außer der Umsetzungsverpflichtung des vorabgestimmten Bau- und Stellplatzkonzeptes im Bau- feld 4 keine entsprechende vertragliche Regelung mit Übernahmepflicht im Verkaufsfall bestand, wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Rechtfertigung des reduzierten Stellplatzschlüssels von der Fa. Faber & Schnepf im Rahmen des Verkaufsgeschäftes ausreichend kommuniziert.

Im Ergebnis stellt der Magistrat fest, dass die Käuferin das gesamte Bau- feld 4 langfristig in ihrem Eigentum belassen will und schwerpunktmäßig an Studierende vermietet wird. Für diese erwün- schte Mieterschaft ist die Bereitstellung eines „Job-Tickets“ nicht erforderlich, da das Semesterticket diese Funktion übernimmt. Die Mietpreise sind unterschiedlich, ob sie mit oder ohne Stellplatz ver- mietet werden.

Zudem beabsichtigen die neuen Eigentümer aufgrund positiver Erfahrungen aus anderen Mietob- jekten in deren Besitz die Installation von Ladestationen für Elektroautos und –Fahrräder in der Tiefgarage sowie das gezielte Angebot von Carsharing für die Bewohnerschaft.

2. Zusatzfrage:

„Das autoreduzierte Wohnen brachte durch die „Erhöhung der baulichen Ausnutzung und Redu- zierung von Investitionskosten“ den Investoren Vorteile, die „auch ein gewünschter Nebeneffekt dieses Planungszieles“ war, wie der Magistrat selbst feststellte. (Antwort auf ANF/2589/2015) Welche Gegenleistung hatte der Investor für diese Vorteile erbracht?“

Antwort:

Die erwähnte Aussage des Magistrates bezog sich nicht speziell auf das Bau- feld 4, sondern gab allgemeine Erfahrungen zu Auswirkungen derartiger Bau- und Erschließungskonzepte wider. Beim Bau- feld 4 hat sich konkret keine Erhöhung der Ausnutzung oder Reduzierung der Investitionskosten ergeben.

Wie bereits in der Planbegründung (Seite 27) dargestellt, musste zur Bau- feldfreimachung zu- nächst sehr aufwändig ein massiver, großer Telefonbunker der Bundeswehr entfernt werden, was dann auch die Voraussetzungen zur Errichtung einer Tiefgarage, die bei derartigen Baukonze- pten eher unüblich ist und deutlich höhere Investitionen auslöst, geschaffen hat.

Die Fa. Faber & Schnepf musste darüber hinaus auf eigene Rechnung die Gebietserschließung und –entwässerung realisieren und am Bau- feld 4 Flächen zur Herstellung der Stellplatzreihe für

die Wohnbau-Liegenschaft am Lärchenwäldchen bereitstellen sowie sich zur kostengünstigen Realisierung dieser Stellplätze verpflichten.

Unabhängig davon reduziert sich der Verkaufspreis für die Wohnungen, denn die Preise der Stellplätze in den Tiefgaragen werden gesondert erhoben. Ein Tiefgaragenplatz kostet ca. 20.000 €. Auch die Expertenkommission auf Bundesebene, die Vorschläge zur Verringerung der Baukosten machen soll, schlägt vor, weitgehend auf Stellplatzsatzungen zu verzichten, zumindest die Stellplatzschlüssel deutlich zu reduzieren.

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