

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
19.04.2017

Unser Zeichen
II-Wei./si.- ANF/0588/2017

Datum
06. Juni 2017

Anfrage gemäß § 28 GO des Stv. Janitzki vom 19.04.2017 zum B-Plan „Bergkaserne III“ (autoreduziertes Quartier, Stellplätze u.a.) – ANF/0588/2017

Sehr geehrter Herr Janitzki,

Ihre Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Frage:

„In seiner Antwort vom 03.02.2017 auf die Anfrage zur ‚Bergkaserne III‘ (ANF/0438/2016) gibt der Magistrat zu Frage 10 b die Anzahl der im Baufeld 4 errichteten Wohneinheiten (WE) und Appartements mit 81 an.

Da der Schlüssel der Stellplatzsatzung für WE und Appartements unterschiedlich ist, wird um eine genauere Auskunft gebeten:

Wie viele der errichteten 81 Einheiten sind

- Wohneinheiten (ab 2 Aufenthaltsräume) und
- wie viele sind Appartements?
- Welcher reduzierte Stellplatzschlüssel wurde für die WE des Baufeldes 4 insgesamt festgesetzt?“

Antwort:

Gemäß abgeschlossenem und den Stadtverordneten zur Kenntnis gegebenem Städtebaulichen Vertrag wurden bei den 81 Wohneinheiten im Baufeld 4

- 59 Zweizimmer-, 5 Drei- und 1 Vierzimmer-Einheit/en, also insgesamt 65 WE sowie
- 16 Einzimmer-Appartements

errichtet.

Gemäß im beschlossenen Bebauungsplan integrierter Abweichungssatzung zur städtischen Stellplatzsatzung wurde pro Wohneinheit (unabhängig von ihrer Größe) 1 KFZ-Stellplatz eingefordert und nachgewiesen. Für Fahrradabstellplätze gab es keine Einschränkung.

2. Frage:

„In der Antwort auf die Frage 10 c der Anfrage zur ‚Bergkaserne III‘ (ANF/0438/2016) kündigt der Magistrat zwar eine Auflistung der notwendigen Fahrradabstellplätze an, aber sie fehlt dann im folgenden Text. Bitte geben sie eine Auflistung

- a) der notwendigen Fahrradabstellplätze gemäß der Stellplatzsatzung,
- b) der nachgewiesenen Fahrradabstellplätze, getrennt für die Baufelder 2, 3 und 4 und
- c) der nachgewiesenen überdachten Fahrradabstellplätze in dem jeweiligen Baufeld an.
- d) Was unternimmt der Magistrat, wenn die gemäß der Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl von Abstellplätzen nicht hergestellt wurde?“

Antwort:

Die Antwort des Magistrates auf die Frage 10c in der ANF 438 war vollständig.

Der Stellplatznachweis wurde auch für Fahrradabstellplätze vollständig und satzungsgemäß wie folgt erbracht:

- Baufeld 2: a+b): 96 c): 47
- Baufeld 3: a+b): 154 c): 88
- Baufeld 4: a+b): 146 c): 86

Zur Frage d) erübrigt sich somit eine Beantwortung.

3. Frage:

„Wie viele zusätzliche öffentliche (Besucher-) Stellplätze gibt es jeweils für die Baufelder 2, 3 und 4?“

Antwort:

Keine.

Die Besucher-Stellplätze sind im Stellplatzschlüssel der städtischen Satzung einberechnet und auch bei der Bergkaserne nicht separat nachzuweisen.

4. Frage:

„Berichten Sie, ob und wie das ursprüngliche Konzept ‚Autoreduziertes Wohnquartier‘ für das Baufeld 1 b, das im Einleitungsbeschluss ausführlich dargestellt, aber auch noch in der Antwort vom 09.03.2015 auf eine Bürgeranfrage (STV/2631/2015) als ‚eines der wesentlichen Planungsziele‘ bezeichnet worden war, realisiert worden ist, indem Sie auch die folgenden Fragen beantworten:

- Wie viele ‚interessierte Haushalte ohne eigenes Auto oder mit Bereitschaft zum Auto-Teilen (Carsharing)‘ konnten für den geplanten Prozess einer konzeptionellen Ausgestaltung dieses Planungszieles gewonnen werden?
- Welche Rolle spielt bei diesem Prozess die ‚Wohn-Eigentümer-/ Mietergemeinschaft (‚WEG‘), die bei der Festlegung des dauerhaften Mobilitätskonzeptes für das Quartier eingebunden werden sollte?
- Wurde das ursprüngliche Konzept ‚Autoreduziertes Wohnquartier‘ auch für die Baufelder 1 a und 4 übertragen?“

Antwort:

Das Konzept bzw. Planungsziel eines autoreduzierten Wohnquartieres beinhaltet von Anfang an zwei Komponenten, die auch nach derzeitigem Umsetzungsstand der Quartiersentwicklung weiterhin Bestand haben:

- A) Einrichtung eines attraktiven Wohnungsangebotes und Umfeldes speziell für Haushalte mit abweichendem Mobilitätsverhalten (kein Stellplatzwunsch „vor der Haustüre“, niedrigerer PKW-Bestand als im Durchschnitt oder ohne (eigenes) Auto) und
- B) Errichtung von je nach tatsächlichem Bedarf und den baurechtlichen Erfordernissen ausreichend KFZ-Stellplätzen auf 2 ausbaufähigen Standorten am Rand des (auf etwa 40 Wohneinheiten beschränkten) Quartiers im Baufeld 1b.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde deutlich, dass zur Umsetzung des Planungszieles A) lediglich eine Absprache mit den Investoren und entsprechende Ausrichtung der Vermarktung erforderlich wurde/wird, da eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,5 auf 1,0 (und nicht darüber hinaus) für die Baufelder 1 a+b und 4 politisch gewünscht war und dementsprechend beschlossen wurde.

Daher wurde auch auf die Ausarbeitung, Kommunikation und Durchsetzung eines dezidierten „Konzeptes“ für das autoreduzierte Wohnquartier verzichtet, das nach Auffassung des Magistrates erst bei größeren Wohnquartieren mit einem Stellplatzschlüssel deutlich unter 1,0/Wohneinheit nötig ist.

Der seit 2013 verfolgte neue Planungsansatz des Magistrates begründete sich auch nicht in einem „investorenfreundlichen“ Verhalten, sondern entsprach den zahlreichen Empfehlungen für kosten- und flächensparendes Bauen.

Aus der durchgeführten und noch teilweise laufenden Vermarktung der o.g. Baufelder liegen aufgrund der entsprechenden Mitteilungen der beiden Investoren folgende Erkenntnisse vor:

- Im Baufeld 1a gab es bei den dort geplanten Reihenhäusern bisher noch keinen Verkaufsvorgang.
- Im Baufeld 1b konnten bereits über die Hälfte der dort geplanten Reihenhäuser verkauft werden, wobei kein einziger Haushalt keinen eigenen PKW hat; der festgesetzte Stellplatzschlüssel wird eingehalten; für die Mehrfamilienhäuser (nach WEG) im Baufeld 1b werden aufgrund des Vermarktungsstandes keinerlei Probleme mit dem Stellplatzschlüssel und der –Lage am Rand des Gebietes erwartet.
- Im Baufeld 4 konnte das in der Beantwortung der Anfrage ANF 0625 beschriebene positive Ergebnis erzielt werden.

Bisher war eine besondere „Rolle“ für die WEG-Organisation der Wohnformen nicht erforderlich.

Die Baufelder 1a und 4 wurden erst nachträglich in den Bereich mit reduziertem Stellplatzschlüssel aufgenommen. Zur „Konzept“-Einbeziehung siehe oben.

5. Frage:

„In den Anlagen zur Vorlage STV/1964/2014 mit dem Einleitungsbeschluss werden die einzelnen Schritte der Vergabeentscheidung geschildert.

- a) *Wer war der höchst bietende Investor, der bei der 2. Vorauswahl-Entscheidung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) Anfang September 2013 ausgewählt wurde?*
- b) *Warum wurde vom Stadtplanungsamt die Vorauswahl-Entscheidung vom BlmA für nur einen Investor ‚abgewehrt‘, so dass drei Bewerber eingeladen wurden?“*

Antwort:

Diese und die nächste Frage berühren den Zuständigkeitsbereich der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und hierbei ein nicht öffentliches Vergabeverfahren. Die BImA hat hierzu mitgeteilt, dass „aus Gründen des Datenschutzes und der Veröffentlichung von Geschäftsgeheimnissen“ sowie ohne Zustimmung der betroffenen Bieter keine Angaben zur durchgeführten Markterkundung gemacht werden dürfen.

Der Magistrat ist ebenfalls nicht befugt, hierüber Auskünfte zu erteilen.

6. Frage:

„Welches waren die 3 höchst bietenden Bewerber, die am 01.10.2013 zur Präsentation ihres Konzeptes eingeladen wurden?“

Antwort:

Siehe oben.

7. Frage:

„Bei der Beschreibung des Zwischenstandes eines Synergiekonzeptes (Ende 2013) in der gleichen Vorlage STV 1964/2014 ist auch ‚ein Gebäude für die Gebietsinfrastruktur („Kindergarten“)‘ genannt, das durch ein Wohnhaus ersetzt werden sollte.

- a) War (in der Testplanung?) auf dem Gebiet der ehemaligen Bergkaserne auch an die Errichtung einer Kindertagesstätte gedacht gewesen?
- b) In welchem Baufeld sollte sie errichtet werden?
- c) Wer sollte die Kosten dafür übernehmen?
- d) Aufgrund welcher Untersuchung und Fakten konnte das Stadtplanungsamt zu dem Ergebnis kommen, dass ‚kein Infrastrukturbedarf‘ dort vorläge?
- e) Welche Gegenleistung wurde vom Investor für den Verzicht auf die Errichtung einer Kindertagesstätte erreicht?“

Antwort:

Wie in der Anlage zum Einleitungsbeschluss Anfang 2014 begründet, konnte im Vorfeld des Bauungsplanverfahrens (und den Investorenverhandlungen) durch eine Abfrage beim zuständigen Jugendamt (KITA-Entwicklungsplanung) abgeklärt werden, dass auf dem Standort der Bergkaserne kein Neubaubedarf für eine Kindertagesstätte oder ähnliche Betreuungseinrichtung bestand. Insofern konnte, wie ebenfalls in der o.g. Anlage ausgeführt, die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass die Fa. Scheld (bzw. später: mittelhessische wohnen plus GmbH/mw) den Zuschlag der BImA über die Baufelder mit besonderen Planungszielen erhielt.

8. Frage:

„Ebenfalls bei der Beschreibung des Zwischenstandes eines Synergiekonzeptes (Dezember 2013) wird ‚ein weiteres drei-bis viergeschossiges Punkthaus im Baufeld 1 b an der Mittermaierstraße‘ als möglich gesehen, wenn dafür der betreffende Investor ‚ein Gebäude im Quartierspark als Treffpunkt und/oder Gastronomieangebot errichtet‘.

- a) Was ist daraus geworden? Wird das genannte ‚weitere Punkthaus‘ errichtet werden?
- b) Ist ein Gebäude als Treffpunkt und/oder Gastronomieangebot weiterhin geplant?

Wenn nein,

- c) warum? und
- d) wann wurde die Planung dieses Gebäudes aufgegeben und
- e) welche Gegenleistung wurde vom Investor dafür erreicht?“

Antwort:

zu a+b) Ja. Zur Zeit laufen noch Abstimmungen, welche Quartiers-Infrastruktureinrichtung realisiert wird.

9. Frage:

„Dem Investor Faber & Schnepf wurde im § 7 des Städtebaulichen Vertrages mit ihm zugesichert: ‚Die ebenerdige Stellplatzreihe auf der Ostseite der Straße Am Lärchenwäldchen wird beim Stellplatznachweis angerechnet.‘

- a) Hat diese Regelung noch Geltung und wird sie vom Investor voll in Anspruch genommen?
- b) Warum wird der Investor im Baufeld 4 für die Wohnbau-Mieterschaft am Lärchenwäldchen 26 externe Stellplätze (Antwort auf Frage 10 der Anfrage ANF/0438/2016) bereitstellen?“

Antwort:

Die genannte Regelung im Städtebaulichen Vertrag konnte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht zur Umsetzung kommen.

Deshalb musste der Eigentümer einen eigenständigen, vollständigen Stellplatznachweis auf seinem Baugrundstück im Baufeld 4 erbringen.

Somit sind zusätzlich und außerhalb des Baufeldes 4 rd. 30 (nicht 26) zusätzliche, ordnungsgemäße und uneingeschränkt für die Bewohnerschaft am Lärchenwäldchen verfügbare Stellplätze kostengünstig entstanden.

10. Frage:

- a) „Welcher reduzierte Stellplatzschlüssel wurde für die WE der Baufelder 1a und 1b festgesetzt?“
- b) Geben Sie bitte für die Baufelder 1a und 1b eine Aufstellung der geplanten Anzahl der Wohneinheiten
- c) laut Planungsentwurf und
- d) entsprechend der Bauanträge an.
- e) Wann ist im Baufeld 1a mit dem Baubeginn zu rechnen?“

Antwort:

zu a) Wie im Baufeld 4 und gemäß Bebauungsplan-Abweichungssatzung 1 St. pro Wohneinheit, unabhängig von deren Größe.

zu b+c) Laut Bebauungsplanentwurf (Juli 2014), in dem die Anzahl der Wohneinheiten nur als grober Rahmen und Planungsziel angegeben, nicht jedoch verbindlich festgesetzt wurde, waren in beiden Baufeldern zusammen zwischen 80-85 Wohneinheiten vorgesehen.

zu d) 83 Wohneinheiten.

Es wurden noch nicht alle Bauanträge eingereicht

Zu e) Im ersten Quartal 2018.

11. Frage:

„Für die Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung sind gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBO ‚geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen‘ erforderlich. Diese Bedingung sieht der Bebauungsplan (Begründung S. 26) für die Baufelder 1a und 1b in, ‚einer gezielten Vermarktung der

Wohneinheiten an Personen und Haushalte ohne (eigenes) Auto oder mit der Bereitschaft zum (Carsharing)' erfüllt.

- a) Wie viele der Wohneinheiten sind im Baufeld 1b vermarktet?
- b) Wie viele der neuen Eigentümer werden ihre Wohnung vermieten?
- c) Wie viele der Wohneinheiten im Baufeld 1b sind an Haushalte oder Personen ohne (eigenes) Auto verkauft und wie viele vermietet?
- d) Welche Belege hat die Stadt dafür, dass es sich bei den neuen Eigentümern bzw. Mietern wirklich um Personen oder Haushalte ohne (eigenes) Auto handelt?
- e) Wie soll in der Zukunft dieses Konzept eingehalten werden?"

Antwort:

- zu a) 48.
zu b) 36.
zu c) 0.
zu d) keine. Dies ist auch nie erforderlich gewesen.
zu e) Siehe Ausführungen zu Frage 4.

12. Frage:

- a) „Welche ‚geeigneten Vorkehrungen und Maßnahmen‘ gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBO wurden für die Abweichung von der Städtischen Stellplatzsatzung im Baufeld 4 festgelegt?“
- b) Wie wurden sie vom Investor erfüllt und wie wurde bzw. wird ihre Einhaltung kontrolliert?“

Antwort:

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Baufeld 4 wie oben beschrieben erfolgte aus Gleichbehandlungsgründen, jedoch erst nach Abstimmung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Städtebaulichen Konzeptes. Insofern konnte hier nicht konzeptionell wie beim Baufeld 1b auch eine Randlage von Sammelstellplätzen vorgesehen werden.

Die Doppel-Anrechnung der Stellplatzreihe am Lärchenwäldchen, wie im Städtebaulichen Vertrag vorgesehen, konnte – wie aus der Beantwortung der Frage 9 hervor geht, nicht umgesetzt werden.

Da die Frage inhaltsgleich wie in der ANF/0625 gestellt wurde, wird auf die Beantwortung dieser Anfrage in der STVV-Sitzung am 18.05.2017 verwiesen.

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