

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Einwendung NBI-VK001

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Bezug: Nichtbeachtung des Einfügungsgebots

Einwand: Die Festlegung auf bestimmte Bebauungshöhen und -dichten fand statt, bevor in einer eingehenden Untersuchung geklärt wurde, welche Anforderungen sich aus dem Einfügungsgebot ergeben. Erst nach der Festlegung wurden in entfernterer Nachbarschaft gelegene Referenzflächen bezeichnet, welche den Vorgaben entsprachen. Damit wurde gegen Sinn und Geist des Einfügungsgebots verstoßen.

Begründung:

Die Wahl der Referenzfläche deutet darauf hin, dass erst eine Entscheidung für einen Geschosswohnungsbau bestimmter Dichte getroffen wurde, um sich dann die Frage nach der Einfügung in die Umgebung zu stellen. Da die nächste Umgebung der Vorfestlegung nicht entsprach, wurde etwas mehr in die Ferne gegriffen.

Diese Vermutung wird durch Änderungen im "Bebauungsplan mit Umweltbericht" in der Fassung vom 13.02.2014 zusätzlich gestützt. Dort werden u.a. die folgenden Änderungen gegenüber der Vorversion im Änderungsmodus kenntlich gemacht:

- Auf S. 26 steht: "Die festgesetzten GFZ-Werte orientieren sich an den überbaubaren Grundstücksflächen und geplanten Geschossigkeiten, an den maßgeblichen Baugrundstücksgrößen und an den in der Umgebung in den Geschosswohnungsstrukturen vorhandene Grundstücksausnutzung mit dem Ziel einer für den Standort angemessenen baulichen Ausnutzung und Einfügung in die ~~umgebende Bebauung~~ *umgebenden Geschosswohnungsstrukturen.*"
- Auf Seite S. 27 steht: "Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der in der Umgebung vorzufindenden ~~Bebauung~~ *Geschosswohnungsbebauung.*"

Damit werden alle Gebäude in der nächsten Nachbarschaft (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie die gegenwärtige Bebauung des IWF-Geländes aus dem Einfügungsgebot ausgeblendet. Die gegenwärtige Bebauung des Geländes ist alleine schon deshalb einzubeziehen, weil sie deutlich erkennbarer Teil der ursprünglichen Bebauungspläne als Ensemble ist und die vorhandenen Strukturen prägt.

Aber auch mit der Einschränkung der Referenz auf die Geschosswohnungsstrukturen ist die angestrebte Dichte von GFZ 0,95 bei 5 Vollgeschossen auf den benachbarten Grundstücken nicht zu erreichen. Die einzigen benachbarten Geschosswohnungsbauten weisen eine GFZ von lediglich 0,5 bzw. 0,7 auf. Erst die nördlich davon stehenden, also nicht dem IWF benachbarten Geschosswohnungsbauten haben die als Referenz für die IWF-Planung herangezogene GFZ 1,0. Gleiches gilt für die Anzahl Vollgeschosse: Die Geschosswohnungsbauten am Nonnenstiege haben max. 3 Vollgeschosse, die Gebäude dahinter 4, und erst noch weiter weg sind es die gewünschten 5. Die in der Begründung zum Bebauungsplan vom 13.02.2014 auf S.11 getroffene Feststellung „...ist eine GFZ von max. 0,95 vorstellbar. Diese Ausnutzung entspricht in etwa der vorhandenen mittleren Dichte des vorhandenen Geschosswohnungsbaus im Quartier mit GFZ-Werten zwischen 0,8 und 1,2“. Diese Feststellung kann sich somit nicht auf die für das Einfügungsgebot relevante nähere Umgebung beziehen. Die Feststellung ist in diesem Sinne unzutreffend und verschweigt die Tatsache, dass sich die GFZ von 1,2 auf ein einziges, isoliert stehendes Gebäude bezieht.

Die Bebauung der Referenzflächen ist zudem an Flächengrößen und topographische Strukturen angepasst, die beide nicht auf das IWF-Gelände übertragbar sind. Um Missverständnissen vorzubeugen sei betont, dass unter der für eine Bebauung verfügbaren Fläche des IWF-Geländes nicht die vorhandenen Grünstrukturen zählen.

Anregung: Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung einfügen, indem als Referenz nur die gegenwärtige Bebauung des IWF-Geländes und seine unmittelbar benachbarte Bebauung herangezogen wird. Der Bebauungsplan soll daher dahingehend verändert werden, dass die GFZ auf unter 0,7 und die Anzahl Vollgeschosse auf 3 begrenzt werden.

Göttingen, 16.4.2014

Einwendung NBI-VK002

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Bezug: Begründung für die Umgestaltung des IWF-Geländes

Einwand: Die Gründe für die im B-Plan vorgesehene massive Umgestaltung des IWF-Geländes werden nicht nachvollziehbar dargestellt, und die politische Forderung nach einem Neustart wird nicht umgesetzt.

Begründung: In der Einführung des Kapitels 3.2 der „Begründung“ des B-Plans wird festgestellt, dass „seit Jahren“ eine steigende „Nachfrage nach Geschosswohnungen im Stadtgebiet“ zu verzeichnen sei und eine „angespannte ... Situation des Wohnungsmarktes“ herrsche. Weitere Ausführungen zur Nachfrage und Situation des Wohnungsmarktes finden sich im B-Plan nicht. Insbesondere finden sich keine Hinweise auf Belege für das Zutreffen dieser Feststellung bzw. Behauptung. So bleibt unklar, welcher Art die Nachfrage ist und wodurch sie sich begründet und rechtfertigt, wie sich der Kreis der Nachfrager zusammensetzt, sowie welcher Art die Anspannung des Wohnungsmarkts ist und worauf sie zurückzuführen ist. Soweit die Nachfrage betroffen ist, wäre besonderer Wert darauf zu legen, dass zwischen echtem Bedarf und reinem Anspruch auf mehr Wohnfläche unterschieden wird. Andernfalls gerät das Primat nachhaltiger Planung leicht aus dem Blickfeld. Aus den Antworten auf diese Fragen wäre dann die Notwendigkeit des geplanten massiven Neubaus abzuleiten gewesen. Ohne eine solche Vorbereitung erscheint eine derart umfangreiche und weit in die Zukunft reichende Planung willkürlich und nicht am Primat der Nachhaltigkeit ausgerichtet.

Die bisherigen Abläufe vermitteln allerdings den Eindruck, dass nicht Antworten auf diese Fragen sondern eher das Ergebnis nicht öffentlich gemachter Absprachen zwischen Liquidator, Investor und Stadt bestimmend waren. Dieser Eindruck wird durch mehrere Ereignisse bestätigt.

Beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss fällt ins Auge, dass auf S.2 unter „Ziele und Zwecke der Planung“ angeführt wird: „Der Flächeneigentümer hat für dieses Areal einen Kaufinteressenten, der hier im Wesentlichen Wohnungsbau entwickeln möchte“, und dieser Mitteilung folgt im übernächsten Satz der Schluss: „Grundsätzlich wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO angestrebt.“ Die aus einem „städtebaulichen Gutachterverfahren mit mehreren Büros ... hervorgehende überzeugendste Lösung soll dann als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes dienen“. Abschließend werden nochmals die

Einflussmöglichkeiten des Investors in der Mitteilung deutlich: „Die Gestaltung des Verfahrens wird die Erarbeitung der notwendigen Gutachten sowie die Durchführung des Gutachterverfahrens erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers.“ Es darf dann nicht verwundern, dass eine Beteiligung der Bürger an dem Verfahren nicht stattfand und der Siegerentwurf des Wettbewerbs die uneingeschränkte Zustimmung des Investors fand.

Bemühungen seitens der Bürger, an Unterlagen zu den Rahmenbedingungen des Wettbewerbs zu gelangen, waren nur auf inoffiziellen Wege Erfolg beschieden. Die nicht signierte und als „Auflagen für die Umgestaltung des IWF-Geländes“ betitelte Unterlage ließ dann erstmalig verstehen, worauf sich die Massivität des obsiegenden Entwurfs berufen konnte. Auch wurde klar, dass die im Aufstellungsbeschluss ausdrücklich genannte Option der Nachnutzung der Gebäude im Bestand ohne weitere Begründung nicht mehr Gegenstand des Wettbewerbs war. Wörtlich war dort einleitend zu lesen: „Das von GP Immobilien erarbeitete und mit der Stadt Göttingen abgestimmte Masterszenario, sieht vor, für das Planungsgebiet ein „urbanes Quartier mit gemischter Nutzung in Form von Wohnraum, Dienstleistungsstandorten und Nahversorgungsquartier“ zu entwickeln.“ Inwieweit der Rat unserer Stadt dieser Vorfestlegung zustimmte oder überhaupt Kenntnis von ihr hatte, blieb uns bislang verborgen.

Diese Vorgänge werden zwar in dem vorliegenden B-Plan auf S.5 nochmals bestätigt und auch auf die bereits im Vorfeld zahlreich von Bürgern an Verwaltung und Politik herangetragenen Bedenken Bezug genommen. Die Massivität der in dem „Masterszenario“ verabredeten Geschosswohnungsbebauung wird jedoch weiterhin nahezu unverändert beibehalten. Ebenso unverändert besteht der Optionsvertrag des Investors. Der neue B-Plan verstärkt damit den Eindruck, dass an in einem sehr frühen Stadium getroffenen Vereinbarungen, die ohne Beteiligung der Öffentlichkeit zustande kamen, weitestgehend unbeirrt festgehalten wird. Dies widerspricht der vielfach von Ratsmitgliedern als Reaktion auf den Bürgerprotest geäußerten Bekundung der Notwendigkeit eines Neustarts.

Anregung: Es sollte die politische Forderung nach einem Neustart konsequent und unter Nutzung der Kompetenz und Zuständigkeit der Bürger für die Gestaltung ihres Gemeinwesens umgesetzt werden. Dabei sollte besonderer Wert auf konsistente und ausdrücklich am Primat der Nachhaltigkeit orientierte Begründungen der neuen Planung gelegt werden.

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Einwendung NBI-VK003

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Bezug: Art der Veräußerung der IWF-Liegenschaften

Einwand: Aus dem B-Plan geht nicht hervor, welche Art der Veräußerung der IWF-Liegenschaften die zuständigen Länderparlamente beschlossen haben und ob der vorgelegte B-Plan sich im Einklang mit dem Beschluss befindet.

Begründung: Das IWF war eine gemeinnützige GmbH und befindet sich noch im Besitz der öffentlichen Hand. Entsprechende Erkundigungen ergaben, dass die Interessen der Eigentümer vom Land Niedersachsen wahrgenommen werden. Da jede Veräußerung einer Landesliegenschaft der Zustimmung des Landtags bedarf, wäre im Vorfeld der Planung sicherzustellen gewesen, welcher Art der Veräußerung der IWF-Liegenschaften der niedersächsische Landtag zugestimmt hat. Zwar ist auf S.5 des B-Plans von „enger Abstimmung ... der Verwaltung der Stadt Göttingen“ mit der „IWF Wissen und Medien gGmbH und dem potentiellen Entwicklungsträger“ die Rede. Inwiefern sich diese Abstimmung auf einen Beschluss des Landtags stützt und darüber hinaus neben der Verwaltung auch den Rat der Stadt Göttingen einbezieht, bleibt jedoch unerwähnt.

Anregung: Es soll in Erfahrung gebracht und, soweit möglich, öffentlich gemacht werden, welcher Art der Veräußerung der IWF-Liegenschaften der niedersächsische Landtag zugestimmt hat. Sollten sich Widersprüche zur gegenwärtigen B-Planung der Stadt herausstellen, so wäre dies als weiteres Argument zur Rechtfertigung des politisch angestrebten und im gegenwärtigen Zustand der Planung noch nicht umgesetzten Neustarts zu verwenden.

An die Stadt Göttingen
- Bauamt -
Neues Rathaus, Göttingen
planung@goettingen.de

Göttingen, 16.4.2014

Einwendung NBI-VK004

für den Bebauungsplan Nr. GÖ 242 (IWF/Nonnenstieg 72) bzw. Flächennutzungsplan 59. Änderung "Südlich Nonnenstieg"

Bezug: Abriss der IWF-Gebäude

Einwand: Der durch den Bebauungsplan in Kauf genommene Abriss bedeutet eine erhebliche Verschwendung von Bauressourcen und Steuergeldern

Begründung: Schon im vorigen Jahr 2013 wurde mehrfach die Vermutung geäußert, das IWF-Gelände sei für 7 Mio.Euro verkauft worden. Spätere Informationen liefen sogar auf lediglich 6 Mio. hinaus. Das Institutsgelände ist fast 22.000qm groß: damit beträgt der qm Preis lediglich um die 280.-€, ein in der heutigen Zeit unfassbar günstiger Kaufpreis für den Investor! Schon vor 10 Jahren oder vor noch längerer Zeit kostete bereits ein Bauplatz in vergleichbarer Lage mindestens 300-350€ pro qm. Seit dieser Zeit gibt es kein Bauland im gesamten Ostviertel. Kaufinteressenten müssen ein bebautes Grundstück kaufen, das Althaus abreißen und neu bauen (gerade zu sehen in der Albert-Einstein-Str.). Der Erwerbspreis liegt in Durchschnitt um 400.000 bis 500.000€, die Größe der Grundstücke liegt bei ca. 700qm. Das heißt im Klartext: die Grundstückspreise im Ostviertel haben sich seit dem verdoppelt, ganz besonders unter der Prämisse der heutigen Konjunktur. Das ist aber nicht alles: im Preis des IWF enthalten sind sämtliche Gebäude, die zudem erst vor wenigen Jahren saniert und auf den absolut neuesten wärme-technischen Modernisierungs-Stand gebracht wurden. Einige ehemalige Mitarbeiter sprechen bei diesem Investment von ca. 11 Millionen €!

Angesichts des offensichtlich äußerst günstigen Kaufangebots an den Investor ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Göttingen das Grundstück nicht selbst erwerben konnte, um den sanierten Bestand dann einem Nachnutzer wie etwa einem Institut, einer Behörde oder sonstigen Interessenten gewinnbringend zuzuführen. Es ist seit langem bekannt, dass sich mehrere Universitätsinstitute einschließlich der Gesellschaft für wissenschaftliche Datenverarbeitung (GWDG) und anderen dringend vergrößern müssen. Wäre ihnen nachdrücklich vor Augen geführt worden, dass in allerbesten Lage zur Hälfte des üblichen Preises praktisch neuwertige Unterkünfte verfügbar sind, wäre das allgemeine Interesse an der Immobilie vermutlich sehr gestiegen.

Die Realität sah aber wohl anders aus. Der Liquidator des IWF-Geländes musste sich eng an die Stadt Göttingen halten, um sicherzustellen, dass das gegenwärtig als Sonderbaufläche ausgewiesene Gelände gegebenenfalls auch als Wohnbaufläche verfügbar ist. Eine solche Umwandlung kann nur die Stadt Göttingen per Bebauungsplan-Verfahren vornehmen. Letzteres wird nun offenbar von der

Stadt auf Anregung des Liquidators betrieben, nachdem dieser einen Investor für Wohnungsbau präsentierte. Die Wege, die zu dieser Situation führten, bleiben weitgehend undurchsichtig. Die zuvor noch im Aufstellungsbeschluss erwähnte Alternative der Nachnutzung ohne Abriss war damit ohne weitere Diskussion verworfen. Es bleibt ebenfalls unklar, warum die Ratsmitglieder der Stadt dem Begehren des Liquidators folgten, ohne zuvor eine angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit vorzusehen. Wie jetzt an den teilweise heftigen Reaktionen der Bürger überdeutlich wird, war dies ein zumindest unkluges Vorgehen.

Im Zusammenhang mit den Begründungen für die Planung einer Wohnbebauung wurde neben einer nicht näher nachgewiesenen Nachfrage immer wieder der Finanzbedarf der Stadt angeführt. Natürlich steht außer Frage, die Stadt Göttingen braucht Finanz-Einnahmen durch Grundsteuer und Gewinn durch die eigene Bank (Sparkasse Göttingen). Zu diesem Zweck ist die Sparkasse Göttingen angehalten, den Verkauf der IWF-Immobilie durch Finanzierungsangebote zu fördern. Bei ca. 60Mio.€ Umsatz wäre eine Finanzierung attraktiv. Allerdings bleibt offen, ob diese erwarteten Einnahmen jene dauerhaft überstiegen hätten, welche aus eigenem Erwerb und entsprechender Nachnutzung der Immobilie zu erwarten gewesen wären.

Diese Unsicherheit ist auch Folge der Tatsache, dass es zwar eine Ausschreibung für die Neubebauung aber keine für die Nachnutzung der IWF Gebäude im Bestand gab. Es stellt sich daher auch die Frage ob denn in den Gebäuden jemals eine Bestandsaufnahme der verschiedenen möglichen Nutzungen erfolgte. Letztere Frage betrifft auch und vor allem die Eigentümer des IWF und damit die öffentliche Hand, die hier eine Privatisierung öffentlichen Eigentums betreibt, ohne zuvor ein transparentes und öffentliches Verfahren zur Erörterung und Begutachtung von Alternativen eingeleitet zu haben. Zwar scheint es mehrere lokale Bemühungen vor allem um eine wissenschaftliche Nachnutzung gegeben zu haben. Allerdings wurde wenig über Bemühungen bekannt, über Göttingen hinaus einen größeren potentiellen Interessentenkreis für eine gemeinnützige Nachnutzung zu gewinnen. Es ist nicht nur aus den oben genannten Gründen schwer vorstellbar, dass sich bei entsprechendem Einsatz kein solcher Interessent gefunden hätte. Der Beschlussvorschlag Vorlage-Nr: FB61/1004/13 vom 29.04.2013 enthält diesbezüglich lediglich die Anmerkung: „Eine seitens des Liquidators angestrebte Nachnutzung der vorhandenen Gebäude war wegen fehlender Nachfrage nicht zu realisieren.“

Anregung: Bevor sie sich endgültig für die Neubebauung des IWF-Anwesens entscheidet, sollte die Stadt gemeinsam mit den Eigentümern eine neutrale vergleichende Einschätzung der Gewinne vornehmen lassen, welche aus der Neubebauung durch den avisierten Investor gegenüber anderweitigen, auch gemeinnützigen, Nachnutzungsmöglichkeiten zu erwarten wären. Hierbei sollte nicht der schnelle Gewinn sondern vielmehr eine auf nachhaltige Einnahmen zielende Nutzung im Vordergrund stehen.