

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

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-M001

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

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass eine gutachterliche Studie erstellt wird, die unabhängig von Investoreninteressen und Bankinteressen die Nachfrage nach Wohnraum in Geschosswohnungsbau im nördlichen Ostviertel ermittelt und in Relation zur Nachfrage in anderen Göttinger Stadtvierteln setzt. Hierin soll speziell geklärt werden, warum die Wohnungen in den Neubauten der Merkelstraße viel schlechter vermarktbare waren als investorseitig ursprünglich geschätzt, und warum die Wartelisten der Wohnungsgenossenschaft nach Wohnungen in den Blocks im nördlichen Ostviertel (Friedrich-Ebert-Straße) viel kürzer sind als die nach vergleichbarem Wohnraum in der Südstadt. Diese Studie soll Aufschluss darüber geben, ob ein derart dichter Geschosswohnungsbau, wie er momentan geplant wird, im nördlichen Ostviertel überhaupt vermarktbare ist, und wie lange die voraussichtliche Bauzeit betragen wird, wenn die einzelnen Häuser wie geplant sukzessive gebaut werden.

Begründung:

Die Notwendigkeit einer solchen Studie ergibt sich aus dem Gebot der Gesundheitsprävention.

Es besteht der Verdacht, dass investorseitig mit der rosa Brille auf die Vermarktungslage für Geschosswohnungsbau im nördlichen Ostviertel geblickt wird. Die Nachfrage nach Wohnungen in den Blocks quer oberhalb des Nonnenstiegs (Friedrich-Ebert-Straße) scheint deutlich niedriger als in baulich ganz ähnlichen Blocks der Südstadt zu sein, wo die Wartezeiten offenbar etwa 6mal länger zu sein scheinen.

Die ernüchternde Erfahrung in der Merkelstraße hat gezeigt, dass die Vermarktungssituation nicht nur vom Quadratmeterpreis abhängt, der generell im Stadtviertel gezahlt wird, sondern von der tatsächlichen Nachfrage. Die lag dort so niedrig, dass doppelt so lange gebaut wurde wie geplant.

Die Bauzeit darf sich nicht unzumutbar lange hinziehen. Wenn es nicht möglich sein sollte, dem Eigentümer die Bautätigkeit ab einem gewissen vorher festgelegten Datum zu verbieten, muss vorher gutachterlich geschätzt werden, wie lange angesichts einer ermittelten voraussichtlichen Nachfrage die Bauzeit dauern wird.

Im kürzlich herausgegebenen **GEWOS-Gutachten** ergibt sich keine eindeutige Schlussfolgerung nach einer hohen Nachfrage von Wohnraum im verdichteten Geschosswohnungsbau, im Gegenteil. In der Basisprognosenversion wird davon ausgegangen, dass mittelfristig überhaupt kein zusätzlicher Neubau-Geschosswohnungsbau nachgefragt werden wird. Ganz besonders wenig im Ostviertel.

Ein spezielles Gutachten zur Vergleichssituation zur Nachfrage für Geschosswohnungsbau Ostviertel/Südstadt wäre daher nötig, um eine Fehlplanung zu vermeiden.

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

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-M002

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

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass die Bauzeit auf 3 Jahre begrenzt wird, direkt oder indirekt. Es soll im Bebauungsplan festgelegt werden, dass die Stadt sich vorbehält, in dem Fall, dass die Wohnanlage 30 Monate nach Beginn der Bautätigkeit sich nicht in einem Stadium befindet, in dem eine Fertigstellung innerhalb des geforderten Rahmens zu erwarten ist, einen neuen Aufstellungsbeschluss für einen weiteren Bebauungsplan zu fassen und dort festzuschreiben, dass keine weiteren Bauten und keine weiteren Baumfällungen genehmigt werden. Eine Baugenehmigung sollte nach ausdrücklicher Festsetzung im Bebauungsplan nur dann erteilt werden, wenn die Finanzierung geprüft und sichergestellt wurde, dass in der Bauphase finanziell solide abgesichert eine Anzahl von Häusern gebaut werden kann, die es ermöglicht, die bauzeitbezogene Zielsetzung zu erreichen.

Begründung:

Lärm ist ein massiv gesundheitsschädlicher Faktor. Lärm gilt als zweitgrößter, die Krankheitslast vergrößernder Umweltfaktor nach der Luftverschmutzung.

Das Bauprojekt entsteht nicht auf der grünen Wiese. Gebaut wird hier mitten in einem dicht besiedelten Wohngebiet. Es leben viele ältere Menschen hier, die hier in Ruhe ihren Lebensabend verbringen wollen.

Seitens EBR-Immobilien ist bereits 2012 angekündigt worden, das Bauprojekt sollte sukzessive in mehreren Bauphasen realisiert werden. Von bis zu acht Jahren war dort die Rede.

Später wurde im Sommer 2013 mündlich eine Zusage in Aussicht gestellt, innerhalb kürzerer Zeit zu bauen, aus Rücksicht auf die Anwohner. Diese Zusage wurde später im Verlauf des Jahres 2013 wieder zurückgenommen. Der momentane Stand liegt wieder bei 8 Jahren. In der Merkelstraße waren zunächst 5 Jahre anvisiert, hinterher waren es 10 Jahre.

Es wäre ungerecht, wenn einem Investor erlaubt werden würde, die Gesundheit so vieler Menschen derart zu beeinträchtigen, und auch über viele Jahre, nur weil es wirtschaftlich günstiger ist, Gebäude sukzessive zu bauen. Hier muss zwischen Interessen abgewägt werden. Freie Eigentümersverfügung hat dort seine Grenzen, wo die Gesundheit anderer zu sehr beeinträchtigt wird. Das ergibt sich aus der Freiheitsdefinition aus dem Grundgesetz.

Es darf nicht dazu kommen, dass ältere Anwohner, die in unmittelbarer Sichtweite zum Gelände leben, für den Rest ihres Lebens tagtäglich mit Baulärm konfrontiert werden.

Eine entsprechende Festsetzung, die zum Erreichen dieses Zeiles führt, ist auch deswegen sinnvoll, weil der Schutz der Gesundheit auch eine Aufgabe der Gemeinschaft und damit auch staatlicher Behörden ist. Die Gerichte werden das möglicherweise auch so sehen. Wenn die Gerichte einstweilige

Anordnungen treffen und eine weitere Bautätigkeit ab einem bestimmten Zeitpunkt untersagen, durchaus auch unter Bezugnahme auf das Grundgesetz, dann erreicht die Stadt ihre Zielsetzungen (Schaffung von Wohnraum) nicht.

Daher ist eine effizient durchführbare Maßnahme zur Begrenzung der Bauzeit gut begründet.

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

Göttingen, 16.4.2014

Anregung NBI-M003

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

Anregung/Einwand:

Es wird angeregt, dass bereits jetzt festgelegt wird, dass für das Gebiet 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein neues Bebauungsverfahren eingeleitet wird, mit der Zielsetzung, die Bautätigkeit auf dem Gelände dann zu beenden und keine weiteren Gebäude zu bauen.

Begründung:

Es sollen auf dem IWF-Gelände mehrere Häuser gebaut werden (etwa 8-10), und zwar sukzessive, also in Abschnitten.

Das ermöglicht eine sehr lange Bauzeit. Hier wird in einem von allen Seiten dicht besiedelten Wohngebiet gebaut, einem Wohngebiet, in dem viele SeniorInnen ihren Lebensabend verbringen. Es kann diesen nicht zugemutet werden, dass sie den Rest ihres Lebens mit Baulärm belastet werden. Daher ist eine Möglichkeit zu suchen, die Bauzeit zu begrenzen.

Es ist möglich, dass es keine hohe Nachfrage nach derart dichtem Geschosswohnungsbau gibt, wie er hier geplant ist. Wenn nach 5 Jahren immer noch keine Finanzierung für die zu bauenden Häuser vorliegt und ein Bau bis dahin immer noch nicht geplant ist, liegt nicht mehr die Voraussetzung vor, mit der momentan die extrem dichte Bebauung auf dem Gelände begründet wird: eine sehr hohe stadtweite Nachfrage nach Wohnraum.

Ein Beenden der Bautätigkeit ist vor diesem Hintergrund vertretbar.

Es wurde bereits 2013 festgestellt, dass eine Limitierung der Bauzeit weder im Gestaltungsvertrag noch im aktuell auszuarbeitenden Bebauungsplan festgeschrieben werden kann.

Die Ankündigung eines neuen Bebauungsplanverfahrens mit konkreter Zeitangabe entweder im aktuellen Bebauungsplan selbst, oder im Protokoll der entsprechenden Stadtratssitzung kann nicht als Verhinderungsplanung klassifiziert werden, da sich der Eigentümer bereits zu einem Zeitpunkt auf die Bedingungen einstellen kann, bevor er das Grundstück überhaupt erwirbt.