

Protokoll

über die 18. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung
und Grundstücke

am Donnerstag, 08.02.2018

im Sitzungsraum CHELTENHAM (118), Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen
(barrierefrei)

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 . Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der
Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 2 . Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der 17. Sitzung vom
07.12.2017
- 3 . Mitteilungen der Verwaltung
- 4 . Vorbereitende Untersuchungen (VU) Nördliche Innenstadt
FB61/1485/17
- 5 . Wohnen am Nikolausberger Weg *)
- Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses
FB61/1505/18
- 6 . Bebauungsplan Göttingen-Grone Nr. 19, 5. Änderung, "Salinenweg"
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
FB61/1502/17
- 7 . Planungskostenvereinbarung "Ehemaliges EAM-Hochhaus"
FB66/0355/17
- 8 . Planungskostenvereinbarung "Gothaer Haus"
FB66/0359/18
- 9 . Widmung Kompatsweg -Verbindungswege-
FB66/0357/17
- 10 . Anfragen des Ausschusses

Einwohnerinnen und Einwohner fragen Ausschuss und Verwaltung:

***)**

Die Beantwortung von Fragen findet möglichst nicht später als 18.00 Uhr für eine halbe Stunde statt. Anwesende Einwohnerinnen und Einwohner können Fragen an die Ausschussmitglieder und die Verwaltung zu Beratungsgegenständen des Ausschusses und zu anderen Angelegenheiten der Stadt stellen.

) *die gekennzeichneten Tagesordnungspunkte wurden in abweichender Reihenfolge behandelt

**5 . Wohnen am Nikolausberger Weg
- Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses**

Vorlage: FB61/1505/18

Herr Arnold begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Scherrer, Herrn Przibilla und Frau Meier-Engelen von der Wohnungsgenossenschaft Göttingen.

Herr Scherrer erläutert, dass bislang drei öffentliche Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt worden seien; in der letzten derartigen Veranstaltung sei dann auch bereits das Wettbewerbsergebnis öffentlich vorgestellt worden. In diesem Wettbewerbsverfahren seien zwei erste Preise vergeben worden, so dass die Wohnungsgenossenschaft dann nochmal eine Auswahl aus diesen beiden Wettbewerbsbeiträgen habe vornehmen müssen. Nach sorgfältiger Abwägung habe sich die Genossenschaft dann für den Entwurf des Büros „Gerber-Architekten“ entschieden. Das Bebauungsplanverfahren solle nunmehr auf der Grundlage dieses Entwurfes fortgeführt werden. Insgesamt seien 6 Gebäude vorgesehen. Die Gebäudehöhe bewege sich zwischen drei Vollgeschossen nebst Staffelgeschoss und fünf Vollgeschossen nebst Staffelgeschoss. Die Gebäude seien so angeordnet, dass hinsichtlich der umgebenden Bestandsbebauung eine Art „Abtreppe“ erfolge – das höchste Gebäude sei mithin in der Mitte der Bebauung angeordnet. Insgesamt sollten 81 Wohneinheiten realisiert werden. Die ersten Überlegungen seien noch von 100 Wohneinheiten ausgegangen; diese Zahl sei dann aber entsprechend reduziert worden.

In der Folge habe sich allerdings im Details Änderungsbedarf gegenüber dem Siegerentwurf ergeben, was jedoch bei derartigen Verfahren nicht unüblich sei. So seien seitens der unmittelbaren Anwohner in den Gebäuden Ludwig-Beck-Straße 3/5 Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verschattung und Beschallung geäußert worden. Hierzu habe am 06.02.2018 ein Ortstermin mit den Anwohnern stattgefunden. In der Folge werde vorgeschlagen, zwei der insgesamt sechs zu errichtenden Hochbauten etwas nach Westen zu verschieben. Damit werde die bisherige Abstandsfläche zur Waldkante zwar um 3,60 m unterschritten; dies sei jedoch mit dem städt. Forstamt im Vorfeld abgestimmt worden. Der Ballspielplatz solle nunmehr im Nordwesten des Wettbewerbsareals untergebracht werden, während im Zentrum der Neubebauung Spiel- und Grünflächen unterschiedlicher Größe angeordnet werden sollten. Anpassungsbedarf habe sich überdies hinsichtlich der Tiefgarage ergeben. So sollten nunmehr anstatt einer einzelnen – entsprechend großen – Anlage zwei Tiefgaragen mit jeweils 35 resp. 40 Stellplätzen entstehen.

Sofern der Ausschuss dem zustimme, solle nunmehr das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage dieser modifizierten Planung weiter betrieben werden. Parallel wolle die Wohnungsgenossenschaft mit der Stadt den notwendigen Grunderwerb sowie den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verhandeln. In diesem Zusammenhang solle dann auch Einvernehmen hinsichtlich einer Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen erzielt werden.

Als nächster Schritt müssten zunächst die erforderlichen Gutachten beauftragt werden. Ein Beginn der Bauarbeiten sei für das Frühjahr 2019 vorgesehen. Damit könnten die Gebäude voraussichtlich 2021 bezugsfertig sein.

Herr Arnold dankt Herrn Scherrer für seinen Bericht. Ein derartiges Wettbewerbsverfahren sei zwar unstrittig sehr aufwändig, seines Erachtens jedoch auch zielführend. Herr Nier lobt die umfängliche und seines Erachtens gelungene Öffentlichkeitsbeteiligung der Wohnungsgenossenschaft.

Auf Nachfrage von Herrn Nier erläutert Herr Scherrer, dass es sich hier um ein vergleichsweise aufwändiges Bauvorhaben handele, wozu auch der erhebliche Beteiligungsaufwand beitrage. Die Kosten müssten durch die Mieten refinanziert werden, wodurch es an dieser Stelle nicht möglich sei, sozialen Wohnungsbau umzusetzen oder sonstigen

preisgebundenen Wohnraum anzubieten. Im Ergebnis werde der Wohnraum hier nicht unter 10,- EUR/qm angeboten werden können. Insgesamt leiste die Wohnungsgenossenschaft jedoch bereits einen erheblichen Beitrag, um bezahlbaren Wohnraum in der Stadt vorzuhalten. Herr Przibilla ergänzt, dass die Durchschnittskaltmiete – berechnet über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft – bei lediglich 5,60 EUR/qm liege.

Herr Dr. Welter-Schultes lobt die Form der durchgeführten Bürgerbeteiligung. Er wolle der Vorlage zustimmen und mit dieser Zustimmung zugleich dazu beitragen, diese seines Erachtens vorbildliche Vorgehensweise auch weiterhin zu unterstützen.

Frau Dr. Sakowsky regt die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes sowie die Vorhaltung von E-Ladesäulen und Carsharing-Plätzen an; damit könne auf der Grundlage der jüngst in Kraft getretenen Stellplatzsatzung ggfs. auch der Stellplatzbedarf reduziert werden. Herr Scherrer erläutert, dass ein Mobilitätskonzept bereits Gegenstand der Wettbewerbsauslobung gewesen sei. Es sei erklärter Wille der Genossenschaft, ihren Mietern z.B. zeitgemäße und sichere Abstellmöglichkeiten für ihre Fahrräder anzubieten. Dies beziehe sich sowohl auf Stellplätze in der Tiefgarage, als auch auf abschließbare Abstellmöglichkeiten vor dem Haus. Car-Sharing-Angebote würden ebenfalls geprüft; er verweise hierzu auf aktuelle Verhandlungen zwischen der Genossenschaft und verschiedenen Car-Sharing-Unternehmen bezüglich der derzeit im Bau befindlichen Wohnanlage in Weende. Er wolle allerdings auch deutlich machen, dass die Genossenschaft nicht selber als Car-Sharing-Anbieter agieren werde. Entsprechendes gelte im Übrigen auch hinsichtlich des Betriebes von E-Schnell-Ladesäulen; hier sei sie auf Dritte angewiesen. Herkömmliche Stromleitungen – z.B. für das Aufladen von E-Bikes – könne die Genossenschaft jedoch selbstverständlich selbst bereitstellen. Die Car-Sharing-Anbieter verlangten zudem ebenerdige und frei zugängliche Stellplätze. Frau Walbrun gibt zu bedenken, dass einige Anbieter auch bereits Stellplätze in Tiefgaren vorhielten. Herr Scherrer entgegnet, dass die in Göttingen agierenden Unternehmen hierzu bislang noch nicht bereit seien.

Herr Holefleisch bittet um Auskunft, ob bei Neubauvorhaben der Genossenschaft eine Quersubventionierung durch die Bestandswohnungen erfolge. Herr Przibilla erklärt hierzu, dass sich die jeweiligen Projekte grundsätzlich selbst tragen müssten. Herr Scherrer ergänzt, dass die Genossenschaft derzeit über einen Wohnungsbestand von rd. 4.500 Wohnungen verfüge. Zum Teil bestehe hier erheblicher Sanierungsbedarf. Er bitte um Verständnis dafür, dass der Bestand zunächst einmal die Mittel für die Unterhaltung und Sanierung des Bestandes erwirtschaften müsse. Die Bestandsmieter trügen indirekt bereits über das Eigenkapital der Genossenschaft zur Errichtung der Neubauten bei; darüber hinaus sei bewusst keine Beteiligung vorgesehen. Herr Arnold erklärt, dass die drei Göttinger Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zusammen über rd. 11.000 Wohnungen verfügten und damit ein wichtiges und unverzichtbares Regulativ für den örtlichen Wohnungsmarkt darstellten.

Frau Walbrun plädiert dafür, den Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Herr Hiltehaus schlägt in diesem Zusammenhang vor, zwischen den Gebäuden zumindest Büsche anzupflanzen, sofern dort keine Baumpflanzungen möglich seien. Herr Scherrer teilt mit, dass dies grundsätzlich auch vorgesehen sei. Der Wunsch nach umfassenden Anpflanzungen sei im Übrigen mit einer der Gründe, die Tiefgaragenfläche möglichst klein zu halten.

Sodann unterbricht Herr Arnold die Beratung der Ausschussmitglieder, um Bürgeranhörungen i.S.v. § 62 NKomVG zu diesem Tagesordnungspunkt zuzulassen.

Frau Schürmann befürchtet eine Verschattung der Gebäude Ludwig-Beck-Straße 3/5. Ferner kritisiere sie, dass die neu zu schaffenden Spielflächen in Größe und Umfang nicht dem derzeitigen Bestand entsprächen.

Sodann beschließt der Ausschuss einmütig bei einer Enthaltung:

Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren ist der städtebauliche Entwurf des Büros Gerber Architekten (Dortmund/ Hamburg), der in dem Wettbewerbsverfahren „Wohnen am Nikolausberger Weg“ am 08.09.2017 mit einem ersten Preis prämiert wurde.

9 . **Widmung Komparsweg -Verbindungswege-**

Vorlage: FB66/0357/17

Herr Arnold verweist auf die mit der Ladung versandte Vorlage der Verwaltung.

Sodann beschließt der Ausschuss einstimmig:

Der Rat möge beschließen:

Gemäß § 6 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird folgender Straßenabschnitt im Stadtgebiet Göttingen für den öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße i.S.v. § 47 NStrG gewidmet:

Komparsweg –Verbindungsweg-

Der in südlicher Richtung vom Komparsweg abgehende Weg–von Haus Nr.1 bis 1a– in der Länge von 42 m (Gemarkung Geismar Flur 2 Flst. 247 in der Größe von 376 qm).

Hauptstraße –Verbindungsweg-

Der zwischen Hauptstraße Nr. 44 und 46 in westlicher Richtung abgehende Weg, in der Länge von 28 m (Gemarkung Geismar Flur 2 Flst. 219 in der Größe von 205 qm).

Einwohnerinnen und Einwohner fragen Ausschuss und Verwaltung:

Die Nachfrage von Herrn Sinderwein zur künftigen (Nach-)Nutzung der derzeitigen Sparkassen-Hauptsitzes am Markt erläutert Herr Dienberg, dass ein Investor nach seiner Kenntnis noch nicht feststehe. In Umsetzung eines entsprechenden Auftrages der politischen Gremien müsse die Stadtverwaltung zudem zunächst einen Rahmenplan erarbeiten. Anschließend sei auch eine Bürgerinformationsveranstaltung geplant.

Herr Dr. Welter-Schultes verweist darauf, dass die Fa. Sartorius hinsichtlich der Konversion ihres Firmensitzes von sich aus sehr frühzeitig eine Bürgerinformation durchgeführt habe. Es erschließe sich ihm nicht, warum die örtliche Sparkasse nicht zumindest ebenso proaktiv eine Beteiligung der Öffentlichkeit betreibe. Herr Holefleisch gibt zu bedenken, dass beide Projekte nur bedingt miteinander verglichen werden könnten. Im Falle der Sparkasse komme dem Rat über dessen Satzungshoheit ohnehin ein abschließendes Entscheidungsrecht zu, da der Bebauungsplan geändert werden müsse. Herr Dienberg ergänzt, dass die Frage nach Form und Umfang der Öffentlichkeitsarbeit letztendlich direkt an die Sparkasse gerichtet werden müsse. Herr Arnold regt an, dass die politischen Vertreter ggfs. dieser Frage auch über den Verwaltungsrat nachgehen könnten.

10 . **Anfragen des Ausschusses**

Vorlage: FB66/0358/18

Zur Anfrage der Göttinger Linke Ratsfraktion bezüglich des Grundstückes Ecke Elmweg und des Grundstückes „Über den Bühwiesen“ verweist Herr Dienberg auf die zuvor verteilte schriftliche Antwort der Verwaltung. Auf Nachfrage von Herrn Nier erläutert Herr Dienberg, dass hinsichtlich des Grundstückes „Über den Bühwiesen“ eine Rückbauverfügung ergangen sei, die derzeit noch gerichtsanhängig sei.

Herr Dienberg verweist ferner darauf, dass zur Beantwortung der Anfrage der CDU-Ratsfraktion aus dem Dezember bezüglich des Fußgängerüberweges Bürgerstraße/ Gartenstraße zunächst probeweise eine veränderte Ampelschaltung habe getestet werden sollen. Dieser Probetrieb sei – nach vorheriger Ankündigung in der örtlichen Presse - dann im Zeitraum ab Mi., den 24.01.18 durchgeführt worden. Die Auswertung