

Dr. Francisco Welter-Schultes

Mitglied im Rat der Stadt Göttingen
Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen

fwelter@gwdg.de - 0151-51216527



Göttingen, 23.01.2019

Anfrage

"Einhaltung der Sozialverpflichtung auf dem IWF-Gelände"

im Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke am 07.02.2019

In der Presse wurde unter dem Titel "*IWF: Von der Sozialverpflichtung freigekauft*" gemeldet (Göttinger Tageblatt, 21.01.2019, Printausgabe):

"Zwei Drittel des etwa 23000 Quadratmeter großen Grundstücks am Göttinger Nonnenstieg hat die Göttinger EBR Projektentwicklungs GmbH an die Münchner Wertgrund Immobilien AG verkauft."
Im Artikel stand zu lesen: *"Wohnungen mit Mietbetragsobergrenze bauen auf dem Grundstück aber ausschließlich die Münchner."*

Aus der Berichterstattung geht hervor, dass die EBR Projektentwicklung GmbH bislang noch keinen Bauantrag gestellt hat und dies auch nicht konkret plant, ebensowenig wie die Wertgrund Immobilien AG. Stattdessen wird die Verwaltung damit zitiert, sie habe zugestimmt, dass EBR die Maßgaben aus den vom Rat am 13.4.2018 verabschiedeten Städtebaulichen Vertrag auf dem eigenen Grundstücksanteil nicht einhalten müsse. Im Vertrag verpflichtete sich die EBR Projektentwicklung GmbH nicht nur zur Einhaltung von Mietobergrenzen für 30 % der Wohnungen, sondern auch, bis zum Januar 2019 einen vollständigen Bauantrag zu stellen.

Hierzu frage ich die Verwaltung:

1. Hat die EBR Projektentwicklung GmbH als Vorhabenträgerin gemäß § 6 Abs. 7 innerhalb von 9 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (13.4.2018) einen vollständigen Bauantrag zur Realisierung der in Abs. 2 und 3 bezeichneten Wohnflächen (sozialer Wohnungsbau) gestellt? Hat eine andere Firma einen solchen Bauantrag gestellt?
2. Falls nein, ist dies als ein Verstoß gegen die Bestimmungen in § 6 des Städtebaulichen Vertrages zu werten? Oder ist der Vertrag zwischenzeitlich geändert worden, ohne den Rat zu konsultieren?
3. Die Stadt ist nach § 9 Abs. 1 des Städtebaulichen Vertrages berechtigt, für einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 6 eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 250.000,- EUR zu erheben. Wenn kein Bauantrag innerhalb der gegebenen Frist eingereicht wurde, welche Höhe wird als Strafmaß festgelegt? Wird willkürlich festgelegt, welche Strafe in welcher Höhe zu zahlen ist, oder gibt es Vorgaben bzw. Präzedenzfälle, die Orientierung bieten? Für welchen Fall ist die volle Höhe der Strafe anzusetzen?
4. Die GT-Berichterstattung würde nahelegen, EBR habe nach Unterzeichnung des Vertrages von Anfang an nicht damit begonnen, einen Bauantrag vorzubereiten. Welche Auswirkung auf die Höhe der Vertragsstrafe hätte ein solches Verhalten? Kann die Stadt Ausarbeitungen eines im Stadium der Erstellung befindlichen Bauantrags als Nachweise verlangen, die belegen, dass die Nichteinhaltung

des Vertrages nicht von vornherein einkalkuliert war?

5. Die Stadt konnte das leerstehende IWF-Gebäude aufgrund der sich aus dem Vertrag ergebenden Annahme, dass ein Bauprojekt wenige Monate später unmittelbar bevorstehe, nicht weiter zur Unterbringung von Geflüchteten nutzen - und muss nun 6 Millionen Euro einplanen, um für Geflüchtete eine neue Unterkunft zu errichten. Wenn nun nicht oder erst mit jahrelanger Verzögerung gebaut wird, entstand der Stadt ein Schaden in Millionenhöhe, da in der Zwischenzeit das IWF-Gebäude für weniger als 6 Millionen EUR hätte genutzt werden können. Welcher Haftungsanspruch ergibt sich daraus gegenüber der EBR Projektentwicklung GmbH?

6. Nach § 12 Abs. 1 des Städtebaulichen Vertrages kann die EBR Projektentwicklung GmbH als Vorhabenträgerin *"ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen"*. Hat die Stadt einer solchen Übertragung schriftlich zugestimmt - und wenn ja, unter welchen Maßgaben?

7. § 12 Abs. 2 des Städtebaulichen Vertrages besagt: *"Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt."* Hat die Stadt die EBR Projektentwicklung GmbH schriftlich und ausdrücklich aus dieser Haftung entlassen? Wenn ja, wann, und aus welchem Grund?

Begründung:

Die Auflösung der IWF-Unterkunft für geflüchtete Menschen und deren Auszug auf den freien Wohnungsmarkt wurde damit begründet, dass auf dem IWF-Gelände in absehbarer Zeit bezahlbarer Wohnraum entstehen werde. Nun stellt sich heraus, noch im August 2018, kaum dass die Unterkunft geschlossen wurde, wurde das Hauptbaufeld an eine Münchner Immobilienfirma verkauft - und es sieht nicht danach aus, dass auf dem Gelände in absehbarer Zeit bezahlbarer Wohnraum entsteht. Es sieht nicht im geringsten danach aus, als würden derzeit irgendwelche konkreten Baupläne ausgearbeitet.

Das Gothaer Gelände an der Geismar Landstraße hat in den vergangenen Jahren viermal den Eigentümer gewechselt - jedesmal zu einem höheren Preis.

Zu befürchten steht, dass wir es hier in ähnlicher Form mit einem Fall von Immobilienspekulation zu tun haben könnten und auch das IWF-Gelände nicht zum letzten Mal den Eigentümer gewechselt hat. Die grundsätzliche Frage, ob sich ein vertraglich verpflichteter Investor von einer Sozialverpflichtung mit Zustimmung der Stadt freikaufen kann, um ohne diesbezügliche Einschränkungen guten Geschäften nachgehen zu können, ist im öffentlichen Interesse. Ebenso von öffentlichem Interesse ist, ob der diesbezügliche Vorwurf des GT an die EBR und an die Stadtverwaltung entkräftet werden kann und sich als haltlos erweist.

