

Flüchtlingsunterbringung „Zur alten Fabrik“ - Fragen der CDU vom 14.12.2015

1. *Werden bei einer späteren Umwandlung in preiswerten Wohnraum die Parkplätze so berechnet, dass jeder Wohneinheit mindestens ein Parkplatz zur Verfügung steht?*

Parkplätze werden in ausreichendem Maße auch für eine spätere Wohnnutzung geplant.

2. *Entspricht die Qualität der Bauweise den Standards, die nötig sind, um zehn Jahre als Flüchtlingsunterkunft zu dienen und anschließend zu preiswertem Wohnraum umgewandelt zu werden? Oder anders gefragt: Nach den Erfahrungen der Verwaltung in anderen Flüchtlingsunterkünften, wie wahrscheinlich ist eine Abgängigkeit der Gebäude nach zehn Jahren Nutzung als Flüchtlingsunterkunft?*

Die Gebäude sind in ihrer Außenhülle in einer Massivbauweise geplant, so dass auch nach 10 Jahren als Flüchtlingsunterkunft eine Wohnnutzung möglich ist. Die Innenausstattung wird in Modulbauweise erstellt, um bei der Umnutzung von einer Flüchtlingsunterkunft in sozialen Wohnraum die Wohnungszuschnitte einfach anpassen zu können. Zudem wird z.B. die Installation beim Bau so vorgesehen, dass die spätere Veränderung der Wohnungsgröße unkompliziert möglich ist. Im Rahmen der Umnutzung erfolgt eine Sanierung des Innenausbaus.

3. *Wenn das B-Plan-Verfahren zur Änderung der Nutzung des Geländes (Gewerbe zu Wohnen) parallel oder zu einem späteren Zeitpunkt nicht positiv beschieden wird: Sind die Eigentümer dann verpflichtet, die Baukörper nach den zehn Jahren abzureißen, damit die Gewerbefläche wiederhergestellt ist?*

Sollte die Änderung der Nutzung (Gewerbe in Wohnen) nicht im Bebauungsplan geändert werden, dürfen die Gebäude nach Fristablauf nur noch gewerblich, d.h. im Rahmen des jetzigen Baurechts, genutzt werden.

4. *Ist es dem Investor möglich, auch vor erfolgreich durchgeführtem B-Planverfahren, Klauseln in den Vertrag zu bringen, die ihm die Wohnbebauung auf dem Gelände langfristig im Anschluss an die Flüchtlingsunterkunft sichern?*

Die Verwaltung kann und wird dem Investor im Vorfeld keine vertragliche Zusage über die Änderung des Bebauungsplans geben. Im Bebauungsplanverfahren sind Beteiligungen gesetzlich vorgeschrieben. Die Abwägung möglicher Einwände wird dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorgelegt, so dass dieser letztendlich beschließt, ob der Bebauungsplan geändert wird. Aufgrund dieses Verfahrens kann die Verwaltung im Vorfeld keine Aussage über das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens machen. Hierüber ist der Investor auch informiert.

5. *Wenn es richtig ist (vgl. Ergebnis des Ältestenrats vom 11.12.), dass die ursprüngliche Investorenplanung sich aufgrund mangelnder Abstandsflächen nicht hätte realisieren lassen: Warum bekommen wir dann - unter Zeitdruck und ohne eine Möglichkeit der Vorberatung in Arbeitskreisen und Fraktion - eine solche "unreife" Beschlussvorlage auf den Tisch?*

Die abschließende Prüfung der Zulässigkeit kann erst bei Vorlage der vollständigen Planunterlagen geprüft werden. Durch die Verwaltungsvorlage sollte aber bereits die grundsätzliche Haltung der Politik zu dem Bauvorhaben abgefragt werden. Die zeitliche Dringlichkeit ist den hohen Zahlen der Flüchtlingszuweisung geschuldet. Dem Investor wurden die Bedenken und Änderungswünsche, die im Rahmen der politischen Diskussion geäußert wurden, mitgeteilt. Er wird eine Änderung der Planung vornehmen und diese dann vorstellen.

6. *Wenn wir unter Inanspruchnahme der dem Flüchtlingsdruck geschuldeten baurechtlichen Ausnahmefähigkeiten eine massive Wohnbebauung auf dem Gewerbegrundstück zulassen, Mietgarantien von 80 % und eine Laufzeit von 10 Jahren vertraglich vereinbaren: Wie frei sind wir dann noch, eine anschließende Wohnnutzung nicht weiter zuzulassen; gibt es nicht dann doch einen rechtlichen Druck (enteignungsgleicher Eingriff), einen B-Plan mit Wohnbebauung zu beschließen und die Bebauung damit auf Dauer "abzusegnen"?*

Der Rat ist in seiner Entscheidung nicht eingeschränkt (Erläuterung zum Bebauungsplanverfahren s. Frage 4). Letztendlich trägt der Investor das Risiko.

7. *Ist der Grundstückseigentümer - im Interesse einer Linderung der Flüchtlingsproblematik - bereit, das Grundstück der Stadt zu verkaufen, um hier in eigener Regie, bzw. durch die WGL Unterkünfte zu errichten?*

In dem zuletzt geführten Gespräch mit dem Investor wurde die Möglichkeit angesprochen. Der Investor hat jedoch kein Interesse an einem Verkauf des Grundstücks.

8. *Welche Kosten-/Einnahmesituation ergibt sich für den Investor bei 80 % Auslastungsgarantie und 10-jähriger Laufzeit, unter Ausklammerung des Sicherheitsdienstes, einem Restwert der Immobilien, usw.?*

Diese Frage bezieht sich auf interne Kalkulationen des Investors, die, wie bei jedem anderen Bauprojekt, nicht für die Überlegungen der Verwaltung relevant sind. Bezüglich der Kostenkalkulation ist, wie in der Ursprungsvorlage ausgeführt, zu sagen, dass diese zu den Kosten in den aktuell hergestellten bzw. herzustellenden Einrichtungen wettbewerbsfähig ist.

Dezernat V in Verbindung mit Dezernat III