

Eing.: 03.05.2019

Dr. Francisco Welter-Schultes

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

fwelter@gwdg.de - 0151-51216527



fd. Dez D/61

Göttingen, 02.05.2019

Anfrage

für die Sitzung des Rates am 17.05.2019

"Baupläne für das Areal der ehemaligen Sparkasse am Marktplatz"

Die Hanseatic Group Hildesheim hat den Zuschlag für den Ankauf des Großbauprojektes des ehemaligen Sparkassen-Areals am Marktplatz unmittelbar neben dem neuen Rathaus erhalten, oder erhält ihn erst noch. Auf ihrer Homepage [1] sind Abbildungen von Bauvorschlägen veröffentlicht.

Ich frage die Verwaltung:

1. Auf der Homepage [1] steht, "*Die Hanseatic Group erhält den Zuschlag für den Ankauf des Projektes.*". An anderer Stelle steht HT Group [2]. Im Göttinger Tageblatt am 03.04.2019 stand "*Die Immobilien Weender Straße 13-15 sind seit dem vergangenen Jahr im Besitz der Hildesheimer Hanseatic-Group*" [3]. Ist der Stadt ein Eigentümerwechsel bekannt? (Die Anfrage ist öffentlich, daher nur die Frage, ob es einen Eigentümerwechsel gegeben hat, nicht wer der neue Eigentümer ist.)

2. Liegt eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag für das Areal vor?

3. Am 10.03.2016 wurde im Bauausschuss [4] ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 248 "Zwischen Markt und Prinzenstraße" gefasst.

Wird an diesem B-Plan noch gearbeitet?

Wenn ja, wer ist mit der Ausarbeitung beauftragt? Gibt es eine Vereinbarung mit dem Investor?

Oder soll das Areal im § 34-Verfahren bebaut werden?

4. Ein Antrag, eine Bürgerversammlung durchzuführen und die Bürger darüber zu informieren, was auf dem neuen Gelände geplant ist, wurde am 13.04.2018 abgelehnt mit der Begründung, potenzielle Investoren sollten nicht verschreckt werden [5]. Spricht etwas dagegen, eine Bürgerversammlung mit einem Investor durchzuführen, der bereits gefunden wurde?

5. Die dargestellten Pläne der Hanseatic Group unterscheiden sich erheblich von der Planvorstellung der Rahmenplanung, die am 19.10.2017 im Bauausschuss [6] zur Diskussion gestellt worden war.

Hieraus ergeben sich Einzelfragen:

5a. In der Rahmenplanung war nicht davon die Rede, dass historische Häuser im Areal abgerissen werden sollen. Es wurde gesagt, ein Haus müsse abgerissen werden, sonst käme der Baukran nicht in den Innenbereich. Es sollte nur das jüngste Haus (Markt 5, Baujahr ca. 1990, das Haus mit dem Sparkassenautomaten) abgerissen werden, unter anderem weil es städtebaulich als am wenigsten wertvoll galt.

Das Haus Paulinerstraße 12 (das Haus zwischen Marktplatz und Gotmarstraße) sollte stehenbleiben. Auch war nicht von einem Abriss des Hauses Weender Straße 17 die Rede.

Die neuen Pläne zeigen nun, dass alle drei Gebäude abgerissen und durch moderne Neubauten ersetzt werden sollen - im üblichen Baustil zerstörter Innenstädte. Sind diese Planungen auf dem Weg, Planungsreife zu erlangen?

5b. Im Bauausschuss am 19.10.2017 war betont worden, dass die zwischen Prinzenstraße und C&A noch erhaltene historische kleinräumige Bebauung (die sich auch noch in anderen Blocks um dem Marktplatz herum erhalten hat) als für die Göttinger Innenstadt prägend gelten und als Vorbild für die neue Bebauung herangezogen werden sollte. Die großräumige Bebauung mit Flachdächern, wie sie bei der Errichtung der C&A-Gebäudekomplexes realisiert wurde, wurde hingegen als für die Innenstadt nicht prägend aufgefasst und es wurde betont, dass diese Art der Bebauung dem touristisch bedeutsamen Stadtbild (gut sichtbar aus der Satellitenperspektive) schade und nicht als Vorbild für die Bebauung dienen sollte.

Nun sehen die Pläne der Hanseatic Group genau eine solche großflächige Bebauung im Stil von C&A mit großen Flachdächern und flächiger Vollüberbauung des gesamten Hinterhofbereichs vor, so wie es in Gewerbegebieten und großen Einkaufszentren üblich ist - von einer kleinteiligen Bebauung im Inneren des Areals direkt neben dem Alten Rathaus ist nichts zu sehen.

Haben diese Pläne gute Chancen, realisiert zu werden?



Planvorschlag der Hanseatic Group (https://hanseatic-group.com/wp-content/uploads/2018/09/teaser_goettingen_1.jpg)



Zustand ca. 2018 (<https://www.google.de/maps>)

5c. Das GT schreibt am 03.04.2019, die Investoren befänden sich gerade in Abstimmung mit den städtischen Gremien.

Wie weit sind diese Abstimmungen bereits gediehen?

Wurden den Investoren Planungsvorschläge zugesagt, die den im Bauausschuss umrissenen Zielen für diesen Teilbereich der Innenstadt widersprechen?

5d. Die von der Hanseatic dargestellten Pläne suggerieren großflächige Raumnutzung, insgesamt 22.000 qm, sehr viel davon in fensterlosen Gebäudeteilen (laut Rahmenplanung waren 14.000 qm anvisiert). Fast das gesamte Hofareal von ca. 50 x 40 m soll überspannt werden. Sollen die ersten 2-3 Stockwerke je 2000 qm umfassen und ein Angebot für Ketten des Einzelhandels darstellen? Sind solche Raumangebote mit den Einzelhandelsstrategien für die Innenstadt vereinbar?

5e. Es werden auf der Homepage auch die straßenseitigen Fassaden gezeigt. Bei zwei neuen Gebäuden (Weender Straße 17, Markt 5) wird mit Stahl und Glas gearbeitet, was in der historischen Bebauung einer im Krieg unzerstörten und authentisch erhaltenen Innenstadt niemand erwarten würde. Häuser, wie sie heutzutage in jeder anderen zerstörten Innenstadt auch errichtet werden, einschließlich Flachdach und zurückversetztem Staffelgeschoss, was es in keiner Epoche der mittelalterlich geprägten Bebauung Göttingens gegeben hat.

Das neue Haus Paulinerstraße 12 wird mit moderner glatter und unstrukturierter Putzfassade gezeigt, mit Fenstern, die nicht in eine Rahmenornamentierung eingefasst sind und von der Größe her einer modernen Bauweise entsprechen, und die in den historischen Gebäuden der Umgebung keine Entsprechung hat. Eine waagrechte Fassadenstrukturierung ist nicht erkennbar.

Hat die Stadt vor, sollte ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden, darin detaillierte Vorgaben zu formulieren, bezüglich der Größe der Fenster, ihrer Anordnung, der Fassadenstrukturen, dem Vorhandensein einer Ornamentierung, der Gestaltung der Dächer als Steildächer, dem Einbau bzw. bei Abriss Wiedererrichtung von Gaubenstrukturen auf den Dächern?



Bebauung am Markt, Planvorschlag der Hanseatic Group (<https://hanseatic-group.com/projects/goettingen>)

5f. Für das Haus Paulinerstraße 12 ist im Planungsvorschlag zu sehen, dass dort sehr große Tiefgarageneinfahrten geplant sind, auffallend breiter und höher als die momentane Einfahrt. Diese ersetzen die um dem Marktplatz herum überall üblichen kleinräumigen Ladenstrukturen, zwischen denen sich zwar hin und wieder auch eine Parkraumeinfahrt befindet, was im Straßenbild jedoch nur selten wirklich auffällt. Hier haben wir entlang des ganzen Hauses keine Auslagenfenster, sondern es dominieren die Kfz-Einfahrten.

Ist geplant, dass sehr große Lkws in Zukunft hier anliefern sollen?

Warum braucht es zwei Einfahrten?

Muss das ganze Innenraumareal flächig überbaut und das Haus deshalb abgerissen werden, damit dort viele breite und voluminöse Pkws parken können? Wieviele Pkw-Stellplätze sind geplant?

Welchen Parkraum ist bzw. wird der Investor verpflichtet vorzuhalten?

Plant die Stadt Festsetzungen bezüglich der Mindest- und vor allem der Höchstanzahl der Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Innenstadt?

Ist es für diesen Bereich der Stadt eine zielführende Strategie, dass jede Person, die dort wohnen oder arbeiten wird, ein Parkplatzangebot vorfindet?

5g. Wenn Häuser abgerissen werden - werden im Bebauungsplan für die Neubauten bezüglich der Baumaterialien Festsetzungen getroffen, die die zu erwartende Haltbarkeit der Gebäude betreffen?

Begründung:

Es besteht bei einer Neubebauung die Gelegenheit, die vorhandenen Bausünden der Nachkriegsbebauung zu heilen und den Wert des Gesichtes der Innenstadt wieder zu erhöhen. Diese Gelegenheit sollte ergriffen werden, insbesondere beim Abriss von Häusern.

Göttingen hat kein Residenzschloss oder ähnliche attraktive touristische Anziehungspunkte. Der touristische Wert der Stadt, der auch als Standortfaktor für die Universität eine Rolle spielt, ergibt sich aus dem Gesamtbild der im Krieg unzerstört gebliebenen Innenstadt, ein einprägsames Bild, wie es tagtäglich aus der Luft- bzw. Satellitenperspektive betrachtet wird.

Frage 5g spricht die Nachhaltigkeit bei einer Neubebauung an. Wenn Häuser in die Innenstadt eingefügt werden, die wie heute üblich nur 30-50 Jahre halten und dann wieder abrisssreif sind, ist dies kontraproduktiv. Baukräne gehören nicht in das Bild einer mittelalterlich geprägten Innenstadt. Sanierung, Anbau und kleinräumiger Umbau sind die Strategien, nicht großflächiger Abriss, Neubau, ständiger Umlauf, Wegwerfmentalität. Viele historische Häuser halten bereits 500 Jahre, so nachhaltig wurde damals gebaut. Es ist genauso heute noch möglich, diese Leistung zu erreichen. Es gibt Handwerksbetriebe, die können das. Diese Firmen sollten beauftragt werden.

Quellen:

[1] Hanseatic Group (2.5.2019)

<https://hanseatic-group.com/projects/goettingen/>

[2] Hanseatic Group (2.5.2019)

<https://hanseatic-group.com/ht-group-aus-hildesheim-entwickelt-neues-quartier-in-der-goettinger-innenstadt/>

[3] GT 03.04.2019

<http://www.goettinger-tageblatt.de/Die-Region/Goettingen/Goettinger-Innenstadt-Bald-Zara-und-P-C-in-Sparkasse-am-Markt>

[4] Bauausschuss 10.03.2019

<https://ratsinfo.goettingen.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=90037>

[5] Rat 13.04.2018

<https://ratsinfo.goettingen.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=111020>

[6] Bauausschuss 19.10.2017

<https://ratsinfo.goettingen.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=104849>

Unterschrift lag vor

Antwort der Verwaltung : **Piraten Partei**
auf die Anfrage der : **Dr. Francisco Welter-Schultes**
für die Sitzung des : **Rates am 17.05.2019**
THEMA : **Baupläne für das Areal der ehemaligen Sparkasse**
am Marktplatz
Antwort erteilt : **Stadtbaurat Dienberg**

Zu vorb. Anfrage nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Der Eigentumswechsel ist der Stadt bekannt.

Zu 2.:

Bisher liegt weder eine Bauvoranfrage noch ein Bauantrag für das Areal vor.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan sollte auf Grundlage der städtebaulichen Studie von BFM (Bruno, Fioretti, Marquez) erstellt werden, aufgrund des Eigentümerwechsels ruht die Bearbeitung allerdings derzeit.

Die Stadtverwaltung hat das Büro ANP mit der Bearbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Eine Kostenübernahmevereinbarung oder ein städtebaulicher Vertrag ist bisher nicht abgeschlossen. Diese Vereinbarungen bedürfen der Beschlussfassung der politischen Gremien.

Wenn ein mit Verwaltung und Politik abgestimmter städtebaulicher Entwurf vorliegt, soll das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden.

Zu 4.:

Sofern es konkretere, abgestimmte Planungen gibt, spricht nichts gegen eine Bürgerinformation.

Zu 5a-5c:

Es gab bisher einen ersten Abstimmungstermin, bei dem die zu noch zu überarbeitenden Aspekte, wie die Berücksichtigung des Denkmalschutzes, die Höhe der Gebäude, die Einhaltung der Ziele des Innenstadtleitbildes etc. angesprochen wurden. Der Investor wurde aufgefordert seine Planungen entsprechend zu überarbeiten.

Zu 5d.:

Die Stadtverwaltung hält weiterhin an einer nach oben geöffneten Durchwegung fest. Laut Innenstadtleitbild sind größere, zusammenhängende Einzelhandelsflächen unter Einbeziehung vorhandener Einzelhandelsflächen bis max. 10.000 m² Verkaufsfläche (kein großes Einkaufscenter) möglich, dies gilt auch für dieses Vorhaben.

Zu 5e.:

Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Gestaltung in Form einer örtlichen Bauvorschrift aufgenommen werden.

Im Innenstadtbereich werden bei Neubauten und Umgestaltungen in städtebaulich sensiblen Bereichen nach Möglichkeit Wettbewerbe / Gutachterverfahren durchgeführt. Wird in besonderen Fällen davon abgewichen, werden die Planungen im Städtebaubeirat thematisiert.

Des Weiteren ist beabsichtigt mit dem neuen Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem auch Fragen der Gestaltung geregelt werden.

Zu 5f.:

Für die Anlieferung des gesamten Areals steht kein großer Spielraum an Varianten zur Verfügung. Die Anlieferung wird voraussichtlich im Abschnitt Pauliner Straße 12 erfolgen. Damit wird sie in einem städtebaulich hochsensiblen Bereich liegen und muss bei der weiteren Planung detailliert betrachtet werden.

Es ist nicht vorgesehen in der Erdgeschosszone Stellplätze unterzubringen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung.

Für notwendige PKW-Stellplätze, die nicht im Untergeschoss errichtet werden können gilt die Ablösesatzung der Stadt Göttingen.

Zu 5g.:

Nein