

**Bürgerfragestunde gemäß § 37 der Geschäftsordnung
„Spielplatz an der Hartmannstraße“
in der Sitzung des Stadtrates am 23. Februar 2017**

Es gilt das gesprochene Wort!

Fragen der Mieterinitiative:

1. Warum wurden die Anwohner nicht rechtzeitig über den Abbau des Spielplatzes an der Hartmannstraße informiert?

Antwort GEWOBAU H. Kuchler:

Die Mieter sind über den Abbau des Spielplatzes an der Hartmannstraße mehrmals informiert worden – schriftlich wie mündlich: Zuletzt im April 2016 hat die GEWOBAU den Mietern die Abfolge der anstehenden Baumaßnahmen zusammen mit den Terminen mitgeteilt. Beim letzten Runden Tisch (16. November 2016) war der Spielplatz wiederholt Thema: Die GEWOBAU hat dabei informiert, dass der Baubeginn der beiden Parkhäuser für das Frühjahr 2017 vorgesehen ist. Zwei der drei Unterzeichner der Anfrage haben an dieser Sitzung teilgenommen.

2. Gibt es für das geplante Parkhaus auf der Spielplatzfläche bereits eine Baugenehmigung?

Antwort GEWOBAU H. Kuchler:

Ja

3. Hat eine Übereignung der Spielplatzfläche an die GeWoBau bereits stattgefunden?

Antwort GEWOBAU H. Kuchler:

Die Übertragung der Spielplatzfläche ist von Aufsichtsrat der GEWOBAU und Stadtrat beschlossen und wird jetzt kurzfristig vollzogen.

4. Gibt es für den Spielplatz bereits eine Ersatzplanung? Wenn ja, wann und wo wird der Ersatz gebaut und wie ausgestaltet?

Antwort GEWOBAU H. Kuchler:

Dieses Thema ist grundsätzlich Angelegenheit des Runden Tisches und soll dort diskutiert werden. Beim letzten Runden Tisch wurde die Landschaftsarchitektin, Frau Fischer, beauftragt, ein Spielflächenkonzept zur Housing Area zu entwickeln.

Als Interimslösung in der Bauphase wird jetzt in Absprache mit der Bürgermeisterin Frau Lender-Cassens der dritte Spielplatz im Gebiet am Thymianweg bis Mitte März so aufgewertet, dass während der Bauphase möglichst viele Kinder aller Altersgruppen dort spielen können. Anregungen von Mietern und des Runden Tisches sind sehr willkommen.

5. Wie beurteilt der Aufsichtsratsvorsitzende der GeWoBau die Bürgerbeteiligung beim Abbau des Spielplatzes?

Antwort OBM H. Dr. Janik:

Vor Beginn der ersten Ideen hat eine Befragung der Mieterinnen und Mieter stattgefunden. Dann gab es ein Wettbewerbsverfahren, wie im Bereich der Housing-Area neuer Wohnungsbau geschaffen werden soll. Daran haben auch Vertreter/innen der Mieter/innen aus dem Gebiet teilgenommen. Im Anschluss sind die verschiedenen Varianten zur Diskussion gestellt worden. Hier hat sich im Vergleich zur ersten Befragung ein geändertes Stimmungsbild ergeben. Die GEWOBAU hat daraufhin eine zweite Mieterbefragung und zwei Mieterversammlungen durchgeführt. Am Ende dieses Prozesses gab es keinen Konsens, aber eine deutliche Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner, die den größeren Vorteil darin sehen, wenn an dieser Stelle auf den Spielplatz verzichtet und dort das Parkhaus errichtet wird, um den Verkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten. Die GEWOBAU hat von Anfang an deutlich gemacht, dass Ersatz für die Spielfläche geschaffen wird. Dies plant und diskutiert die GEWOBAU derzeit mit den Mieterinnen und Mietern am Runden Tisch. Es gibt gute Beispiele, welche Ergebnisse erzielt werden können, wenn man aktiv dazu übergeht, Freiflächen so zu gestalten, dass daraus Freizeitflächen für die Bürgerinnen und Bürger werden.

6. Wie ist die Sonneneinstrahlung im Dezember in der Johann-Kalb-Straße 1-5 nach dem Bau des Parkhauses?

Antwort GEWOBAU H. Küchler:

Das Parkhaus wird nördlich versetzt zum Gebäude Johann-Kalb-Straße 1-5 unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gebaut. Es kommt durch das Parkhaus zu keiner Verschattung des Bestandsgebäudes im Wintermonat Dezember. Das haben Planer durch entsprechende Berechnungen nachgewiesen. Der gewohnte Ausblick über den bisherigen Spielplatz hin zur Hartmannstraße wird nicht mehr so gegeben sein. Die GEWOBAU und die Planer werden sich bemühen, hier möglichst gute gestalterische Lösungen zu finden.

7. Wie hoch ist dadurch der Mietwertverlust in diesen Anwesen?

Antwort GEWOBAU H. Küchler:

Es kommt durch den Neubau des Parkhauses zu keinem Wertverlust in den Wohnungen. Durch die bereits durchgeführten und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen steigt die Nutzungs- und Wohnqualität innerhalb der Wohnungen. Darüber hinaus profitiert das gesamte Quartier durch die Neugestaltung des Grünraums, der durch die angebotenen Aufenthaltsmöglichkeiten einen „Mehrwert“ für die Bewohner schaffen wird.

8. Hat die Mieterhöhung von ca. 21% zur Folge, dass ALG2- und Grundsicherungsempfänger deswegen gezwungen werden, sich eine neue Wohnung zu suchen?

Antwort GEWOBAU H. Kuchler:

Die neue Kaltmiete wird bei 6 Euro/m² liegen. Die GEWOBAU hat diese neue Kaltmiete allen Mietern beginnend mit Mai 2016 erläutert. Auf die Mieten umgelegt werden lediglich die Kosten für die Errichtung neuer Balkone und neuer Fenster mit Rollos. Sollten die Mieten nicht durch Transferleistungen oder Wohngeld gedeckt werden können, gewährt die GEWOBAU einen Mietnachlass (sog. „Subjektförderung“). Kein anspruchsberechtigter Mieter muss sich aus finanziellen Gründen eine neue Wohnung suchen oder das Gebiet verlassen.

9. Welche Baugenehmigungen für die Nachverdichtung in der Housing Area sind bereits erteilt?

Antwort GEWOBAU H. Kuchler:

Baugenehmigungen für drei Aufstockungen der Sanierungsblöcke Hartmann-/Schenkstraße, zwei Parkhäuser, ein Ersatzneubau Schenkstraße 166 und zwei Aufstockungen in der mittleren Zeile zwischen Schenk- und Johann-Kalb-Straße sind erteilt. Drei weitere Bauanträge in der mittleren Zeile zwischen Schenk- und Johann-Kalb-Straße stehen unmittelbar vor ihrem Versand.

10. Wie viele GeWoBau Wohnungen im Stadtgebiet stehen leer?

Antwort GEWOBAU H. Kuchler:

Die GEWOBAU hat derzeit faktisch keinen Leerstand im Stadtgebiet. Einige Wohnungen vor allem in der Housing Area werden derzeit nicht vermietet, um während der Baumaßnahmen bei Härtefällen Ausweichwohnungen zur Verfügung zu haben.

Zusatzfrage: Nachverdichtung ist eine gute Möglichkeit um günstigen Wohnraum ohne Flächenverbrauch zu schaffen. Die Nachverdichtung in der Housing-Area ist nicht so optimal gelaufen was Kommunikation und Durchführung betrifft. Wie möchte die Stadt bzw. die GEWOBAU dies in der Housing-Area und in anderen Gebieten künftig besser machen?

Antwort GEWOBAU H. Kuchler:

Es wurde ein sehr umfassender Informations-, Mitwirkungs- und teilweise bei den Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen Mitentscheidungsprozess durchgeführt. Der Informationsprozess ist von Anfang an sehr umfangreich gewesen. Es war in der Housing-Area fast einmalig zu nennen, dass die Mieter/innen mitentscheiden konnten. In der Folge wurde auch immer weiter informiert. Die GEWOBAU legt großen Wert auf Information und Mitwirkung, was gerade in der Housing-Area vorbildlich durchgeführt wurde.