



Hier soll gebaut werden: Um dieses Areal geht es laut Bebauungsplan vom 16. Oktober 2013.

FOTO: 2019 GOOGLE KARTENDATEN GEOBASIS-DE/BKG

Nur nicht öffentlich diskutiert

Alles Wichtige zum umstrittenen Teilverkauf des IWF-Geländes am Nonnenstieg

Von Matthias Heinzl und Ulrich Schubert

Göttingen. Der Weiterverkauf von großen Teilen des ehemaligen IWF-Geländes am Nonnenstieg durch den Projektentwickler EBR sorgt für heftige Diskussionen. Die einen sprechen von Profitgier, die anderen betonen, der Verkauf sei legal, und die Verpflichtung zu sozial orientiertem Wohnungsbau bleibe bestehen. Das Tageblatt beantwortet die wichtigsten Fragen (Quellen: Tageblatt-Archiv, Stadt Göttingen, EBR, die Ratsfraktionen und weitere).

► **Wem gehört nach dem Zwei-Drittel-Verkauf welcher Bereich des 23 000 Quadratmeter großen ehemaligen IWF-Geländes?**

Gegenstand des Verkaufs, erklärt die Stadtverwaltung, ist ausschließlich das bebauten ehemalige IWF-Grundstück Nonnenstieg 72/72 A – mithin ausdrücklich nicht die dahinter (südöstlich) befindlichen Grünflächen und Kleingartenanlagen. Von dem etwa 2,2 Hektar großen Kerngelände wurden gut 1,7 Hektar an die Wertgrund Immobilien AG aus München veräußert; ein knapp 0,5 Hektar großes Teilstück im Norden des Areals bleibt im Eigentum der EBR.

► **In wessen Eigentum befinden sich die per Ratsbeschluss 2016 vom B-Plan abgekoppelten 10 000 Quadratmeter, auf denen Kleingärten erhalten bleiben sollen? Sind diese weiterhin vor Bebauung geschützt?**

Die Kleingärten sind bauplanungsrechtlich geschützt, so die Göttinger Stadtverwaltung. Einen entsprechenden Bebauungsplan hat der Rat am 15. Dezember 2017 beschlossen. Der Bebauungsplan „Dauerkleingartenkolonie „Am Rohns““ setzt gemäß Baugesetzbuch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Flächen für Dauerkleingärten entsprechend dem Bundeskleingartengesetz fest.

► **Wann und wie wurde die Politik über die Zustimmung der Verwaltung zum Verkauf an Wertgrund Immobilien AG informiert?**

Informiert wurden die Parteien im Bauausschuss im nicht öffentlichen Teil der Oktober-Sitzung des Bauausschusses. Gerd Nier erklärt für die Linken, trotz des Verkaufs bereits im August 2018 sei die Ratsfraktion trotz einer Anfrage im Spätsommer zur Zukunft der Flüchtlingsunterbringung im Nonnenstieg über den Weiterverkauf von zwei Dritteln des IWF-Geländes „in keiner Weise“ informiert worden.

► **Warum wurde diese Entscheidung nicht in den politischen Gremien diskutiert?**

Diskutiert wurde der Teilverkauf nur im nicht öffentlichen Teil von Sitzungen, sagt beispielsweise die FDP. Über den Inhalt wollen sich die Parteien wegen der vereinbarten Nicht-Öffentlichkeit nicht äußern. Die Stadtverwaltung erklärt, im Ausschuss sei die Information der Stadt „umfänglich“ diskutiert worden.

► **Wie die Stadt mitgeteilt hat, werden Strafen von bis zu 250 000 Euro für jede fehlende Sozialwohnung fällig, sollte der Grundeigentümer seinen Sozialverpflichtungen nicht nachkommen. In welcher Frist würde dieser**

mehrstellige Millionenbetrag fällig? Gibt es Übergangszeiten?

Die volle Vertragsstrafe wird in der Regel nur in Betracht kommen, „wenn belastbar feststehen würde, dass die erforderlichen Sozialwohnungen definitiv nicht entstehen, erklärt die Stadtverwaltung (Hervorhebung durch die Stadt). Der Städtebauliche Vertrag sehe für die bezugsfertige Herstellung dieser Wohnungen eine Frist von 24 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung vor. Verwaltungssprecher Dominik Kimyon: „Der Erwerber – die Wertgrund Immobilien AG aus München – hat aktuell nochmals versichert, die Sozialwohnungen innerhalb der gesetzten Frist zu erstellen.“

► **Die EBR Projektentwicklungs GBR hat den Mietvertrag für Flüchtlinge im ehemaligen IWF-Gebäude mit der Begründung gekündigt, dort in Kürze Neubauten mit 30 Prozent sozialverträglichen Wohnungen entstehen zu lassen. Diese werden jetzt aber voraussichtlich nicht kurzfristig realisiert. Hat die Stadt Haftungsansprüche gegenüber der EBR?**

Das sei so nicht richtig, erklärt die Stadt. Verwaltungssprecher Dominik Kimyon: „Vielmehr hatte die Stadt eine mögliche Verlängerungsoption für eine weitere Nutzung als Flüchtlingsunterkunft nicht gezo-

gen, da die Verwaltung seinerzeit davon ausgehen musste, dass für eine solche Nutzung kein weiterer Bedarf bestand. Die Beendigung der Nutzung des IWF-Gebäudes als Flüchtlingsunterkunft liegt mithin in der seinerzeitigen Bedarfslage begründet – und nicht in dem Bauprojekt.“

Beide Teileigentümer – EBR und Wertgrund – haften gesamtschuldnerisch und müssen alle getroffenen Vereinbarungen auf das Gesamtgrundstück bezogen einhalten, erklärt Stadtbaurat Thomas Dienberg: „Das betrifft natürlich auch und insbesondere den Anteil des sozialen Wohnungsbaus.“ Sollte dies nicht eingehalten werden, haften gegenüber der Stadt beide Gesellschaften. Für jede nicht gebaute Sozialwohnung wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 250 000 Euro fällig.

► **Was sagt Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler (SPD) zu dem Teilverkauf?**

„Rechtlich ist gegen das Vorgehen leider kein Einwand zu erheben. Dem Ziel der Stadt Göttingen und der übrigen Partnerinnen und Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen erweist der Vorgang allerdings einen Bärendienst: Der Weiterverkauf lässt den Bodenpreis weiter steigen, was sich wiederum negativ auf Miethöhen auswirken

und den Wert der umliegenden Grundstücke beeinflussen dürfte.“

► **Gibt es inzwischen Bauanträge für die angekündigten Projekte?**

Die EBR versicherte auf Anfrage, dass sie die gesetzte Frist zur Einreichung eines Bauantrages am vergangenen Wochenende „selbstverständlich“ vor Augen habe. Da aber zwei Normenkontroll-Klagen gegen den von der Stadt beschlossenen Bebauungsplan eingereicht wurden, „wurde zunächst davon abgesehen, einen zeit- und kostenintensiven Bauantrag zu stellen“, teilte Robert Schwindt, verantwortlich für Projektentwicklung und Kommunikation mit.

Vor diesem Hintergrund habe die Wertgrund Immobilien AG am Montag fristgerecht eine Bauvoranfrage gestellt, bestätigt auch die Stadtverwaltung. Eigentlich war die Frist, gemessen am Inkrafttreten des städtebaulichen Vertrages, am vergangenen Sonntagabend abgelaufen. Weil der Termin aber auf ein Wochenende fiel, gilt der nächstfolgende Werktag.

Die EBR selbst werde vorerst keine Bauvoranfrage stellen, ergänzte Schwindt auf Nachfrage. Ob damit dem städtebaulichen Vertrag und Verkaufsvertrag ausreichend entsprochen wird, könne er nicht sagen, er kenne den Vertragsinhalt

nicht. Dass aufgrund der anhängigen Verfahren zunächst Bauvoranfragen statt fertige Bauanträge grundsätzlich möglich und geboten seien, hatte zuvor bereits Stadtbaurat Thomas Dienberg erklärt.

► **Wer haftet, wenn es keine günstigen Mietwohnungen gibt?**

Der städtebauliche Vertrag, in dem auch eine Quote von 30 Prozent für günstige Mietwohnungen auf dem Gesamtareal festgelegt ist, ist mit dem Teilverkauf zwar an die Wertgrund übergegangen. Dennoch haften beide Unternehmen – EBR und Wertgrund – gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Vorgaben, versicherte auch Schwindt. Und: „Das bedeutet, dass beide Parteien im Zweifel auch für das Verschulden des jeweils anderen in Anspruch genommen werden können.“ Die Stadtverwaltung hatte in einer vorherigen Stellungnahme zunächst alleine die EBR in der Pflicht gesehen.

► **Hat die EBR die Stadt mit ihren Plänen für die als Flüchtlingswohnheim genutzte IWF-Immobilie in die Irre geführt?**

Ratsmitglied Francisco Welter-Schultes (Pirat) hatte vergangene Woche mögliche Haftungsansprüche der Stadt gegenüber der EBR ins Spiel gebracht, weil die EBR beziehungsweise die Wertgrund nach derzeitigem Stand nicht in naher Zukunft mit dem Bau von Wohnungen beginnen werden. Folge: Die Stadt habe im Vertrauen auf den geplanten Wohnungsbau ihr Flüchtlingswohnheim in den angemieteten ehemaligen IWF-Räumen aufgeben und baue jetzt für sechs Millionen Euro ein neues Heim am Schützenplatz, so Welter-Schultes. Die EBR wies die Behauptung als falsch zurück, sie habe den Mietvertrag nicht verlängert, um andere Pläne zu verfolgen. „Tatsächlich“ hätte die Stadt über eine Option die Möglichkeit gehabt, den Mietvertrag zu verlängern, erklärte Schwindt, „hiervon hat sie keinen Gebrauch gemacht“.

EBR bittet um bereinigendes Gespräch – Ratsparteien angeschrieben

Als Reaktion auf die öffentliche Diskussion um den Nonnenstieg-Deal hat EBR-Geschäftsführer Borzou Rafie Elizei am Montag namentlich einige Mitglieder der drei Ratsfraktionen SPD, Grüne und CDU zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Rafie beklagt „eine öffentliche Resonanz, die nur bedingt wahrhaftig“ sei. Vor diesem Hintergrund befürchte das Unternehmen

eine Schädigung seiner Reputation, die sich „eventuell auch auf künftige Projekte auswirken wird“, erklärt Rafie. Zudem sehe er seine Familie, „basierend auf der öffentlichen Wahrnehmung zum Thema IWF-Gelände, persönlichen Angriffen ausgesetzt“. Er wünsche sich „einen möglichst zeitnahen Gesprächstermin“ mit den von ihm angeschriebenen Ratsparteien, erklärte Rafie. Er würde mit

ihnen „gerne erörtern, wie sich diese Situation im Sinne aller Beteiligten sachgerecht bereinigen lässt“. Alle drei angeschriebenen Parteien haben den Gesprächswunsch abgelehnt oder werden dies nach eigenen Angaben tun. Das würde auch für die kleineren Ratsfraktionen und -gruppen FDP, GÖLinke/ALG und Piraten/Die Partei gelten, wenn sie eine Einladung bekämen.

„Die SPD hat abgesagt“, bestätigte ihr Fraktionsvorsitzender Tom Wedrins. „Wir sehen zurzeit keinen Bedarf“, erklärte für die Grünen ihr Fraktionsvorsitzender Rolf Becker und fügte an: „Das Gespräch hätten wir im vergangenen August vor dem Teilverkauf führen müssen.“ Der CDU-Fraktionsvorsitzende Olaf Feuerstein erklärte, man habe der EBR mitgeteilt, dass es keinen Gesprächs-

bedarf gebe. Für die Ratsgruppe GÖLinke/ALG erklärte ihr Vorsitzender Rolf Ralle: „Es wäre Quatsch, jetzt an dieser Stelle noch zu reden, das wäre reine Schönfärberei.“ Ein klares Nein würde es auch von der Ratsgruppe Piraten&Partei geben, sagte die Gruppengeschäftsführerin Lisa Balkenhol. Die FDP-Fraktion sieht derzeit ebenfalls keinen Gesprächsbedarf.

us