

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Limmer
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0278/2014

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Entwicklungsvereinbarung für das Grundstück Kesselstr. 12, 14 der Eigentümergemeinschaft Schepers, Schenk und Schenk-Holl

Antrag,

dem Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung für das Grundstück Kesselstr. 12, 14 (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet gekennzeichnet) mit den Eigentümern Dierk Schepers, Dieter Schenk und Susanne Schenk-Holl zu den in der Begründung näher aufgeführten Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Vertrag bzw. die Errichtungen einer Wohnbebauung berühren Frauen und Männer, Alte und Junge, Behinderte und nicht Behinderte sowie Personen jedweder Herkunft in gleichem Umfang.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Die Vereinbarung dient vielmehr gerade dazu, dies zu vermeiden.

Begründung des Antrages

Die Eigentümergemeinschaft Schepers, Schenk und Schenk-Holl - nachfolgend "EG" genannt - beabsichtigt, das Grundstück Kesselstraße 12,14 nach Aufgabe der derzeitigen gewerblichen Nutzung zu veräußern und einer Nachnutzung zuzuführen. Für die Nachnutzung gibt es zwei Optionen: zum einen könnte es zu einer zulässigen Nachnutzung

als Gewerbestandort kommen und zum anderen zu einer Umnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Lage des Grundstückes für eine Wohnnutzung geeignet. Hierfür müsste aber durch die Ratsgremien neues Planungsrecht durch einen entsprechenden neuen Bebauungsplan geschaffen werden.

Zur Regelung der mit der Neuordnung der Liegenschaft verbundenen Fragestellungen hat sich die Verwaltung mit der EG auf den Inhalt einer Entwicklungsvereinbarung mit folgenden wesentlichen Bedingungen geeinigt:

- Die EG will die Neunutzung des Grundstückes nicht selbst vornehmen, sondern die Flächen hierzu an einen Dritten verkaufen. Soweit der Erwerber eine Nachnutzung zu Wohnzwecken anstrebt, soll das Entwicklungsverfahren des Grundstückes durch ihn erfolgen. In diesem Fall ist die EG verpflichtet, die Bindungen aus der jetzt zum Beschluss anstehenden Entwicklungsvereinbarung im Kaufvertrag an den Erwerber weiterzugeben bzw. ihn zu verpflichten, dieser Vereinbarung beizutreten.
- Die Stadt wird vorbehaltlich der Planungs- bzw. Entscheidungshoheit des Rates bzw. der städtischen Gremien im Gegenzug ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren einleiten und im Zuge dessen mit dem Erwerber Verhandlungen über einen städtebaulichen oder ggf. einen Durchführungsvertrag aufnehmen, in dem dann die Einzelheiten der Nachnutzung zu Wohnzwecken geregelt werden. Dabei ist der EG bewusst, dass aufgrund der v.g. Zuständigkeit des Rates aus der Entwicklungsvereinbarung keine Bindung der Stadt für die Aufstellung oder die Inhalte des Bebauungsplans bzw. den Abschluss oder die Inhalte des städtebaulichen/Durchführungsvertrags hergeleitet werden kann.
- Zur Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens müssen der auf dem Grundstück vorhandene Gebäudebestand sowie ggf. unterirdische Anlagen abgerissen werden. Lediglich das Gebäude Kesselstraße 12 (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan schraffiert gekennzeichnet) soll erhalten bleiben und als Grundstück vom bisherigen Bestand abgetrennt werden. Die Stadt würde bei einer baulichen Veränderung des Gebäudes an dieser Stelle hochwertigen Geschosswohnungsbau bevorzugen.
- Für das Entwicklungsverfahren gelten die folgenden städtebaulichen Eckdaten:
 - Wohnnutzung, und Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig sind, ausnahmsweise Büros;
 - Einzelhandel ist ausgeschlossen;
 - Maß der baulichen Nutzung: ca. 7.000 m² Bruttogeschossfläche (es sei denn, im Rahmen des u.g. städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs wird die Verträglichkeit einer Erhöhung der Bruttogeschossfläche nachgewiesen);
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse.
- Für das Entwicklungsverfahren wird vereinbart, dass unter Beteiligung von mindestens 5 ausgewählten Planungsbüros ein städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb durchgeführt wird, der die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Grundstückes und für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren bildet. Im Anschluss soll die Bebauung des Grundstückes entsprechend dem prämierten Siegerentwurf erfolgen.
- Die Auswahl des Wettbewerbsverfahrens, die Wettbewerbsteilnehmer sowie die Eckpunkte der Auslobung werden vor Beginn des Wettbewerbsverfahrens einvernehmlich mit der Stadt festgelegt.
- In der Wettbewerbsausschreibung müssen die über eine Anlage zur Entwicklungsvereinbarung von der Stadt vorgegebenen Kriterien berücksichtigt werden.

- Der EG ist bekannt, dass die Entwicklung der Fläche für die Stadt kostenneutral sein muss und daher sämtliche entwicklungsbedingten Kosten und öffentlichen Leistungsverpflichtungen, die Kosten des v.g. städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs sowie die Kosten für die Konkretisierung und Umsetzung der städtebaulichen Planung zu ihren Lasten gehen.
- Erschließungsbeiträge sind für die an das o.g. Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr zu zahlen. Für deren späteren Ausbau können ggf. Ausbaubeiträge nach dem NKAG erhoben werden.
- Der EG ist bekannt, dass die Stadt unter Berücksichtigung des Wohnkonzepts 2025 und des aktuellen Wohnraumförderprogramms im Rahmen der Verhandlungen über den späteren städtebaulichen/Durchführungsvertrag Wert darauf legen wird, dass ein Anteil der im Vertragsgebiet entstehenden Wohnungen als preisgünstiger, geförderter Wohnraum errichtet wird. Die EG ist verpflichtet, einen eventuellen Erwerber hiervon in Kenntnis zu setzen.
- Falls die Veräußerung der in Anlage 1 umrandeten Fläche zu einer gewerblichen Neunutzung erfolgt, wird die Vereinbarung gegenstandslos.

Neben den o.g. inhaltlichen Regelungen enthält die Vereinbarung noch die üblichen, allgemeinen Vertragsbestimmungen.

61.16
Hannover / 05.02.2014