

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1875 - Wohnen am Sauerwinkel / Südstrücken -

## Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1875 - Wohnen am Sauerwinkel / Südstrücken - mit der IGC Immobilien & Grundbesitz Consult Verwaltungs GmbH, Phoenixallee 11, 31137 Hildesheim (nachfolgend "Vorhabenträgerin") zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

## Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind in Zusammenhang mit der Beschluss-Drs. zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1875 eingehend geprüft worden. Sie gelten entsprechend für den Durchführungsvertrag.

## Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans entstehen, der Vorhabenträgerin aufzuerlegen. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.

## Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den auf einer ca. 1020 m² großen Teilfläche des Grundstücks Südstrücken 37 A befindlichen Garagenhof abzubrechen und durch ein Wohngebäude mit ca. 18 Wohneinheiten in drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie 10 ebenerdigen Parkplätzen zu ersetzen. Das geplante Wohnhaus soll zwischen dem bis zu achtgeschossigen Nachbargebäude im Westen und der ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Osten und Süden des Plangebietes vermitteln.

Das bestehende Planungsrecht schließt das vorgenannte Vorhaben aus. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1875 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen planungsrechtlichen Aspekte, hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrag geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des oben näher beschriebenen Bauvorhabens auf dem in Anlage 1 gekennzeichneten Vorhabengrundstück gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1875 in seiner endgültigen Fassung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, dem zum Vertrag genommenen Freiflächenplan sowie entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrags. Soweit nicht abweichend geregelt, trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1875 vorzulegen, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Baugrunduntersuchungen haben für das Grundstück 0,5 m mächtige Auffüllungen mit Bauschutt der LAGA-Klasse Z 2 ergeben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf eigene Kosten, die Auffüllungen auf dem Vorhabengrundstück in dieser Mächtigkeit zu entfernen und einen Bodenaustausch vorzunehmen.

Erdarbeiten im Rahmen des Bauvorhabens sind fachgutachterlich zu begleiten. Eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub ist verpflichtend. Anzulegende Haufwerke sind fachgerecht beproben zu lassen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials muss auf Grundlage der Deklarationsanalysen erfolgen. Die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Entsorgung des Auffüllmaterials sind zu beachten und mit der Region Hannover als Untere Abfallbehörde abzustimmen. Sämtliche Bodenbewegungen sind von einem begleitenden Fachbüro zu dokumentieren und sowohl der Stadt als auch der Region unaufgefordert vorzulegen.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, bei neu einzubringendem Material die Bodenwerte für die Bauleitplanung der Stadt zu beachten. Der Einbau darf erst nach schriftlicher Freigabe durch die Stadt erfolgen.

- Die Vorhabenträgerin hat sich bei der Klimaschutzleitstelle hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen und ist zu Folgendem verpflichtet:
  - Der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlustes nach § 16 Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss um wenigstens 30 % unterschritten werden. Sollte zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung ein höherer gesetzlicher Standard gefordert werden, so ist dieser einzuhalten.
  - 2. Sofern ein Versorger einen entsprechenden Anschluss anbietet, ist das

Gebäude an ein Fern- bzw. Nahwärmenetz mit einer Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) anzuschließen. Ist ein Anschluss nicht vorhanden oder nachweisbar nur zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet zu bekommen und somit nicht wirtschaftlich durchführbar, dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Ausgenommen hiervon sind automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel (z.B. Pelletkessel), welche durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle nach geltender Förderrichtlinie als förderfähig eingestuft und gelistet sind. Beim Einbau von elektrisch betriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 einzuhalten. Die Jahresarbeitszahl ist nach der geltenden Fassung der VDI 4650 zu bestimmen.

3. Die Dachflächen des Gebäudes sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Leerrohre sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. Keller) vorzusehen. Für die Einspeisung des PV-Stromes sowie für das Mieterstrom-Modell ist jeweils ein Zählerplatz in der Stromverteilung des Mehrfamilienhauses vorzuhalten. Eine entsprechende Voreinrichtung für eine bestimmte Art von Photovoltaikmodulen und die Belegung solcher sind jedoch nicht geschuldet.

Die Einhaltung der Vorgaben ist von der Vorhabenträgerin 6 Monate nach Gebäudebezug durch Eigenerklärung nachzuweisen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 10% der konkret zur Errichtung vorgesehenen Pkw-Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Alle nicht mit Ladepunkten ausgestatteten Stellplätze sind für eine spätere Nachrüstung mit geeigneten Stromzuleitungen und Netzwerkkabeln oder Leerrohren bzw. Kabeltragesystemen vorab auszurüsten. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass für die Stromversorgung der Ladepunkte eine ausreichende Kapazität an elektrischer Energie vorhanden ist.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet 39 Fahrradabstellplätze herzustellen, von denen 15% mit Lademöglichkeiten zum Aufladen von Elektrofahrrädern auszurüsten sind. Die Fahrradabstellplätze müssen zudem folgende Bedingungen erfüllen:
  - 90% der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet, vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, gebäudenah als ebenerdige Stellplätze oder entsprechend im Kellergeschoss unterzubringen;
  - o 10% der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradanlehnbügeln herzustellen;
  - alle Fahrradabstellplätze müssen jeweils eine komfortable Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrrädern ermöglichen.

Die Fahrradabstellplätze müssen mit der Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein.

 Für die Gestaltung der Freiflächen ist der dem Durchführungsvertrag beigefügte Freiflächenplan verbindlich, der von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten umzusetzen ist. Die vereinbarten Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Nach Herstellung der Freiflächen und Neuanpflanzungen der Bäume lädt die Vorhabenträgerin die Stadt zu einer gemeinsamen Abnahme ein. Etwaige festgestellte Mängel sind von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beheben. Die Pflanzverpflichtungen gelten erst dann als erfüllt, wenn die Bäume/Gehölze endgültig angewachsen sind. Nach Ablauf von zwei Jahren hat die Vorhabenträgerin dann zu einem erneuten Abnahmetermin einzuladen. Ersatzpflanzungen, die nicht angegangen sind, sind auf Kosten der Vorhabenträgerin nochmals anzupflanzen.

- Der auf dem Vorhabengrundstück stehende ortsbildende Bergahorn, der unter die Baumschutzsatzung fällt, muss für die Errichtung des Bauvorhabens gefällt werden. Hierzu Bedarf die Vorhabenträgerin eine Fällgenehmigung, die unabhängig von dem Durchführungsvertrag einzuholen ist. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden. Als Ersatzpflanzungen hat die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten Folgendes umzusetzen:
  - a. 1 x Bergahorn Acer pseudoplatanus, Hochstamm aus extra weitem Stand, Gesamthöhe 7-9 m, Kronenbreite 3-4 m, Stammumfang 45-50 cm;
  - b. 2 x Feldahorn Acer campestre, Hochstamm aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm;
  - c. 1 x Eberesche Sorbus aucuparia, Hochstamm aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm.

Jeder Baumstandort im Freiflächenplan ist mind. 9 m² unversiegelt mit Baumgrubensubstrat und einer Unterpflanzung aus z.B. Efeu, Stauden, Gräsern etc. herzurichten.

- Weitere auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Bäume und Gehölze sind entsprechend der städtischen Richtlinien gegen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Sollte es trotz Schutzmaßnahmen zu Beschädigungen eines Baumes- oder Gehölzes kommen, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten umzusetzen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich am Bauvorhaben mindestens 5 Fledermaus -Sommer- und Ganzjahresquartiere in einer Mindesthöhe von 3 m über Geländeniveau sowie 6 Nisthilfen für Mauersegler an den obersten Gebäudeteilen anzubringen. Für beide Quartiere gilt, dass die Einflugöffnungen hindernisfrei anfliegbar sind und Haltemöglichkeiten für die Tiere bieten. Die Quartiere sind vor zu starker Hitze und Schlagregen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- Das Bauvorhaben mit 18 Wohneinheiten löst hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.17 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzept einen zusätzlichen Bedarf von zwei Kindergartenplätzen für Kinder über 3 Jahre und einen Krippenplatz für Kinder unter 3 Jahren aus, der in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Nach dem Infrastrukturkostenkonzept sind die der Stadt hierfür anfallenden Kosten zu ersetzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1875 eine Ablösezahlung in Höhe von 73.337,72 € zu leisten, wobei der dem Infrastrukturkostenkonzept entsprechende zehnprozentige Nachlass bei Ablösung berücksichtigt wurde. Die Zahlungsverpflichtung wird durch Bürgschaft gesichert.

- Das Bauvorhaben löst einen Bedarf an Spielplatzfläche für größere Kinder über 6 Jahre von 105,57 m² Spielfläche mit dazugehörigen Geräten aus. Der zusätzliche Spielplatzbedarf wird durch qualitative Aufwertung des fußläufig vom Vorhabengrundstück entfernten, vorhandenen Spielplatzes an der Straße Südstrücken kompensiert. Die Stadt erhält von der Vorhabenträgerin sechs Monate nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1875 einen Ablösebetrag in Höhe von 15.835,50 €. Die Zahlungspflicht wird durch Bürgschaft gesichert.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 30 % der zur Errichtung vorgesehenen Wohneinheiten einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum bei der zuständigen Wohnraumförderstelle einzureichen. Für 50 % der zu fördernden Wohnungen soll, für mindestens 30 % der Wohnungen muss ein Antrag auf Förderung nach Programmteil B (Förderung für Mieter mit niedrigen Einkommen und mit städtischen Belegrechten) des am 19.09.2013 (Beschlussdrucksache Nr. 1724/2013) vom Rat beschlossenen Kommunalen Wohnraumförderprogramm für Mietwohnungen gestellt werden.

Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung.

Im Falle einer Förderzusage besteht die Verpflichtung, die geförderten Wohnungen jeweils zu errichten und zu vermieten. Soweit trotz vertragsgemäßer Antragstellung keine Förderung gewährt wird, gilt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin als erfüllt. Bei einer teilweisen Förderung, gilt dies für den entsprechenden Anteil. Anträge auf Förderung sind längstens vier Monate nach Bauantragstellung einzureichen. Soweit die Vorhabenträgerin dem nicht nachkommt, ist die Stadt zur Festsetzung einer Vertragsstrafe berechtigt.

Sollte die Vorhabenträgerin weitere Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau realisieren wollen, unterliegen diese Wohneinheiten ebenfalls den Fördervereinbarungen des o.g. Wohnraumförderprogramms.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1875 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v.g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit der der IGC Immobilien & Grundbesitz Consult Verwaltungs GmbH vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16 Hannover / 18.06.2021