

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0170/2013

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

### **Wohnbauflächeninitiative**

### **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1479, 1. Änderung - Wohnen am Yachthafen -**

#### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1479, 1. Änderung mit der Fa. Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, Am Holzgraben 1, 30161 Hannover zu den in der Begründung näher beschriebenen Bedingungen zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes werden die Voraussetzungen zur Verwirklichung einer Fortsetzung der städtebaulich wünschenswerten Umstrukturierung durch Wohnungsbau im Bereich des Yachthafens an der Werftstraße geschaffen. Gender-Aspekte sind nicht betroffen.

#### **Kostentabelle**

Im Rahmen des Bauvorhabens entstehen Kosten für die Erschließung sowie die soziale Infrastruktur in Höhe von ca. 590.000,- €. Hiervon können der Fa. Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger - nachfolgend "Gundlach" genannt - unter Beachtung der vorgegebenen Grenzen der Angemessenheit gemäß § 11 ff. BauGB Kosten in Höhe von ca. 340.000,- € auferlegt werden. Die Restkosten sind über den städtischen Haushalt zu tragen.

## **Begründung des Antrages**

Gundlach beabsichtigt auf den im Lageplan Anlage 1 umrandeten Grundstücken 5 Wohnhäuser mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten zu errichten. Dies ist nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 1479, der für die v.g. Grundstücke ein eingeschränktes Gewerbegebiet "GE<sub>e</sub>" ausweist, nicht möglich und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Auf Antrag von Gundlach hat die Stadt das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1479, 1. Änderung eingeleitet.

Die Beschluss-Drs. 1952/2012 für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes befindet sich bereits im Beschlussfassungsverfahren.

Die Verwaltung hat sich mit Gundlach auf die Inhalte des im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1479, 1. Änderung erforderlichen Durchführungsvertrages geeinigt. Im Wesentlichen wird geregelt:

- Gundlach verpflichtet sich zur Errichtung der 5 Wohnhäuser mit ca. 60 Wohneinheiten gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Beschluss-Drs. 1952/2012) und wird innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan einen vollständigen Bauantrag einreichen, innerhalb von 12 Monaten nach Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnen und es innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig stellen.
- Gundlach verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach der Fertigstellung des 3. Gebäudes im Vertragsgebiet auf eigene Kosten entlang des Vorhabengrundstücks an der Nordseite des Nordrings die fehlenden Nebenanlagen (Gehweg, Grünstreifen mit Einzelbäumen, Längsparkplätze) und an der Westseite der Werftstraße das fehlende Betonpflaster zwischen dem vorhandenen Bordstein und der Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks nach städtischen Standards und in Abstimmung mit der Stadt herzustellen. Die Kosten hierfür betragen ca. 140.000,- €. Diese Aufwendungen werden bei einer späteren Abrechnung von Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträgen für den Nordring und die Werftstraße als Vorausleistung angerechnet. Wenn die späteren Beiträge geringer sind als die Aufwendungen, erfolgt jedoch keine Erstattung.
- Die Gestaltung der Freiflächen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgeschrieben.
- Gundlach hat sich von der städtischen Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit proKlima hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Danach wird das Bauvorhaben folgende Vorgaben erfüllen:
  - a. Die geplanten Gebäude sind wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile und der Primärenergiebedarf müssen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2009 liegen.
  - b. Sofern ein Fernwärmeanschluss angeboten wird und sofern dies wirtschaftlich

vertretbar ist, sind die Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen und ihr Wärmebedarf ist überwiegend hierüber zu decken. Andernfalls erfolgt die Wärmebereitstellung über Kraft-Wärme-Kopplung in Form eines Blockheizkraftwerkes (BHKW).

- Das Vertragsgebiet ist auf Grund der durch ein Sachverständigengutachten ermittelten Altlastenbefunde im aktuellen Zustand nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Gundlach ist verpflichtet, auf seine Kosten das Vorhabengrundstück bis zum Baubeginn des Vorhabens nach einem aufgrund des Gutachtens erstellten Maßnahmenkatalog zu sanieren und die Sanierungsmaßnahmen zu dokumentieren.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet einem Betreiber von Car-Sharing einen Pkw-Stellplatz zu marktüblichen Konditionen zur Anmietung anzubieten und gegebenenfalls zur Verfügung zu stellen. Die Verpflichtung entfällt, wenn sich innerhalb von 5 Jahren kein Interessent hierfür findet.
- An den Kosten für die soziale Infrastruktur beteiligt sich Gundlach unter Berücksichtigung der oben unter dem Punkt "Kostentabelle" erläuterten Angemessenheitsgrenze und vorbehaltlich eines nach der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung erforderlichen, vom Rat zu beschließenden Konzepts zur Kostenbeteiligung des sich aus anstehenden Wohnbauprojekten ergebenden Bedarfs an Kindergartenplätzen für Kinder über und bis 3 Jahre mit einem Folgekostenzuschuss von 199.000,- €. Dieser ist nach Fertigstellung des 3. Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück zu zahlen. Sollte das v.g. Konzept bis dahin nicht beschlossen sein, verschiebt sich die Fälligkeit bis zu dem Beschluss, maximal jedoch bis 4 Jahre nach Abschluss des Durchführungsvertrages. Danach entfällt die Zahlungsverpflichtung.
- Die Erschließungsleistungen und der Infrastrukturkostenbeitrag werden durch eine Bürgschaft abgesichert.
- Parallel zum Bebauungsplanverfahren erwirbt Gundlach städtischen Flächen an der Südostecke des Vertragsgebietes und einen drei Meter breiten Streifen an der Nordseite der Straße Nordring. Der Erwerb dieser Flächen ist Voraussetzung für den Abschluss dieses Durchführungsvertrages.
- Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1479, 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 314 mit der 3. Änderung für das westlich gelegene Nachbargrundstück Nordring 8 dahingehend angepasst, dass hier statt uneingeschränktem Gewerbe nur noch mit dem Wohnen auf dem Vorhabengrundstück zu vereinbarendes eingeschränktes Gewerbe ausgewiesen wird (Auslegungsbeschluss siehe Beschluss-Drs. 1953/2012). Die bestehende Nutzung auf Basis der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen und bauaufsichtlichen Genehmigungen hat der Eigentümer inzwischen durch Baulast entsprechend eingeschränkt, sodass diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1479, 1. Änderung nicht mehr entgegensteht.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1479, 1. Änderung im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit Gundlach vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen unter

Berücksichtigung der Belastbarkeitsgrenzen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16  
Hannover / 25.01.2013