

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0218/2016

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1813 - Jordanstraße 30

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1813 - Jordanstraße 30 - mit der Vorhabenträgerin, der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (nachfolgend "GBH" genannt), In den Sieben Stücken 7 A, 30655 Hannover, zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und gelten entsprechend für den Durchführungsvertrag.

Kostentabelle

Ein wesentlicher Inhalt von Durchführungsverträgen ist es, die mit der Bebauungsplanung verbundenen Kosten auf den jeweiligen Vorhabenträger zu übertragen. Es entstehen demgemäß für die Stadt durch den Abschluss des Durchführungsvertrages regelmäßig keine finanziellen Auswirkungen. Der Ziffer 4 der Beschlussdrucksache Nr. 2194/2013 N2 folgend, enthält der Durchführungsvertrag hier jedoch eine Regelung, nach der der GBH entstandene und nachgewiesene Kosten für Leistungen Dritter bis zu einem Betrag von 200.000,- € inkl. Mehrwertsteuer zu erstatten sind, sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1813 aus Gründen, die die GBH nicht zu vertreten hat, nicht in Kraft tritt oder der Bebauungsplan aufgrund eines gerichtlichen Streitverfahrens unwirksam ist bzw. aufgehoben wird. Eine städtische Kostenerstattung ist dann ausgeschlossen, wenn allein Verfahrens- und/oder Formfehler zur Aufhebung führen. In einem solchen Fall wird die Stadt unverzüglich deren Heilung herbeiführen.

Vor dem Hintergrund der auf Grundlage der Drucksache Nr. 2194/2013 N2 u. a. mit dem Bebauungsplan Nr. 1813 vorrangig verfolgten Zielsetzung der Flüchtlingsunterbringung sowie dem vorgesehenen Mietmodell mit der GBH, ist die Schaffung der sozialen Infrastruktur (insbesondere Krippe/Kindergarten) Sache der Stadt.

Überdies erwirbt die GBH das Vertragsgrundstück von der Stadt. Grundstücksbezogene Kosten sind Gegenstand des entsprechenden Grundstückskaufvertrages. Auf die entsprechende vertrauliche Beschlussdrucksache Nr. 0012/2016 wird verwiesen.

Begründung des Antrages

Unter der Voraussetzung eines zustimmenden Beschlusses zur Drucksache Nr. 0012/2016 erwirbt die GBH das in Anlage 1 (Vertragsgebiet) gekennzeichnete Grundstück Jordanstraße 30 von der Stadt. Die GBH beabsichtigt anschließend eine Wohnbebauung in Form eines Gebäudes mit fünf Vollgeschossen in Blockrandbebauung entlang der Jordanstraße zu errichten, das entsprechend der Drucksache Nr. 2194/2013 N2 zunächst für die Dauer von etwa 10 Jahren als Wohnprojekt für Flüchtlinge genutzt wird. Das Wohnprojekt ist für die Unterbringung von 50 bis 60 Personen vorgesehen. Die GBH und die Stadt werden einen entsprechenden Mietvertrag abschließen.

Als Nachnutzung sind 14 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus Zwei- bis Fünzimmerwohnungen geplant.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 621. Auf dieser Grundlage wäre die Umsetzung der Planung nicht durchführbar, so dass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der GBH das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1813 eingeleitet. Für den Satzungsbeschluss sind mindestens eine privatrechtliche Baubefugnis der GBH für das Grundstück und der Abschluss des Durchführungsvertrags Voraussetzung.

Im o. g. Grundstückskaufvertrag, der dann auch besitz- und eigentumsrechtlich die Bebauung ermöglicht, werden u. a. Regelungen zu erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen, zu den einzuhaltenden energetischen Standards und zur Eintragung von nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Dienstbarkeiten getroffen.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1813 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte, soweit diese nicht bereits im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit der Stadt geregelt werden, erfolgte mit der GBH eine Einigung auf folgende, wesentliche Inhalte des nach § 12 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages:

- Die GBH verpflichtet sich zur Verwirklichung des oben beschriebenen Bauvorhabens gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1813, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Die Vorhabenträgerin GBH verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach der Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1813 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben vorzulegen, innerhalb von 6 Monaten nach der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 12 Monaten danach fertig zu stellen.
- Die GBH ist verpflichtet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1813 gekennzeichneten Freiflächen auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens herzustellen und spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode sämtliche erforderlichen Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die fünf auf dem Grundstück anzupflanzenden Bäume müssen sämtlich heimische Laubbäume I. - II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm sein.
- Die Durchführung des Bauvorhabens macht die Beseitigung von zwei nach der

städtischen Baumschutzsatzung geschützten Bestandsbäumen erforderlich. Die Vorhabenträgerin stellt die entsprechenden Fällanträge. Es besteht Einvernehmen, dass zwei der vorbenannten anzupflanzenden fünf Bäume die erforderlichen Ersatzpflanzungen darstellen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzungen endgültig angewachsen sind. Im Übrigen sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume nach Maßgabe der einschlägigen Regelwerke im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen.

Neben den o. a. Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen, hier insbesondere die Übernahme der Planungskosten durch die GBH mit der Besonderheit einer städtischen Kostenerstattung in den oben zur "Kostentabelle" aufgeführten Fällen. Darüber hinaus trifft der Vertrag Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks durch die GBH/Rechtsnachfolge, einschließlich einer Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen sowie Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1813 vom Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt und zum Ausschluss von Schadenersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens.

Die mit der GBH vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 29.01.2016