

Landeshauptstadt



Hannover



An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	15-2021/2020 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	12.3.1.

**Antwort der Verwaltung auf die
Anfrage Grundstück Große Pfahlstraße
Sitzung des Stadtbezirksrates Mitte am 21.09.2020
TOP 12.3.1.**

Vor vielen Jahren wurde der ehemalige Taxenstand in der Großen Pfahlstraße zwischen Rambergstraße und Sedanstraße abgerissen und das Grundstück an einen Investor verkauft, der angab, dort 37 Wohnungen errichten zu wollen, 14 im Hinterhaus, 23 im Vorderhaus. Dem Vernehmen nach wurde das Grundstück unbebaut weiterverkauft, mittlerweile wird es teilweise meterhoch von Pflanzen überwuchert.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Hannover:

1. Was ist Stand der Dinge mit diesem Grundstück? Wie oft hat der Eigentümer in den letzten 10 Jahren gewechselt? Greifen noch die einst gegenüber dem Voreigentümer vereinbarten Regelungen zur Schaffung von 37 Wohnungen auch gegenüber dem aktuellen Eigentümer? Auf welcher rechtlichen Grundlage?
2. Inwiefern wurden die umliegenden Gebäude bei den Abbrucharbeiten beschädigt und sind diese Schäden mittlerweile behoben?
3. Inwiefern prüft die Stadt zur Vermeidung weiterer Spekulationsgeschäfte die Schaffung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs.1 BauGB und den Erlass eines Baugebots nach § 176 BauGB? Welche (Zwischen-)ergebnisse haben die Prüfungen ergeben?

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

1. Für das Grundstück Große Pfahlstraße sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1803 (Drucksachen Nr. 1698/2016) sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag (Drucksache Nr. 1304/2016) vom Rat bzw. Verwaltungsausschuss beschlossen worden. Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan als auch der Durchführungsvertrag haben Bestandskraft und bilden die Rechtsgrundlage.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen haben drei Grundstücksübertragungen stattgefunden. Die derzeitige Grundstückseigentümerin ist auch die Endnutzerin des in Bau befindenden Vorhabens. Die vertraglichen Regelungen gelten aufgrund einer Rechtsnachfolgeklausel auch gegenüber etwaigen Rechtsnachfolgern.

Am 28.12.2016 hat die Stadt eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt. Die Vorhabenträgerin hat mit dem Bau des Vorhabens entsprechend den vertraglichen Fristen begonnen.

Im Anschluss an den fristgerechten Baubeginn mussten die Bauarbeiten jedoch gestoppt werden, da beim Ausheben der Grube Beschädigungen der Kellerfundamente des Nachbarhauses drohten. Die Bauarbeiten am Bauvorhaben ruhten bis Anfang 2018. Die Vorhabenträgerin hatte sich dann entschlossen, eine veränderte, aber vertragskonforme Bauausführung des Vorhabens vorzunehmen, die einen Änderungsantrag zur erteilten Baugenehmigung zur Folge hatte. Der Änderungsantrag wurde genehmigt. Bis dahin konnten nur geringfügige Bauaktivitäten festgestellt werden.

Im Jahr 2019 hat sich die Vorhabenträgerin von ihrem Generalunternehmen getrennt. Nach Information der Vorhabenträgerin sollen im Herbst dieses Jahres die Bautätigkeiten mit einem neuen Generalunternehmen wieder aufgenommen werden.

2. Da die umliegenden Gebäude teilweise mit Fundamenten und Wänden unmittelbar an die Baugrube heranreichen, wurden diese baulich abgesichert. Im Vorfeld der Baumaßnahme wurde der Gebäudezustand über ein Beweissicherungsverfahren dokumentiert. Bisher sind keine größeren Bauschäden entstanden, die dem Bauvorhaben zuzuordnen sind. In einem Fall werden gerade Vorbereitungen getroffen, um Schäden an einer Garage zu beheben.
3. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwingende Voraussetzung. Der Durchführungsvertrag beinhaltet unter anderem für das Bauvorhaben detaillierte Realisierungsfristen. Ein Baugebot nach § 176 BauGB ist von daher obsolet.

Der Erlass eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 BauGB wird aktuell nicht in Erwägung gezogen, da es sich bei dem Baustopp offensichtlich um bautechnische und bauwirtschaftliche Probleme handelt.

18.62.01
Hannover / 17.09.2020