

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1083/2022
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1825 – Östlich Hermann-Ehlers-Allee Zustimmung zur Rechtsnachfolge, Nachtragsurkunde

Antrag,

zu beschließen, dass

1. dem in der Begründung näher beschriebenen Verkauf von Teilflächen aus dem vom bestehenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1825 – Östlich Hermann-Ehlers-Allee – erfassten Vertragsgebiet durch die HRG–Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hannover, an die

- Norddeutsche Wohnbau GmbH,
- BöCon Projekt Benther Blick GmbH,
- Hannoversche Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, sowie
- an eine noch zu benennende Käuferin

zugestimmt und die Verwaltung damit in die Lage versetzt wird, im Zuge einer Nachtragsurkunde zum bestehenden notariellen Vertrag entsprechende Zustimmungserklärungen zu den einzelnen Kaufverträgen abzugeben, die vier neuen Firmen formal in den städtebaulichen Vertrag einzubinden und insoweit die bislang verpflichtete KSG Hannover GmbH aus ihren zu diesen Teilflächen bestehenden Rechten und Pflichten zu entlassen.

2. im Zuge der Errichtung der Nachtragsurkunde, der bestehende notarielle Vertrag bezüglich der Regelungen zur Wärmeversorgung klarstellend, wie in der Begründung näher ausgeführt, angepasst wird.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1825 eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag und die darauf aufbauende Rechtsnachfolge in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es ergeben sich keine Veränderungen zu den Ausführungen in Drucksache Nr. 0685/2019. Darin lautet es: „Der städtebauliche Vertrag dient u. a. dazu, Aufwendungen der Stadt für städtebauliche Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Realisierung entstehen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten den Planbegünstigten aufzuerlegen. Der Stadt entstehen daher insoweit keine finanziellen Auswirkungen.“

Begründung des Antrages

Zu 1.:

Die HRG–Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hannover (HRG) ist Eigentümerin des Areals des ehemaligen Zentralinstituts für Versuchstierzucht an der Hermann-Ehlers-Allee und ergänzender, ehemals städtischer Flächen. Auf diesem Gesamtareal wird ein Quartier mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie mehrgeschossigen Reihenhäusern mit insgesamt rd. 400 Wohneinheiten, ergänzt um gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen sowie eine freistehende Kindertagesstätte entwickelt (Vermarktungsbezeichnung "Benther Blick").

Grundlage für die Bebauung ist der zu Drucksache Nr. 1692/2020 in der Sitzung der Ratsversammlung am 24.09.2020 als Satzung beschlossene und zwischenzeitlich in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1825, Östlich Hermann-Ehlers-Allee.

Flankierend zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem nach Maßgabe von § 11 Baugesetzbuch (BauGB), alle sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1825 ergebenden städtebaulichen Fragen geregelt werden. Zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags wird auf die Beschlussdrucksache Nr. 0685/2019 verwiesen.

Die HRG macht das Gesamtareal aktuell baureif. Sie hat die Freimachung durchgeführt und nimmt die erforderlichen Erschließungsleistungen vertragsgemäß vor.

Beabsichtigt war, dass die KSG Hannover GmbH, Laatzen (KSG), die neben der HRG Vertragspartnerin des o. a. städtebaulichen Vertrags mit der Stadt ist, alle Bauflächen eigentumsrechtlich von der HRG übernehmen und die hochbauliche Umsetzung vornehmen wollte.

Aus von der Stadt nicht beeinflussbaren innerorganisatorischen Erwägungen wird dies seitens HRG und KSG nicht mehr vollumfänglich weiterverfolgt.

Vielmehr übernimmt die KSG von der HRG ausschließlich die in Anlage 1 entsprechend gekennzeichneten Baucluster C5 und C6.

Darüber hinaus übernimmt sie die westlich an das Baucluster C1 angrenzende Teilfläche, die nach Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag für die Errichtung einer Kita vorgesehen ist.

Die nach dem städtebaulichen Vertrag bezüglich der Kita gegenüber der Stadt zu erbringenden Sicherungen (Dienstbarkeitsbestellung und finanzielle Sicherheitsleistung) liegen bereits vertragsgemäß vor.

Die entsprechenden eigentumsrechtlichen Übertragungen zwischen HRG und KSG stehen unmittelbar an.

Da die KSG neben der HRG direkte Vertragspartnerin des städtebaulichen Vertrags ist, ist insoweit eine Zustimmung der Stadt nicht erforderlich. Auf die entsprechenden Ausführungen in Drucksache Nr. 0685/2019, dort letzter Aufzählungspunkt, wird verwiesen.

Bezüglich der übrigen, von der KSG nunmehr nicht übernommen Flächen, hat die HRG die daraus resultierenden Verpflichtungen und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern - auch im Grundstückseigentum – mit der Verpflichtung zu Weitergabe aufzuerlegen.

Eine vollständige oder teilweise Veräußerung des Vertragsgebiets (Anlage 1) oder eine vollständige oder teilweise Übertragung von Rechten oder Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag an Dritte bedarf der Zustimmung der Stadt.

Die städtische Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der vertraglichen Pflichten nicht gesichert ist.

Die HRG hat drei der nicht von der KSG übernommenen Baucluster (siehe Anlage 1) bereits an drei neue Firmen verkauft und in diesem Zuge die vertraglich insoweit bestehenden städtebaulichen Verpflichtungen vollständig an den jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen.

Hinsichtlich des Clusters C3 werden durch die HRG aktuell aussichtsreiche Verhandlungen geführt. Eine abschließende Kaufentscheidung konnte aufgrund auch dort einzuholender Aufsichtsratsbeschlüsse vor der Einbringung dieser Drucksache noch nicht getroffen werden. Ein weiteres Zuwarten würde aber mit Blick auch auf die erst dann erreichbare Gremienabfolge eine aus Sicht der Verwaltung nicht zu rechtfertigende Verzögerung im Hinblick auf den Fortgang des Gesamtprojektes von knapp einem Vierteljahr bedeuten. Im Zuge des angestrebten Kaufs wird – wie bereits bei den übrigen Firmen – ausdrücklich sichergestellt, dass alle Belange des städtebaulichen Vertrags in Bezug auf den Kaufgegenstand ordnungsgemäß auch auf diese Käuferin übergehen.

Aufgrund der Tragweite und Bedeutung einer städtischen Zustimmung zum jeweiligen Kaufvertrag und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nachtragsurkunde, liegt bei der vorliegenden Gesamtkonstellation jedoch kein ansonsten regelmäßig als Geschäft der laufenden Verwaltung anzusehendes Verfahren mehr vor. Daher ist ein entsprechender formaler Beschluss der Ratsgremien erforderlich, der die Verwaltung in die Lage versetzt, die entsprechenden Zustimmungserklärungen im jeweiligen Verkaufsfall abzugeben. Die Zustimmung soll im Wege einer Nachtragsurkunde erfolgen, mit der der bestehende, notariell ausgefertigte städtebauliche Vertrag den sich ergebenden neuen Eigentumsverhältnissen angepasst wird. Zugleich werden die vier neuen Firmen hierüber formal in den städtebaulichen Vertrag eingebunden und wird die KSG bezüglich der von ihr nicht mehr übernommenen Baucluster insoweit aus den nach dem städtebaulichen Vertrag bestehenden Rechten und Pflichten entlassen.

Die HRG hat mit folgenden Firmen bereits Kaufverträge zu folgenden Bauclustern abgeschlossen (siehe auch Anlage 1):

- Norddeutsche Wohnbau GmbH, Bahnhofstraße 1, 30159 Hannover – Cluster C1,
- BöCon Projekt Benther Blick GmbH, Alfred-Nobel-Straße 4, 30926 Seelze – Cluster C2,
- Hannoversche Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG, Jathostraße 10, 30916 Isernhagen – Cluster C4

Der für die Verkäufe jeweils vorgesehene Kaufvertragsentwurf wurde bzw. wird der Verwaltung frühzeitig vorgelegt und entsprechend geprüft.

Es ist sichergestellt, dass die aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Pflichten und

Weitergabeverpflichtungen jeweils vertragsgemäß enthalten sind.

Da die HRG weiterhin vertragsgemäß die Erschließungsleistungen erbringen wird, die KSG bezüglich der zu errichtenden Kita verantwortlich bleibt und entsprechende Sicherheiten gestellt hat, sind insoweit keine weiteren Voraussetzungen von den einzelnen Firmen zu erfüllen.

Die benannten drei Firmen haben bereits Projekte in Hannover realisiert. Zum Teil sind bzw. waren sie bereits Beteiligte anderer städtebaulicher Verträge mit der Stadt.

Als Referenzen können exemplarisch angeführt werden:

- Die Norddeutsche Wohnbau GmbH war – auch im Zuge einer Rechtsnachfolgeregelung - gemeinsam mit der hit-Unternehmensgruppe städtische Vertragspartnerin bei Entwicklung und Bebauung des Vitalquartiers (Bebauungsplan Nr. 1806, Annastift). Überdies hat sie als Tochtergesellschaft der Fa. Schramm&Schoen in Hannover bereits zahlreiche Wohnbauprojekte, u. a. auch für hannoversche Genossenschaften erfolgreich realisiert. So z. B. in Stöcken und in Vahrenwald. In der Region Hannover ist sie aktuell verstärkt in Wunstorf engagiert.
- Die BöCon Projekt Benther Blick GmbH ist eine neu gegründete Projektgesellschaft der BöCon Planungs-, Vertriebs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH. Letztere entwickelt aktuell in der Lathusenstraße auf einem von der Stadt erworbenen Grundstück das sog. LathusenQuartier. Sie hat weiter in Hannover u. a. im Bereich der Ohehöfe (Bebauungsplan Nr. 1786) - dort als Generalunternehmerin - und auf eigenem Grundstück in der Gartenbauschule Ahlem (Bebauungsplan Nr. 1734) Bebauung realisiert, regional im Projekt Seelze-Süd.
- Die hit-Unternehmensgruppe ist mit der Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG und mit der Hannoversche Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG z. T. über weitere Projektgesellschaften städtische Vertragspartnerin von städtebaulichen Verträgen im Hinblick auf das Vitalquartier (s. o.) sowie in der Lehrter Straße (Rechtsnachfolge, Bebauungsplan Nr. 1865). Wie Fa. BöCon war sie u. a. auch im Bereich der Gartenbauschule Ahlem aktiv. In der Region Hannover hat sie zudem das ehemalige Areal der Dt. Rentenversicherung in Laatzen zu einem Wohnquartier entwickelt.

Die vierte, gegenwärtig noch nicht abschließend feststehende Firma wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand vergleichbare Referenzen vorweisen. Sobald die abschließende Kaufentscheidung gefallen ist, wird die Verwaltung die entsprechende Firma benennen. Entweder im Rahmen einer Neufassung noch dieser Drucksache, erforderlichenfalls im Rahmen einer gesonderten Informationsdrucksache.

Überdies haben die Vertreter der Firmen mit denen seitens der HRG verhandelt wird, bereits frühzeitig den Kontakt zur Stadt, dem zuständigen Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, gesucht und wurden Abstimmungsgespräche zur Umsetzung der städtebaulichen Verpflichtungen, u. a. bezüglich der architektonischen Qualität geführt. Die nach dem bestehenden städtebaulichen Vertrag angestrebte Frist zur Gesamtrealisierung von ursprünglich 60 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1825 (22.10.2020), verschiebt sich vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklung. Die Beteiligten streben nunmehr eine Gesamtrealisierung bis Ende 2026 an.

In Würdigung der Gesamtumstände sind keine Tatsachen ersichtlich, die die Annahme rechtfertigen ließen, dass die Durchführung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag bei einer Rechtsnachfolge auf die benannten, bzw. noch zu benennenden Firmen

gefährdet ist.

Eine städtische Ablehnung der Zustimmung zu den einzelnen Kaufverträgen ist aus Sicht der Verwaltung damit nicht begründbar und somit nicht geboten.
Eine abweichende Entscheidung hätte rechtlich keinen Bestand.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Erteilung der Zustimmung zum Verkauf zu beschließen und die Verwaltung damit in die Lage zu versetzen, die formalen Zustimmungen zu erteilen, die jeweiligen Firmen im Hinblick auf das jeweilige Baucluster in den städtebaulichen Vertrag einzubinden, die KSG wie beschrieben insoweit aus dem städtebaulichen Vertrag zu entlassen und eine notarielle Nachtragsurkunde mit entsprechendem Inhalt abzuschließen.

Zu 2.

Im Zuge der o. a. eigentumsrechtlichen Neustrukturierung aber auch im Lichte der fortgeschrittenen energietechnischen Gegebenheiten, hat sich ergeben, dass die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und durch flankierende Regelungen im städtebaulichen Vertrag bislang vorgesehene Wärmeversorgung mittels einer Heizzentrale für das gesamte Quartier sinnvoller offener geregelt werden sollte, um energetisch mindestens gleichwertige dezentrale Lösungen alternativ zu ermöglichen.

Dies soll im Rahmen der o. a. Nachtragsurkunde zum städtebaulichen Vertrag mit einer Modifizierung der entsprechenden Regelung zur Wärmeversorgung klarstellend angepasst werden.

Unter Beibehaltung sowohl des im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbarten KfW-55-Standards für die zu errichtenden Gebäude, als auch des vertraglich festgeschriebenen, weiterhin zukunftsicheren Primärenergiefaktors von höchstens 0,4 nach Maßgabe des Gebäudeenergiegesetzes, wird nunmehr vereinbart, dass der Wärmebedarf im Vertragsgebiet durch ein oder mehrere Heizsysteme, die diesen Primärenergiefaktor erfüllen, abgedeckt werden kann.

Bei dezentraler Wärmeversorgung ist die Einhaltung des Primärenergiefaktors je Baucluster nachzuweisen.

Bei quartierszentraler Wärmeversorgung ist – wie auch bisher - der Nachweis zu erbringen, dass für das primärseitige Wärmenetz maximale Verteilverluste von 15 kWh je Quadratmeter beheizte Nutzfläche eingehalten werden. Die Wärmelieferkosten der Nutzer*innen bei einer quartierszentralen Wärmeversorgung dürfen auch weiterhin die Betriebskosten einer dezentralen Wärmeerzeugung (Referenz: Wärmepumpe) nicht übersteigen.

Die Tragfähigkeit von zentralen und dezentralen Heizsystemen wurde gutachterlich ermittelt und seitens der HRG mit der städtischen Klimaschutzleitstelle im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (OE 67,11) und im Zuge der Verhandlungen zu den jeweiligen Grundstückskaufverträgen mit den Kaufinteressentinnen der einzelnen Baucluster abgestimmt. Welche Art der Wärmeversorgung am Ende gewählt wird, bleibt der Entscheidung der beteiligten Firmen vorbehalten.

Aus städtischer Sicht positiver Effekt des erneuten Aufgreifens der energetischen Themen ist zudem, dass aus energiebilanziellen Gründen nunmehr verbindlich geregelt wird, dass in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht nutzbare, auch begrünte Dachflächen der Gebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Alternative Systeme, wie z. B. Solarthermie-Anlagen, sind zulässig. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden

Pflichten, insbesondere zur Dachbegrünung, bleiben weiterhin gewahrt. Der bestehende städtebauliche Vertrag sah, da vor Beschluss zur sog. Solar-Leitlinie (Drucksache Nr. 2457/2020) abgeschlossen, bislang (nur) die Vorrüstung von Dachflächen für eine Belegung mit Photovoltaikmodulen vor (siehe Drucksache Nr. 0685/2019).

Technische Anlagen und Aufbauten auf den Dachflächen sollen aus dem gesamten öffentlichen Raum des Quartiers sowie von den Innenhöfen aus nach Möglichkeit nicht wahrnehmbar sein. Sie sind möglichst flach auszuführen und in die Gesamtgestaltung der Gebäude einzubinden. Die konkrete Ausführung ist jeweils im Vorfeld einer baulichen Umsetzung einvernehmlich mit der Stadt (Fachbereich Planen und Stadtentwicklung) abzustimmen.

Insoweit die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für „Heizhaus/Trafo“ aufgrund einer dezentralen Wärmeversorgung dann für diese Zwecke nicht mehr in Anspruch genommen werden sollte und hier auch keine anderweitige im Vorfeld mit der Stadt (Fachbereich Planen und Stadtentwicklung) einvernehmlich abzustimmende Nutzung realisiert wird, ist diese Fläche vom jeweiligen Eigentümer dann nach dem zum verbindlichen Bestandteil des städtebaulichen Vertrags genommenen Funktionsplan „Grün- und Freiflächen“ sowie den darauf aufbauenden verbindlichen Quartiersregeln als private Grünfläche auszugestalten.

61.16
Hannover / 22.04.2022