Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2675/2015
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1806 - Wohnquartier Annastift -

Antrag,
dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1806 - Wohnquartier Annastift - mit dem Annastift e. V. , Anna-von-Borries-Straße 1 - 7, 30625 Hannover, zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender-Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1806 eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle
Im Zuge des Ausbaus des Kreuzungsbereiches von Planstraße und Wülfeler Straße hat die Stadt aus Gründen der gesetzlich erforderlichen Kausalität im Teilfinanzhaushalt 66 einen Kostenanteil von voraussichtlich rd. 100.000,00 € zu tragen. Darüber hinaus entstehen für die Stadt in Bezug auf Herstellungskosten keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Das Annastift ist als Annastift e. V. - nachfolgend "Vorhabenträger" genannt - am Standort Mittelfeld Eigentümer von Flächen im Umfeld seiner dortigen Einrichtungen, die es einer Entwicklung für den Wohnungsbau zuführen möchte. Dieses Areal ist im als Anlage 1 beigefügten Lageplan des Vertragsgebietes entsprechend gekennzeichnet. Mit dem geplanten Wohnquartier soll unter dem Aspekt " Vielfalt in der Normalität" ein differenziertes Angebot mit rd. 380 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden. Der überwiegende Teil der Gebäude ist als Geschosswohnungsbau vorgesehen. Weiter sind Reihen- bzw. Stadthäuser geplant. Ergänzt werden soll das Angebot um eine Einrichtung zur Kinderbetreuung mit Krippen- und Kindergartenplätzen. Am südlichen Haupteingang ist zudem ein kleines Zentrum mit Versorgungsangeboten geplant. Die Entwicklungsaufgabe umfasst u. a. die Erschließung mit Anbindung an das umgebende Straßennetz sowie die Anlage von Grün- und Freiflächen, einschließlich eines Spielplatzes.

Mit dem hier geltenden Baurecht aus den Bebauungsplänen Nr. 320 und 928 können diese Ziele nicht umgesetzt werden. Die Stadt hat daher das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1806 eingeleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ergebenden städtebaulichen Fragen, hat sich die Verwaltung mit dem Vorhabenträger auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geeinigt:

- Entwicklung und Bebauung des Vorhabens erfolgen nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrages und den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1806. Grundlage für die Bebauung ist das verbindliche städtebauliche Konzept des Planungsbüros Stadt Land Fluss, Berlin.

- Die geplante neue städtebauliche Struktur bildet fünf räumliche Einheiten aus. Für die architektonische Ausgestaltung der Hochbauten und der öffentlich zugänglichen Gebäudevorflächen in diesen räumlichen Einheiten wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten jeweils eine mit der Stadt einervernehmlich abzustimmende Entwurfskonkurrenz mit mindestens drei Architekturbüros durchführen. Der im jeweiligen Areal verbindlich zu verwirklichende Entwurf ist im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Alle städtebaulich relevanten, nicht nur untergeordneten und unwesentlichen Änderungen des zu verwirklichenden Entwurfs bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt.

- Seitens des Vorhabenträgers wird eine vollständige Realisierung der Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan angestrebt.

- Vorhandene Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen, dürfen nur nach Maßgabe der hierfür erforderlichen Fällgenehmigungen gefällt werden. Sollten Bäume im Vertragsgebiet (Anlage 1) gefällt werden müssen, so wird hierüber und über die erforderlichen Ersatzpflanzungen im gesonderten Antragsverfahren entschieden. Im Übrigen sind Bäume und Gehölze in Abstimmung mit der Stadt gemäß DIN 18920 sowie den entsprechenden Richtlinien der Stadt im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sowie vor Beginn der eigentlichen Baustelleneinrichtung fertig zu stellen. Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt vorher anzuzeigen. Sollten trotz Schutzmaßnahmen Beschädigungen am zu erhaltenden Bestand auftreten, ist die Stadt unverzüglich zu benachrichtigen, um im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins die erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung festzulegen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die entsprechenden Maßnahmen umgehend umzusetzen und die anfallenden Kosten zu tragen.

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den im Bebauungsplan Nr. 1806 vorgesehenen öffentlichen Spielplatz nach städtischen Standards spätestens dann herzustellen bzw. herstellen zu lassen, sobald 190 WE im Vertragsgebiet (Anlage 1) fertiggestellt sind. Er ist ferner verpflichtet, im Einvernehmen mit der Stadt einen qualifizierten Landschaftsarchitekten zu beauftragen, der die Planung einervernehmlich mit der Stadt erarbeitet. Im Zuge der Planung ist eine Kinderbeteiligung obligatorisch. Planung und Herstellung beinhalten weiter auch die Ausgestaltung der im Bebauungsplan als Dienstbarkeitsfläche vorgesehenen Pflegezufahrt zum Spielplatz. Darüber hinaus ist im Vorfeld der Planung für die Fläche des Spielplatzes eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten nach den Standards des städtischen Mindestuntersuchungsprogramms durchzuführen. Hierzu ist vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt ein qualifiziertes Gutachterbüro zu beauftragen.

Ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt und erforderlichenfalls der Region Hannover umzusetzen. Sämtliche im Zusammenhang mit der Herstellung des Spielplatzes stehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Dies wird mittels Sicherheitsleistung zu Gunsten der Stadt abgesichert.

- Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB, der wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist, die Erschließung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich danach, soweit nicht besonders geregelt, zur Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (Anlage 1) und zum Tragen der Kosten.
  Dies umfasst auch die Herstellung der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie des im Bebauungsplan Nr. 1806 vorgesehenen Regenwasserrückhaltebeckens. Der Ausbau von Erschließungsanlagen erfolgt gemäß den Standards der Stadt.

  Die Haupterschließung des Vertragsgebietes (Anlage 1) erfolgt über einen Anschluss an die Wülfeler Straße auf Höhe der Lerchenfeldstraße.
  Hierzu ist es erforderlich, die vorhandene Wülfeler Straße in diesem Bereich umzubauen und den Knotenpunkt zukünftig mit einer Lichtsignalanlage zu versehen.

  Aus Gründen der gesetzlich erforderlichen Kausalität ist es erforderlich, dass die Stadt sich an dieser Ausbaumaßnahme beteiligt. Der Kostenanteil des Vorhabenträgers ist daher begrenzt auf zwei Drittel der voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 300.000,00 €.

  Das Vertragsgebiet (Anlage 1) soll verkehrstechnisch auch an die Paderborner Straße angeschlossen werden. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die vorhandene Paderborner Straße im Abschnitt zwischen östlichem Ausbauende und Neubaugebiet erstmalig herzustellen. Der Vorhabenträger als Erschließungsträger hat hierzu auf eigene Kosten die Fahrbahn einschließlich einer beiderseitigen Gossenanlage herzustellen.

  Die Straßenbäume werden von der Stadt geliefert und gepflanzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der tatsächlich anfallenden Kosten bis zu einer Höhe von 1.950,00 € inkl. Mehrwertsteuer je Baum. Die endgültige Anzahl der Bäume ergibt sich aus der von der Stadt zu genehmigenden Straßenausbauplanung; es wird jedoch eine maximale Anzahl von 40 Bäumen festgelegt.

  Die Erfüllung des Erschließungsvertrages wird mittels Sicherheitsleistung zu Gunsten der Stadt gesichert. Eine etwaige Übertragung der sich aus dem Erschließungsvertrag für den Vorhabenträger ergebenden Pflichten kann nur im Ganzen und auf einen Rechtsnachfolger erfolgen.

- Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die im Bebauungsplan Nr. 1806 festgesetzten Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen bwz. öffentlicher Spielplatz), soweit diese noch nicht im Eigentum der Stadt stehen, innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses unentgeltlich und kostenlos auf die Stadt zu übertragen.

- Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 1806 vorgesehenen, mit Dienstbarkeiten für die Allgemeinheit bzw. die Stadt oder die Anlieger zu belastenden Flächen ist der Vorhabenträger verpflichtet, deren Eintragung innerhalb von drei Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auf eigene Kosten und in Abstimmung mit

der Stadt beim Grundbuchamt zu veranlassen.

- Der Vorhabenträger wurde mehrfach zu Fragen des Energiekonzeptes für das Bauvorhaben durch die städtische Klimaschutzleitstelle, auch unter Einbindung des kommunalen Förderfonds proklima, beraten.
  Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist der Vorhabenträger verpflichtet, folgende Vorgaben einzuhalten und anschließend durch Testat nachzuweisen:

  a) Die geplanten Gebäude sind wenigstens in Niedrigenergie-Bauweise-Plus (NEH-Plus) zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H_T') müssen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur Energieeinsparverordnung 2014/16 (EnEV 2014/16) liegen. Für den Primärenergiebedarf sind mindestens die ab 2016 gültigen Anforderungen der EnEV einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben mit höheren Anforderungen bleiben von den Vorgaben unberührt. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln (z. B. bei der KfW) künftig eine Bauweise erforderlich ist, bei der die Gebäudehülle (Wert H_T') 30 % besser ausfällt als durch die EnEV 2016 vorgegeben. Dem Vorhabenträger ist daher bewusst, dass dieses im Rahmen der o. a. Entwurfskonkurrenzen zu berücksichtigen ist.

  b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sicherzustellen, dass die Wärmeversorgung für die zu errichtenden Gebäude überwiegend durch ein BHKW, ergänzt durch einen Gas-Spitzenlastkessel über ein Nahwärmenetz erfolgt. Hierfür nachzuweisen sind ein zertifizierter Primärenergiefaktor $f_p \leq 0{,}7$ sowie die maximalen Verteilungsverluste aller anschließbaren Gebäude von jährlich 15 kWh je Quadratmeter beheizter Nutzfläche.

  c) Vorstehender Buchstabe b) gilt nicht, wenn der Vorhabenträger vor Installation der Wärmeversorgung gegenüber der Stadt (Klimaschutzleitstelle) durch Vorlage einer Vollkostenbetrachtung nachweist, dass eine andere Wärmeversorgung wirtschaftlicher ist. In diesem Fall darf mit der Installation der Wärmeversorgung erst mit Zustimmung der Stadt begonnen werden; die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung unverzüglich nach Vorlage des Nachweises zu erteilen oder aber Gründe für das Nichterteilen schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger zu benennen.

  Im Falle der Veräußerung einzelner Bauflächen innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) sind die Erwerber vom Vorhabenträger zu verpflichten, vor Beginn der o. a. Entwurfskonkurrenzen, einen Beratungstermin bei der städtischen Klimaschutzleitstelle wahrzunehmen.

- Für mindestens 40 Mietwohneinheiten im Geschosswohnungsbau verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen den Vorgaben des städtischen Wohnraumförderprogramms (Ursprungsdrucksache Nr. 1724/2013) entsprechenden Antrag auf Förderung zu stellen und im Falle einer Förderung, die geförderten Wohnungen dem Förderbescheid bzw. der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten. Für einen Teil der dann mit städtischen Belegrechten vorgesehenen Wohnungen wird seitens der Stadt der Vorrang einer Belegung durch Bewohnerinnen und Bewohner des Annastiftes anerkannt, soweit diese die für eine Wohnungsvermittlung durch die Stadt erforderlichen Voraussetzungen erfüllen.
  Der genaue Anteil wird im Rahmen der Fördervereinbarung festgelegt.

- Nach Maßgabe des in Aufstellung befindlichen städtischen Infrastrukturkostenkonzepts

lösen die für eine uneingeschränkte Wohnnutzung geplanten Wohneinheiten einen zusätzlichen Bedarf an 34 Kindergartenplätzen für Kinder über drei Jahren und 13 Krippenplätzen für Kinder unter drei Jahren aus. Der Vorhabenträger hat sich entschlossen, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung vorzuhalten und die der Stadt ansonsten zur Deckung des Bedarfs entstehenden Folgekosten nicht durch Geldleistung abzulösen. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich daher, eine den vorbenannten Bedarf deckende, im Übrigen den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Einrichtung zu schaffen und anschließend für die Dauer von mindestens 25 Jahren zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Die Kinderbetreuungseinrichtung ist dabei innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) oder in einem Bestandsgebäude auf dem unmittelbar östlich angrenzenden, ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Areal, zu schaffen. Der Nutzungszweck wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch gesichert. Darüber hinaus wird die Verpflichtung zur betriebsfertigen und dem vorbenannten Bedarf entsprechenden Errichtung der Einrichtung per Sicherheitsleistung abgesichert.
So würde der Stadt finanziell die Schaffung der erforderlichen Plätze ermöglicht, wenn der Vorhabenträger nicht spätestens mit der Bezugsfertigkeit von 200 WE im Vertragsgebiet die Einrichtung vertragsgemäß in Betrieb nehmen sollte.
Die Verpflichtung des Vorhabenträgers steht unter dem Vorbehalt des Inkrafttretens des o. a. Infrastrukturkostenkonzepts innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages.

In einem solchen Fall sind Ansprüche gegen die Stadt für ggf. bereits geschaffene Plätze ausdrücklich ausgeschlossen.
Eine Schließung der Einrichtung oder eine Reduzierung der Kapazität bedarf der Zustimmung der Stadt.
Die Einrichtung ist verpflichtend zu versichern. Im Schadensfall darf die Versicherungssumme ausschließlich zur Reparatur bzw. Wiedererrichtung verwendet werden.
Es besteht die ausdrückliche vertragliche Verpflichtung, die Vertragsregelungen zur Kinderbetreuungseinrichtung an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

- Im Vertragsgebiet vorgenommene Bodenuntersuchungen ergaben bislang keine Hinweise auf Bodenbelastungen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Belastungen gefunden werden, ist der Vorhabenträger verpflichtet, mit den zuständigen Stellen von Stadt und erforderlichenfalls Region Hannover die notwendigen Maßnahmen zur weiteren Untersuchung und nötigenfalls ordnungsgemäßen Beseitigung einvernehmlich abzustimmen sowie auf eigene Kosten umzusetzen. Darüber hinaus ist der Vorhabenträger verpflichtet, Baumaßnahmen auf eigene Kosten durch Fachfirmen für Kampfmittelbeseitigung begleiten zu lassen. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

- Als Sicherheitsleistung sind Bürgschaften obligatorisch. Verhandlungsergebnis ist, dass das Annastift als Miteigentümer der Unternehmensgruppe Diakonische Dienste Hannover (DDH) gGmbH bei testierter Bonität der DDH und soweit das Annastift Vorhabenträger bleibt, auch eine sog. harte Patronatserklärung als Sicherheit stellen kann. Mit dieser würde der Stadt das Recht eingeräumt, unmittelbar die DDH in Anspruch nehmen zu können, wenn das Annastift den vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt. Eine vollständige oder teilweise Veräußerung des Vertragsgebietes (Anlage 1) oder eine vollständige oder teilweise Übertragung vertraglicher Rechte oder Pflichten bedarf der Zustimmung der Stadt. Im Falle einer solchen Rechtsnachfolge hat der Rechtsnachfolger dann insoweit Bürgschaften zu übergeben.

Neben den vorstehend aufgeführten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme von Planungskosten durch den Vorhabenträger, Vertragsstrafe bei Verstoß gegen die Rechtsnachfolgeregelung, Folgen wesentlicher Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1806 vom Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v. g. Bebauungsplans im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit dem Vorhabenträger vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung oder Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 26.11.2015