

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. 2278/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1821 - Constantinstraße -

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 1821 - Constantinstraße - mit der Co 4zig GmbH, Constantinstraße 40 in 30177 Hannover, zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1821, zu dem sich die Beschlussdrucksache zur Auslage des Bebauungsplans parallel im Verfahren befindet, eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen in Bezug auf Herstellungskosten für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die Fa. Co 4zig GmbH, Constantinstraße 40, 30177 Hannover, nachfolgend "Co 4zig" genannt, ist Eigentümerin des ehemaligen Firmengeländes der VHV-Versicherung (Constantinstraße 40, Gerrit-Engelke-Straße 27) und beabsichtigt die dort vorhandenen Bürobauten abzubauen und das Grundstück zu einer Wohnnutzung mit ca. 250 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser als Stadthautypen) zu entwickeln. Ferner wird bereits im Vorgriff eine Kindertagesstätte mit fünf Gruppen neu gebaut.

Für das Grundstück existiert zur Zeit kein Bebauungsplan. Es ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die geplante Wohnbebauung ist, anders als die Kindertagesstätte, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt werden konnte, danach derzeit nicht zulässig und bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Stadt hat hierzu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1821 – Constantinstraße – in die Wege geleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ergebenden städtebaulichen Fragen, hat sich die Verwaltung mit Co 4zig auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geeinigt:

- Entwicklung und Bebauung erfolgen nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrags und den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1821.
Verbindliche Grundlage der Bebauung ist das Bebauungskonzept der agsta Architekten und Ingenieure Dr. Ing. Harald Schulte BDA, Hannover.
- Zur Wahrung der architektonischen Qualität ist Co 4zig verpflichtet, eine einvernehmlich mit der Stadt abzustimmende Hochbauplanung einschließlich der Fassadengestaltung zu erstellen, die bei der Errichtung der Gebäude verbindlich ist
- Co 4zig strebt die Realisierung des gesamten Vorhabens innerhalb von 36 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1821 an. Die Umsetzung erfolgt in Bauabschnitten.
- Co 4zig verpflichtet sich, durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten auf eigene Kosten und im Einvernehmen mit der Stadt, eine Ausführungsplanung für die Freiflächen erstellen zu lassen. In Bezug auf davon umfasste Straßen- bzw. Wegeflächen ist die Ausführungsplanung durch und auf Kosten von Co 4zig mit Ausnahme der Deckschicht bis zur Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt herzustellen. Die Deckschicht ist nach Fertigstellung der Hochbauten aller Bauabschnitte zu erstellen. Die übrigen Freiflächen sind nach Maßgabe der Ausführungsplanung ebenfalls bis zur Fertigstellung der Hochbauten in den jeweiligen Bauabschnitten von Co 4zig auf eigene Kosten herzustellen.
- Im Vertragsgebiet sind 120 Bäume und Gehölze vorhanden, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen. Auf den entsprechenden, der Drucksache zum Bebauungsplan Nr. 1821 beigefügten Plan (sog. Baumampel) wird verwiesen. Für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens müssen diese fast vollständig gefällt werden. Über erforderliche Fällungen und die hieraus resultierenden Ersatzpflanzungen, einschließlich genauer Anzahl, Art, Qualität, genaue Standorte und das städtische Abnahmeverfahren, wird im Rahmen des gesonderten Antrags- und Genehmigungsverfahrens nach Baumschutzsatzung entschieden. Dabei besteht Einvernehmen, dass sowohl Pflanzungen im Rahmen der o. a. Freiflächenplanung, als auch die Pflanzung von Straßenbäumen im Rahmen von erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (s. u.) Ersatzpflanzungen darstellen. Die sog. Baumampel wird Gegenstand auch der Freiflächenplanung. Danach werden im Vertragsgebiet (Anlage 1) ca. 80 % der erforderlichen Ersatzpflanzungen abgedeckt. Für noch fehlende Ersatzpflanzungen verpflichtet sich Co 4zig zu einer entsprechenden Ersatzzahlung nach der Baumschutzsatzung. Die Stadt verpflichtet sich zur satzungsgemäßen, zweckgebundenen Verwendung.
- Auf Grundlage der Drucksache Nr. 1775/2009 entsteht durch den geplanten Wohnungsbau ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen in Größe von rechnerisch 1.466 m². Dieser soll durch Neu- und Umgestaltung vorhandener städtischer Spielplatzflächen an der Hebbelstraße und an der Spannhagenstraße kompensiert werden. Co 4zig verpflichtet sich zur Kostentragung dieser Maßnahmen durch Zahlung eines Ablösebetrages. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen städtischen Kosten für Neu- bzw. Umgestaltungmaßnahmen beträgt dieser 219.900,- €. Die Stadt verpflichtet sich, den Ablösebetrag zweckgebunden zu verwenden und die benannten Spielplatzflächen innerhalb einer Frist von 36 Monaten nach

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1821 auszubauen.

- Für das Vertragsgebiet (Anlage 1) wurde nach Abstimmung zwischen den Vertragsparteien durch die Stadt eine Untersuchung in Bezug auf Altlasten bzw. Kontaminationen in einem zweistufigen Verfahren (zunächst historische Recherche, darauf aufbauend eine orientierende Untersuchung) durchgeführt. Co 4zig hat sich zur Kostentragung des vereinbarten zweistufigen Verfahrens verpflichtet. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen vor.
Co 4zig verpflichtet sich demgemäß, mit den zuständigen Stellen der Stadt und erforderlichenfalls der Region Hannover die aus der Untersuchung resultierenden Maßnahmen einvernehmlich abzustimmen und diese anschließend entsprechend auf eigene Kosten umzusetzen. Vor einvernehmlichem Abschluss der Abstimmung mit den zuständigen Stellen darf mit Erdarbeiten im Vertragsgebiet (Anlage 1) nicht begonnen werden.
In Bezug auf Altlasten bzw. Kontaminationen, ist Co 4zig verpflichtet, diese auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt sowie der Region Hannover ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Co 4zig stellt insoweit die Stadt von Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit Altlasten bzw. Kontaminationen frei, soweit diese vor der vereinbarten Übergabe von Flächen für öffentliche Zwecke (s. u.) im Vertragsgebiet (Anlage 1) an die Stadt entstanden sind. Näheres regeln die betreffenden gesonderten Grundstücksübertragungsverträge.
Während der Baumaßnahmen sind die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Entsorgung von Auffüllmaterial zu beachten und mit der Region Hannover abzustimmen. Unter Umständen muss eine fachgutachterliche Begleitung und eine Dokumentation erfolgen. Abfallrechtliche Vorabuntersuchungen erfolgen durch Co 4zig selbst und auf eigene Kosten.
Im Übrigen werden die einzuhaltenden Anforderungen sowie die Qualität einzubauenden Bodenmaterials im Bereich von Freiflächen und Gebäuden nach Maßgabe der städtischen Standards verbindlich vertraglich festgelegt.
- Soweit im Vertragsgebiet (Anlage 1) Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können, ist Co 4zig verpflichtet, Baumaßnahmen auf eigene Kosten durch entsprechende Fachfirmen begleiten zu lassen. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- Co 4zig hat sich zur energetischen Ausgestaltung der Gebäude durch die städtische Klimaschutzleitstelle beraten lassen. Danach ist Co 4zig verpflichtet, bei der Umsetzung der Bauvorhaben mindestens folgende Vorgaben einzuhalten und anschließend gegenüber der Stadt durch Testat nachzuweisen:
 - a) Die Gebäude sind mindestens im Niedrigenergiehaus Plus-Standard zu erstellen, das heißt, dass die Wärmeverluste der einzelnen Gebäude über die Außenbauteile (Wert H'_{τ}) wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 liegen. H'_{τ} bezeichnet den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust eines Gebäudes.
 - b) Die zu errichtenden Gebäude werden an Fernwärme angeschlossen und der Heizungs- und Warmwasserbedarf werden überwiegend durch Fernwärme gedeckt.
 - c) Die Dachflächen von Gebäuden bei einer Neigung von bis zu max. 20° sind vollflächig extensiv zu begrünen und sie sind statisch und mit Leerrohren so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Eine

entsprechende Voreinrichtung für eine bestimmte Art von Photovoltaikmodulen und die Belegung mit Photovoltaikmodulen sind jedoch von Co 4zig ausdrücklich nicht geschuldet.

- Nach Maßgabe des in Aufstellung befindlichen städtischen Infrastrukturkostenkonzepts (siehe Beschlussdrucksache Nr. 1928/2016) lösen die geplanten rd. 250 Wohneinheiten einen zusätzlichen Bedarf an 33 Kindergartenplätzen für Kinder über drei Jahren und an 13 Krippenplätzen für Kinder unter drei Jahren aus. Co 4zig hat sich entschlossen, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung vorzuhalten und verpflichtet sich, eine den vorbenannten Bedarf deckende Einrichtung herzustellen und anschließend zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Hierzu soll in der Nordostecke des Vertragsgebietes (Anlage 1) eine 5-gruppige Kindertagesstätte entstehen (zwei Ü3-Gruppen mit jeweils 25 Plätzen, 2 U3-Gruppen mit jeweils 15 Plätzen und eine altersübergreifende Gruppe mit 20 Plätzen). Co 4zig plant, die Einrichtung bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1821 bzw. im Vorgriff darauf zu realisieren. Eine Baugenehmigung wurde im Juni 2016 erteilt. Mit dem Bau der Kindertagesstätte wurde begonnen. Ihre Fertigstellung ist innerhalb eines Jahres geplant. Die Stadt hat mit Co 4zig eine gesonderte Vereinbarung zu den Modalitäten einer Anrechnung der so voraussichtlich im Vorfeld geschaffenen Kindertagesstättenplätze abgeschlossen. Auf die entsprechende Beschlussdrucksache Nr. 1676/2016 wird verwiesen. Dabei besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass die Schaffung von über den o. a. Bedarf hinausgehenden Kapazitäten aus eigenem Antrieb und freiwillig erfolgt und Co 4zig zu deren Aufrechterhaltung nicht verpflichtet ist. In Bezug auf die den o. a. Bedarf deckenden Plätze ist Co 4zig verpflichtet, die Einrichtung für die Dauer von mindestens 25 Jahren ab Inbetriebnahme zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Der Nutzungszweck wird durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch gesichert. Eine Schließung der Einrichtung oder eine Reduzierung der Kapazität, soweit dies den o. a., vom Wohnbauvorhaben ausgelösten Bedarf berührt, bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Einrichtung ist verpflichtend zu versichern. Im Schadensfall darf die Versicherungssumme ausschließlich zur Reparatur bzw. Wiedererrichtung verwendet werden. Im Übrigen besteht im heutigen Gebäudekomplex Gerrit-Engelke-Straße 27 bereits jetzt eine Kindertagesstätte, die durch gesonderte vertragliche Vereinbarungen zwischen Co 4zig und dem Betreiber in den geplanten Neubau überführt wird und auf diese Weise die Kontinuität des Betriebs einer Kindertagesstätte am Standort gewährleistet. Auch dies wird durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt gesichert. Deren Löschung erfolgt erst nach Inbetriebnahme des vorbenannten Neubaus der Kindertagesstätte. Vor diesem Hintergrund wird auf die ansonsten übliche weitere Absicherung per Bürgschaft verzichtet. Unbeschadet davon bleibt jedoch eine vertragliche Verpflichtung für Co 4zig, falls eine den Bedarf von 33 Kindergarten- und 13 Krippenplätzen deckende Einrichtung 24 Monate nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1821 nicht oder nicht mit der erforderlichen Anzahl an Plätzen in Betrieb sein sollte. In diesem Fall hat Co 4zig einen entsprechenden Ablösebetrag nach Maßgabe des o. a. Infrastrukturkostenkonzepts an die Stadt zu zahlen. Die Verpflichtung steht unter dem Vorbehalt des Inkrafttretens des Konzeptes innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages. Es besteht die ausdrückliche vertragliche Verpflichtung, die Vertragsregelungen zur Kinderbetreuungseinrichtung an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

- Co 4zig verpflichtet sich gemäß der Beschlussdrucksache Nr. 2376/2015 E1 aufgrund des Änderungsantrags der Fraktionen im Stadtbezirksrat Bündnis90/Die Grünen und SPD vom 27.11.2015, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 20 % der Wohneinheiten einen Antrag auf Förderung nach dem vom Rat der Stadt am 19.09.13 (Beschluss-Drucksache Nr. 1724/2013) beschlossenen Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen in der dann aktuellen Fassung zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.
- Co 4zig ist verpflichtet, im Vertragsgebiet zwei Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten. Soweit innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens und trotz spätestens sechs Monaten danach abzugebenden verbindlichen Angeboten gegenüber allen in Hannover zu diesem Zeitpunkt am Markt befindlichen Car-Sharing-Unternehmen aus nicht von Co 4zig zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung für den jeweiligen Stellplatz.
- Für die Erschließung der innerhalb des Vertragsgebiets (Anlage 1) gelegenen Wohnbauflächen ist der Aus- und Umbau von an diese angrenzenden Nebenanlagen der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Umsetzung erfordert zum Teil eigentumsrechtliche Neuordnungen zwischen Co 4zig und der Stadt, zu deren Umsetzung mittels gesonderter Grundstücksverträge sich Co 4zig verpflichtet.
Co 4zig verpflichtet sich ferner zur Planung und Herstellung der erforderlichen Maßnahmen auf eigene Kosten. Der Umfang ist mit der Stadt abgestimmt und erfolgt gemäß den städtischen Standards. Umfasst sind auch notwendige Anschlussarbeiten an vorhandene oder von der Stadt zwischenzeitlich erstellte Erschließungsanlagen. Der Aus- und Umbau im Bereich der neuen Kindertagesstätte (s. o.) ist aufgrund deren planungsrechtlicher Beurteilung nach § 34 BauGB ausgenommen und kann damit nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein.
Eingeschlossen ist die mit dem Aus- und Umbau der Nebenanlagen verbundene Pflanzung von 19 Straßenbäumen (s. o.), wobei dem städtischen Standard entsprechend, die Bäume von der Stadt gepflanzt werden und Co 4zig sich zur Übernahme der anfallenden Kosten verpflichtet.
Alle mit den Aus- und Umbaumaßnahmen verbundenen Leistungsverpflichtungen werden mittels Bürgschaft abgesichert.
- Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 1821 vorgesehenen, mit Dienstbarkeiten für die Anlieger bzw. für die Stadt zu belastenden Flächen ist Co 4zig verpflichtet, deren Eintragung innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt beim Grundbuchamt zu veranlassen.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch Co 4zig, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen wesentlicher Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1821 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorgenannten Bebauungsplans im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit Co 4zig vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 08.11.2016