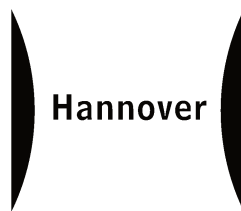


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1950/2020
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 - Große Pfahlstraße, Wechsel bei der Vorhabenträgerin und Verlängerung der Durchführungsfrist

Antrag,

einem Wechsel bei der Vorhabenträgerin auf nunmehr allein die Legacis Projekte GmbH, Theaterstraße 1, 30159 Hannover, zuzustimmen und eine Verlängerung der Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens an der Großen Pfahlstraße bis zum 30.11.2022 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1803 eingehend geprüft. Sie gelten für den Durchführungsvertrag und die hier vorgesehenen Vertragsanpassungen in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Die Stadt hat zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 – Große Pfahlstraße – mit der Legacis Projekte GmbH und der TAURUS Bau- & Projektmanagement GmbH, als Vorhabenträgerin in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) einen Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hinsichtlich der wesentlichen Inhalte dieses Durchführungsvertrags wird auf die am 25.08.2016 abschließend vom Verwaltungsausschuss beschlossene Drucksache Nr. 1304/2016 verwiesen. Das Bauvorhaben soll von der Vorhabenträgerin für die Grundstückseigentümerin, die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr e.G. realisiert werden.

Am 28.12.2016 konnte der von der Vorhabenträgerin eingereichte Bauantrag von Seiten der Stadt genehmigt werden. Mit dem Bau des Vorhabens wurde gemäß den vertraglichen Durchführungsfristen am 17.07.2017 fristgerecht begonnen.

Nach dem Durchführungsvertrag hat die Vorhabenträgerin 30 Monate nach Baubeginn Zeit, das Bauvorhaben fertig zu stellen.

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. Nach Einreichung der Statik konnte der Änderungsantrag letztendlich genehmigt werden. Bis dahin konnten nur geringfügige Bauaktivitäten festgestellt werden.

Im Jahr 2019 hat sich die Vorhabenträgerin dann von ihrem Generalunternehmen getrennt. Seit Beginn dieses Jahres versucht die Vorhabenträgerin ein neues Generalunternehmen für die Realisierung des Bauvorhabens zu gewinnen. Es sollen Gespräche zwischen der Vorhabenträgerin und einem neuen Bauunternehmen geben, belastbare Unterlagen, wie z.B. Bauverträge, liegen der Stadt jedoch nicht vor.

Die von Seiten der Stadt an die Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin herangetragenen Alternativen zur Fortführung des Projektes wurden allesamt ausgeschlossen. Jedoch wurde seitens der Vorhabenträgerin unter der Prämisse einer Verlängerung der vertraglichen Fristen ein neuer Bauablaufplan zur Umsetzung des Vorhabens vorgelegt.

In diesem Rahmen wurde auch deutlich, dass die bislang als Vorhabenträgerin gemeinsam auftretenden Gesellschaften der GbR getrennte Wege gehen und das Vorhaben nunmehr allein von der Legacis Projekte GmbH realisiert werden soll.

Vor diesem Hintergrund und basierend auf dem vorgelegten Bauablaufplan wird ersucht, dem Wechsel bei der Vorhabenträgerin zuzustimmen und die Frist zur Fertigstellung zu verlängern.

Aufgrund der sich darstellenden Situation, der nicht eingehaltenen Realisierungsfrist und der weiterhin ruhenden Bautätigkeit, könnte die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB nunmehr ein Verfahren in die Wege leiten, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 aufzuheben, mit der Folge allerdings, dass ein Bauvorhaben in der vorliegenden Form planerisch nicht mehr zulässig wäre.

Die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr e.G. als Grundstückseigentümerin und spätere Nutzerin der Gebäude hat jedoch ein großes Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens und der weiteren Zusammenarbeit mit der Vorhabenträgerin.

In Kenntnis, dass die Vorhabenträgerin vertragsgemäß den Infrastrukturkostenanteil in Höhe von 202.100,- € gezahlt und die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr die Anträge auf geförderten Wohnungsbau eingereicht hat und zugleich im Zuge des Baulückenschlusses Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden kann, wird empfohlen, dem Wechsel bei der Vorhabenträgerin zuzustimmen und eine Verlängerung der Frist zur Fertigstellung bis zum 30.11.2022 zu beschließen. Die Vorhabenträgerin wird damit in die Lage versetzt, das Bauvorhaben doch noch zu realisieren. Das gesetzliche Erfordernis des wirtschaftlichen „in der Lage seins“ der Vorhabenträgerin ist über die mit der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr kaufvertraglich vereinbarten, an den Bauablauf gekoppelten Zahlungsmodalitäten weiterhin gegeben.

61.16
Hannover / 04.09.2020