

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1736/2015
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1812 Großer Hillen 31/33

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1812 - Großer Hillen 31/33 - mit der Vorhabenträgerin, der Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1812 - Großer Hillen 31/33 - abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1812 - Großer Hillen 31/33 - dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Der Stadt entstehen durch den Abschluss des Durchführungsvertrages keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Die Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH – nachfolgend Vorhabenträgerin genannt – hat das in Anlage 1 gekennzeichnete Vertragsgrundstück Großer Hillen 31/33 erworben und beabsichtigt, das dort vorhandene Wohn- und Geschäftshaus, das eine leerstehende Ladeneinheit im Erdgeschoss und nicht mehr zeitgemäße Wohnungen in den Obergeschossen aufweist, umzubauen und zu erweitern. Geplant ist, das Gebäude gestalterisch aufzuwerten und 13 hochwertige Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen zu realisieren.

Die geplante Bebauung ist nach dem derzeit hier geltenden Bebauungsplan Nr. 225 nicht möglich und erfordert daher eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 1812 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrags geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1812 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin hat sich von der Klimaschutzleitstelle zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die folgenden Vorgaben zu erfüllen:
 - a) Das Bauvorhaben wird in einer kompakten Bauweise und einem zeitgemäßen energetischen Standard errichtet (u.a. verstärkte Dämmung an Außenbauteilen, Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Wärmeschutzverglasung etc.). Dabei werden bereits die Standards der EnEV 2016 zugrunde gelegt. So müssen die Transmissionswärmeverluste um mindestens 15% und der Primärenergiebedarf um mindestens 25% niedriger gehalten werden als die Werte des Referenzgebäudes der EnEV 2014.
 - b) Die Raumwärme- und Trinkwarmwasserversorgung erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk mit Gas-Spitzenlastkessel im Keller des Hauses. Alternativ könnte ein Gasbrennwertkessel mit Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden, wenn die Gleichwertigkeit hinsichtlich der CO₂ (Äquivalente)-Bilanz nachgewiesen wird.

Die Einhaltung der v.g. Vorgaben ist der Klimaschutzleitstelle gegenüber durch ein Testat nachzuweisen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freiflächen des Bauvorhabens auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens herzustellen und spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode sämtliche der erforderlichen Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Bau- und Vorhabenbeschreibung und der Freiflächenplan sind verbindlich.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen im Vertragsgebiet (Anlage 1) vorhandenen, großkronigen Laubbaum, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt fällt, dauerhaft zu erhalten. Er ist im Zuge der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen, insbesondere einen ortsfesten Zaun, gegen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb schützen. Die Vorhabenträgerin muss die Schutzmaßnahmen vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten fertig stellen. Wird der Baum dennoch beschädigt, ist die Stadt unverzüglich zu benachrichtigen, um Maßnahmen zur Schadensbeseitigung festzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen unverzüglich zur Umsetzung zu bringen und trägt die hierfür anfallenden Kosten.
- Die im Vertragsgebiet neu geplanten, zu uneingeschränkten Wohnzwecken nutzbaren Wohnungen lösen einen Bedarf von einem Kita-Platz für Kinder über 3 (Ü3) aus, der in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Die anteilig ermittelten

investiven Kosten nach den Standards für städtische Kitas betragen hierfür nach Abzug der Zuschüsse von Region Hannover und vom Land Niedersachsen rd. 27.300,- €. Die Vorhabenträgerin übernimmt diese Kosten als Ablösebetrag, die Zahlung ist fällig mit Fertigstellung der Wohneinheiten. Sie ist jedoch weiterhin abhängig von einem nach der aktuellen Rechtsprechung vom Rat zu beschließenden Infrastruktur-Konzept, das die Verwaltung derzeit für das kommunale Beschlussfassungsverfahren vorbereitet. Sollte dieses nicht bis zum 31.12.2017 zustande kommen, entfällt die Zahlungsverpflichtung. Soweit im endgültigen Infrastruktur-Konzept Rabatte für eine Ablösung vorgesehen sind, werden diese bei der Zahlung berücksichtigt. Die Zahlungsverpflichtung der Vorhabenträgerin wird über eine Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe abgesichert.

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1812 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit der Vorhabenträgerin vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung und Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 17.08.2015