Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1345/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof**

**Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof - mit der Aurelis Asset GmbH,
Mergenthaler Allee 15 – 21, 65760 Eschborn - im Folgenden "Aurelis" genannt - zu den in der Begründung näher aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1774 eingehend geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

**Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

**Begründung des Antrages**

Aurelis beabsichtigt, das bis vor wenigen Jahren im Wesentlichen gewerblich genutzte und inzwischen weitestgehend brach liegende Dreiecks-Grundstück im Eckbereich der Straßen Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet; im Folgenden "Vorhabengrundstück" genannt) zu bebauen. Es soll eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen mit einem freien Bereich in der Grundstücksmitte entstehen. Lediglich an der Ostecke des Vorhabengrundstückes ist ein „Kopfbau“ mit sieben Geschossen vorgesehen. Es sollen im Wesentlichen Wohnungen entstehen, in dem siebengeschossigen „Kopfbau“ ist eine gewerbliche Nutzung geplant.

Die o.g. Nutzung ist nach dem hier zurzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 620, der für das Grundstück eine Gewerbenutzung (GE) festsetzt, nicht möglich und erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Hierzu hat die Stadt auf Antrag von Aurelis das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit Aurelis auf den erforderlichen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zu den nachfolgend aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Aurelis verpflichtet sich zur Verwirklichung des o.g. Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages. Aurelis muss innerhalb von 6 Monaten nach dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben vorlegen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertig stellen.

- Aufgrund von geplanten 142 Wohneinheiten löst das Bauvorhaben nach dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Infrastrukturkostenkonzept der Stadt einen Bedarf an 18 Kindergarten-Plätzen für Kinder über 3 Jahre (Ü3) und 7 Krippen-Plätzen für Kinder unter 3 Jahre (U3) aus. Unter Berücksichtigung der derzeitigen investiven Herstellungskosten für eine Kindergartengruppe nach städtischen Standards in Höhe von 750.000,- € und der durchschnittlichen Gruppengrößen von 25 Kindern für Ü3-Kindergarten-Gruppen und 15 Kindern für U3-Krippen-Gruppen ergeben sich durch diesen im Stadtbezirk ungedeckten Bedarf Kosten in Höhe von maximal 890.000,- €. Soweit Fördermittel, z. B. von Land und/oder Region, zur Verfügung stehen, verringert sich dieser Betrag entsprechend. Aurelis ist verpflichtet, den vorgenannten, ggf. um zur Verfügung stehende Fördermittel reduzierten Betrag - nach Abzug von im Infrastrukturkostenkonzept ggf. vorgesehenen Rabatten und in Abhängigkeit vom Zustandekommen des v.g. Infrastrukturkostenkonzepts - innerhalb von einem Monat nach Fertigstellung der Wohnungen im Rahmen des Bauvorhabens als Ablösebetrag an die Stadt zu zahlen. Diese Verpflichtung wird durch Bürgschaft abgesichert.

Die o.g. Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrags entfällt ganz oder teilweise, wenn Aurelis bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens in dem siebengeschossigen Kopfbau - was nach dem zukünftigen Bebauungsplan bzw. der Vorhabenbeschreibung in Bezug auf eine Krippennutzung (Tagespflege) möglich wäre - und/oder außerhalb des Vorhabengrundstücks im Stadtbezirk eine bzw. mehrere Kita(s) errichtet, die den o.g. Bedarf deckt/decken. Die Kita(s) muss/müssen bis zur Fertigstellung der Wohnungen im Rahmen des Vorhabens ebenfalls fertiggestellt und der Betrieb durch vertragliche Regelungen sichergestellt sein. Dabei sind die im Rahmen von städtebaulichen und Durchführungsverträgen regelmäßig von der Stadt verlangten Bedingungen zu erfüllen (insbesondere eine Betriebsdauer von mindestens 25 Jahren, die grundbuchliche Sicherung der Einschränkung auf eine Kita-Nutzung, die Absicherung durch die o.g. Bürgschaft bis zur Inbetriebnahme der Kita(s), sowie Fortgeltung der Zahlungsverpflichtung für den Ablösebetrag in anteiliger Höhe, falls die Kita(s) den o.g. Bedarf nicht vollständig abdeckt/abdecken).

- Aurelis hat sich von der Klimaschutzleitstelle der Stadt zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Danach ist Aurelis verpflichtet, bei der Errichtung des Vorhabens folgende Vorgaben einzuhalten und anschließend gegenüber der Stadt nachzuweisen:

  a) Alle Gebäude auf dem Vorhabengrundstück werden im KfW-Standard errichtet. Unbeschadet weitergehender Anforderungen der KfW im Rahmen der Förderung bedeutet das, dass die Werte für die sogenannten Transmissionswärmeverluste wenigstens um 15% und der Primärenergiebedarf wenigstens um 30% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) liegen müssen.

  b) Der überwiegende Teil der Heizwärme- und Warmwasserversorgung ist über Fernwärme zu decken.

- Eventuelle Verunreinigungen des Bodens werden durch die fast vollständige Auskofferung des Vorhabengrundstücks aufgrund der Errichtung der Tiefgarage sowie der Keller- und Abstellräume beseitigt. In nicht von diesem Aushub betroffenen Teilbereichen, auf denen unversiegelte Freiflächen entstehen sollen, ist die Auffüllung zumindest bis in eine Tiefe von 1,00 m unter der künftigen Geländeoberkante gegen sauberen Boden auszutauschen. Die Belange des Bodenschutzes sind dadurch berücksichtigt und die Einhaltung der Bodenwerte für die Bauleitplanung Wohnen in der Stadt Hannover ist gewährleistet. Die Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten, für eine fachgerechte Separierung, Untersuchung und Entsorgung von Bodenaushub ist zu sorgen. Eine Dokumentation ist zu erstellen und der Stadt vorzulegen. Einzelheiten betreffend den Einbau bzw. Wiedereinbau von Boden sind im Vertrag geregelt.

- Aurelis verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für 40 Wohneinheiten (d.h. für ca. 28 % der insgesamt geplanten Wohneinheiten) einen Antrag auf Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt für Mietwohnungen zu stellen oder durch einen Dritten (späterer Übernehmer des Vorhabens) stellen zu lassen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten. Die geförderten Wohnungen sollen in den geplanten Häusern 1, 2 und 9 errichtet werden.

- Für die Flächen, die im VEP als „überbauter Durchgang mit Gehrecht zugunsten der Anwohner und der Allgemeinheit“ (an der östlichen Ecke des Bauvorhabens) und als „Gehrecht für Anwohner und Allgemeinheit“ (an der Westseite des Bauvorhabens) dargestellt sind, sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

- Mit dem Bauvorhaben wird eine Tiefgarage realisiert. Diese wird natürlich belüftet. Hierfür und für Zwecke des Brandschutzes sind Lichtschächte im Gehwegbereich der Anna-Zammert-Str. erforderlich. Nähere Einzelheiten ergeben sich u. a. aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774. Zur Sicherstellung der dauerhaften Nutzung dieser Lichtschächte wird die Vorhabenträgerin mit der Stadt vor Abschluss des Durchführungsvertrages eine entsprechende gesonderte Vereinbarung abschließen.

- Aurelis ist verpflichtet, auf dem Vorhabengrundstück neben den für das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich notwendigen 140 Pkw-Einstellplätzen einen Stellplatz für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten. Die Vorhabenträgerin muss der Stadt nachweisen, dass sie die im Stadtgebiet Hannover tätigen Anbieter von Car-Sharing innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben hierüber informiert hat. Soweit innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens aus nicht von Aurelis zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch den Investor, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1774 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v.g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 31.05.2016