

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten (zur Kenntnis)

Nr. 0299/2012

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1738 - Ottweilerstraße

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1738 - Ottweilerstraße - mit der Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG 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. 1738 abgeschlossen, zu dem die Drucksache für den Satzungsbeschluss gleichzeitig ins Verfahren gegeben worden ist. Die in dieser Drucksache dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Es entstehen durch den Durchführungsvertrag keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Zur Veräußerung einer Grundstücksteilfläche an den Vorhabenträger siehe Beschluss-Drs. zum Kaufvertrag, die gleichzeitig ins Beschlussfassungsverfahren gegeben worden ist..

Begründung des Antrages

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG (nachfolgende "Rhein Capital" genannt) ist Eigentümerin des Grundstückes Ottweilerstraße 19, auf dem sich zurzeit ein vor Kurzem aufgegebenes Ladenzentrum mit Lebensmitteldiscounter und einigen kleineren Läden befindet.

Nach dem erforderlichen Zukauf von angrenzenden städtischen Grundstücksflächen plant Rhein Capital auf dem entstehenden, in Anlage 1 umrandeten Grundstück die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit 900 m² Verkaufsfläche (einschließlich kleinerer Shops) im Erdgeschoss, einer darunter liegenden Tiefgarage und 5 Wohnungen in den Obergeschossen. Der Abschluss des Kaufvertrages über die städtischen Flächen und die vertragsgemäße Zahlung des Kaufpreises sind Voraussetzung für den Beschluss zum Durchführungsvertrag.

Das o.g. Bauvorhaben ist nach den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 277 in der Fassung der 5. Änderung nicht möglich. Auf Antrag von Rhein Capital hat die Stadt daher das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1738 eingeleitet. Die Drucksache zum Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan befindet sich gleichzeitig im Beschlussfassungsverfahren.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Die Verwaltung hat sich mit Rhein Capital auf einen Durchführungsvertrag zu folgenden wesentlichen Konditionen geeinigt:

- Rhein Capital verpflichtet sich zur Durchführung des o.g. Bauvorhabens.
- Ein vollständiger Bauantrag für das Bauvorhaben ist innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum o.g. Bebauungsplan vorzulegen, mit dem Bau ist innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung an Rhein Capital zu beginnen und das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Rhein Capital verpflichtet sich, folgende Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten nach städtischen Standards herzustellen:
 - a. Verlegung des nördlichen Fußweges;
 - b. Ausbau des westlichen Fußweges einschließlich Straßenbegleitgrün bis zum Bord an der Ottweilerstraße; die vorgesehenen Straßenbäume werden vom städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün geliefert und gepflanzt;
 - c. Verlegung des Regenwasserkanals im nördlichen Fußweg und seiner Fortsetzung an der Nordostecke des Vorhabengrundstückes.
- Für die Freiflächengestaltung ist der dem Vertrag beigelegte qualifizierte Freiflächenplan verbindlich (der auch Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1738 ist).

- Die erforderliche Abgrenzung zwischen dem geplanten Parkplatz an der Südseite des Bauvorhabens und dem südlich daran anschließenden Kinderspielplatz, bestehend aus einer Strauchpflanzung und einem 80 cm hohen Stabgitterzaun, wird von Rhein Capital auf eigene Kosten nach städtischen Standards geplant und hergestellt.
- Rhein Capital hat sich von der Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit proKlima zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Rhein Capital ist verpflichtet, bei Errichtung des Bauvorhabens folgende energetische Vorgaben einzuhalten:
 - a. Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Lebensmittelvollversorgers im Erdgeschoss mindestens 15 % unter dem des Referenzgebäudes der EnEV 2009;
 - b. Deckung des Wärmebedarfes des Lebensmittelvollsortimenters im Erdgeschoss überwiegend aus dem Kälteverbundsystem;
 - c. soweit möglich, auch Versorgung der Wohnungen im Obergeschoss aus dem Kälteverbundsystem;
 - d. bei den Wohnungen in den Obergeschossen Wärmeverlust über die Gebäudehülle mindestens 15 % und Primärenergiebedarf mindestens 30 % unter dem des Referenzgebäudes der EnEV 2009;
 - e. Deckung des restlichen Wärmebedarfes überwiegend durch Fernwärme (Ausnahmen nur auf schriftlichen, begründeten Antrag);
 - f. Verwendung von Tiefkühlmöbeln mit Türen, weitestgehender Verzicht auf Steckermöbel (frei aufgestellte Kühlgeräte, die Ihre Abwärme in den Verkaufsraum abgeben) und Verwendung von Toprunner-Geräten;
 - g. photovoltaikgeeignete Statik und Aufbau des Daches.
- Rhein Capital ist verpflichtet, unter Beachtung der Kriterien des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 16.12.2010 (Drs. 1909/2010 N1) bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens auf dem Vorhabengrundstück 12 Fahrradabstellplätze herzustellen. Der/die Standort(e) ergeben sich aus dem qualifizierten Freiflächenplan. Es sind nur Fahrradbügel „Modell Hannover“ bzw. in Abstimmung mit der Stadt adäquate Fabrikate in hochwertiger Qualität zu verwenden.
- Folgende Dienstbarkeiten werden im jeweiligen Grundbuch eingetragen:
 - a. Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit auf dem südlich des Bauvorhabens gelegenen Parkplatz (für die fußläufige Verbindung zwischen der Ottweilerstraße und dem Stichweg zur Sulzbacher Str.);
 - b. ebenso auf diesem Parkplatz ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung für die dort vorhandene öffentliche Entwässerungsleitung;
 - c. ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung für die vorhandene Schmutzwasserleitung und die verlegte Regenwasserleitung an der Nordostecke des Vorhabengrundstückes.
- Für die Erschließungsmaßnahmen sowie die Abgrenzungsmaßnahmen des Parkplatzes zum südlich gelegenen Kinderspielplatz leistet Rhein Capital Sicherheit in Form einer Bürgschaft in Höhe von 70.000,- €.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstückes/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1738 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens.

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

61.16
Hannover / 31.01.2012