Landeshauptstadt Hannover

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. 0330/2023
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1889
- Kronsberger Höfe -

Antrag,
dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1889 - Kronsberger Höfe - mit der Sozialgenossenschaft Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe eG, Hannover (nachfolgend „Vorhabenträgerin“), zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender-Aspekte sind im Zusammenhang mit der Drucksache zum Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1889 eingehend geprüft worden. Sie gelten entsprechend für den Durchführungsvertrag.

Kostentabelle
Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen, die in kausalem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans entstehen, der Vorhabenträgerin aufzuerlegen. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.
Aufgrund der das Vorhabengrundstück (Anlage 1) umgebenden planerischen (insoweit weiterhin Bebauungsplan Nr. 1552 mit darin festgesetzten Spiel- und Erholungsflächen einschl. Bolzplatz) und tatsächlichen Gegebenheiten, kann in diesem Einzelfall ein kausal zurechenbarer Bedarf an Spielfläche nicht hergeleitet und kann damit eine diesbezügliche Übernahme von Folgekosten insoweit vertraglich nicht der Vorhabenträgerin auferlegt werden.

Begründung des Antrages
Östlich an das Wohngebiet Kronsberg anschließend befindet sich das Grundstück Wasseler Straße 1 des ehemaligen Hotels Kronsberger Hof. Die Stadt als letzte Nutzerin hat nach einem Interessenbekundungsverfahren das Objekt veräußert. Den Zuschlag erhielt das

Gesamtkonzept der Vorhabenträgerin. Auf die entsprechende vertrauliche Beschlussdrucksache Nr. 1735/2020 wird verwiesen.

Nach dem zwischenzeitlich durch die Stadt erfolgten Abbruch der Bestandsgebäude ist, dem Gesamtkonzept folgend, eine Neubebauung mit einer um einen Innenhof angeordneten Gebäudegruppe geplant. Neben Wohnnutzungen unterschiedlicher Ausprägungen mit bis zu 57 Wohneinheiten sind Gemeinschaftsräume, öffentlich zugängliche Bereiche wie ein Café und eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Darüber hinaus hat die Vorhabenträgerin ein südöstlich angrenzendes, mit einem ehemaligen Wasserspeicher-Behälter (sog. Pumpenhaus) bebautes Grundstück von dritter Seite erworben. Das sog. Pumpenhaus soll saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Nutzungsspektrum des Vorhabens widerspricht dem derzeit hier geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1552, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festsetzt.
Eine Änderung des Planungsrechts ist daher erforderlich.
Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1889 - Kronsberger Höfe - eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1889 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte, hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf folgende wesentlichen Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrags geeinigt:

- Der notarielle Grundstückskaufvertrag vom 01.12.2020 zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin ist wesentlicher Bestandteil des Durchführungsvertrags. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche sich hieraus ergebenden Verpflichtungen auf dem gesamten, in Anlage 1 schwarz gestrichelt gekennzeichneten Vorhabengrundstück, umzusetzen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag in Bezug auf den Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten und hierzu im Vorfeld ggf. erforderliche Bodenuntersuchungen, in Bezug auf die kaufvertraglich getroffenen Regelungen zum energetischen Standard (die Vorhabenträgerin plant darüber hinausgehend den Effizienzhausstandard 40 zu verwirklichen), in Bezug auf die Einhaltung der "Vorgaben für Kronsberg Mitte und Nord der Landeshauptstadt" (sog. Kronsberg-Standard) bei den Baumaterialien und die damit verbundenen Regelungen zur Qualitätssicherung und zur Nachweispflicht. Dies erstreckt sich nach dem Durchführungsvertrag ausdrücklich auch auf das Flurstück 182/5 (siehe Anlage 1), auch wenn diese Fläche mit dem sog. Pumpenhaus nicht Gegenstand des Kaufvertrags mit der Stadt war.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) das oben näher bezeichnete Bauvorhaben zu realisieren, und zwar entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1889 in seiner endgültigen Fassung (Textsatzung und zugehörige Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ansichten), entsprechend der jeweils zum Vertrag genommenen Vorhabenbeschreibung samt ihrer Anhänge, dem Freiflächenplan und gemäß den im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen. Sofern nicht abweichend geregelt, trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens.

- Die Vorhabenträgerin hat den vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1889 vorzulegen und innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen. Verhandlungsergebnis unter Berücksichtigung der besonderen Ausgestaltung der Vorhabenträgerin als "Baugruppe" und die aktuelle Situation mit den Auswirkungen von Corona-Pandemie und Krieg in der Ukraine ist, dass auf schriftlichen Antrag der Vorhabenträgerin die Verwaltung – sofern die Vorhabenträgerin die Verzögerung nicht zu vertreten hat - die Frist zum Baubeginn einmalig um bis zu 12 Monate verlängern kann. Der Antrag der Vorhabenträgerin muss mit einer Begründung versehen sein und spätestens einen Monat vor Ablauf der Frist zum Baubeginn bei der Stadt eingegangen sein.

- Daran anknüpfend, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin nach Baubeginn des Bauvorhabens

  a) innerhalb von 36 Monaten alle Wohnhäuser – dies sind die in Anlage 2 (unmaßstäblich vergrößerter Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan) als Haus A, B1, B2 und B3 bezeichneten Gebäude bzw. Gebäudeteile – bezugsfertig und alle Nebenanlagen sowie Freiflächen des von den Wohnhäusern umschlossenen Innenbereichs benutzungsfähig herzustellen,

  b) innerhalb von 36 Monaten das in Anlage 2 als Haus D (Kindergarten) bezeichnete Gebäude einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und des erforderlichen Außengeländes sowie der sonstigen zugehörigen Freiflächen betriebsfertig hergestellt zu haben,

  c) innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn des Bauvorhabens sämtliche für vorstehend a) und b) erforderlichen Erschließungseinrichtungen/-anlagen und Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück ab der Einmündung von/zur Wülferoder Straße (d. h. Zufahrten, Fußwege, Einstellplätze, Fahrradabstellplätze, Abfallentsorgungsstandorte etc.) bis mindestens zur nördlichen Gebäudekante des Hauses A (siehe Anlage 2) betriebsfertig herzustellen, und

  d) innerhalb von 60 Monaten das Bauvorhaben insgesamt, d. h. also auch alle übrigen Gebäude (Haus C, Haus der Stille und Gemeinschaftsraum/ehem. Pumpenhaus gemäß Anlage 2) einschließlich der umgebenden Freiflächen/Grünanlagen und zugehörigen Nebenanlagen sowie etwa noch zu schaffende Erschließungseinrichtungen/-anlagen betriebsfertig fertigzustellen.

  Die nachfolgend aufgeführten, sonstigen Regelungen zur Kindertagesstättenversorgung und zur Freiflächengestaltung bleiben unberührt.

- Die vorgenannten Fristen werden im Falle von Widerspruchs- und/oder Klageverfahren Dritter gegen Baugenehmigung oder Bebauungsplanverfahren gehemmt. Ergänzend sind Fristenhemmungen vorgesehen, falls gegenwärtig nicht gänzlich auszuschließende archäologische Funde oder Belastungen des Bodens im Sinne der sog. LAGA Klasse Z2 oder größer und/oder artenschutzrechtliche Vorgaben zu behördlich angeordneten Maßnahmen führen, die die Bautätigkeiten für das Bauvorhaben vollständig unterbrechen oder jedenfalls ganz überwiegend unterbinden. Die Hemmung endet mit dem Abschluss der angeordneten Maßnahmen bzw. mit Eintritt des angeordneten Umsetzungstermins. Im Durchführungsvertrag sind hierzu detaillierte Unterrichtungspflichten der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt vorgesehen.

- Hinsichtlich der Fassadengestaltung (u. a. werden die vertraglich näher mittels Plan definierten, nach außen weisenden Fassaden der Wohngebäude A und B1 bis B3 in Ziegel-Verblendmauerwerk ausgeführt), der Materialien und der Farbgebung trifft die zum Vertrag genommene Vorhabenbeschreibung verbindliche Festlegungen und wird zwischen Vorhabenträgerin und Stadt spätestens nach Rohbaufertigstellung, in jedem Fall aber vor Bestellung des entsprechenden Fassadenmaterials im Zuge einer Bemusterung einvernehmlich entschieden.

- Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes müssen Metallabdeckungen am Gebäude beschichtet und Fassadenbaustoffe (Putz- und Dämmstoffe) frei von pestizidhaltigen Produkten sein.

- Über die bestehenden Regelungen des o. a. Grundstückskaufvertrags hinausgehend, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Dachflächen der Gebäude nicht nur für eine Belegung mit Photovoltaikmodulen vorzubereiten, sondern, der am 17.12.2020 zu Drucksache Nr. 2457/2020 von der städtischen Ratsversammlung beschlossenen sog. Solar-Leitlinie folgend, auf mindestens einem Flachdach des Bauvorhabens eine Solaranlage mit fest installierten Photovoltaikmodulen zu errichten. Die sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1889 ergebende Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z. B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden. Die Anforderungen können auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme (z. B. Solarthermie-Anlagen) solar erzeugter Wärme, Kälte und/oder Strom erfüllt werden.

- Die Vorhabenträgerin wird - unbeschadet etwaiger bauordnungsrechtlicher Vorgaben - die im Hinblick auf ihr besonderes Bauvorhaben ausgerichtete Anzahl an Fahrradabstellplätzen auf dem Vorhabengrundstück schaffen (siehe auch Anlage 2). Es gelten die oben näher ausgeführten Realisierungsfristen.

- Für die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität bei Kfz-Stellplätzen, sind mindestens die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) einzuhalten.

  Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich 15% der für die Wohnnutzung vorgesehenen Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder auszurüsten. Es ist kaufmännisch zu runden. Hinsichtlich Qualitätssicherung und Nachweispflichten gelten die Vorgaben aus dem Grundstückskaufvertrag entsprechend.

- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, für mindestens 30% der konkret zur Errichtung vorgesehenen Wohneinheiten einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum zu stellen. Für 50% der zu fördernden Wohnungen soll, für mindestens aber 30% dieser Wohnungen muss ein Antrag auf Förderung nach dem Programmteil B des städtischen Wohnraumförderprogramms gestellt werden (Förderung bei geringen Einkommen, städtische Belegrechte). Maßgeblich ist die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung der jeweiligen Förderbestimmungen. Im Falle einer Förderzusage ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die geförderten Wohnungen zu errichten und zu vermieten. Weitergehende Verpflichtungen aus der Förderzusage bleiben unberührt. Hierüber werden gesonderte Fördervereinbarungen abgeschlossen. Soweit trotz vertragsgemäßer Antragstellung keine Förderung gewährt wird, gilt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin als erfüllt. Bei einer nur teilweisen Förderung gilt dies für den entsprechenden Anteil.

  Die Grundrisse und Wohnungsgrößen der zu fördernden Wohnungen müssen vor

Einreichung von Bauanträgen mit der zuständigen Wohnraumförderstelle abgestimmt sein. Ein auf dieser Grundlage zu erstellender formeller, prüffähiger Förderantrag ist dann innerhalb von längstens vier Monaten nach Abschluss des Durchführungsvertrages einzureichen.
Die vertragsgemäße Umsetzung wird mittels einer Vertragsstrafenregelung abgesichert.

Die Vorhabenträgerin plant die Schaffung von 28 geförderten Wohnungen.

- Nach Maßgabe des am 26.01.2017 zu Drucksache Nr. 1928/2016 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzeptes löst das Bauvorhaben folgenden zusätzlichen Infrastrukturbedarf in Bezug auf die Kindertagesstättenversorgung (Krippen- und Kindergartenplätze) aus:

  a) 7 Kindergartenplätze für über 3-jährige (Ü3) und
  b) 3 Krippenplätze für unter 3-jährige (U3).

  Nach dem Infrastrukturkostenkonzept repräsentieren diese Betreuungsplätze Folgekosten bzw. Leistungen in Höhe von 360.000,- €. Die Vorhabenträgerin wird die vorbenannten Bedarfe an Betreuungsplätzen durch Errichtung einer eigenen Kindertagesstätte auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) decken. Dabei schafft die Vorhabenträgerin etwa über den o. a. Bedarf hinausgehende Plätze auf eigene Veranlassung. Eine Rechtspflicht zur Schaffung und zum Betrieb einer übersteigenden Anzahl an Betreuungsplätzen wird vertraglich ausdrücklich nicht begründet. Der Standort der vorgesehenen Einrichtung ist aus Anlage 2 ersichtlich (sog. Haus D). Die Einrichtung muss den gesetzlichen Anforderungen genügen. Sie ist bis spätestens zum Ablauf der o. a. Frist, also 36 Monate nach Baubeginn des Bauvorhabens, betriebsfertig herzustellen und anschließend zu betreiben. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt bis zur vertragsgemäßen Inbetriebnahme der Kindertagesstätte durch eine entsprechende Sicherheitsleistung. Die Einrichtung ist anschließend für mindestens 25 Jahre zu betreiben. Der Nutzungszweck wird durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch gesichert. Eine Schließung der Einrichtung bzw. Reduzierung der Kapazität unterhalb des ermittelten Bedarfs an Plätzen bedarf der Zustimmung der Stadt. Ferner ist die Einrichtung verpflichtend zu versichern. Im Schadensfall darf die Versicherungssumme ausschließlich zu Reparatur bzw. Wiedererrichtung verwendet werden.

- Für die Gestaltung der Freiflächen ist ein dem Vertrag beigefügter Freiflächenplan verbindlich. Der Freiflächenplan greift die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Verpflichtungen zu Dachbegrünung und Baumpflanzungen auf. Die Umsetzung des Freiflächenplans hat innerhalb der oben konkretisierten Fristen zu erfolgen. Sämtliche der erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Hinsichtlich der Anwuchs- und Entwicklungspflege sieht der Vertrag entsprechende Regelungen zur Abnahme durch die Stadt und zur etwaigen Mängelbeseitigung durch die Vorhabenträgerin, einschließlich der Verpflichtung zu etwa erforderlichen Nachpflanzungen, vor.

- Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass für eine Fällung von Bäumen und Gehölzen im Zuge des Bauvorhabens ggf. eine Fällgenehmigung nach der städtischen Baumschutzsatzung erforderlich ist. Diese regelt die Einzelheiten der Fällung und die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden. Eine differenzierte Aufstellung der zu fällenden und zu erhaltenden Bäume ergibt sich aus der zum Vertrag genommenen sog. Baumampel. Diese findet sich entsprechend auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1889 (siehe u. a. Anlage 2 zur Drucksache Nr. 0318/2022).

- Im Zuge des Bauvorhabens sind Bäume und Gehölze auf dem Vorhabengrundstück und in angrenzenden Bereichen, soweit sie nicht im Rahmen des Bauvorhabens beseitigt werden müssen, nach den einschlägigen Vorschriften zu schützen. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Sollten dennoch Schäden auftreten, obliegen Schadensbeseitigung und/oder Ersatzpflanzung der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten.
- Im Bereich des Flurstücks 182/5 innerhalb des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) auf dem sich der künftige Gemeinschaftsraum befindet (ehem. Pumpenhaus - siehe Anlage 2) besteht in naturschutzfachlicher Hinsicht besonderer Schutzbedarf. Über die vorstehenden Regelungen hinausgehend verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, für diesen Bereich ein externes Fachbüro für eine Umweltbaubegleitung auf eigene Kosten zu beauftragen, um die Umsetzung und Einhaltung der umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorschriften, Normen und Regelwerke (insbesondere der Anforderungen des Natur- und Artenschutzes sowie des Baumschutzes) und die frist- und fachgerechte Umsetzung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen speziell zum Baumschutz sowie zur Beachtung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes sicherzustellen. Die Umweltbaubegleitung ist nicht nur bei der späteren Umsetzung vor Ort, sondern bereits unter Beachtung der oben konkretisierten Fristen, bei Ausführungsplanung und Ausschreibung von Baumaßnahmen hinzuzuziehen. Ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro und der notwendige Leistungsumfang sind mit der Stadt - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan einvernehmlich abzustimmen und von der Vorhabenträgerin zu beauftragen. Die Beauftragung ist der Stadt gegenüber nachzuweisen. Sonstige aus dem Artenschutzrecht resultierenden Verpflichtungen bleiben unberührt.
- Der Vertrag beinhaltet die obligatorischen Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks, der Rechtsnachfolge bzw. des Wechsels der Vorhabenträgerin und der hierzu erforderlichen städtischen Zustimmung, einschließlich der Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich die von der Vorhabenträgerin im Zuge ihrer Projektumsetzung vorgesehenen Veräußerungen von Wohnungs- und Teileigentumsanteilen an die einzelnen Mitglieder der Sozialgenossenschaft Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe eG.

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1889 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadenersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1889 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16
Hannover / 07.02.2023