Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
In die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1371/2014
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 Hainhölzer Markt Nord

Antrag,
dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 - Hainhölzer Markt Nord - mit der Vorhabenträgerin, der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (nachfolgend "GBH" genannt), 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. 1766 - Hainhölzer Markt Nord - abgeschlossen. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 - Hainhölzer Markt Nord - dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle
Bis auf die Kosten für die Errichtung und Unterhaltung zweier Mastleuchten in Höhe von 6.000,- €, die im Teilhaushalt des Fachbereiches Tiefbau eingestellt sind, entstehen der Stadt durch den Abschluss des Durchführungsvertrages keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Voraussetzung für den Abschluss des Durchführungsvertrages und der Umsetzung des Bauvorhabens ist der Erwerb von Teilen öffentlicher Verkehrsflächen durch die GBH, die altlastenbedingt saniert werden müssen. Die notwendigen Regelungen hierzu werden im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen der GBH und der Stadt getroffen, der Gegenstand einer gesonderten kommunalrechtlich erforderlichen Zustimmung ist (Geschäft der laufenden Verwaltung). Die Stadt trägt danach die sanierungsbedingten Mehrkosten sowie die Kosten der Kampfmittelsondierung der zu veräußernden Flächen und beteiligt sich anteilig an den Kosten der fachgutachterlichen Begleitung. Die Kostenübernahme für die sanierungsbedingten Mehrkosten ist maximal bis zur Höhe des Kaufpreises begrenzt.

Begründung des Antrages
Die GBH bricht die früher als Unterkunft und Kindertagesstätte genutzten Gebäude der Voltmerstraße 57 C, D und E im nördlichen Bereich des Hainhölzer Marktes ab und beabsichtigt, an deren Stelle einen Neubau mit 23 barrierefrei zu erreichenden, teilweise rollstuhlgerechten Mietwohnungen, davon im ersten OG eine Wohngruppennutzung für voraussichtlich 8 Menschen mit Behinderungen zu errichten. Es überwiegen 2-Zimmerwohnungen mit knapp 50 m² Wohnfläche, daneben gibt es auch einige 3- und 4-Zimmerwohnungen sowie eine 5-Zimmerwohnung über zwei Stockwerke mit innenliegender Treppe. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlichen, privaten Aufenthaltsbereich ("Wohncafé") für die Bewohnerinnen und Bewohner mit großem Aufenthaltsraum, Küche, WC und Büro für Betreuungsdienste. Im Erdgeschoss des Gebäudekopfes entsteht eine Gewerbefläche für eine Bankfiliale, um das wohnungsnahe Versorgungsangebot rund um den Hainhölzer Markt zu ergänzen. Um die Planung innerhalb des Vertragsgebietes **(Anlage 1)** umzusetzen, erwirbt die GBH Teile öffentlicher Verkehrsflächen von der Stadt.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1766 verbundenen, planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Stadt mit der GBH auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zu den nachfolgenden, wesentlichen Konditionen geeinigt:

- Die GBH verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhabens 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 GBH hat für das o.g. Bauvorhaben einen Antrag auf Förderung nach dem am 19.09.13 vom Rat beschlossenen, kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen (Drs.-Nr. 1724/2013) gestellt. Sie verpflichtet sich, im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.

- Die GBH verpflichtet sich, das mit der Stadt in seinen Grundzügen abgestimmte und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weiter zu konkretisierende Werbekonzept verbindlich umzusetzen. Sie wird vertraglich sicherstellen, dass ihre Vertragspartner bzw. Mieter des o.g. Bauvorhabens das Werbekonzept einhalten.

- Die GBH hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen mit dem Ziel, die Bebauung des Vertragsgebietes unter Berücksichtigung von etwaigen Fördergeldern in energetisch hocheffizienter Bauweise und Technik zu errichten. Die Beratungsergebnisse wurden im Zuge der Planung weiter konkretisiert. Danach ist die GBH verpflichtet, das Gebäude unter Einhaltung der folgenden Vorgaben zu errichten, deren Umsetzung der Stadt über ein Nachweisverfahren zu bestätigen ist:

    a) Die Wärmeverluste des gesamten Gebäudes über die Außenbauteile müssen mindestens 30 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung liegen. Der Primärenergiebedarf des gesamten Gebäudes muss wenigstens 45% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung liegen, wenn die Versorgung mit Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbaren Energien erfolgt. Nur für den Fall

einer Versorgung mit einer Gasheizung muss der Primärenergiebedarf wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes liegen. Der Wohnungstrakt des Gebäudes (ohne Wohncafé und Bankfiliale) muss ausschließlich in Passivhausbauweise nach den städtischen Standards errichtet werden. Die vertragsgemäße Umsetzung des Passivhausstandards ist durch einen unabhängigen, bei proKlima gelisteten Qualitätssicherer nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) nachzuweisen.

b) Das Gebäude ist mit Fernwärme zu beheizen. Ist kein Fernwärmeanschluss möglich oder wird dieser zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet angeboten, so ist die Wärmeversorgung durch eine Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen. Falls nachgewiesen wird, dass eine Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärme-Kopplung nicht wirtschaftlich durchführbar ist, ist das Gebäude durch eine zentrale Heizungsanlage mit Heizwärme und Warmwasser zu versorgen. Es dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen.

c) Die Dachflächen des Gebäudes (ausgenommen Terrassen oder technische Anlagen) sind vollflächig extensiv zu begrünen und sind so auszurichten und statisch auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.

- Im Zuge der Umsetzung des o.g. Bauvorhabens wird das Vertragsgebiet **(Anlage 1)** umfangreich saniert. So werden die Bodenwerte nach Bauleitplanung wegen belasteter Auffüllungen und einer im Grundwasserschwankungsbereich festgestellten MKW-Belastung aktuell überschritten. Zudem ist das vorhandene Material als Untergrund für Freiflächen im Bereich von Wohnanlagen nicht geeignet. Die GBH verpflichtet sich daher, die Auffüllungen vor Beginn der Hochbaumaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt und der Region Hannover bis in 1 Meter Tiefe zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen und durch nachweislich sauberen Füllboden zu ersetzen. Die Untersuchung und Entsorgung des Aushubmaterials ist rechtzeitig mit der unteren Abfallbehörde der Region abzustimmen.

  Die GBH verpflichtet sich zugleich, bis zu diesem Zeitpunkt auch die im Grundwasserschwankungsbereich festgestellte MKW-Belastung vollständig zu sanieren. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen müssen im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt werden.

  Um eine qualifizierte Begleitung der Erdbauarbeiten zu gewährleisten, wird ein Fachgutachter beauftragt, der für die ordnungsgemäße Separierung des Bodenaushubs während der Baumaßnahmen verantwortlich ist und sämtliche Bodenbewegungen dokumentiert. Zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit des Vertragsgebietes **(Anlage 1)** werden die Flächen durch Tiefensondierung überprüft. Entsprechend der Regelungen des Grundstückskaufvertrages zwischen der GBH und der Stadt trägt die Stadt die sanierungsbedingten Mehrkosten sowie anteilig die Kosten der fachgutachterlichen Begleitung für die durch die GBH zu erwerbenden Teile der öffentlichen Verkehrsflächen und erbringt für diese den Nachweis der Kampfmittelfreiheit. Alle darüber hinausgehenden, sanierungsbedingten Kosten des Vertragsgebietes **(Anlage 1)** einschließlich der fachgutachterlichen Begleitung und Kampfmittelsondierung gehen zu Lasten der GBH.

- Die GBH verpflichtet sich, die Freiflächen bis zum Abschluss des o.g. Bauvorhabens entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bau- und

Vorhabenbeschreibung und des Freiflächenplanes auf eigene Kosten herzustellen. Von den nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen von 33 heimischen Laubbäumen der I-II. Ordnung können nur 11 Pflanzungen auf dem Vorhabengrundstück vorgenommen werden. Die restlichen 22 Bäume pflanzt die GBH innerhalb der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode auf geeigneten anderen, in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken im Stadtgebiet. Sämtliche Standorte der Neuanpflanzungen müssen im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt werden. Nach Durchführung der Neuanpflanzungen ist der Stadt ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft von der GBH zu erhalten.

- Im Vertragsgebiet **(Anlage 1)** wurden mehrere Nester der nach Artenschutzrecht besonderes geschützten Mehlschwalbe festgestellt, die im Zuge der Umsetzung des o.g. Bauvorhabens nicht erhalten werden können. Die GBH verpflichtet sich daher, spätestens bis zum Ende des Jahres nach Fertigstellung der Gebäudefassade auf eigene Kosten 6 Kunstnester für Mehlschwalben an der Nordseite des o.g. Bauvorhabens (unmittelbar unter der Dachtraufe) anzubringen und diese dauerhaft zu erhalten. Der Bautyp der Ersatznester, die konkreten Stellen sowie die fachgerechte Anbringung der Ersatznester werden durch einen qualifizierten Biologen festgelegt. Darüber hinaus wird an mehreren Stellen des Daches kleinflächig Lehm aufgetragen, um den Mehlschwalben ausreichend Nestbaumaterial zur Verfügung zu stellen. Durch ein Biomonitoring eines durch die GBH zu beauftragenden Biologen wird der Erfolg der Maßnahmen ermittelt und dokumentiert. Dazu werden ab der ersten Brutsaison nach Fertigstellung des o.g. Bauvorhabens sowie im Folgejahr jeweils 2 Begehungen durchgeführt. Die Dokumentation der Erfolgskontrollen sind der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von einem Monat nach der letzten Begehung vorzulegen. Bei ausbleibendem Erfolg der Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls die Lage der Nester zu verändern und für weitere zwei Jahre Erfolgskontrollen seitens der GBH zu beauftragen und durchzuführen.

- Um im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern zu gewährleisten, verpflichtet sich die GBH, die mit der Stadt getroffenen Vereinbarungen zur Einrichtung und Abwicklung der Baustelle (Abgrenzung der Baustelle, Abwicklung des Baustellenverkehrs, Verkehrswege der Baufahrzeuge, Gefahrenschutzmaßnahmen, Ausgestaltung des Bauzauns) und den mit der Stadt abgestimmten Baustelleneinrichtungsplan vollinhaltlich umzusetzen. Vom Tage des Beginns der Baustelleneinrichtung übernimmt die GBH die Verkehrssicherungspflicht für den betroffenen Bereich und haftet bis zur vollständigen Beendigung der Baustelleneinrichtung und - abwicklung für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht besteht. Sollten im Bereich der Baustelleinrichtung Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind diese auf Kosten der GBH zu beseitigen. Zur Beweissicherung führt die Stadt rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen eine Bestandsaufnahme der betreffenden Flächen durch.

- Die GBH verpflichtet sich, die nördlich und südlich an das o.g. Bauvorhaben angrenzenden, privaten aber öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen auf eigene Kosten bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen. In diesem Zusammenhang entstehen eine öffentlich nutzbare Platzfläche auf dem Vorplatz der Bankfiliale sowie ein öffentlich nutzbarer Durchgang zwischen Voltmerstraße und Schulenburger Landstraße, der eine direkte fußläufige Verbindung zur Schulenburger Landstraße schafft. Der Durchgangsbereich wird innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss über die Eintragung einer Dienstbarkeit (Gehrecht für die Allgemeinheit u. Leitungsrecht für die Stadt) dinglich gesichert, um die entsprechenden Nutzungen dauerhaft zu

gewährleisten. Nutzungen der Platzfläche durch ortsfesten Handel, (z.B. Verkaufshäuschen- oder stände) sowie die Sammlung von Abfällen zur Verwertung in festen Behältern, Säcken oder Bündeln sind ausgeschlossen.

- Um eine ausreichende Beleuchtung des öffentlich nutzbaren und grundbuchlich gesicherten Durchgangs zwischen Voltmerstraße und Schulenburger Landstraße zu gewährleisten, installiert die Stadt auf eigene Kosten außerhalb des Durchgangs auf dem GBH Grundstück im Bereich einer künftigen Schnitthecke zwei Mastleuchten und sorgt für deren dauerhafte Unterhaltung. Die GBH übernimmt im Gegenzug die Kosten für die Versetzung einer vorhandenen Bestandsleuchte auf dem Fußweg der Voltmerstraße im Bereich der geplanten PKW-Stellplätze. Der Stadt wird das Recht zur Installation und Unterhaltung der Mastleuchten über die Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert.

- Die GBH verpflichtet sich, die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von 8 PKW-Stellplätzen im Vertragsgebiet **(Anlage 1)** nordöstlich des Gebäudes bis zur Fertigstellung des o.g. Bauvorhabens herzustellen und hierfür die Kosten zu tragen. Die Stellplätze dürfen nicht durch ein Tor, eine Schranke, eine Kette oder ähnliche Anlagen abgesperrt werden. Kosten für die im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplatzanlage erforderlichen Anpassungen der öffentlichen Verkehrsfläche der Voltmerstraße gehen zu Lasten der GBH, die den Betrag nach Aufforderung an die Stadt erstattet.

- Die GBH verpflichtet sich, 12 bauordnungsrechtlich erforderliche, öffentlich nutzbare Fahrradabstellplätze (Fahrradbügel „Modell Hannover“ bzw. gleichwertiges Fabrikat) bis zur Fertigstellung des o.g. Bauvorhabens auf dem Vorplatz der Bankfiliale zu errichten. Sie trägt hierfür die Kosten. Für die Mitarbeiter der Bankfiliale entstehen drei weitere Fahrradstellplätze im Fahrradkeller des Gebäudes.

- Das o.g. Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines festgesetzten Sanierungsgebietes. Sofern nach dem Vertrag anrechenbare Kosten auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 Abs. 1 BauGB über den nach § 154 BauGB ermittelten Ausgleichsbetrag hinaus gehen, ist eine Erstattung an die GBH ausgeschlossen.

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. 1766 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16
Hannover / 12.06.2014