

Anlage 4 zur Drucksache Nr.

Bedingungen zu denen die Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück erfolgt

1. Erbbaugrundstück

Das unbebaute Grundstück an der Stammestraße mit den bisherigen Katasterbezeichnungen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Linden	16	70/59	21.696 m ²
Linden	16	70/60	7.720 m ²
Linden	16	70/58	9.902 m ²

Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt somit 39.318 m². Das Grundstück ist in der **Anlage 4.1** rot gekennzeichnet.

2. Erbbauberechtigter

Hannoverscher Sportverein von 1896 e.V.
Robert-Enke-Straße 1
30169 Hannover

3. Laufzeit des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet am 31.12.2096.

4. Zweck des Erbbaurechts

Die Bestellung des Erbbaurechtes erfolgt zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes einer Vereinssportstätte, zu welcher auch eine Gastronomie gehört. Einzelheiten der Planung auf dem Erbbaugrundstück ergeben sich aus der Projektbeschreibung (**Anlage 4.P**) sowie aus dem Konzept- und Masterplan für die Stammestraße (**Anlage S**), diese wird als Anlage zum Erbbaurechtsvertrag genommen.

5. Erbbauzins

Der Erbbauberechtigte hat für die Einräumung des Erbbaurechts vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch einen jährlichen Erbbauzins von 0,26 € pro Quadratmeter mithin 10.222,68 € insgesamt zu bezahlen.

Er entspricht dem Pachtzins für Grundstücke nach den „Grundsätzen der Sportförderung in der Landeshauptstadt Hannover“. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der vereinbarte Erbbauzins nach den Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt Hannover festgesetzt ist. Die Sportförderrichtlinien können von den zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Hannover jederzeit aufgehoben oder geändert werden.

Der Erbbauzins für die gesamte Fläche kann nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses errechnet werden. Der Erbbauzins wird erstmalig fällig bei

Inbetriebnahme des Erbbaurechtsbauwerks, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren nach Besitzübergang. Sollte zu diesem Zeitpunkt die Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch noch nicht erfolgt sein, hat der Erbbauberechtigte der Landeshauptstadt Hannover ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu leisten.

6. Mehrfachbeauftragung

Für das Funktionsgebäude mit Gaststätte führt der Erbbauberechtigte in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover eine Mehrfachbeauftragung von mindestens fünf Architekturbüros durch.

7. Sanierungsvereinbarung

Die Landeshauptstadt hat Untersuchungen des Untergrundes durchführen lassen, das Ergebnis dieser Untersuchungen ist dem Erbbauberechtigten bekannt und wurde von dem mit den Untersuchungen beauftragten Unternehmen ausführlich erörtert. Demnach wurde der Erbbauberechtigte darüber in Kenntnis gesetzt, dass sich auf dem Erbbaurechtsgrundstück Teile der für das Areal bekannten Altablagerung befinden. Im Wesentlichen handelt es sich um Bodenmaterial und Bau- bzw. Trümmerschutt.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zu einer Sanierung auf der gesamten Grundstücksfläche. Sanierungsziel ist die Einhaltung der maßgeblichen Bodenwerte für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover für Wohnen, was die angestrebte Qualität und den verantwortungsbewussten Umgang mit der Altlastensituation widerspiegelt. Im Vorfeld der Sanierung wird darüber hinaus ein qualifizierter Fachgutachter mit der Erstellung eines Sanierungsplans zur Vorlage bei der unteren Bodenschutzbehörde (Region Hannover).

Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dieser Sanierung stehen. Darüber hinaus ist dem Erbbauberechtigten bekannt, dass sich die Grundstücke im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ihme befinden. Für das Bauen und die Altlastensanierung im Überschwemmungsgebiet wird zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserbehördliche Genehmigung gemäß § 78 WHG erforderlich.

8. Energetische Standards

Das Funktionsgebäude ist im Passivhausstandard zu errichten. Bei der Gebäudehülle der Sporthalle ist ein Niedrigenergie-Baustandard umzusetzen, der dazu führt, dass der Primärenergiebedarf 15% besser als EnEV 2009-Referenzgebäude (unter Berücksichtigung des EEWärmeG) beträgt. Wenn die Mehrkosten für die Investitionen im Passivhausstandard im Vergleich zum NEH-Plus-Standard 2009, welcher einem Standard entspricht, der einen 15 % geringeren Primärenergiebedarf als bei EnEV 2009-Referenzgebäuden aufweist, nach Berücksichtigung von Fördermitteln 10% übersteigen, ist der Standard nach NEH-Plus 2009 einzuhalten. Vor Baubeginn ist in Kooperation mit proKlima eine Machbarkeitsstudie zur Feststellung der für den Passivhausstandard notwendigen Investitionen durchzuführen.

9. Parkplatz

Der Parkplatz im Süden des Erbbaugrundstücks (Flurstück 70/60) wird weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich gehalten und kann somit insbesondere von den Studenten der Fachhochschule weiterhin unentgeltlich genutzt werden. Eine kommerzielle Nutzung des Parkplatzes ist ausgeschlossen. Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit wird eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, wonach die Landeshauptstadt

Hannover jederzeit zur uneingeschränkten, unentgeltlichen Nutzung der Parkplatzflächen und Zuwegungen berechtigt ist. Dieses Nutzungsrecht kann an Dritte abgetreten werden.

10. Rechtsübergang

Das Erbbaugrundstück soll am Monatsersten nach Vertragsbeurkundung auf den Erbbauberechtigten übergehen.

11. Kosten

Sämtliche Kosten des Vertrages, die seiner Durchführung sowie die evtl. anfallende Grunderwerbssteuer und die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeiten und der Rückauflassungsvormerkung trägt der Erbbauberechtigte.

Der Erbbauberechtigte trägt darüber hinaus sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Mehrfachbeauftragung entstehen, sowie sämtliche Kosten, die durch die Altlastensanierung ausgelöst werden.

Des Weiteren trägt der Erbbauberechtigte die Kosten für die u. U. erforderlich werdende Verlegung der auf dem Grundstück vorhandenen Fernwärmeleitung.

12. Heimfall

Der Erbbauberechtigte ist auf Verlangen der Landeshauptstadt verpflichtet, das Erbbaurecht auf Kosten des Erbbauberechtigten auf die Landeshauptstadt oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten zu übertragen (Heimfall), wenn

1. über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder
2. der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten in Verzug ist oder
3. der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung und Fristsetzung den Verpflichtungen die das Erbbaurechtsbauwerk betreffen nicht nachkommt oder die Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung trotz Abmahnung und Fristsetzung in wesentlichen Punkten nicht erfüllt oder
4. der Erbbauberechtigte seiner Pflicht zur Pflege und Erhaltung des Baumbestandes trotz Abmahnung und Fristsetzung verletzt oder
5. der Erbbauberechtigte den Vereinbarungen die sich aus der Sanierungsvereinbarung ergeben trotz Abmahnung und Fristsetzung nicht nachkommt oder
6. der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht ohne Zustimmung der Landeshauptstadt baulich verändert, veräußert, belastet oder zu einem anderen als dem in der Projektbeschreibung erklärten Zweck verwendet oder
7. der Rat der Landeshauptstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans, der eine andere Nutzung des Erbbaugrundstückes oder von Teilen davon vorsieht, beschließt. Von diesem Recht kann frühestens nach Ablauf einer Frist von 15 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages Gebrauch gemacht werden.

Die Landeshauptstadt hat für den Fall eines Heimfalls das Recht, von dem Erbbauberechtigten die Befreiung von jeglichen Lasten und Verbindlichkeiten aus dem Erbbaugrundbuch zu verlangen, soweit diese nicht bereits im Rahmen der Verkehrswertberechnung berücksichtigt wurden.

13. Entschädigung

Nach Ablauf des Erbbaurechts oder Ausübung des Heimfallrechts hat der Erbbauberechtigte das Grundstück und die Bauwerke innerhalb von drei Monaten zu räumen und in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Nicht genehmigte bauliche oder technische Anlagen hat er auf seine Kosten zu beseitigen.

Der Erbbauberechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes der Bauwerke zur Zeit des Ablaufs. Bei Übertragung infolge der Geltendmachung des Heimfallanspruchs gemäß Ziffer 12 Nr. 1 - 6 beträgt die Entschädigung die Hälfte des Verkehrswertes der Bauwerke zum Zeitpunkt der Übertragung. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind alle Kunstrasenplätze sowie diejenigen Bauwerke, die der Erbbauberechtigte ohne eine erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigung oder ohne Zustimmung der Landeshauptstadt erstellt hat.

Bei Übertragung infolge der Geltendmachung des Heimfallanspruchs gemäß Ziffer 12 Nr. 7 erhält der Erbbauberechtigte eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes der Bauwerke und der Kunstrasen- sowie Sportplätze zum Zeitpunkt der Übertragung. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen Bauwerke, die die Erbbauberechtigte ohne eine erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigung oder ohne Zustimmung der Landeshauptstadt erstellt hat.

Sollte die Landeshauptstadt während der Dauer des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten finanzielle Mittel zur Errichtung eines Bauwerks o.ä. zur Verfügung stellen, so ist von der Entschädigung eine Summe in Höhe der eingebrachten finanziellen Mittel abzuziehen.

14. Erbbaurechtsaufhebung

Um das in der **Anlage 1** beschriebene Erbbaurecht bestellen zu können, bedarf es einer Erbbaurechts- und Mietvertragsaufhebung an dem Flurstück 11/203, Flur 16, Gemarkung Hannover (Erbbaurecht) und den Flurstücken 11/207 tlw. und 11/103 Flur 16, Gemarkung Hannover (Mietvertrag), deren Lage in der **Anlage 1.2** näher beschrieben ist. Die Vertragsverhältnisse werden entschädigungslos aufgehoben.

15. Sonstiges

Der Vertrag enthält im Übrigen die für die Landeshauptstadt Hannover üblichen, sowie die im Erbbaurechtsgesetz festgelegten Regelungen.