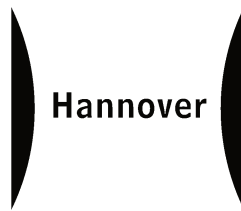


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1142/2022
Anzahl der Anlagen	2
Zu TOP	

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1673 – ehem. Freiherr-von-Fritsch Kaserne und Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „ehem. Freiherr-von-Fritsch Kaserne“

Antrag,

1. die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Freiherr-von-Fritsch Kaserne“ vom 20.01.1999 (Beschluss-Drs. 2867/99) zu beschließen und

2. dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1673 – ehem. Freiherr-von-Fritsch Kaserne - mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover zu den in der nachfolgenden Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind in Zusammenhang mit der Beschluss-Drs. zum Auslagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1673 – ehem. Freiherr-von-Fritsch Kaserne -, die sich gleichzeitig im Verfahren befindet, eingehend geprüft worden. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Der städtebauliche Vertrag dient u. a. dazu, Aufwendungen der Stadt für städtebauliche Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Realisierung entstehen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten den Planbegünstigten aufzuerlegen. Der Stadt entstehen daher insoweit keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH – nachfolgend „NLG“ genannt – hat das brachliegende Gelände der ehemaligen Freiherr-von-Fritsch Kaserne erworben und beabsichtigt dieses unter ergänzender Einbeziehung städtischer Flächen einer zivilen

Nachnutzung mit einer Mischung aus wohn- und gewerblicher Nutzung zuzuführen (Vertragsgebiet Anlage 1).

Das bestehende Planungsrecht lässt die Entwicklung des Gebietes nicht zu. Um die Bebauung zu ermöglichen hat die Stadt daher das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1673 eingeleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1673 ergebenden städtebaulichen Fragen hat sich die Verwaltung mit der NLG auf einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Die NLG beabsichtigt das Areal der ehemaligen Kaserne nach Abbruch und ordnungsgemäßer Beseitigung des Bestandes sowie einer grundlegenden Bodensanierung einer Bebauung mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe, ergänzt um Betreuungseinrichtungen für Kinder und einem Nahversorger zuzuführen. Dabei sollen die Bauflächen mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Insgesamt entstehen auf dem Vertragsgebiet ca. 760 Wohneinheiten (Bauvorhaben).

Die NLG wird die Baugrundstücke bzw. Baufelder abschnittsweise baureif entwickeln und zur Hochbaurealisierung regelmäßig an Bauträgern bzw. Dritte weiterveräußern. Die Herstellung des Baugrundes erfolgt auf Grundlage eines Bodenmanagement- und Entsorgungskonzeptes, das eine abschnittsweise Bearbeitung der einzelnen Baufelder vorsieht, die im Zusammenhang mit der Verwertungsmöglichkeit von anfallenden Bodenmassen steht und somit auf ein nachhaltiges Stoffstrommanagement ausgelegt ist. Der Bauablauf kann im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen in enger Abstimmung mit der Stadt und Region Hannover angepasst werden.

Die NLG verpflichtet sich das Vertragsgebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1673 in der endgültigen Fassung und den Regelungen des städtebaulichen Vertrags zu entwickeln und strebt hierzu eine Realisierung innerhalb von 8 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan an. Alle Kosten in Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens trägt die NLG.

- Für die architektonische Gestaltung der Hochbauten und der Freiflächengestaltung sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch die Regelungen des dem städtebaulichen Vertrag beigefügtem Gestaltungshandbuchs anzuhalten.

Die NLG verpflichtet sich zur architektonischen Ausgestaltung der Gebäude auf den Baufeldern (Anlage 2) zu folgenden Verfahren:

- a) Für die Baufelder A 1, B 1, B 10.1, B 10.2 und B 3.3 hat die NLG Bauträger aufzufordern, sich mit einem Baukonzept zu bewerben, das Aussagen zu Architektur und Freiraumgestaltung als auch zu Nutzungen hinsichtlich sozialen und ökologischen Qualitäten enthält (Konzeptvergabe). Die Auswahl des Konzeptes erfolgt auf Grundlage einer zwischen NLG und Stadt abgestimmten Bewertungsmatrix.
- b) Für die Baufelder A 7, A 8, A 8.1, B 2.1, B 3.1, B 3.2, B 6, B 7 und B 7.1 ist ein Verfahren nach a) durchzuführen, wobei abweichend für die hochbaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten je Baufeld Planungswettbewerbe nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) unter Einladung von mindestens vier

Architekturbüros unter Hinzunahme von Landschaftsarchitekt*innen (nachfolgend „Wettbewerb“) durchzuführen sind. Die einzuladenden Architekturbüros und die Auslobungsunterlagen der einzelnen Wettbewerbe sind mit der Stadt im Vorfeld abzustimmen. Der durch die Jury im jeweiligen Wettbewerb mit dem ersten Preis bedachte Entwurf ist verbindlich umzusetzen. Abweichungen zwischen dem jeweiligen Wettbewerbsergebnis und der Planung zu den Bauantragsunterlagen sind mit der Stadt im Einvernehmen abzustimmen.

- c) Für die Baufelder A 4 bis A 6, A 9 bis A 11, B 4, B 5, B 8 und B 9 ohne die jeweiligen an der Hauptmagistrale liegenden Baugrundstücke sind im ersten Schritt ein Verfahren nach a) und für die der Hauptmagistrale zugewandten Baugrundstücke ein Wettbewerbsverfahren nach b) durchzuführen, wobei das Wettbewerbsergebnis neben dem Realisierungsteil für die der Magistrale zugewandten Grundstücke, für das restliche Baufeld mindestens einen architektonischen Ideenteil enthalten muss. Abweichungen zwischen dem jeweiligen Wettbewerbsergebnis und der Planung zu den Bauantragsunterlagen sind mit der Stadt im Einvernehmen abzustimmen.
- d) Für die Hochbauten in den Baufeldern A 2, A 3, A 12 und A 13 sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Regelungen des Gestaltungshandbuchs „Neue Gartenstadt Hannover-Nord“, das dem städtebaulichen Vertrag beigelegt ist, umzusetzen.

Zur Beschleunigung der Realisierung der Einfamilien- und Doppelhäuser wird die NLG diese im Mitteilungsverfahren nach § 62 Abs. 3 ff. NBauO der Stadt anzeigen und keine Baugenehmigung nach § 63, 64 NBauO beantragen, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung vorliegen.

- Für den Lebensmittelversorger auf dem Baufeld B 3.2 gelten weitere Anforderungen, die auch in den Auslobungstext für einen Wettbewerb durch die NLG verpflichtend aufzunehmen sind:
 - a) die Kfz-Stellplätze auf dem Parkplatz sind entsprechend des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) auszustatten;
 - b) für das Gebäude ist die notwendige Anzahl von Fahrradabstellplätzen gemäß § 48 NBauO zu errichten, wobei die Fahrradbügel gut einsehbar und einen Seitenabstand von mind. 120 cm haben müssen. Es sind nur Fahrradbügel „Modell Hannover“ bzw. andere adäquate Fabrikate in hochwertiger Qualität zu verwenden. Die Hälfte der Fahrradabstellbügel sind zu überdachen. Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens bei Inbetriebnahme des Lebensmittelversorgers hergestellt sein;
 - c) auf dem Baugrundstück ist eine Fläche für Wertstoffcontainer bereit zu stellen und diese der Allgemeinheit unentgeltlich zur Verfügung zu stellen sowie deren Erreichbarkeit und Sauberkeit zu gewährleisten. Die Fläche der Wertstoffcontainer wird über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten dauerhaft für ihren Zweck gesichert. Es ist sicherzustellen, dass die Wertstoffcontainer durch LKW-Fahrzeuge der Abfallwirtschaft bzw. deren Beauftragte angefahren und entleert werden können;
 - d) die Stellplatzanlage ist durch ein Baumraster zu gliedern (je 4 Stellplätze ein Baum). Lage und Qualität der Bäume sind mit der Stadt im Vorfeld abzustimmen;
 - e) die Öffnungszeiten des Lebensmittelversorgers sind auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr zu beschränken;
 - f) Anlieferzeit sowie sonstige Be- und Entladevorgänge sind ausschließlich auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken. Die Lage der Anlieferzone ergibt sich aus dem Wettbewerbsverfahren. Die Anlieferzone muss

eingehaust werden;

- g) eine Fremdnutzung des Parkplatzes nach 22:00 Uhr ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern;
 - h) für Einkaufswagen, die sich außerhalb des Gebäudes befinden, sind Einhausungen vorzuhalten. Die Einkaufswagen sind mit lärmarmen Rollen zu versehen;
 - i) für den Lebensmittelversorger ist eine eigenständige energetische Beratung unter Einbeziehung des Betreibers im Zuge der konkretisierenden Objektplanung bei der Klimaschutzleitstelle verpflichtend durchzuführen;
 - j) die NLG verpflichtet sich über die lärmreduzierenden Maßnahmen mit den Anlieferbetrieben und Mietern entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Sollte für die Stellplatzfläche eine Lärmschutzwand zu den Wohngebäuden errichtet werden müssen, ist diese beidseitig zu begrünen.
- Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind umfangreiche Arbeiten zum Gebäude- und Anlagenrückbau, zur Flächenentsiegelung, Kampfmittelräumung und Bodensanierung/-aufbereitung auf dem Grundstück notwendig. Die NLG hat das Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH mit der Planung und Durchführung beauftragt, die für die Rück- und Tiefbaumaßnahmen ein Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept (Konzept) erarbeitet haben. Dieses Konzept wird im Zuge der Maßnahmendurchführung in Abstimmung mit der Region und Stadt Hannover fortgeschrieben.

Sämtliche Räummaßnahmen und Baureifmachungen sind unter Kampfmittelbegleitung vorzunehmen und entsprechend der im Konzept definierten Schritte durchzuführen. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Erdarbeiten sind fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration des Aushubs vornehmen zu können. Für die Deklaration des Aushubmaterials sind Haufwerke gemäß LAGA PN 98 anzulegen, die fachgerecht zu beproben sind. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials erfolgt auf Grundlage der Deklarationsanalysen. Für den Wiedereinbau von Boden vor Ort gelten die Bodenwerte für die Bauleitplanung. Die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Entsorgung des Auffüllmaterials sind zu beachten und mit der Region abzustimmen. Die Bodenbewegungen sind gutachterlich zu begleiten und nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten der Stadt und der Region unaufgefordert vorzulegen.

Die NLG verpflichtet sich, Erd- und Aushubarbeiten vor deren Beginn den zuständigen Stellen von Stadt und Region anzuzeigen. Vor einer Freigabe durch die Stadt darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Für Material von extern zum Einbau in zukünftig unversiegelte Bereiche auf sensibel genutzten Flächen und auf öffentlichen Grünflächen sind die städtischen Standards einzuhalten und zu dokumentieren.

Bauschutt von ehemaligen Kellerwänden und Sohlplatten sind nach Baustoffen getrennt einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Für den Einbau von vor Ort anfallenden Abbruchmaterial sind die Anforderungen im Konzept maßgeblich anzuhalten. Der Aushub von geogenen Raseneisenstein ist verpflichtend in gleicher Tiefe wieder einzubauen. Mindestabstand zur künftigen Geländeoberfläche von 1 m ist einzuhalten.

- Die Stadt überträgt der NLG im Rahmen eines Erschließungsvertrages, der wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist, die Herstellung der öffentlichen

Erschließung im Vertragsgebiet. Hierzu zählen auch die Herstellung von Schutz- und Regenwasserkanäle sowie Flächen zur Versickerung von Regenwasser. Außerhalb des Vertragsgebiets sind Umbaumaßnahmen von Verkehrs- und Entwässerungsanlagen an der Ada-Lessing-Straße, die Herstellung von zwei Geh- und Radwegen auf der südlichen städtischen Grünfläche und 4 Wegeanschlüsse an die Bahnstrift von der NLG durchzuführen.

Ein Geh- und Radweg auf der städtischen Spielplatzfläche wird durch die Stadt auf Kosten der NLG hergestellt. Die Herstellungskosten werden von der NLG in Höhe von 25.000,- € abgelöst.

Die NLG wird im Vertragsgebiet mindestens 4 Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Anbieter im öffentlichen Raum herstellen. Sie verpflichtet sich hierbei, die erforderlichen Maßnahmen für eine Nachrüstung der Stellplätze mit geeigneter Ladeinfrastruktur (z.B. Wallbox) zum künftigen Betrieb elektrisch betriebener Car-Sharing Fahrzeuge zu treffen, wie z.B. die Schaffung der notwendigen Stromanschlüsse, Verlegung von Leerrohren, etc. Die jeweiligen Standorte für die Car-Sharing Plätze werden mit der Stadt vor der Ausführungsplanung festgelegt.

Die gesamte Umsetzung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgt gemäß den Standards der Stadt. Die NLG trägt sämtliche Kosten. Die Erfüllung der durch die NLG übernommenen Erschließungsverpflichtungen wird durch Sicherheitsleistung abgesichert.

- Mit den geplanten Bauvorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die einen Ausgleich erfordern. Die Kompensation erfolgt einerseits innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) mittels Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünung, durch Neuanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen nach Maßgabe des verbindlichen Funktionsplans Grün- und Freiflächen sowie des öffentlichen Verkehrsgrüns mit Einzelbäumen und Straßenbäumen. Regelungen zur Abnahme der Pflanzmaßnahmen und zur Entwicklungspflege sind vertraglich vorgesehen.

Darüber hinaus erfolgt durch die Stadt eine externe Kompensationsmaßnahme. Eine rd. 2,4 ha große Teilfläche des bislang als Intensivacker genutzten städtischen Grundstücks Marienwerder, Flur 2, Flurstück 22/31 wird in Extensivgrünland umgewandelt. Die hierfür anfallenden Kosten löst die NLG durch eine Einmalzahlung ab.

Eine weitere externe Kompensation erfolgt durch die NLG auf deren Kosten. Die im Eigentum der NLG stehenden Teilflächen Gemarkung Ricklingen, Flur 4, Flurstücke 36/3 tlw. und 43/1 tlw. sowie die städtische Fläche, Flurstück 44, mit einer Gesamtgröße von 3,8 ha wird von einer ackerbaulichen Nutzung umgewandelt in extensives Grünland. Zur Durchführung der Maßnahme gestattet die Stadt der NLG den Zugriff auf das städtische Flurstück. Die Kosten zur Umwandlung sind durch Sicherheiten gesichert. Die Fläche ist nach Herstellung unentgeltlich auf die Stadt zu übertragen.

Zur weiteren Kompensation, die zugleich der Anlage von Ersatzwald gemäß Landeswaldgesetz dient, erfolgt eine Aufforstung durch die Stadt auf einer städtischen Ackerfläche der Gemarkung Wettbergen, Flur 6, Flurstück 9/4 und Flur 4 Flurstücke 2 und 15 zur Herstellung von Laub- und Mischwald. Die hierfür anfallenden Kosten löst die NLG durch eine Einmalzahlung ab.

- Die öffentliche Grünfläche (Park), die sich von Nord nach Süd erstreckt und auch als Ausgleichsfläche dient, ist von der NLG auf Grundlage eines Grün- und Freiflächenplans, der dem städtischen Vertrag beigelegt ist, herzustellen. Hierzu ist durch ein Landschaftsarchitekturbüro eine Ausführungsplanung im Einvernehmen mit der Stadt und nach städtischen Standards auf Kosten der NLG zu erstellen. Die Ausführungsplanung ist durch Landschaftsarchitekt*innen verbindlich umzusetzen. Nachträgliche Abweichungen sind mit der Stadt abzustimmen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Regelungen zur Kostenübernahme, zur Abnahme der Pflanzmaßnahmen und zur Entwicklungspflege sind vertraglich vorgesehen und durch Sicherheitsleistungen gesichert.

Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Vertragsgebietes, dient ausschließlich als Kompensationsfläche und ist durch Neuanlage eines Sand-Magerrasens in Größe von rd. 0,5 ha anzulegen. Die NLG ist verpflichtet den Sand-Magerrasen herzustellen und für die Dauer von max. 5 Jahren eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu übernehmen. Regelungen zur Abnahme sind vertraglich festgeschrieben. Die Erstellungskosten sind durch Sicherheiten abgesichert.

- Im Vertragsgebiet wurden zur Vorbereitung der Kampfmittelsondierungen 399 Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterlagen, auf Grundlage von Fällgenehmigungen beseitigt. Ersatzpflanzungen erfolgen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, als auch durch Einzelbaumnachweise im Erschließungsvertrag. Die NLG hat die Ersatzpflanzungen auf eigene Kosten umzusetzen. Regelungen zur Umsetzung und Abnahme der Pflanzungen enthält der städtebauliche Vertrag.

Bäume und Gehölze im Vertragsgebiet, die nicht gefällt werden, sind durch geeignete Maßnahmen zum Baumschutz gegen Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Dies gilt insbesondere entlang der Grenze des Vertragsgebietes. Sollte es dennoch zu einer Beschädigung eines Baumes kommen, hat die NLG die Stadt zu informieren und die Kosten der Maßnahmen zur Schadensbehebung zu tragen.

- Das Bauvorhaben löst unter Zugrundelegung einer Anzahl von 760 Wohneinheiten und unter Berücksichtigung der aktuellen städtischen Standards einen rechnerischen Bedarf von rd. 4.457 m² an Spielfläche für größere Kinder über 6 Jahre aus. Die NLG verpflichtet sich, diesem Bedarf durch die Schaffung zweier öffentlicher Spielplätze im Park und einer qualitativen Aufwertung der südlich gelegenen städtischen Spielfläche nachzukommen.

Die NLG wird durch ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro und im Einvernehmen mit der Stadt sowie nach städtischen Standards eine Ausführungsplanung für die neu anzulegenden Spielplatzflächen erstellen lassen. Die Ausführungsplanung ist von der NLG auf eigene Kosten verbindlich umzusetzen oder umsetzen zu lassen. Vor Planung und Errichtung der Spielplatzflächen ist eine Kinderbeteiligung durchzuführen. Nach Bezug von 25% der Wohneinheiten ist diese für die nördlich im Park gelegene Spielfläche, nach Bezug von 75 % der Wohneinheiten für die südlich gelegene Spielfläche durchzuführen. Regelungen zur mängelfreien Abnahme der Spielplätze und Pflanzungen sind vertraglich vorgesehen.

Die Aufwertung des städtischen Spielplatzes „Im Wiesengrund“ erfolgt durch die Stadt auf Kosten der NLG. Der investive Aufwand und die qualitative Aufwertung erfolgt nach städtischen Standards und liegt bei 634.425,- €. Die NLG hat sich für die Möglichkeit

einer Ablöse als Einmalzahlung entschieden. Der Ablösebetrag ist durch Sicherheiten besichert.

- Nach Maßgabe des am 26.01.2017 zu Drucksache Nr. 1928/2016 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzeptes löst das Bauvorhaben mit 760 Wohneinheiten folgenden zusätzlichen Infrastrukturbedarf in Bezug auf die Kindertagesstättenversorgung (Krippen- und Kindergartenplätze) aus:

- a) 99 Kindergartenplätze für über 3-jährige (Ü3) und
- b) 38 Krippenplätze für unter 3-jährige (U3).

Nach dem Infrastrukturkostenkonzept wären die der Stadt hierfür anfallenden Folgekosten bzw. Leistungen von der NLG zu ersetzen. Die NLG hat sich aber entschlossen die vorbenannten Bedarfe an Betreuungsplätzen durch Errichtung zweier Kindertagesstätten in Form einer 4- und 3 Gruppen Kita auf den Baufeldern B 1 und B 3.3 zu decken, wobei die über den o. a. Bedarf hinausgehenden Plätze auf eigene Veranlassung geschaffen werden. Die NLG verpflichtet sich spätestens mit Bezugsfertigkeit von 380 Wohneinheiten eine der beiden Kindertagesstätten und die zweite entsprechend nach Bezugsfertigkeit des gesamten Bauvorhabens - auf jedem Fall jedoch nach Bezugsfertigkeit von 760 Wohneinheiten - hergestellt zu haben und zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

Die Einrichtungen müssen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Die Verpflichtung wird bis zur vertragsgemäßen Inbetriebnahme der Kindertagesstätten durch Sicherheitsleistungen besichert. Die Einrichtungen sind 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 Einrichtungen bzw. Reduzierung der Kapazität unterhalb des ermittelten Bedarfs an Plätzen bedarf der Zustimmung der Stadt. Ferner sind die Einrichtungen verpflichtend zu versichern. Im Schadensfall darf die Versicherungssumme ausschließlich zur Reparatur bzw. Wiedererrichtung verwendet werden.

- Die NLG hat sich zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die NLG verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen und diese nachzuweisen:
 - a. die geplanten Gebäude sind mindestens nach Effizienzhaus-55-Standard gemäß der Definition, den technischen Mindestanforderungen und den Berechnungsvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vom Stand 2021 zu errichten. Für Wohngebäude gilt die BEG WG, für Nichtwohngebäude gilt die BEG NWG;
 - b. die Gebäude werden aus einem Wärmenetz mit Wärme zur Gebäudeheizung und Trinkwarmwasserbereitstellung beliefert. Für die Versorgungsanlage ist ein maximaler Primärenergiefaktor von 0,4 einzuhalten, der unter der Berücksichtigung der Maßgabe nach § 22 Gebäudeenergiegesetz zu ermitteln ist. Erfolgt die Wärme nicht oder nur teilweise aus einem Wärmenetz mit $f_p \leq 0,4$ ist ein Nachweis der energetischen Gleichwertigkeit zu erbringen;
 - c. Auf den Dächern eines jeden neu zu errichtenden Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z.B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden. Die Anforderung kann auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme mit solar

erzeugter Wärme, Kälte und /oder Strom erfüllt werden.

- Die NLG verpflichtet sich die Leitungsinfrastruktur für die Kfz-Stellplätze entsprechend des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes herzustellen. Den Bewohner*innen/Mieter*innen ist die Ladeinfrastruktur aktiv anzubieten. Zudem verpflichtet sich die NLG mindestens 15 % der vorgesehenen Fahrradabstellplätze bei Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder auszurüsten.
- Die NLG wird für die Baufelder B 2 und B 3.1 auf ihre Kosten mindestens 1 Fahrradstellplatz je Arbeitsplatz je Baugrundstück herzustellen. Die Fahrradabstellplätze müssen folgende Vorgaben erfüllen:
 - a) mindestens die Hälfte der Fahrradabstellplätze sind als Fahrradanhängerbügel in überdachten Abstellanlagen unterzubringen;
 - b) diese müssen in der Nähe der Eingänge liegen und gut einsehbar sein;
 - c) die Fahrradanhängerbügel müssen einen Seitenabstand von 120 cm haben.

Die NLG ist weiter verpflichtet, für die mit Mehrfamilienhäuser zu bebauenden Baugrundstücke, auf eigene Kosten pro 40 m² Geschossfläche (ohne Keller und Tiefgaragen) des jeweiligen Bauvorhabens mindestens einen Fahrradstellplatz herzustellen. Dabei müssen folgende Vorgaben erfüllt werden:

- a) 90% der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet, vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, ansonsten gebäudenah als ebenerdige und überdachte Stellplätze oder in Tiefgaragen unterzubringen;
- b) 10 % der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradanhängerbügel herzustellen;
- c) alle Fahrradabstellplätze müssen jeweils eine komfortable Unterbringung sowie barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere bei der Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrräder ermöglichen.

Zudem verpflichtet sich die NLG für die Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausergrundstücke auf eigene Kosten pro Wohneinheit mindestens 4 gebäudenah, ebenerdige und möglichst überdachte Fahrradabstellplätze herzustellen.

Es sind Fahrradbügel Modell „Hannover“ oder in gleichwertiger Qualität zu verwenden. Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens bei Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude hergestellt sein.

- Die NLG ist verpflichtet, auf den zu den Baufeldern gehörenden Stellplatzflächen B 2 mindestens 3 und auf B 3.1 sowie B 3.2 mindestens jeweils einen Pkw- Stellplatz für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten und die im Stadtgebiet Hannover tätigen Anbieter innerhalb von 2 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung darüber zu informieren und innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der Hochbauten auf den jeweiligen Baufeldern diesen ein verbindliches Angebot zu unterbreiten. Die Verpflichtung für den einzelnen Stellplatz entfällt, soweit innerhalb von 3 Monaten nach Unterbreitung des Angebotes aus nicht

von der NLG zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte.

- Die NLG ist verpflichtet für mindestens 30% der jeweils konkret zur Errichtung vorgesehenen Wohneinheiten einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum bei der zuständigen Wohnraumförderstelle einzureichen. Für 50% davon soll, für mindestens 30% der Wohnungen muss dabei verpflichtend ein Antrag nach dem Programmteil B (Förderung für Mieter*innen mit niedrigem Einkommen und mit städtischen Belegrechten) des am 19.09.2013 (Beschluss-Drucksache Nr. 1724/2013) vom Rat der Stadt beschlossenen Kommunalen Wohnraumförderprogramm für Mietwohnungen gestellt werden. Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung der jeweiligen Förderbestimmungen. Im Falle einer Förderzusage besteht die Verpflichtung, die geförderten Wohnungen zu errichten und zu vermieten. Soweit trotz vertragsgemäßer Antragstellung keine Förderung gewährt wird, gilt die Verpflichtung als erfüllt. Bei einer teilweisen Förderung gilt diese für den entsprechenden Anteil.

Anträge auf Förderung müssen vor Einreichung des ersten Bauantrags für das Bauvorhaben vorgelegt werden. Die Einhaltung dieser Verpflichtung wird mittels Vertragsstrafe abgesichert.

Die geförderten Wohneinheiten werden wie folgt verteilt:

- a) 80% der geförderten Wohneinheiten werden auf die Baufelder A 1, A 4.3, A 5.3, A 6.3, A 7, A 8, A 8.1 sowie B 1, B 4.3, B 5.3, B 6, B 7, B 7.1, B 10.1 und B 10.2 und
- b) 20% der geförderten Wohneinheiten auf die Baufelder A 4.1, A 5.1, A 6.1, A 9.1, A 10.1, A 11.1, A 9.3, A 10.3, A 11.3 sowie auf den Baufeldern B 4.1 bis B 4.4, B 5.1 bis B 5.4, B 8.1 bis B 8.3 und B 9.1 bis B 9.3.

Dabei unterliegen auch die Reihenhäuser der Baufelder unter b) der Verteilung, wobei hier für nicht mehr als vier Reihenhäuser in einer Zeile Anträge zu stellen sind, außer die jeweiligen Häuser sind in mindestens zwei abgeschlossene Wohneinheiten unterteilt. Die Reihenhäuser dürfen nicht nach WEG aufgeteilt werden.

Geringfügige Abweichungen zwischen den Baufeldern unter a) können in Abstimmung mit der Stadt erfolgen, grundsätzlich ist eine gleichmäßige Verteilung vorzunehmen. Der Baufelder der Einfamilien- und Doppelhäuser sind frei von geförderten Wohnungsbau zu errichten. In Summe werden durch die geforderte Verteilung über alle Wohneinheiten die 30% erreicht.

- Die NLG verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 1673 festgesetzten öffentlichen Flächen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen) unentgeltlich, lastenfrei sowie kostenlos innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses an die Stadt zu übertragen.
- Flächen, die im Bebauungsplan als mit Dienstbarkeiten zu belastend dargestellt sind, sind den jeweils vorgesehenen Berechtigten zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Dienstbarkeiten sind im jeweiligen Grundbuch einzutragen.
- Die durch die öffentliche Hand geprägte Gesellschaftsstruktur der NLG findet bei der Stellung von Sicherheiten Berücksichtigung. Vor diesem Hintergrund ist die NLG berechtigt, statt der ansonsten obligatorischen Bürgschaft, ein verpfändetes, insolvenzfestes Festgeldkonto in entsprechender Höhe als Sicherheit zu stellen.

- Der vorgesehene städtebauliche Vertrag enthält die bei der Stadt obligatorische Verpflichtung, alle vertraglichen Verpflichtungen und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgenden mit der Maßgabe zur Weitergabe aufzuerlegen. Jegliche Veräußerung oder sonstige Übertragung von Rechten und Pflichten bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Eine Übertragung der sich aus dem Erschließungsvertrag ergebenden Pflicht kann nur einheitlich und im Ganzen vorgenommen werden. Die Stadt darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der vertraglichen Pflichten nicht gesichert ist.

Vor dem Hintergrund, dass die NLG zur Realisierung der Hochbauten regelmäßig die Baufelder an Bauträger oder Dritte weiterveräußern wird, soll zur Beschleunigung der Hochbautätigkeit die Einholung einer vorherigen positiven Entscheidung durch das zuständige Gemeindeorgan entbehrlich sein, wenn ein Kaufvertrag keine relevanten Regelungen zur Aufschließung des Vertragsgebietes (wie z.B. Bodensanierung, Herstellung der öffentlichen Straßen- und Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) enthält und im übrigen alle dem Kaufgegenstand betreffenden vertraglichen Verpflichtungen und Bindungen mit der Verpflichtung zur Weitergabe im Kaufvertrag weitergegeben werden. Für diese Fälle wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung zum jeweiligen Kaufvertrag selbst zu erteilen.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten, Verwendung von Planunterlagen, Salvatorische Klausel, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1673 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Sicherheitsleistungen, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v.g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 27.04.2022