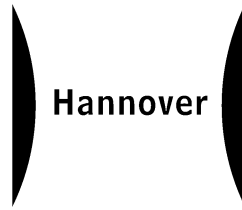


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2848/2008
Anzahl der Anlagen | 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 389, 1. Änderung - Neubau Zentrale HDI-Gerling

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Riethorst Grundstücksgesellschaft mbH (RGG) für den Neubau der Zentrale des HDI-Gerling Konzerns auf dem ehemaligen Grundstück des Gartencenters Meisert an der Straße Riethorst/Ecke Kirchhorster Str. (im als Anlage beigefügten Lageplan des Vertragsgebiets mit Sondergebiet "Büro und Verwaltung" gekennzeichnete Teilfläche) zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend geprüft. Sie gelten im Rahmen des mit dem Bebauungsplan zusammenhängenden städtebaulichen Vertrages in gleichem Maße. Durch den städtebaulichen Vertrag bzw. die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Büroarbeitsplätzen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort geschaffen. Durch die gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr haben auch Personen ohne eigenen Pkw die Möglichkeit den Standort problemlos zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen von Frauen, Männern oder anderen Personengruppen zu erwarten ist.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen: (HMK = Haushaltsmanagementkontierung)

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten			Betriebsein- nahmen		
sonstige Ein- nahmen			Finanzeinnah- men von Dritten		
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand			Personal- ausgaben		
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	70.000,00	6300.079-952000	Sachausgaben		
Einrichtungs- aufwand			Zuwendungen		
Investitionszu- schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten		
Ausgaben insgesamt	70.000,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs- saldo	-70.000,00		Überschuss/ Zuschuss	0,00	

Begründung des Antrages

Die zum Talanx/HDI-Gerling-Konzern gehörende RGG hat den an der Straße Riethorst liegenden südlichen Teil des ehemaligen Betriebsgrundstückes des Gartencenters Meisert erworben, um darauf die neue Hauptverwaltung von HDI-Gerling zu errichten. Für die verbleibende Restfläche des ehemaligen Betriebsgrundstückes besteht ein Vorkaufsrecht für RGG.

Um die Konzernzentrale errichten zu können, muss der geltende Bebauungsplan Nr. 389 geändert werden. Der Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist gleichzeitig ins Verfahren gegeben worden.

Hierzu haben sich RGG und die Stadt auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit folgenden wesentlichen Vertragsinhalten geeinigt:

1. Der Neubau der Hauptverwaltung von HDI-Gerling wird auf der Grundlage des im städtebaulichen Gutachterwettbewerb prämierten Entwurfs der Ingenhoven Architekten und des daraus entwickelten Vorentwurfs errichtet. Der Entwurf ist ausgerichtet auf 3000 Büroarbeitsplätze und sieht auf einem Tiefgaragensockel eine fingerartige, aufgeständerte Gebäudestruktur vor, die sich um einen zentralen Innenhof gruppiert.
2. Das Bauvorhaben soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Im ersten

Bauabschnitt werden ca. 2.000 Büroarbeitsplätze geschaffen.

3. Das Bauvorhaben wird sowohl in der Bauphase als auch im späteren Betrieb auf eine weitestgehend mögliche Nachbarverträglichkeit ausgerichtet:
 - a. RGG trägt die im Rahmen der Öffentlichkeitsmaßnahmen und eines nachbarschaftlichen Dialogs anfallenden Kosten;
 - b. die Anwohner werden vom Zeitraum der Bauarbeiten frühzeitig und umfassend unterrichtet;
 - c. RGG verpflichtet sich, einen Logistikplan erstellen zu lassen. Dieser muss insbesondere vorsehen, dass die Zu- und Ausfahrt des Baustellenverkehrs nur von der Kirchhorster Straße und vom östlichen Teil des Riethorst erfolgt und dass Lärm während der Nachtzeit vermieden wird, sofern nicht beides aus technischen oder logistischen Gründen unvermeidbar ist.
 - d. Bauschuttablagerungen dürfen, außer mit Zusatzgenehmigung, nur in der Zeit von 7.00 Uhr – 20.00 Uhr werktags durchgeführt werden und müssen hinsichtlich Staub, Lärm und Erschütterung die Emissionsrichtwerte einhalten;
 - e. RGG sichert eine zügige Realisierung der Baumaßnahme zu. Der Rohbau des Verwaltungsgebäudes wird innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der Gesamtbaugenehmigung erstellt;
 - f. Im Interesse des Lärmschutzes dürfen die oberirdischen Parkflächen auf dem Grundstück der RGG in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht durch Kraftfahrzeuge befahren werden;
 - g. Die Anlieferung des Grundstückes von Süden erfolgt in einem Abstand von mindestens 60 m zur westlichen Grundstücksgrenze.
4. Auf der gesamten Fläche der RGG befinden sich Auffüllungen mit Schadstoffbelastungen. Daher regelt der Vertrag Folgendes:
 - a. RGG verpflichtet sich, sämtliche Auskofferungsarbeiten von einem qualifizierten Büro fachgutachterlich begleiten und dokumentieren zu lassen sowie die entsprechend den Vorgaben des Gutachters erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.
 - b. Die unbefestigten Freiflächen, auf denen keine Auskofferungen im Rahmen des Tiefgaragenbaus stattfinden bzw. auf denen die Auffüllungen nicht komplett beseitigt werden, sind nach städtischen Vorgaben zu untersuchen. Eventuell erforderliche Maßnahmen werden auf Kosten der RGG durchgeführt.
 - c. Bei Einbau von Fremdboden ist vorab die Einhaltung der über die Anforderungen des Bodenschutzgesetzes hinausgehenden städtischen Qualitätsvorgaben für die Bauleitplanung nachzuweisen. Der Wiedereinbau von ausgekoffertem Boden bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt und der Region Hannover.
 - d. Die im Bebauungsplan Nr. 389, 1. Änderung als Sondergebiet "Pferdehaltung und betriebsbedingtes Wohnen" ausgewiesenen Privatgrundstücke sind bei einem späteren Erwerb und einer Umnutzung durch RGG in Abstimmung mit der Stadt zu untersuchen.
5. RGG verpflichtet sich, für die Grundwasserhaltung im Rahmen der Gründung der Tiefgarage und für die Versickerung von Niederschlagswasser die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Eine Versickerung über den belasteten Bodenbereichen ist nicht zulässig.
6. RGG verpflichtet sich, bei der Errichtung des Vorhabens folgende Maßnahmen zu der von der Stadt angestrebten Verringerung der CO₂-Emissionen im Stadtgebiet

vorzunehmen:

- a. Anschluss an das Fernwärmenetz;
 - b. Einsatz von effizienten Lüftungssystemen mit Wärmerückgewinnung; es wird geprüft ob die Klimakälte aus der Fernwärme erzeugt werden kann;
 - c. die Unterschreitung des Standards der EnEV 2007 im Mittel um 25 - 30 % für den spezifischen Transmissionswärmeverlust und den Jahres-Primärenergiebedarf;
 - d. Untersuchung der Einsatzmöglichkeiten von Photovoltaikmodulen auf und am Gebäude im Zuge der aktuellen Planungsphase.
7. RGG gestaltet die Freiflächen ihres Grundstücks nach dem einvernehmlich mit der Stadt festgelegten Freiflächenplan.
8. Der Weg am Laher Graben dient neben seiner Funktion als öffentliche Radwegeverbindung auch der Erschließung und der Feuerwehrezufahrt der im Bebauungsplan als Sondergebiet "Pferdehaltung und betriebsbedingtes Wohnen" ausgewiesenen verbleibenden Privatgrundstücke nördlich des Grundstücks der RGG. Ein Teil der im Bebauungsplan vorgesehene Wegefläche erstreckt sich auf das Grundstück der RGG.
- a. Den Ausbau des Wegs und die Kosten hierfür in Höhe von ca. 70.000,- € übernimmt die Stadt. Die Mittel stehen im Haushalt des Fachbereichs Tiefbau unter der Haushaltmanagementkontierung 6300.079-952000 - Gemeindestraßen / Bau nicht beitragsfähiger Straßen / Straßen- und Wegebau - zur Verfügung.
 - b. Sollte die Erschließungsfunktion des Privatgrundstücks entbehrlich sein, verpflichtet sich RGG zum landschaftsplanerisch angepassten Rückbau ihrer für den Weg zur Verfügung gestellten Teilfläche.
 - c. Die Nutzung des auf dem Grundstück der RGG liegenden Teils des Wegs am Laher Graben als Radwegeverbindung wird durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch gesichert. Die Nutzung dieser Fläche als Erschließung für die Privatgrundstücke wird durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch und eine Baulast im Baulastenverzeichnis zugunsten der Privatgrundstücke gesichert. Die Verpflichtungen entfallen, falls die RGG auch die Privatgrundstücke erwirbt.
 - d. Für eine weitere dreiecksförmige Teilfläche an der Nordostecke des RGG-Grundstückes wird RGG zusätzlich eine Zuwegungsbaulast - auch für Zwecke der Feuerwehr - zugunsten der Privatgrundstücke eintragen lassen.
9. Die Stadt räumt auf ihren Grundstücken die für das Bauvorhaben der RGG an der östlichen Grundstücksgrenze erforderlichen Abstandsbaulasten ein. Die Unterschreitung des Grenzabstandes wird im Rahmen des Freiflächenplans kompensiert.
10. Die nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten für den 1. Bauabschnitt erforderlichen verkehrslenkenden Maßnahmen (bauliche Verlängerung einer Abbiegespur an der Lichtsignalanlage Kirchhorster Str./Riethorst sowie betriebliche Optimierung der Lichtsignalanlage; Kosten ca. 57.000,- €) werden von der Stadt auf Kosten von RGG durchgeführt.
11. Sollten weitere Bauabschnitte realisiert werden, ist RGG verpflichtet, ein neues Verkehrsgutachten auf eigene Kosten einzuholen.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen, insbesondere Bestimmungen

- o für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen,
- o zu Anpassung und Kündigung,
- o zum Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - u.a. bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 389, 1. Änderung im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens - sowie
- o zur Übernahme der Vertragskosten durch RGG.

61.16
Hannover / 27.11.2008