

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
(zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult (zur Kenntnis)

	1. Neufassung
Nr.	1386/2015 N1
Anzahl der Anlagen	2
Zu TOP	

**Änderungsvertrag "Minikreisel" zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 1679 - Südbahnhof**

Antrag,

dem Abschluss eines Änderungsvertrags zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1679 - Südbahnhof - **in der Fassung des Änderungsantrags der Bezirksratsfraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und der SPD (Beschluss-Drs.-Nr. 15-1700/2015N1)** mit den in der Begründung näher aufgeführten Inhalten zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte werden von dem Vertrag nicht berührt. Die Änderung betrifft alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maße.

Kostentabelle

Durch den Änderungsvertrag entstehen der Stadt keine über die ursprünglich vereinbarten vertraglichen Regelungen (siehe nachfolgend unter "Begründung des Antrags") hinausgehenden Kosten **jedoch gegenüber der ursprünglichen Fassung der Beschluss-Drs. 1386/2015 die in der Begründung näher erläuterten Mehrkosten** .

Begründung des Antrages

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1679 - Südbahnhof - hat die Stadt 2010 mit der aurelis Asset GmbH - nachfolgend "Aurelis" genannt - einen Durchführungsvertrag mit Erschließungsvertrag abgeschlossen. Gegenstand war die Errichtung eines Fachmarktcenters auf einem Gelände Am Südbahnhof und die Herstellung einer nördlich davon gelegenen Erschließungsstraße (siehe Beschluss-Drs. 2104/2010). Nach Veräußerung des Eigentums an dem Vorhabengrundstück an die Franzen Fachmarktzentrum Hannover GmbH - nachfolgend "Franzen" genannt - als neue Vorhabenträgerin wurde 2011 mit Franzen und Aurelis ein Ergänzungs- und Eintrittsvertrag geschlossen (siehe Beschluss-Drs. 1002/2011 N1).

Das Fachmarktzentrum ist inzwischen fertig gestellt und eröffnet. Die zum Vorhaben gehörenden, vom Vorhabenträger zu erstellenden Erschließungsmaßnahmen (Bau der Anna-Zammert-Straße und Ausbau der Nebenanlagen der Straße An der Weide) sind hergestellt und von der Stadt abgenommen.

Franzen hat nach Fertigstellung des Fachmarktcenters sämtliche Gesellschaftsanteile an der Franzen Fachmarktzentrum Hannover GmbH veräußert. In diesem Zusammenhang wurde der Firmensitz nach Berlin verlegt und das Unternehmen in FMZ PROPCO GmbH - nachfolgend "FMZ" genannt - umfirmiert. Durch diese nach dem Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt nur anzeigepflichtige Umfirmierung ist FMZ verantwortlich für dessen weitere Umsetzung.

Die Regelungen des Durchführungsvertrags sind bis auf wenige Punkte erledigt:

- Die Aufstellung eines Wertstoffcontainers an der Nordseite des Fachmarktcenters kann vertragsgemäß erst nach dem Abbau der an der vereinbarten Stelle derzeit noch vorzuhaltenden Sanierungsanlage der Deutschen Bahn AG erfolgen.
- Die formale Abwicklung der notwendigen Grundstücksübertragungen für die o.g. öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich in der Umsetzung.
- Der nach dem Durchführungsvertrag von der Stadt geschuldete Ausbau des Knotenpunktes An der Weide/Jordanstraße/Heinrich-Heine-Straße steht noch aus. An diesem Ausbau hat sich FMZ mit einem Kostenanteil in Höhe von max. 190.000,- € zu beteiligen.

Für den Ausbau des Knotenpunktes wurde bisher seitens der Stadt ein Mini-Kreisverkehr (sog. „Minikreisell“) favorisiert. Die Ausschreibung der Bauarbeiten für den Minikreisell ergaben unverhältnismäßig überteuerte Kostenansätze, die nicht zu rechtfertigen sind. Die Realisierung in dieser Form wurde daher vom Fachbereich Tiefbau nach Abwägung der Vor- und Nachteile inzwischen verworfen.

~~Die positiven Erfahrungen mit der derzeit eingerichteten Teilsignalisierung des Knotenpunktes (d.h. eine Fußgängerlichtsignalanlage, in deren Schutz auch die~~

Linkseinbieger aus dem Gewerbegebiet kommend in die Jordanstraße abbiegen können) ergaben, dass auf diese Art eine gute Leistungsfähigkeit zur Abwicklung der auftretenden Verkehre erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund soll der Knotenpunkt nun dauerhaft entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Ausbauplanung hergestellt werden.

Die Verwaltung folgt dem Änderungsantrag 15-1700/2015 N1 in vollem Umfang und sieht einen Umbau des Knotenpunktes Jordanstraße /An der Weide gemäß Anlage 2 zu einem Knotenpunkt mit Vollsignalisierung vor (statt der sich aus Anlage 1 ergebenden bisherigen Ausbauplanung für den geänderten Kreuzungsausbau). Mit dem Umbau werden die Querungsmöglichkeiten in alle Richtungen und für alle Verkehrsteilnehmer gesichert geführt. Die Zufahrt der Straße „An der Weide“ erhält einen aufgeweiteten Radaufstellstreifen (ARAS). Die von der Jordanstraße in die Straße „An der Weide“ rechtsabbiegenden Radfahrer werden nicht signalisiert und als „Freie Rechtsabbieger“ auf der Nebenanlage weitergeführt. Die Heinrich-Heine-Straße wird in die Signalisierung einbezogen und erhält keine Einschränkungen in den Verkehrsbeziehungen.

Die neue Lichtsignalanlage wird über eine verkehrsabhängige Steuerung noch verträgliche Leistungsfähigkeiten für alle Verkehrsteilnehmer erreichen können, jedoch sind besonders für die querenden Fußgänger und Radfahrer der Jordanstraße erhöhte Wartezeiten (Qualitätsstufe D) die Folge. Insgesamt konnte jedoch eine verkehrssichere und leistungsgerechte Abwicklung aller Verkehrsströme nachgewiesen werden.

Die oben beschriebene erweiterte Ausbauplanung entsprechend dem Änderungsantrag bedingt nunmehr Gesamtkosten in Höhe von ca. 400.000 € und einen daraus resultierenden erhöhten Kostenanteil der LHH, der sich (nach Abzug der Kostenbeteiligung durch den Investor in Höhe von 190.000,- €) nun auf 210.000,- € beläuft. Die ursprünglich geplante Teilsignalisierung gemäß Anlage 1 mit Kosten in Höhe von 190.000 € wären somit zu 100 % durch den Investor getragen worden. Die Finanzierung der Baumaßnahme wird in 2016 durch die Inanspruchnahme der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt OE 66 sichergestellt.

Zwischen FMZ als Vorhabenträgerin und der Stadt besteht danach Einvernehmen, dass abweichend vom Durchführungs- und Erschließungsvertrag bzw. von den bisherigen Planungen der v.g. Weg bestritten werden soll. Dies erfordert die Änderung des Durchführungsvertrags, insbesondere auch, um die Kostenbeteiligung für die Stadt bei geändertem Ausbau sicherzustellen. Mit Änderung des Durchführungsvertrages wird die Voraussetzung geschaffen, die Ausschreibung für den geänderten Umbau kurzfristig in die Wege zu leiten. Franzen wird in das weitere Verfahren eingebunden, da vertragliche Bindungen im Innenverhältnis zu FMZ bestehen.

Dies vorausgeschickt, haben sich FMZ und Franzen mit der Verwaltung auf einen Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zu folgenden wesentlichen

Vertragsbedingungen geeinigt:

- Der Knotenpunkt An der Weide/Jordanstraße/Heinrich-Heine-Straße wird von der Stadt nicht als "Minikreisel" sondern als Lichtsignalgesteuerte Kreuzung ausgebaut. Die Einzelheiten des Ausbaus ergeben sich aus dem als Anlage 4 **2** beigefügten geänderten Ausbauplan, der die entsprechende bisherige Anlage des Durchführungsvertrags ersetzt. Die damalige Vorhabenbeschreibung wird redaktionell entsprechend angepasst.
- Der an die Stadt zu zahlende Anteil an den Ausbaurkosten der Kreuzung (max. 190.000,- €) bleibt auch bei der mit dem Änderungsvertrag vereinbarten abweichenden Ausführung des Kreuzungsausbaus bestehen. Seine Zahlung ist weiterhin gesichert.
- Als Fertigstellungszeitpunkt für den Kreuzungsausbau wird nunmehr der 31.05.2016 vereinbart. Mit dem Ausbau muss spätestens am 31.03.2016 begonnen worden sein. Sollte die Stadt diese Termine nicht einhalten, erlischt die Zahlungspflicht.
- Im Übrigen bleibt der ursprüngliche Durchführungs-/Erschließungsvertrag von 2011 in der Fassung des Ergänzungs- und Eintrittsvertrags von 2012 unverändert.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge, Vertragsform).

61.16
Hannover / 04.09.2015