

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

An den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)
In den Stadtbezirksrat Ricklingen
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Verwaltungsausschuss

1. Neufassung
Nr. 2325/2009 N1
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

Aufhebung der Einleitungsbeschlüsse für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "In der Rehre" und Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 1522 - In der Rehre -

Antrag,

1. die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "In der Rehre" vom 14.07.94 (Beschluss-Drs. 891/94), soweit dieser nicht bereits mit den Teilaufhebungsbeschlüssen vom 03.07.97 (Beschluss-Drs. 1257/97) und vom 21.01.99 (Beschluss-Drs. 2460/98) aufgehoben worden ist, zu beschließen;
2. die Aufhebung des Erweiterungsbeschlusses für die unter Ziffer 1 genannte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vom 24.04.03 (Beschluss-Drs. 555/03) zu beschließen;
3. dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1522 - In der Rehre - zu den in der Begründung näher ausgeführten Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Beschluss-Drs. zur Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1522 befindet sich gleichzeitig im Verfahren. Die hierin dargestellten Gender-Aspekte gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße. Hierauf wird daher Bezug genommen. Ergänzend enthält der städtebauliche Vertrag noch Regelungen zu Preisvorteilen für Familien mit Kindern (Gewährung des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus durch alle Vertragsparteien für das gesamte Vertragsgebiet).

Kostentabelle

Der Anteil der Stadt an den investiven Kosten im Rahmen der Entwicklung des Baugebiets beträgt nach den derzeitigen Schätzungen 2,8 Mio. €. Diese werden durch die Erlöse aus dem Verkauf der städtischen Flächen gedeckt.

Begründung des Antrages

Nach sehr komplexen und zeitintensiven Verhandlungen haben sich Meravis, die NLG und die Stadt unter Berücksichtigung der kommunalrechtlichen Vorgaben auf ein tragfähiges Konzept zur gemeinsamen Entwicklung des Baugebietes im Bebauungsplan Nr. 1522 - In der Rehre - geeinigt. Dies wurde möglich, nachdem im Vorfeld sämtliche noch im Eigentum Dritter befindlichen Flächen im Bebauungsplan-/Vertragsgebiet (s. Anlage 1) von Meravis, der NLG und der Stadt erworben werden konnten.

Dadurch kann die Entwicklung des Baugebietes auf eine freiwillige vertragliche Basis gestellt werden, die **Hierzu haben Meravis und die NLG der Stadt ein gemeinsames notarielles Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unterbreitet. Bei Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages erübrigt sich** die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB ~~erübrigt. Insofern können~~ **und können** die unter Ziffern 1. und 2. genannten Einleitungsbeschlüsse aufgehoben werden.

Die Vertragsparteien haben bei der Entwicklung des Vertragsgebiets besonderes Augenmerk auf den der Verwaltung vom Rat am 24.04.03 (Beschluss-Drs. 3221/2002) erteilten Auftrag, das Baugebiet als Klimaschutz- bzw. sogenannte "Null-Emissions-Siedlung" zu entwickeln, gelegt und dafür Sorge getragen, dass in dem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung aufgenommen worden ist, dass durch die Baumaßnahmen im Vertragsgebiet die CO₂-Emissionen weitestgehend minimiert werden und unvermeidbare Restemissionen in Einrichtungen der regenerativen Energieerzeugung kompensiert werden.

Dem tragen insbesondere folgende Regelungen in dem Vertrag Rechnung:

- Vor Beginn der Planung für die Bauvorhaben im Vertragsgebiet hat eine protokollierte Beratung der Bauherren über die Besonderheiten und Fördermöglichkeiten einer energieeffizienten Bauweise durch die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover zu

erfolgen.

- Die Wohngebäude im Vertragsgebiet sind als Passivhäuser zu errichten und die Einhaltung des Passivhausstandards ist durch einen anerkannten Qualitätssicherer nachzuweisen. **Es besteht die Verpflichtung zur Weitergabe dieser Regelungen an die Erwerber der Bauflächen.** Im Falle der Nichteinhaltung des Passivhausstandards ~~durch den jeweiligen Enderwerber sind Meravis, die NLG und die Stadt verpflichtet,~~ **besteht weiterhin die Verpflichtung,** jeweils abhängig von der Höhe der Überschreitung eine Ausgleichszahlung in Höhe von 3.000,- bzw. 15.000,- € auf ein Hinterlegungskonto bei der Stadt einzuzahlen (wird der erforderliche Nachweis vom jeweiligen Bauherrn nicht vorgelegt, beträgt die Ausgleichszahlung ebenfalls 15.000,- €). Die Ausgleichszahlungen werden in Abstimmung zwischen den Vertragsparteien von der Stadt zur Schaffung zusätzlicher Kapazitäten regenerativer Energiequellen im Stadtgebiet Hannover oder im Umland verwendet.
- Auch bei Einhaltung des Passivhausstandards wird sich für die Wärmeversorgung und den Haushaltsstrombedarf im Vertragsgebiet ein zusätzlicher, unvermeidbarer mittlerer Rest-Energiebedarf von rd. 1.300 MWh pro Jahr mit entsprechenden CO₂-Emissionen ergeben. Diese sollen über zusätzliche Kapazitäten in einer Einrichtung der regenerativen Energieerzeugung im Stadtgebiet oder in der näheren Umgebung kompensiert werden. Die Vertragsparteien gehen von einem auszugleichenden Aufwand von 600.000,- € aus und vereinbaren eine gemeinsame Kompensationszahlung in dieser Höhe, deren zweckgerechte Verwendung durch die Stadt erfolgt.

Sollte es vorbehaltlich der erforderlichen kommunalrechtlichen Beschlüsse und des Abschlusses einer entsprechenden Nutzungsvereinbarung zur Realisierung des Wasserkraftwerks Döhren im Bereich der "Leineinsel" kommen, zu dem die Beschluss-Drs. Nr. 2038/2009 ins Verfahren gegeben worden ist, wird die Stadt die Kompensation hierüber vornehmen. Hierzu wird sie einen einmaligen Ausgleichsbetrag in Höhe von 300.000,- € an den Betreiber des Wasserkraftwerks zahlen, der diesen verpflichtet, die durch das Wasserkraftwerk erreichte Kompensationsleistung in Höhe des o.g. Resteenergiebedarfs nicht Dritten zur Verfügung zu stellen. Die in diesem Fall reduzierte Ausgleichsleistung ergibt sich wegen des damit einher gehenden Verzichts auf eine Unternehmensbeteiligung unter Berücksichtigung einer Betriebsdauer der Anlage von 30 Jahren nach den zurzeit zugrunde zu legenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Darüber hinaus enthält der Vertrag noch folgende wesentliche Vertragsinhalte:

- Die Entwicklung des Vertragsgebiets soll auf der Basis des inzwischen modifizierten Ergebnisses des für das Gebiet durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes in 3 Bauabschnitten von Westen nach Osten erfolgen. Im Endausbau sollen ca. 300 Wohneinheiten errichtet werden. An der Nordwestecke des Gebiets soll im ersten Bauabschnitt ein Nahversorger entstehen, den Meravis errichten will.
- Die Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet (öffentliche Flächen und Bauflächen der Vertragsparteien) soll im Wege einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB auf der Basis eines Vorschlags der Verwaltung durch den Umlegungsausschuss der Stadt erfolgen. ~~Die Bauflächen sollen unter Berücksichtigung der eingebrachten Flächen und ihrer Lage im Vertragsgebiet gleichmäßig auf die Vertragsparteien aufgeteilt werden.~~ **Der Zuteilungsvorschlag ist als Anlage 2 beigefügt.** Für den Fall, dass es nicht zur Umlegung kommt, sind sich die Vertragsparteien einig, die angestrebte Flächenaufteilung über privatrechtliche Vereinbarungen herbeizuführen.

- Die Entwicklungskosten tragen die Vertragsparteien auf Grundlage der vorgesehenen Verteilung der Bauflächen. Eigene Personal- und Sachkosten trägt jedoch jede Vertragspartei selbst.
- Für die Entwicklung wird folgender zeitlicher Rahmen angestrebt:
 - a. erster (westlicher) Bauabschnitt bis zum 31.12.2012 **2013** .
 - b. zweiter (mittlerer) Bauabschnitt bis zum 31.12.2016 **2017** .
 - c. dritter (östlicher) Bauabschnitt bis zum 31.12.2020 **2021** .
- Abhängig von der Nachfrage nach den Baugrundstücken in den einzelnen Bauabschnitten werden die Vertragsparteien einvernehmlich darüber entscheiden, ob mit der Entwicklung und Vermarktung des 2. und 3. Bauabschnitts vor Abschluss des bzw. der jeweils vorhergehenden Bauabschnitte(s) begonnen werden kann. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ca. 70 % der Grundstücke im vorhergehenden Bauabschnitt verkauft sind. Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, Spielplätze, Grünmaßnahmen und Wasserflächen im Vertragsgebiet werden zeitlich abgestimmt mit den Bauabschnitten hergestellt.
- Die Vertragsparteien sind sich einig, das Wohngebiet in städtebaulich anspruchsvoller Qualität zu entwickeln, ohne durch zu restriktive gestalterische Vorgaben die Vermarktung zu erschweren. **Der als Anlage 3 beigefügte Funktionsplan Gestaltung stellt wesentliche gestalterische Aspekte dar, zu deren Berücksichtigung sich die Vertragsparteien verpflichten.**
- Die Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet (**öffentliche Straßen und Wege einschließlich des Anschlusses an die vorhandene Straße In der Rehre, das Straßenbegleitgrün, die öffentlichen Grünmaßnahmen, die Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und die öffentlichen Spiel- und Bolzplätze**) werden ~~der NLG übertragen~~ **werden von der Stadt durchgeführt** . Ausnahmen bilden die ~~Straße in der Rehre~~ **die eigentliche Straße In der Rehre, die nicht Vertragsgegenstand ist und die die Stadt herstellt**, ~~und~~ **sowie** die öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Einrichtungen, die ~~die Stadt bzw. die Stadtentwässerung Hannover herstellen~~ **herstellt** .
- **Die Kosten der vorgenannten Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der eigentlichen Straße In der Rehre und der öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Einrichtungen sollen auf Basis des Zuteilungsvorschlags gemäß Anlage 2 im Rahmen einer Beitragsregelung im vorgesehenen Umlegungsverfahren (siehe oben, 2. Unterpunkt) verteilt werden. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass aufgrund des langen Entwicklungszeitraumes erhebliche Preissteigerungen gegenüber den veranschlagten Kosten eintreten können.** Für die Entwässerung werden Entwässerungsbeiträge nach der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung der Stadt erhoben.
- **Die Bauflächen werden im Rahmen der Umlegung erschließungsbeitragsfrei zugeteilt.**

- Die Regenwasserbeseitigung von den Wohnbauflächen erfolgt über private Muldenrigolen auf Gemeinschaftsgrundstücken der Anlieger innerhalb der Baufelder. Diese Rigolen werden von der NLG hergestellt.
- ~~Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die im Bebauungsplan Nr. 1522 vorgesehenen Grünmaßnahmen und werden von der NLG durchgeführt. Sie wird mit der Planung und Realisierung ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro beauftragen.~~
- ~~Die im Bebauungsplan Nr. 1522 vorgesehenen Spielplätze werden nach einer Kinderbeteiligung entsprechend städtischen Standards von der NLG hergestellt, wenn in dem jeweiligen Bauabschnitt jeweils ca. 70 % der Nettobaulandflächen verkauft sind.~~
- Der Bedarf an Grundschulplätzen und Kindertagesstättenplätzen für Kinder, die das dritte Lebensjahr vollendet haben, kann durch bestehende Kapazitäten im Stadtteil Wettbergen gedeckt werden.
- Ab dem 01.08.2013 besteht für Kinder, die das dritte Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ein Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege. Dem muss die Stadt durch Schaffung entsprechender Kapazitäten in der näheren Umgebung (entweder durch Umbau oder Erweiterung bestehender Einrichtungen oder im Rahmen eines Neubaus) rechtzeitig Rechnung tragen. Erforderlich für die Wohnbebauung im Vertragsgebiet sind 2 zusätzliche Kita-Gruppen. Der Aufwand hierfür beträgt knapp 600.000,- €, den die Vertragsparteien ~~nach dem o.g. Kostenverteilungsschlüssel~~ **entspr. Ihrer Anteile an den Wohnbauflächen** tragen. Die Anteile von Meravis und der NLG sind fällig zum 01.08.2013.
- Der geplante Nahversorger an der Nordwestecke des Vertragsgebiets wird von Meravis errichtet. Davor ist von Meravis ein Hochbau-Wettbewerb (Gutachterverfahren) durchzuführen, der die Freiraumplanung und ein innovatives Energiekonzept beinhaltet. Das Wettbewerbsergebnis ist bei der Errichtung des Nahversorgers einschließlich der Lärmschutzwand verbindlich. Über die allgemein geltenden Bestimmungen des Vertrags (insbesondere hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung) hinaus ist dabei Folgendes zu beachten:
 - a. photovoltaikgeeignete Ausführung unverschatteter Dächer mit entsprechender solarer Ausrichtung; falls Meravis die Solarenergie nicht selbst nutzt, werden die Dachflächen - auch bereits in der Planungsphase - interessierten PV-Betreibern zu Mietzwecken angeboten;
 - b. Anlegung eines Mulden-Rigolen-Systems (an der Südseite des Nahversorgergrundstücks), das das Oberflächenwasser des Grundstücks aufnimmt und durch die Bodenschicht gefiltert an die öffentlichen Regenwasseranlagen abgibt;
 - c. Öffnung in der Lärmschutzwand zu dem südlich anschließenden Fuß- und Radweg;
 - d. Gliederung der Stellplatzanlage mit einem Baumraster (je 4 Stellplätze mindestens ein standorttypischer Laubbaum);
 - e. Errichtung von überdachten Fahrradbügeln für 20 Fahrräder im Bereich des Markteingangs (gleiches Modell wie in den öffentlichen Verkehrsflächen);
 - f. unentgeltliche Vorhaltung einer ungehindert zugänglichen gepflasterten Fläche für 3 Altglascontainer; Sicherung durch Dienstbarkeit im Grundbuch.

-
- Zwischen Stadt, Meravis und NLG besteht Einigkeit, dass die mit dem Baugebiet "In der Rehre" verbundenen städtebaulichen Ziele nur im Rahmen einer konzertierten Entwicklung erreicht werden können. Dies setzt ein untereinander abgestimmtes Vermarktungskonzept voraus, welches in ein Marketing- und Vertriebskonzept untergliedert ist und die Besonderheit der ökologischen Ausrichtung der Siedlung in den Vordergrund stellt. Das Marketing- und Vertriebskonzept beinhaltet u.a. den Namen für das Baugebiet, Art und Umfang der Werbemaßnahmen, Festlegung von Vertriebsstunden und -orten sowie entsprechendem Vertriebspersonal nebst den dafür jeweils anzunehmenden Kosten. Im Einzelnen regelt der Vertrag hierzu Folgendes:
 - a. Das Marketing- und Vertriebskonzept wird von Meravis erarbeitet und zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich abgestimmt.
 - b. Es wird in regelmäßigen Abständen durch eine von den Vertragsparteien gleichberechtigt besetzte Steuerungsgruppe auf Optimierung und auf Anpassungsbedarf an die Marktsituation überprüft.
 - c. Nach derzeitiger Kostenschätzung wird für das Marketing- und Vertriebskonzept ein Gesamtbudget für das Vertragsgebiet von ca. 860.000,- € zugrunde gelegt. Die Kosten tragen die Parteien nach dem o.g. Kostenverteilungsschlüssel.
 - d. Die Federführung für die Entwicklung, die Umsetzung und das Controlling des Marketingkonzeptes sowie für die Organisation des Vertriebs der Baugrundstücke liegt bei Meravis.
 - e. Die Vertragsparteien stellen sicher, dass geschultes Personal für den Vertrieb zur Verfügung steht. Falls eine der Vertragsparteien die ihr nach dem Vertriebskonzept obliegenden Vertriebspersonalstunden nicht vorhalten kann, erfolgt ein finanzieller Ausgleich zwischen den Vertragsparteien.
 - f. Die Beratung von Bauinteressenten durch die Vertragsparteien erfolgt neutral und unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.
 - g. Die Veräußerungswerte der einzelnen Baufelder sind einvernehmlich festgelegt. Über Abweichungen hiervon aufgrund der marktwirtschaftlichen Entwicklungen und allgemeinen Rahmenbedingungen entscheiden die Vertragsparteien einvernehmlich.
 - h. Die Kaufverträge mit den Erwerbern schließen die Vertragsparteien selbstständig und in eigener Verantwortung ab.
- Meravis und die NLG sind verpflichtet, beim Verkauf ihrer Grundstücke Familien mit Kindern einen Preisnachlass nach den Kriterien des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus zu gewähren und können bei der Vermarktung damit werben.
- Die Verpflichtungen von Meravis und der NLG zum Ausgleich der Rest-CO₂-Emissionen, zur verkehrstechnischen Erschließung, zu den Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Errichtung der Spielplätze und zu den Kosten der Kindertagesstättenversorgung für Kinder, die das 3. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden durch Bürgschaften abgesichert. ***Eine Bürgschaftsabsicherung für die oben genannten Erschließungsleistungen ist nicht erforderlich, da die Kosten hierfür im Rahmen der Umlegung als öffentliche Last in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen werden. Für den Fall, dass es nicht zu einer Umlegung kommt und stattdessen eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung erzielt wird, haben sich Meravis und die NLG jedoch schon jetzt zur***

Beibringung entsprechender Bürgschaften verpflichtet.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom Entwurf, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge, allgemeine Bestimmungen zu Vertragsänderungen, Form des Vertrags, Wirksamwerden, Vertragskosten).

Die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge der Planung ursächlich.

61.16
Hannover / 08.02.2010