

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0690/2015

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Wohnbauflächeninitiative

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1790 - Altenbekener Damm 82

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1790 - Altenbekener Damm 82 - mit der Vorhabenträgerin, der Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden im Bebauungsplanverfahren eingehend geprüft und gelten entsprechend für den Durchführungsvertrag. Das Ziel des Bebauungsplanes, eine neue Wohnbebauung am Altenbekener Damm zu realisieren, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Ein wesentlicher Inhalt von Durchführungsverträgen ist es, die mit der Bebauungsplanung verbundenen Kosten auf den Vorhabenträger zu übertragen. Es entstehen demgemäß für die Stadt durch den Abschluss des Durchführungsvertrages keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Die Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger – nachfolgend Gundlach genannt – hat das in **Anlage 1** (Vertragsgebiet) gekennzeichnete Grundstück Altenbekener Damm 82 erworben. Es ist zur Zeit noch durch das Gebäude der Arbeits-Regionaldirektion (ehemaliges Landesarbeitsamt) und den dazugehörigen Stellplatzflächen überbaut. Nach dem Abbruch des Bestandes soll hier eine 4- bis 5-geschossige Wohnanlage in Blockrandbebauung für insgesamt 78 bis 81 Wohneinheiten mit Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen neu errichtet werden.

Die geplante Bebauung ist nach dem derzeit hier geltenden Bebauungsplan Nr. 1336 nicht möglich und erfordert daher eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen. Hierzu hat die Stadt auf Antrag von Gundlach das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1790 eingeleitet. Für den Satzungsbeschluss ist der Abschluss des Durchführungsvertrags Voraussetzung.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen planungsrechtlichen Aspekte erfolgte mit Gundlach eine Einigung auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages:

- Gundlach verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1790 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhabens zu stellen, innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Gundlach hat sich von der Klimaschutzleitstelle zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist Gundlach verpflichtet, die folgenden Vorgaben zu erfüllen, deren Einhaltung der Stadt gegenüber durch ein Testat nachzuweisen ist:
 - a) Der Jahresprimärenergiebedarf (Qp) der Bebauung darf 70% des maximal zulässigen Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur EnEV 2014 nicht überschreiten
 - b) Der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche der Bebauung bezogene Transmissionswärmeverlust (HT^l) darf 85% des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur EnEV 2014 nicht überschreiten.
 - c) Der Wärmebedarf der Gebäude wird durch Fernwärme gedeckt.
 - d) Die Dachflächen der Bebauung sind (mit Ausnahme von technischen Anlagen, wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten und Oberlichtern) vollflächig extensiv zu begrünen und sind statisch und mit Leerrohren so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.
- Gundlach verpflichtet sich, die Freiflächen des Bauvorhabens bis zu dessen Abschluss herzustellen und spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode sämtliche der erforderlichen Pflanzmaßnahmen durchzuführen. So müssen zur Durchführung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet (**Anlage 1**) vorhandene Bäume und Sträucher gefällt werden, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt durch die Ersatzpflanzung von 50 Laub- und Obstbäumen zu kompensieren sind. Hiervon werden 31 Anpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück (im Innenhof des Bauvorhabens und im Bereich der Stichstraße), im angrenzenden öffentlichen Straßenraum in der Baumreihe der Kastanienallee sowie ferner auf dem sich im Eigentum Gundlachs befindlichen Grundstück Peiner Straße 135 vorgenommen. Die darüber hinaus erforderlichen Neupflanzungen weiterer 19 Bäume löst Gundlach über die Zahlung einer Geldleistung in Höhe von 18.050,- € ab. Die Stadt übernimmt die Lieferung und Pflanzung sämtlicher Straßenbäume, um die langfristigen Entwicklungschancen der Bäume und deren Standsicherheit zu garantieren. Gundlach trägt die hierfür anfallenden Kosten. Über eine Bürgschaft werden die Leistungsverpflichtungen Gundlachs vollumfänglich abgesichert.
- Gundlach verpflichtet sich, alle Bäume der angrenzenden Kastanienallee sowie dort

vorhandenes, knolliges Rispengras während der Bauarbeiten zu sichern und zu schützen und errichtet hierzu vor Beginn der Abbrucharbeiten entlang der Grundstücksgrenze zum Altenbekener Damm einen ortsfesten Bauzaun.

- Die Anordnung der Bewegungs- und Aufstellungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte bezieht im Westen Flächen des dortigen städtischen Kinderspielplatzes mit ein. Gundlach verpflichtet sich daher, mit der Stadt noch vor Abschluss des dieser Beschlussdrucksache zugrunde liegenden Durchführungsvertrages eine gesonderte Nutzungsvereinbarung zur Inanspruchnahme der Flächen zu schließen. Diese umfasst ferner alle erforderlichen Regelungen zur Umgestaltung des Spielplatzes, Versetzung von Spielgeräten und Bänken sowie Gehölzanzpflanzungen. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten trägt Gundlach.
- Im Untergrund des Vertragsgebietes ist mit Aufschüttungen durch Trümmerschutt zu rechnen. Vorsorglich ist Gundlach daher verpflichtet, nach Abbruch des Bestandes in Abstimmung mit der Stadt durch einen Fachgutachter Untersuchungen durch Sondierungsbohrungen vorzunehmen. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden der Stadt in Form einer Dokumentation zur Stellungnahme vorgelegt. Sollten sich hieraus weitergehende Anforderungen an das Bauvorhaben ergeben, verpflichtet sich Gundlach zur Umsetzung der Maßnahmen und trägt die hierfür anfallenden Kosten. Vor Abschluss der städtischen Beteiligung darf das Bauvorhaben nicht begonnen werden.
- Gundlach verpflichtet sich, der Stadt nachzuweisen, dass sie die Anbieter von Car-Sharing in Hannover innerhalb von 6 Monaten nach der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben über die Möglichkeit der Anmietung von drei für das Car-Sharing vorgesehenen Pkw-Stellplätzen im Vertragsgebiet (**Anlage 1**) zu marktüblichen Konditionen informiert hat. Sollte innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens aus nicht von Gundlach zu vertretenden Gründen kein Betreiber die Stellplätze anmieten, gilt die Verpflichtung als erledigt.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss eine im Vertragsgebiet (**Anlage 1**) befindliche Trafostation entfernt werden. Gundlach verpflichtet sich, alle in diesem Zusammenhang ggfs. notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadtwerke Hannover AG durchzuführen und die notwendigen Regelungen direkt und gesondert zu treffen. Sofern erforderlich ist für die grundbuchliche Sicherung eines Ersatzstandortes auf dem Vorhabengrundstück zu sorgen.
- Auf Grund der Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Bauvorhaben ein Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung, der nach dem angesichts der geltenden Rechtsprechung in Aufstellung befindlichen städtischen Infrastrukturkostenkonzept nicht in bestehenden Einrichtungen gedeckt ist. Nach Abstimmung mit der städtischen Fachverwaltung hat sich Gundlach daher verpflichtet, eine eigene Tagespflegeeinrichtung für die Kindertagesstättenversorgung für unter 3-jährige (Ü3) im Vertragsgebiet (**Anlage 1**) zu errichten sowie die der Stadt entstehenden Folgekosten für die Kindertagesstättenversorgung für über 3-jährige (Ü3) durch Leistung eines dem Bedarf entsprechenden Geldbetrags abzulösen. Die Tagespflegeeinrichtung für die Ü3-Kinderbetreuung muss für die Dauer von 25 Jahren betrieben werden. Durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch wird der Nutzungszweck sicher gestellt. Mittels Bürgschaftsstellung wird der Stadt die Schaffung der erforderlichen Plätze ermöglicht, wenn Gundlach den Ablösebetrag für die Ü3-Kinderbetreuung nicht fristgerecht zahlt und/oder die Tagespflegeeinrichtung für die Ü3-Kinderbetreuung nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Realisierungsfrist für das Bauvorhaben vertragsgemäß in Betrieb nehmen sollte. Die Verpflichtungen der Fa. Gundlach stehen unter dem Vorbehalt des Inkrafttretens des o.a. Infrastrukturkonzeptes

bis zum 31.12.2017. Eine Entschädigung Gundlachs für bis dahin ggfs. bereits geschaffene eigene Plätze ist in einem solchen Fall ausdrücklich ausgeschlossen.

- Gundlach ist verpflichtet, für mindestens 8 Mietwohneinheiten einen Antrag auf Förderung nach dem aktuellen städtischen Wohnraumförderprogramm zu stellen und bei Förderung den Förderbestimmungen entsprechend zu errichten und zu vermieten.

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1790 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16
Hannover / 24.03.2015