

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 0917/2017

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1787 - Adolfstraße

### Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1787 - Adolfstraße - mit der Fa. Projekt Adolfstraße GmbH & Co KG, Appelstraße 36, 30167 Hannover - im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt - 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 Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1787, die sich gleichzeitig im Verfahren befindet, eingehend geprüft worden. Sie gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

### Kostentabelle

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Die für die Erschließung des Bauvorhabens notwendige Planung und Herstellung eines Gehweges wird vom Vorhabenträger finanziert. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Gehwegherstellung vom Bebauungsplanverfahren unabhängige Straßenbauarbeiten durchgeführt werden. So werden für die vorhandenen Bäume angemessene Baumscheiben hergestellt, zwischen den Baumscheiben Parkplätze angelegt und die Fahrbahnbreite

verringert. Hierdurch entstehen Kosten von ca. 132.000,- €, von denen ca. 100.000,- € von der Landeshauptstadt Hannover zu tragen sind. Die Restsumme kann im Rahmen der Straßenausbaubeitragssatzung auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt werden, wobei der Vorhabenträger selbst von diesen Restbetrag ca. 70% zu tragen hat.

## **Begründung des Antrages**

Die zur hannoverschen Unternehmensgruppe Dannenberg gehörende Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihr derzeit unbebautes und als Parkplatz genutztes Grundstück zwischen Adolfstraße, Kommandanturstraße, Molthanstraße und Mittelstraße (im Planteil der Anlage 1 gestrichelt umrandet und mit "Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)" bezeichnet) mit insgesamt 133 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (davon mindestens 25 % mit 3 – 5 Zimmern) an den Blockrändern zu bebauen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Pkw-Einstellplätze des Vorhabens vorgesehen. Zudem soll an der Mittelstraße eine Kindertagesstätte entstehen.

Der zurzeit hier geltende Durchführungsplan Nr. 85 aus dem Jahre 1953 setzt für das Grundstück eine Fläche für öffentliche Zwecke (Schule) fest. Die geplante Wohnbebauung ist daher hier nicht möglich und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1787 - Adolfstraße - eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1787 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Stadt mit der Vorhabenträgerin auf den erforderlichen Durchführungsvertrag zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur durch Durchführung des o.g. Bauvorhabens nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1787, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der Vorhabenbeschreibung und nach den Vorgaben des Durchführungsvertrags. Ein vollständiger Bauantrag ist innerhalb von 12 Monaten nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorzulegen, mit dem Bau ist innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und das Bauvorhaben ist innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Für die Erschließung des im Planteil der Anlage 1 gestrichelt umrandeten und mit "Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)" bezeichneten Vorhabengrundstücks im Rahmen des o.g. Bauvorhabens ist die Herstellung des an das Grundstück angrenzenden Gehweges entlang der Molthanstraße erforderlich. Die Baumaßnahme wird von der Stadt durchgeführt. Die Kosten hierfür sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Dieser Zahlungsverpflichtung wird sie mit Baubeginn des Gehwegs durch Zahlung eines Ablösebetrags in Höhe der voraussichtlichen Kosten von 70.000,- nachkommen. Bis dahin wird der Betrag durch eine Bürgschaft gesichert.

Die Südseite der Molthanstraße ist derzeit durch eine Nutzung des unbefestigten Randbereiches entlang des Vorhabengrundstücks durch parkende Kfz und durch ungeschützte, teils offenliegende Wurzelbereiche des dort vorhandenen alten Bestandes von 4 Bäumen geprägt. Der an den o.g. Gehweg anschließende Bereich

soll daher zu öffentlichen Stellplätzen mit dazwischenliegenden, den Bedürfnissen des Baumbestandes entsprechenden Baumscheiben ausgebaut werden. Diese Maßnahmen stehen nicht im kausalen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. Die Kosten hierfür sind daher - unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen zu Straßenausbaubeiträgen - von der Stadt zu tragen.

Im Interesse einer besseren Koordinierung der Abläufe bei der Planung und Herstellung der v.g. Erschließungsmaßnahmen wird deren gesamte Planung von der Vorhabenträgerin übernommen, während die Herstellung insgesamt der Stadt obliegt. Die anteiligen Kosten der von der Vorhabenträgerin übernommenen Planungsmaßnahmen für die nicht im kausalem Zusammenhang stehenden Maßnahmen (öffentliche Stellplätze und Baumscheiben) werden der Vorhabenträgerin auf den o.g. Ablösebetrag angerechnet. Der Anteil der Planungskosten für den Gehweg sind - wie die Kosten seiner Herstellung - von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Die Stadt verpflichtet sich, den v.g. Gehweg rechtzeitig zur Fertigstellung der daran angrenzenden Wohneinheiten auszubauen.

- Erschließungsbeiträge sind für die an das Vorhabengrundstück anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr zu zahlen.

Zu gegebener Zeit sind allerdings Beiträge nach der Straßenausbaubeitragssatzung zu entrichten. Dies betrifft aktuell insbesondere den o.g. geplanten Ausbau von öffentlichen Stellplätzen entlang der Gehweganlage an der Molthanstraße (Planungs- und Herstellungskosten). Hierüber wird die Vorhabenträgerin vor Abschluss des Durchführungsvertrages mit der Stadt einen Ablösevertrag über die nach derzeitigem Stand auf ihr Grundstück entfallenden Beiträge in Höhe von 22.700,- € abschließen. Die Verpflichtung wird bis zur Bezahlung des Ablösebetrags durch Bürgschaft gesichert. Die Kosten für die Baumscheiben können nicht umgelegt werden und verbleiben daher in vollem Umfang bei der Stadt.

Den nach der Straßenausbaubeitragssatzung durch die übrigen Anlieger der Molthanstraße zu tragenden Anteil für den oben genannten Ausbau der öffentlichen Stellplätze wird die Stadt erheben, sobald hierfür die Voraussetzungen nach der Straßenausbaubeitragssatzung vorliegen.

- Das Bauvorhaben mit 133 Wohnungen löst nach dem vom Rat am 26.01.17 beschlossenen Infrastrukturkostenkonzept der Stadt einen rechnerischen Bedarf an 17 Kindergartenplätzen für über 3-jährige (Ü3) und 7 Krippenplätzen für unter 3-jährige Kinder (U3) aus. Die Vorhabenträgerin hat sich in Abstimmung mit der städtischen Kindertagesstättenverwaltung entschlossen, auf dem Vorhabengrundstück als eigenes Angebot eine Kindertagesstätte mit einer altersübergreifenden Gruppe mit 15 Ü3 und 5 U3-Plätzen einzurichten, um den v.g. rechnerischen Bedarf adäquat zu decken. Die Verpflichtung wird bis zur Inbetriebnahme der Kindertagesstätte durch eine Bürgschaft gesichert.

Die Kindertagesstätte muss den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechen und der Betreiber muss über die gesetzlich erforderliche Erlaubnis der zuständigen Behörde verfügen.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die v.g. Einrichtung für mindestens 25 Jahre zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Bei einer entsprechenden Änderung der Bedarfssituation kann die Einrichtung mit Zustimmung der Stadt angepasst oder geschlossen werden.

Die Stadt kann die o.g. Bürgschaft zur Errichtung eigener Kapazitäten an Kindertagesstättenplätzen nutzen, wenn die Kindertagesstätte nicht innerhalb von 6

Monaten nach Fertigstellung von 80 % der Wohneinheiten innerhalb des Bauvorhabens in Betrieb genommen worden ist. Die ausschließliche Nutzung der Räume als Kindertagesstätte wird durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Falls ein von der Vorhabenträgerin beauftragter Betreiber den Betrieb der Kindertagesstätte einstellt, ist sie verpflichtet, unverzüglich einen neuen geeigneten Betreiber zu beauftragen.

- Das Bauvorhaben macht die Fällung der auf dem Grundstück vorhandenen, der städtischen Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume und Gehölze erforderlich. Aufgrund der Ausgestaltung des Bauvorhabens (Blockrandbebauung mit darunterliegender, sich über das gesamte Grundstück erstreckender Tiefgarage) sind Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück nicht möglich. Die Vorhabenträgerin wird stattdessen eine Ersatzzahlung nach der Baumschutzsatzung leisten. Deren Höhe wird im Rahmen der erforderlichen Fällgenehmigung festgelegt. Die Ersatzzahlung wird durch eine Bürgschaft gesichert, deren Höhe sich nach der gemäß Baumschutzsatzung maximal zu erwartenden Ersatzzahlung richtet.
- Bei 133 Wohneinheiten löst das Bauvorhaben einen rechnerischen Bedarf an Spielplatzfläche für größere Kinder über 6 Jahre von 780 m<sup>2</sup> mit dazugehörigen Geräten aus. Der investive Aufwand für die Neuherstellung eines Spielplatzes dieser Größe einschließlich Grunderwerbsanteil läge bei ca. 117.000,- €. Vorhandene Spielplätze in der näheren Umgebung reichen zur Aufnahme der zusätzlichen Kinder aus dem Bauvorhaben qualitativ bzw. von ihrer Ausstattung her nicht aus. Geeignete städtische Flächen für die Neuerrichtung eines entsprechenden Spielplatzes sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der zusätzliche Spielplatzbedarf wird daher durch eine qualitative Aufwertung des ca. 300 m entfernt vorhandenen Spielplatzes Rosmarinhof abgedeckt. Dies verursacht die gleichen Kosten wie eine Neuherstellung eines Spielplatzes. Die Vorhabenträgerin zahlt hierfür einen Ablösebetrag von 117.000,- € innerhalb von einem Monat nach Fertigstellung von 50 % der Wohneinheiten im Vertragsgebiet. Bis dahin wird die Verpflichtung durch eine Bürgschaft in entsprechender Höhe abgesichert.
- Die Vorhabenträgerin hat sich von der Klimaschutzleitstelle der Stadt zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen und ist danach verpflichtet, folgende Vorgaben einzuhalten und dies nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber der Stadt zu belegen:
  - a) Die Gebäude werden im KfW55-Standard errichtet. Unbeschadet weitergehender Anforderungen der KfW heißt das, dass
    - die Wärmeverluste der Gebäude über die Außenbauteile mindestens 30 % sowie
    - der Primärenergiebedarf der Gebäude um wenigstens 45% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014/2016 liegen müssen.
  - b) Die Gebäude sind an die Fernwärme anzuschließen und der Wärmebedarf für Warmwasser und die Raumheizung sind überwiegend über Fernwärme zu decken.
- Im Bereich des Vorhabengrundstücks verlief die mittelalterliche Stadtbefestigung. Zudem war das Grundstück vor dem 2. Weltkrieg bebaut. Nach Abtrag einer Auffüllschicht von ca. 0,20 – 0,40 m ist auf eine Tiefe von 1,80 – 3,00 m mit ehemaligen Kellerräumen und Gründungen der Vorkriegsbebauung, darunter mit Resten der Stadtbefestigung und weiteren mittelalterlichen Funden zu rechnen. Vor

Beginn der Erdarbeiten ist daher eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Baugenehmigung erteilt. Sämtliche Erdarbeiten auf dem Vorhabengrundstück und den daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen durch eine Fachfirma für Archäologie oder Grabungstechnik begleitet werden. Sämtliche Kosten für sich danach ergebende archäologische Maßnahmen im Rahmen der Erdarbeiten (denkmalrechtlich relevante Funde sind grundsätzlich zu dokumentieren, erforderlichenfalls zu schützen und gegebenenfalls zu bergen) trägt die Vorhabenträgerin. Es ist davon auszugehen, dass die denkmalrechtlich begleiteten Erdarbeiten nach ca. 4 – 5 Monaten abgeschlossen sein werden.

- Für das Vorhabengrundstück liegt der Bericht zu orientierenden umweltanalytischen Untergrunduntersuchungen des Ing.-Büro GEO-data von Januar 2016 vor. Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllungen schwankt danach zwischen 1,2 und > 4,5 m unter Geländeoberkante. Die Auffüllungen enthalten in unterschiedlichen Anteilen und inhomogener Verteilung erhebliche Bestandteile an Ziegelbruch, Betonbruchstücken sowie Schlacke und Kohlereste. Das Auffüllungsmaterial weist ein Spektrum von LAGA Z 1.2 bis > LAGA Z 2 (auch „gefährlicher Abfall“) auf.

Der Beginn der Erd- und Aushubarbeiten ist spätestens 2 Wochen vorher der Stadt und der Region anzuzeigen. Vor einer Freigabe durch die Stadt darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, im Bereich der Grün- und Hofflächen einen Bodenaustausch bis mindestens 1 m unter Geländeoberkante (bezogen auf die Zielhöhe) vorzunehmen. Gegebenenfalls einzubringendes Material in diesem Bereich muss die chemische Qualität gemäß den Bodenwerten für die Bauleitplanung der Stadt für Wohngebiete haben. Im Bereich der Außenfläche der Kita müssen die Bodenwerte für die Bauleitplanung der Stadt für Kinderspielplätze eingehalten werden. Sämtliches einzubringende Material muss frei von Fremdbestandteilen sein.

Wegen des belasteten Auffüllungsmaterial (auch „gefährlicher Abfall“) müssen die Erdarbeiten fachgutachterlich begleitet werden, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Sämtliche Bodenbewegungen sind von dem begleitenden Fachbüro zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert der Stadt und der Region Hannover vorzulegen.

- Aufgrund eines Kampfmittelverdachts ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Tiefbauarbeiten im Vertragsgebiet kampfmitteltechnisch begleiten zu lassen. Vor der Errichtung des Bauvorhabens muss eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegen.
- Durch den Wegfall eines vorhandenen Kabelverteilerschranks und zur Versorgung des Bauvorhabens ist eine neue Netzstation der Stadtwerke Hannover AG notwendig. Diese wird auf dem Vorhabengrundstück im Tiefgaragengeschoss hergestellt. Vor Abschluss des Durchführungsvertrags ist der Stadt eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und den Stadtwerken vorzulegen.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, für 25 % der 133 Wohneinheiten spätestens bei Bauantragsstellung einen Antrag auf Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt für Mietwohnungen zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch den Investor, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1787 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v.g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16  
Hannover / 21.04.2017