Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0698/2013
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag für den Bebauungsplan Nr. 1600 - Lister Blick

Antrag,

dem Abschluss eines Ergänzungsvertrags zum städtebaulichen Vertrag für den Bebauungsplan Nr. 1600 - Lister Blick - mit der bauwo Grundstücksgesellschaft mbH und der Vierten bauwo Business Center GmbH, beide Rathenaustr. 12 in 30159 Hannover zur Regelung der noch unerledigten Vertragspunkte zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte sind durch die Vertragsergänzung nicht berührt.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die Stadt hat 2002 mit der Alpha Grundstücks-GmbH & Co. KG, an der neben der NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH die bauwo Grundstücks AG als Rechtsvorgänger der bauwo Grundstücks GmbH - nachfolgend als "bauwo" bezeichnet - beteiligt war, einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1600 - Lister Blick - zur Bebauung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Bahlsen an der Podbielskistraße geschlossen.

In den darauffolgenden Jahren bebaute die NILEG den ihr gehörenden nördlichen Teil des Baugebiets "Lister Blick" und erfüllte dabei für diesen Teilbereich des Vertragsgebietes die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags.

Im südlichen, anfänglich der bauwo bzw. später ihren Untergesellschaften gehörenden Bereich des "Lister Blicks" (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet) sind das Grundstück zwischen der Friedrich-Busack-Straße und der Karl-Rüter-Straße sowie das Eckgrundstück Podbielskistraße/Eulenkamp bisher noch keiner Nutzung zugeführt worden. Das Grundstück an der Friedrich-Busack-Straße hat inzwischen ein hannoverscher Bauträger gekauft, um hier Wohnungsbau zu errichten. Rechtsgrundlage dafür soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB werden. Das Grundstück Ecke Eulenkamp gehört nach wie vor einer Untergesellschaft der bauwo, der Vierten bauwo Business Center GmbH - nachfolgend als "4. bBC" bezeichnet -. Das Grundstück der geplanten "Gracht" steht im Eigentum der bauwo. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind inzwischen an die Stadt übertragen.

In dem in Anlage 1 umrandeten Bereich sind im Wesentlichen folgende Verpflichtungen aus dem o.g. städtebaulichen Vertrag noch unerledigt:

- Es fehlt der letzte Abschnitt der sogenannten "Gracht".
- Die öffentliche Fuß- und Radweg-Verbindung vom Mittellandkanal bis zur Podbielskistraße kann inzwischen zwar durchgängig benutzt werden, ist allerdings noch nicht in voller Breite ausgebaut.

Um den endgültigen Vollzug des städtebaulichen Vertrags in diesem Bereich sicherzustellen, haben sich die bauwo, die 4. bBC und die Verwaltung auf die folgenden wesentlichen Inhalte eines Ergänzungsvertrags geeinigt:

- Die bauwo verpflichtet sich, den letzten Abschnitt der "Gracht" (in Anlage 2 hellgrau schraffiert unterlegt und mit "G" gekennzeichnet) und den noch nicht fertig gestellten Teil der öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung (in Anlage 2 dunkelgrau unterlegt und mit "FR" gekennzeichnet) im Zusammenhang mit der Bebauung des o.g. Eckgrundstücks der 4. bBC endgültig herzustellen.

- Die noch zu erstellende „Restgracht“ wird voraussichtlich aus eigentumsrechtlichen und wassertechnischen Gründen (Filtrierung) anders als vorgesehen ohne bauliche Verbindung zur bestehenden "Gracht" erstellt, d.h. dass die zwischen dem bestehenden und dem noch nicht bestehenden Bereich der "Gracht" ursprünglich vorgesehene Brücke über die "Gracht" entfällt. Die beiden "Grachten"-Teile werden in diesem Fall durch eine fußläufige Verbindung von ca. 2,00 m Breite getrennt.

- Mit den Bauarbeiten für die "Restgracht" und die restliche Fuß- und Radwegeverbindung muss unabhängig von der Bebauung des Eckgrundstücks der 4. bBC spätestens 3 Jahre nach Abschluss dieses Ergänzungsvertrags begonnen werden und sie müssen innerhalb eines Jahres nach Baubeginn, spätestens aber innerhalb von 4 Jahren nach Vertragsabschluss abgeschlossen sein.

- Für die Gracht verpflichtet sich die bauwo im Fall der Überschreitung der Vier-Jahres-Frist zur Zahlung einer Vertragsstrafe von 100,- € pro Werktag. Bei Überschreitung der Frist um mehr als 100 Werktage ist unter Anrechnung bereits gezahlter Beträge eine abschließende Vertragsstrafe von 230.000,- € zu entrichten, mit deren Zahlung die Herstellungsverpflichtung entfällt.

- Die Herstellung der restlichen Teile der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung ist durch einen noch nicht freigegebenen Restbetrag einer Bürgschaft aus dem damaligen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

- Für den Zeitraum von Baubeginn bis zur Herstellung der öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung - längstens jedoch für ein Jahr - gestattet die Stadt als Eigentümerin der bauwo die Inanspruchnahme der betreffenden Flächen.

- Die bauwo ist verpflichtet vor Vertragsabschluss nachzuweisen, dass für eines der Grundstücke im Baugebiet "Lister Blick" von dessen Eigentümer einem Betreiber von Car-Sharing ein Pkw-Stellplatz zu marktüblichen Konditionen zur Anmietung angeboten worden ist.

- Die 4. bBC verpflichtet sich, bei Realisierung eines Bauvorhabens auf ihrem o.g. Eckgrundstück das Bauvorhaben gemäß dem bestehenden städtebaulichen Vertrag überwiegend über das Fernwärmenetz mit Wärme zu versorgen. Sie wird sich jedoch vor Realisierung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Förderfonds proKlima hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten und das Ergebnis der Beratung durch die Klimaschutzleitstelle protokollieren lassen. Sollten dabei vom damaligen städtebaulichen Vertrag abweichende Vereinbarungen getroffen werden, sind diese bei der Realisierung des Bauvorhabens verbindlich. Die 4. bBC ist ausdrücklich verpflichtet, diese Vorgaben an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiter zu geben.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Bestimmungen für den Fall der Veräußerung der betroffenen Grundstücke/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen).

61.16
Hannover / 03.04.2013