

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2560/2016

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1806 - Wohnquartier Annastift Zustimmung zur Rechtsnachfolge

Antrag,

zu beschließen, dass dem in der Begründung näher beschriebenen Verkauf von Teilen des Vertragsgebietes des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1806 – Wohnquartier Annastift – durch den Annastift e. V. an drei Projektgesellschaften, die Vitalquartier Seelhorst, Projekt 1, 2 und 3 GmbH & Co KG, zugestimmt wird.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1806 eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag und die darauf aufbauende Rechtsnachfolge in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es ergeben sich keine Veränderungen zu den Ausführungen in Drucksache Nr. 2675/2015, in der es lautet:

Im Zuge des Ausbaus des Kreuzungsbereiches von Planstraße und Wülfeler Straße hat die Stadt aus Gründen der gesetzlich erforderlichen Kausalität im Teilfinanzhaushalt 66 einen Kostenanteil von voraussichtlich rd. 100.000,00 € zu tragen. Darüber hinaus entstehen für die Stadt in Bezug auf Herstellungskosten keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Annastift e. V., Anna-von-Borries-Straße 1 – 7, 30625 Hannover (nachfolgend Annastift), ist am Standort Mittelfeld Eigentümer von Flächen im Umfeld seiner dortigen Einrichtungen, die er einer Entwicklung für den Wohnungsbau mit einem differenzierten Angebot von rd. 380 Wohneinheiten (WE) zuführen möchte.

Grundlage für die Bebauung ist der zu Drucksache Nr. 0621/2016 in der Sitzung der Ratsversammlung am 21.04.2016 als Satzung beschlossene und zwischenzeitlich in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1806, Wohnquartier Annastift.

Flankierend zum Bebauungsplan wurde zwischen dem Annastift und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem nach Maßgabe von § 11 Baugesetzbuch (BauGB), alle sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1806 ergebenden städtebaulichen Fragen geregelt werden.

Zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrages wird auf die Beschlusssdrucksache Nr. 2675/2015 verwiesen.

Nach dem Vertrag wird seitens des Annastiftes eine vollständige Realisierung der Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 1806 angestrebt.

Das Annastift ist nach dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die daraus resultierenden Verpflichtungen und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern - auch im Grundstückseigentum – mit der Verpflichtung zu Weitergabe aufzuerlegen.

Ein vollständige oder teilweise Veräußerung des Vertragsgebietes (Anlage 1) oder eine vollständige oder teilweise Übertragung von Rechten oder Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag an Dritte bedarf der Zustimmung der Stadt.

Die städtische Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag innerhalb der vertraglichen Fristen gefährdet ist.

Das Annastift hat hier, den bisherigen Abstimmungen und Planungen folgend, den überwiegenden Teil des Vertragsgebietes (Anlage 1) bereits jetzt veräußert und werden die vertraglich übernommenen städtebaulichen Verpflichtungen auf diese Weise nahezu vollständig an Rechtsnachfolger übertragen.

Aufgrund der damit verbundenen Tragweite und Bedeutung einer städtischen Zustimmung zum Kaufvertrag liegt in diesem Fall kein ansonsten regelmäßig als Geschäft der laufenden Verwaltung anzusehendes Verfahren mehr vor und ist ein entsprechender Beschluss der Ratsgremien zur Erteilung der Zustimmung erforderlich.

Im Einzelnen:

Der Annastift e. V. (Annastift) als Verkäufer hat am 25.10.2016 einen notariellen Kaufvertrag mit drei Käufern, namentlich

- der Vitalquartier Hannover-Seelhorst Projekt 1 GmbH & Co KG,
- der Vitalquartier Hannover-Seelhorst Projekt 2 GmbH & Co KG sowie
- der Vitalquartier Hannover-Seelhorst Projekt 3 GmbH & Co KG,

alle vertreten durch die Vitalquartier Hannover-Seelhorst Verwaltungsgesellschaft mbH und sämtlich geschäftsansässig An der Börse 2, 30159 Hannover, abgeschlossen.

Der Kaufvertrag ist der Stadt vollständig, den o. a. Regelungen des städtebaulichen Vertrages entsprechend, zur Zustimmung vorgelegt worden.

Bei den Käufern handelt es sich um eigens gegründete Projektgesellschaften. Gesellschafter sind die

- Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. (HIT) aus Stade, sowie die
- Norddeutsche Wohnbau GmbH, Hannover.

Letztere wiederum ist eine Tochtergesellschaft der in Hannover ansässigen Schramm &

Schoen Immobilien AG.

Beide Gesellschafter haben wiederholt Projekte in Hannover realisiert.

Als Referenzen können angeführt werden Wohnbauvorhaben im Baugebiet "An der Gartenbauschule" (Bebauungsplan Nr. 1734) oder im Bereich des Kronsbergs.

Die HIT hat überdies Mitte des Jahres mit der Realisierung einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Areal der Deutsche Rentenversicherung in der Stadt Laatzen begonnen.

Überregional wird seitens der HIT u. a. auch auf Projekte in "Berlin-Adlershof" und in Potsdam "Bornstedter Feld" verwiesen.

Das Annastift behält wenige, für sog. Eigenprojekte vorgesehene Areale innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) und zunächst die im Bebauungsplan Nr. 1806 festgesetzten öffentlichen Flächen, die nach dem städtebaulichen Vertrag u. a. unentgeltlich und kostenfrei mittels gesonderter Verträge auf die Stadt übertragen werden.

Im Übrigen veräußert das Annastift alle für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zu unterschiedlichen Größenordnungen an die o. a. Käufer.

Die oben näher bezeichnete Projektgesellschaft 1 (Käufer 1) übernimmt nach dem abgeschlossenen Kaufvertrag mit schuldbefreiender Wirkung für das Annastift - bis auf wenige, unten ausgeführte Ausnahmen - alle aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Verpflichtungen (siehe o. a. Drucksache Nr. 2675/2015).

Zusätzlich ist, den Regelungen des städtebaulichen Vertrages folgend, vorgesehen, dass sich der Käufer 1 im Rahmen der städtischen Zustimmungserklärung noch einmal ausdrücklich gegenüber der Stadt vollumfänglich für die Erfüllung der Obliegenheiten aus dem städtebaulichen Vertrag im kaufvertraglich übernommenen Umfang verpflichtet. Die Projektgesellschaften 2 und 3 haften daneben, soweit dieses aus dem Kaufvertrag heraus vorgesehen ist.

Ausgenommen von der Schuldübernahme und damit beim Annastift verbleibend, ist die Erfüllung der Pflicht zum geförderten Wohnungsbau für 25 der vereinbarten 40 Wohnungen.

Seitens der Käufer wird die Verpflichtung bezüglich der weiteren 15 Wohnungen erfüllt.

Soweit das Annastift Eigentümer von Flächen im Vertragsgebiet verbleibt, behält es auch die Verpflichtung zur Eintragung der nach dem städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Dienstbarkeiten.

Beim Annastift verbleibt ferner die Verpflichtung zu Errichtung und Betrieb einer Kindertagesstätte nach Maßgabe der Vorgaben des städtebaulichen Vertrages.

Die seitens des Annastifts in Bezug auf die Errichtung der Kindertagesstätte der Stadt vertragsgemäß vorgelegte Sicherheitsleistung bleibt vollumfänglich bestehen.

Hinsichtlich der von den Käufern übernommenen Verpflichtungen zur Errichtung des nach dem Bebauungsplan Nr. 1806 vorgesehenen öffentlichen Spielplatzes sowie der Umsetzung der vereinbarten Erschließungsleistungen im Vertragsgebiet, sind käuferseitig Bürgschaften zu stellen.

Diese liegen im vollen Umfang und in dem städtebaulichen Vertrag entsprechender Form bereits bei der Stadt vor.

Die insoweit bislang vom Annastift gestellten Sicherheiten sind nach Umschreibung des Eigentums auf die Käufer von der Stadt zurückzugeben.

Neben den zusätzlich seitens der Käufer auch der Stadt vorgelegten Finanzierungsbestätigungen zum Kaufvertrag mit dem Annastift sind die käuferseitig übergebenen Bürgschaften Beleg für eine erwartbare Umsetzung der Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Überdies haben die Vertreter der Käufer bereits frühzeitig den Kontakt zur Stadt, dem zuständigen Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, gesucht und werden Abstimmungsgespräche zur Umsetzung der städtebaulichen Verpflichtungen, u. a. zur Durchführung der nach dem städtebaulichen Vertrag zur Wahrung der architektonischen Qualität vorgesehenen Entwurfskonkurrenzen geführt.

In Würdigung der Gesamtumstände sind keine Tatsachen ersichtlich, die die Annahme rechtfertigen ließen, dass die Durchführung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag innerhalb der vertraglichen Pflichten gefährdet ist.

Eine städtische Ablehnung der Zustimmung zum vorgelegten Kaufvertrag ist aus Sicht der Verwaltung damit inhaltlich nicht begründbar und somit nicht geboten.

Eine abweichende Entscheidung hätte keinen Bestand.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Erteilung der Zustimmung zum Verkauf zu beschließen und die Verwaltung damit in die Lage zu versetzen, die Zustimmung in erforderlicher Form zu erteilen.

61.16
Hannover / 09.12.2016