

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0320/2012
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung - Center am Kröpcke

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung, zur geänderten Ausführung des Centers am Kröpcke (Wegfall des "Turms") mit der Mars Propco 3 S.à r.l. in Luxemburg zu den in der Begründung näher aufgeführten Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Drucksache zum Auslegungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan, die gleichzeitig ins Verfahren gegeben wurde, geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522, 3. Änderung, hat die Stadt auf Beschluss des Rates vom 22.10.2009 (Beschluss-Drs. 1417/2009) mit der Mars Propco 3 S.à r.l. in Luxemburg - nachfolgend „Mars“ - Ende 2009/Anfang 2010 den nach § 12 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrag abgeschlossen. Danach sollte u.a. das oberhalb des 5. oberirdischen Geschosses vorhandene Turmbauwerk (sogenannter „Turm“) umgebaut, modernisiert und gestaffelt erweitert werden.

Entgegen dieser ursprünglichen Planung will Mars nunmehr auf den Um- bzw. Neubau des Turmes nach erfolgtem Abriss verzichten. Als Begründung wurden wirtschaftliche Gründe angeführt. So hat sich im Zusammenhang mit der Planung und Vermarktung der Büros in den Turmgeschossen herausgestellt, dass für die Flächen keine wirtschaftliche Vermietbarkeit gegeben ist.

Die abweichende Planung erfordert eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522, 3. Änderung. Auf entsprechenden Antrag von Mars hat die Stadt deshalb das 4. Änderungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522 eingeleitet.

Der bisher wirksame Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung, muss im Zuge der Neuentwicklung ebenfalls angepasst werden. Die Stadt hat sich daher mit Mars auf eine Neufassung des Vertragswerkes geeinigt, die bis auf die folgenden Abweichungen inhaltlich und textlich mit der Ursprungsversion identisch ist:

- Der oberhalb des 5. oberirdischen Geschosses vorhandene "Turm" wird abgerissen. Unter Berücksichtigung und Beibehaltung der übrigen bereits errichteten und noch geplanten Teile des Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der Vereinbarungen zur Über-/Unterbauung und Nutzung im Zusammenhang mit dem "Center am Kröpcke" aus den Jahren 1988 sowie 2008/2009 wird der "Turm" durch ein neues 6. Geschoss ersetzt. Dieses ist gegenüber dem darunter liegenden Geschoss von der Grundfläche her reduziert und hat im Bereich der haustechnischen Anlagen (in dem sich neben der Technikzentrale auch Nebenräume der Mieter befinden) eine größere Geschosshöhe. Im 5. Geschoss werden zwei Innenhöfe zur Belichtung der Büroflächen angeordnet.
- Unter der Voraussetzung, dass die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung bis zum 31.07.2012 erfolgt, verpflichtet sich Mars zur Herstellung des gesamten Bauvorhabens bis zum 31.12.2014.
- Bis zur Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522, 4. Änderung, verzichtet Mars auf die Ausnutzung des Baurechtes für den "Turm".
- Zudem verzichtet Mars auf Entschädigungsansprüche wegen eines Planungsschadens nach § 42 BauGB, der durch die Aufhebung der bestehenden 3. Änderung durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes entstehen könnte.
- Die energetischen Festlegungen des Bauvorhabens aus dem bisherigen Durchführungsvertrag (wozu u.a. die Unterschreitung der EnEV 2007 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um 30 % bzw. des Wärmeverlusts über die Gebäudehülle um 50 % gehörten) gelten unverändert fort mit der Maßgabe, dass für das neue 6. oberirdische Geschoss mindestens die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung für

dieses Geschoss geltenden Fassung der EnEV einzuhalten sind.

- Die Anlagen zum Durchführungsvertrag werden auf Grund der Neuplanung aktualisiert.

61.16
Hannover / 03.02.2012