

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2772/2015

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung – Bredero Hochhaus

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung – Bredero Hochhaus - mit der Maxime Investment GmbH, Meerbusch zu den in der nachfolgenden Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 603, 1. Änderung - Bredero-Hochhaus - abgeschlossen. Hierbei wurden die Gender-Aspekte geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar. Dies gilt für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

In städtebaulichen Verträgen und damit auch in Durchführungsverträgen können den Vertragspartnern gemäß § 11 Abs. 2 BauGB Leistungen nur auferlegt werden, wenn sie den gesamten Umständen nach angemessen sind. Die städtebaulich ausdrücklich gewünschte Revitalisierung der von dem Bauvorhaben umfassten, gegenwärtig leerstehenden Geschosse 7 – 17 erfordert vom Vorhabenträger einen entsprechend hohen Investitionsaufwand. Zudem konnte eine regelmäßig als Indikator der Angemessenheit herangezogene planungsbedingte Bodenwertsteigerung durch die Änderung der derzeitigen MK-Nutzung in Wohnen an diesem Standort nicht ermittelt werden. Dies führt insgesamt

dazu, dass die ansonsten übliche Inanspruchnahme des Investors für die der Stadt durch die zusätzliche Schaffung von Wohnrecht entstehenden Folgekosten für Maßnahmen der sozialen Infrastruktur in diesem Fall unangemessen wäre. Dem tragen auch die bisherigen, von der Willensbildung des Stadtbezirksrats Mitte abweichenden Beschlüsse des Verwaltungsausschusses und des Rates im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung, die insbesondere auf eine Verpflichtung des Investors zur Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum sowie einer Kindertagesstätte zur Deckung des durch die Schaffung von neuem Wohnrecht entstehenden Bedarfs an Kita-Plätzen verzichten.

Begründung des Antrages

Die Maxime Investment GmbH – nachfolgend „Maxime“ genannt - ist Eigentümerin der Teileigentume im 7. – 17. Vollgeschoss (6. – 16. Obergeschoss) des 21- bis 25-geschossigen „Bredero Hochhauses“ auf dem Grundstück Lister Meile 1, Hamburger Allee 2, 4, 4A, 6, 8, Friesenstr. 10 in Hannover. Sie beabsichtigt, die v.g. derzeit leerstehenden 11 Etagen, die früher zu gewerblichen Zwecken genutzt worden waren, zu ca. 120 Wohnungen umzubauen.

Dies ist nach den Festsetzungen des derzeit hier geltenden Bebauungsplans Nr. 603 nicht möglich und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung eingeleitet.

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

- Maxime verpflichtet sich zur Verwirklichung des o.g. Bauvorhabens gemäß dem endgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Maxime verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung einen vollständigen Bauantrag für das in Abs. 1 genannte Bauvorhaben vorzulegen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Maxim hat sich von der Klimaschutzleitstelle der Stadt zur energetischen Ausgestaltung des o.g. Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind in die Vorhabenbeschreibung eingeflossen und bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist Maxime verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen:
 - a) Die Versorgung der Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt überwiegend mit Fernwärme.
 - b) Alle Aufenthaltsräume erhalten eine mechanische Be- und Endlüftung mit Wärmerückgewinnung.

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. 603, 1. Änderung 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 Maxime vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 03.12.2015