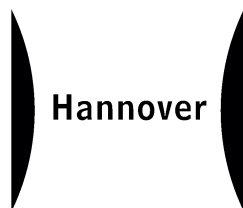


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Stöcken  
In den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0081/2018

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1839 - Moosbergstraße

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1839 - Moosbergstraße - mit der Heimatwerk Hannover eG, ansässig Am Jungfernplan 3, 30171 Hannover (nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt), zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1839 eingehend geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße.

### **Kostentabelle**

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen, der Vorhabenträgerin aufzuerlegen. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des nach § 136 ff. BauGB festgesetzten Sanierungsgebietes Hannover-Stöcken. Eine Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin an den Infrastrukturkosten für die Kindertagesstättenversorgung ist daher nach Maßgabe des städtischen Infrastrukturkostenkonzepts (Drs.-Nr. 1928/2016) ausgeschlossen, weil die Regelungen des besonderen Städtebaurechts zur Anwendung kommen.

### **Begründung des Antrages**

Die Vorhabenträgerin hat das in Anlage 1 gekennzeichnete Vorhabengrundstück in Hannover-Stöcken erworben und beabsichtigt, auf dem ehemaligen Kirchgrundstück eine viergeschossige Neubebauung mit 40 Geschosswohnungen für ältere Menschen und Familien sowie wohnverträgliche Gewerbeeinheiten in Teilen des Erdgeschosses zu

errichten. Grundlage der Bebauung bildet ein vorangegangener Architekturwettbewerb.

Das Vorhaben ist nach dem derzeit geltenden Durchführungsplan Nr. 137 nicht zulässig und fordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1839 eingeleitet. Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, den Vorgaben des Freiflächenplanes sowie ergänzender Vorgaben zu Baumschutz und Einbau von Bodenmaterial sowie entsprechend der Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1839 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhabens zu stellen, innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 60 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin hat sich von der städtischen Klimaschutzleitstelle zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die folgenden Vorgaben zu erfüllen und dies gegenüber der Stadt zu belegen:
  - a) Die geplanten Gebäude sind so zu errichten, dass die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile wenigstens 15% unter den resultierenden Werten des Referenzgebäudes nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) liegen.
  - b) Die zu errichtenden Gebäude sind sowohl für die Raumwärme, als auch für Warmwasser mit Fernwärme zu versorgen, optional kombinierbar mit einer regenerativen Energiequelle.
  - c) Die Dachflächen des Gebäudes sind vollflächig extensiv zu begrünen und statisch und mit Leerrohren so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.
- Auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) sind diverse Bäume und Gehölze vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen. Für die Errichtung des Bauvorhabens müssen diese teilweise gefällt werden. Hierfür ist eine Genehmigung nach Baumschutzsatzung erforderlich, vor der mit der Fällung nicht begonnen werden darf.

Für die Fällung der Bäume und Gehölze ist nach der Baumschutzsatzung die Ersatzpflanzung von Bäumen erforderlich. Auf Grund der Ausgestaltung des Bauvorhabens ist dies nur teilweise auf dem Vorhabengrundstück möglich. Hier können nur 9 der insgesamt 14 erforderlichen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden, die die Vorhabenträgerin spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode umsetzen muss. Es gelten die Vorgaben des Freiflächenplanes.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird von der Stadt abgenommen, wobei die Ersatzpflanzungsverpflichtung erst dann als erfüllt gilt, wenn die Bäume und Gehölze endgültig angewachsen sind.

Für die 5 verbleibenden Ersatzpflanzungen leistet die Vorhabenträgerin vor Vertragsabschluss eine Ersatzzahlung nach der Baumschutzsatzung in Höhe von 3.350,- €. Die Stadt verpflichtet sich zur zweckgerechten Verwendung der Ersatzzahlung im Sinne der Baumschutzsatzung.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die nach Baumschutzsatzung erhaltenswerten Bäume und Gehölze, eine Eiche innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) sowie zwei Platanen im Seitenraum der Eichsfelder Straße, im Zuge der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zum Baumschutz gegen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Sollten trotz Schutzmaßnahmen Beschädigungen an dem zur Erhaltung vorgesehenen Baum- oder Gehölzbestand auftreten, ist die Stadt unverzüglich zu benachrichtigen, um Maßnahmen zur Schadensbeseitigung festzulegen, die die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten umsetzen muss.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Erdarbeiten im Rahmen des Bauvorhabens fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials muss auf der Grundlage der Deklarationsanalyse erfolgen. Sämtliche Bodenbewegungen sind von dem begleitenden Fachbüro zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten der Stadt und der Region Hannover unaufgefordert vorzulegen. Sobald die Auskofferungsarbeiten zur Erstellung der Tiefgarage abgeschlossen sind, müssen die künftigen Freiflächen des Bauvorhabens untersucht werden. Art und Maß der Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen. Sollten sich nach Abschluss der Untersuchungen weitergehende Anforderungen an das Bauvorhaben ergeben (z.B. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen, Bodenaushub, Versickerung), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens umzusetzen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 25% der Wohneinheiten im Vertragsgebiet einen Antrag auf Förderung nach dem kommunalen Wohnraumförderprogramm in der dann aktuellen Fassung zu stellen. Im Falle einer Förderzusage ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die geförderten Wohnungen der/ den Fördervereinbarungen entsprechend zu errichten und zu vermieten. Der Förderantrag muss spätestens mit Einreichung des Bauantrages für das Bauvorhaben bei der Stadt eingehen. Es erfolgt eine Sicherung mittels Vertragsstrafe, die vom Umfang und von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig ist.

Sollten sich die Belegungs- und Mietbindungen des städtischen Programms wesentlich ändern und/ oder durch Land oder Bund neue Förderungen erfolgen, wird auf Verlangen jeweils einer Vertragspartei eine Vertragsanpassung mit dem Ziel vorgenommen, möglichst viele Wohnungen im Sinne des vereinbarten Kontingents zu einem günstigen Mietzins anbieten zu können.

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1839 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit der Vorhabenträgerin vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im

Einzelnen angemessen und als Voraussetzung und Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16  
Hannover / 15.01.2018