

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1419/2010
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1694 - Südlich Lange-Feld-Straße -

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der HOCHTIEF Construction AG für das in der Anlage 1 umrandete Grundstück zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Beschluss-Drs. für den gleichzeitig ins Verfahren gegebenen Auslagebeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1694 eingehend geprüft. Die in der Drucksache aufgeführten Gesichtspunkte gelten im gleichen Maße für den städtebaulichen Vertrag. Auf die Beschluss-Drs. zum Auslegungsbeschluss wird daher Bezug genommen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Die HOCHTIEF Construction AG (nachfolgend "Hochtief" genannt) beabsichtigt, die in Anlage 1 umrandeten, ehemals im Wesentlichen als Kleingärten genutzten Flächen südlich der Lange-Feld-Str. einer Wohnbebauung mit ca. 180 Wohneinheiten zuzuführen. Hochtief

hat hierzu erforderliche Flächen inzwischen erworben und plant, die ausgewiesenen Bauflächen an Bauträger beziehungsweise einzelne Bauherren zu vermarkten. Die in der Anlage 1 mit "Delta" beziehungsweise "Weber" bezeichneten Teilflächen hat Hochtief inzwischen an die Delta Bau AG und an die Dipl.-Ing. Weber Massivhaus Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH weiter veräußert.

Die geplanten Baugrundstücke liegen derzeit im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 1107 und 303, 1. Änderung und sind hierin im Wesentlichen als "Grünfläche bzw. Dauerkleingärten" sowie als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Danach ist die von Hochtief geplante Wohnbebauung nicht zulässig und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Die Stadt hat hierzu das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1694 eingeleitet, für den parallel zu dieser Drucksache die Drucksache zum Auslegungsbeschluss ins Beschlussfassungsverfahren gegeben worden ist.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1694 und der vorgesehenen Wohnbebauung ergebenden städtebaulichen Fragen hat sich die Stadt mit Hochtief über einen städtebaulichen Vertrag zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Hochtief strebt eine Realisierung der geplanten Ein- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 180 Wohneinheiten innerhalb von 7 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1694 an. Dabei soll die Wohnbebauung nach einem einheitlichen Konzept in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität erfolgen. Dem städtebaulichen Konzept liegen die Ergebnisse eines nicht anonymen kooperativen Gutachterverfahrens (nachfolgend als "Wettbewerb" bezeichnet) zugrunde.
- Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität verpflichtet sich Hochtief, die Bebauung der in Anlage 1 dargestellten Baufelder 1 - 5 nach den im Wettbewerb prämierten Entwürfen beziehungsweise die Bebauung des Baufeldes 6 nach den Empfehlungen der Wettbewerbsjury durchzuführen. Die prämierten Entwürfe beziehungsweise die Entwürfe zu Baufeld 6 sind mittlerweile im Einvernehmen zwischen Hochtief und der Stadt fortentwickelt worden und unterliegen auch weiterhin einem Fortschreibungsprozess. Es besteht Einigkeit zwischen Hochtief und der Stadt, dass die Verpflichtungen zur städtebaulichen Qualität der Bauvorhaben sich auf den jeweils aktuellen Stand der Weiterentwicklung/Fortschreibung der Entwürfe beziehen. Ergänzende Funktionspläne zum städtebaulichen Konzept, zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu den Grün- und Freiflächen und zur Infrastruktur sowie ein Gestaltungsrahmen sind als wesentliche Vertragsbestandteile verbindlich.
- Hochtief sichert zu Baufeld 6 insbesondere die Umsetzung der Jury-Empfehlung zu einem gemeinsamen Vertrieb der Grundstücke mit Gutscheinen für die Architektenleistungen der Leistungsphasen 1 - 4 zu und übernimmt die Kosten hierfür.
- Für die Bauvorhaben werden keine Bauanzeigen nach § 69 a NBauO gestellt sondern ausschließlich reguläre Bauantragsverfahren durchgeführt.
- Hochtief benennt in Abstimmung mit der Stadt einen qualifizierten, unabhängigen Quartiersarchitekten. Dieser hat bei der erstmaligen Herstellung der Bauvorhaben für die Einhaltung der vorgenannten Verpflichtungen Sorge zu tragen und ist beratend gegenüber Bauherren/Bauträgern tätig. Vor Beantragung von Baugenehmigungen ist sein schriftliches Votum einzuholen, das als Grundlage der Beurteilung durch die Stadt im Baugenehmigungsverfahren dient. Die Verpflichtung endet mit Übergabe der Häuser und spätestens 7 Jahre nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1694. Das Honorar für den Quartiersarchitekten trägt Hochtief.

- Die Erschließung des Vertragsgebiets übernimmt gemäß § 124 BauGB Hochtief im Rahmen eines zum städtebaulichen Vertrag gehörenden Erschließungsvertrags unter Einhaltung der städtischen Standards und auf eigene Kosten (einschließlich des 10 %-Anteils der Stadt gemäß § 129 BauGB). Zu der durch die Planung bedingten Erschließung gehört neben den Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets auch der Ausbau der Lange-Feld-Str. im Bereich des Baugebiets. Die Ausbauverpflichtung von Hochtief erstreckt sich bis einschließlich zur nördlichen Gosse der Lange-Feld-Straße.

Hochtief wird im Hinblick auf die geplante bauliche Weiterentwicklung im Westen auch den Straßenbereich bis zur Bahnbrücke ausbauen und die Ausbaurkosten tragen. Hochtief verzichtet in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf etwaige Regressansprüche gegenüber der Stadt.

- Die siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen im Vertragsgebiet einschließlich des Regenwasserrückhaltebeckens an der Südseite werden von der Stadtentwässerung Hannover hergestellt, die hierfür Entwässerungsbeiträge und die Kosten für die Grundstücksanschlusskanäle nach der Abwasserbeitragssatzung erhebt.
- Die anteiligen Kosten (50 %) der Straßenentwässerung am Regenwasserkanal und am Regenwasserrückhaltebecken trägt Hochtief.
- Soweit nach § 127 BauGB oder § 6 NKAG noch Beiträge für die Lange-Feld-Str. zu erheben sein sollten, werden die nachgewiesenen Aufwendungen von Hochtief für den Ausbau der Lange-Feld-Str. hierauf angerechnet. Falls die Aufwendungen die Beiträge übersteigen sollten, ist eine Erstattung jedoch ausgeschlossen.
- Die zurzeit bestehende Erschließung von 2 Privatgrundstücken südwestlich des Vertragsgebiets soll auch in Zukunft durch das Baugebiet erfolgen. Da die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen im Vertragsgebiet nicht bis an die genannten Grundstücke heranreichen, veranlasst Hochtief die Eintragung von Zuwegungs- und Leitungsbaukosten nach der NBauO auf der westlichen Teilfläche des in Anlage 1 dargestellten Baufeldes 5. Hochtief stellt weiterhin durch entsprechende schuldrechtliche Vereinbarungen sicher, dass die Nutzung dieser Flächen für die Eigentümer der Grundstücke unentgeltlich und kostenfrei ist.
- Hochtief wird auf Basis des Funktionsplans für die Grün- und Freiflächen einen qualifizierten Freiflächenplan erstellen und auf eigene Kosten nach diesem Freiflächenplan und nach den städtischen Standards für Grünflächen und Spielplätze die öffentliche Grünverbindung und den öffentlichen Spielplatz an der Südseite des Vertragsgebiets sowie die privaten Grünflächen in der Mitte des Vertragsgebiets (so genannter "Quartiersplatz") herstellen. Mit der Planung der öffentlichen Grünflächen beauftragt Hochtief in Abstimmung mit der Stadt einen qualifizierten Landschaftsarchitekten und trägt die Kosten hierfür.
- Die öffentliche Grünverbindung ist innerhalb von 3 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1694 herzustellen. Mit der Planung und Realisierung des öffentlichen Spielplatzes muss begonnen werden, sobald 120 Wohneinheiten im Vertragsgebiet bezogen sind. Bei der Planung ist in Abstimmung mit der Stadt eine Kinderbeteiligung durchzuführen. Der Spielplatz ist innerhalb von einem Jahr nach Planungsbeginn fertig zu stellen.
- Der Quartiersplatz ist zeitgleich mit der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Seine dauerhafte Unterhaltung obliegt Hochtief.

- Neben den Grünmaßnahmen im Vertragsgebiet erfordert die Planung externe Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB. Diese sind in Teil B des Bebauungsplans Nr. 1694 als "Waldentwicklungsfläche" ausgewiesen und dem Vertragsgebiet zugeordnet. Sie werden von der Stadt hergestellt. Die Kosten hierfür in Höhe von 264.000,- € (einschließlich anteiliger Grunderwerbskosten für den städtischen Teil der Flächen) trägt Hochtief. Sie sind einen Monat vor Beginn der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen als Ablösebetrag nach der Kostenerstattungssatzung der Stadt zu zahlen.
- Hochtief trägt Sorge für die vertragsgemäße Einfriedung der privaten Baugrundstücke und für die gärtnerische Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Einfriedungen.
- Hochtief überträgt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung und den von Dritten erworbenen Teil der Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss des Rates zum Bebauungsplan Nr. 1694 unentgeltlich, lasten- und hypotheckenfrei sowie kostenlos an die Stadt oder schafft die vertraglichen Voraussetzungen dafür, dass die zu diesem Zweck von Dritten zu erwerbenden Flächen von diesen zu den gleichen Konditionen direkt an die Stadt (so genannte "Durchreicheverträge") übertragen werden.
- Die Errichtung von Wohngebäuden (Bebauung und Nutzung) im Vertragsgebiet macht die Herstellung einer im Bebauungsplan Nr. 1694 in ihren Ausmaßen näher beschriebenen Lärmschutzwand an der Güterumgehungsbahn westlich des Vertragsgebiets erforderlich. Vor Errichtung der Lärmschutzwand kann nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Bebauung nur zugelassen werden, wenn die Fertigstellung der Lärmschutzwand vor der Bewohnbarkeit der Häuser nachweislich gesichert ist.
- Das erforderliche Plangenehmigungsverfahren für den Bau der Lärmschutzwand muss vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1694 abgeschlossen sein. Hochtief wird in die für den Bau der Lärmschutzwand erforderlichen vertraglichen Regelungen mit der Deutschen Bahn eine "Einstiegsklausel" für die Stadt aufnehmen, die es der Stadt ermöglicht, gegebenenfalls die Lärmschutzwand unter Inanspruchnahme einer von Hochtief vorzulegenden Bürgschaft selbst zu errichten, wenn Hochtief innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1694, spätestens aber bis zum 31.12.2012 der Verpflichtung nicht nachgekommen ist. Hochtief stellt die Stadt im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand von jeglichen Kostenerstattungs- und sonstigen Rechtsansprüchen frei.
- Hochtief hat sich von der Klimaschutzleitstelle des städtischen Fachbereichs Umwelt- und Stadtgrün zur energetischen Ausgestaltung der Bauvorhaben im Vertragsgebiet beraten lassen. Danach verpflichtet sich Hochtief bei der Errichtung der Gebäude im Vertragsgebiet zu Folgendem:
 - a. soweit verfügbar Wärmeversorgung der Gebäude über Fernwärme;
 - b. falls Fernwärme nicht angeboten wird oder zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im Stadtgebiet, Wärmeversorgung über eine Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung;
 - c. bei nachgewiesener Unwirtschaftlichkeit von Kraft-Wärme-Kopplung Warmwasser- und Heizwärme-Versorgung der Gebäude im Vertragsgebiet durch zentrale Heizungsanlage mit Emissionswerten nicht höher als bei Gas-Brennwert-Anlagen (Ausnahme bei automatisch beschickten Biomasse-Heizkesseln wie z.B. Pelletkessel, die die BAFA-Grenzwerte einhalten);
 - d. bei Einbau von Wärmepumpen sind die Anforderungen auf Grundlage der

- geltenden Förderrichtlinien des BAFA einzuhalten;
- e. Ausführung der Dachflächen gemäß Bebauungsplanfestsetzung als Flachdächer; Dächer (außer Dachterrassen auf eingeschossigen Gebäudeteilen) müssen zur Aufnahme von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen geeignet sein.
 - f. Errichtung aller Wohngebäude im Vertragsgebiet wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus - 2009 -, d.h. der Primärenergiebedarf muss wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes nach EnEV 2009 liegen.
- Hochtief errichtet im öffentlichen Straßenraum im Vertragsgebiet einen Car-Sharing-Stellplatz, schildert ihn als solchen aus und übernimmt die Kosten hierfür.
 - Hochtief verpflichtet sich zur Deckung des sozialen Infrastrukturbedarfs. Der Bedarf an Grundschulplätzen bzw. an Kita-Plätzen für Ü3-Kinder kann durch bestehende Kapazitäten im Stadtteil Kirchrode bzw. in der näheren Umgebung gedeckt werden. Damit die Stadt den ab 01.08.2013 bestehenden Rechtsanspruch auf Kita-Plätze für U3-Kinder erfüllen kann, trägt Hochtief die Investitionskosten der Stadt für eine U3-Kita-Gruppe. Diese belaufen sich gemäß der vom Verwaltungsausschuss am 11.06.2009 beschlossenen Drs. 0633/2009 auf 500.000,- €. Bei voller Förderung durch Bund, Land und Region Hannover betragen die verbleibenden Kosten der Stadt rd. 246.000,- €. Soweit Förderungsmittel nicht gewährt werden, erhöht sich der Kostenbeitrag von Hochtief entsprechend bis zum o.g. Betrag von 500.000,- €.
 - Hochtief verpflichtet sich zur rechtlichen und tatsächlichen Freimachung der Grundstücke im Vertragsgebiet und der o.g. Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen sowie zu allen Maßnahmen zur Herstellung der Bebaubarkeit des Vertragsgebiets auf eigene Kosten.
 - Im südwestlichen Teilgebiet einschließlich der geplanten Spielplatzfläche sowie im Bereich der ehemaligen Wegetrassen befinden sich bis maximal 1,60 m mächtige Auffüllungen, die verschiedene Fremdbestandteile enthalten, aus der früheren Nutzung als Kleingartengebiet herrühren und zum Teil die Bodenwerte für die Bauleitplanung bzw. die Mindestanforderungen an Kinderspielflächen überschreiten (abfallrechtlich LAGA-Klasse Z2). Hochtief ist verpflichtet, diese Auffüllungen in Abstimmung mit der Stadt und der Region Hannover entsprechend den Bestimmungen des Bodenschutzrechtes beseitigen zu lassen und nur durch unbedenkliches Material (LAGA Z0) zu ersetzen. Die Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
 - Die Sondierung eventueller Kampfmittel im Vertragsgebiet und auf den oben genannten Ausgleichsflächen wird von Hochtief veranlasst.
 - Als Sicherheit für die oben beschriebenen Verpflichtungen zur Übernahme der Kosten für den Quartiersarchitekten, zur inneren Erschließung des Vertragsgebietes und den Ausbau der Lange-Feld-Str. einschließlich der Straßenentwässerung, zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen, zur Übernahme der Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen, zur Übernahme der Investitionskosten für die U3-Kita sowie zur Herstellung der Lärmschutzwand legt Hochtief vor dem Beschluss des Verwaltungsausschusses zu dieser Drucksache eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 3,985 Mio. € vor.

Neben den oben 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, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1694 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1694 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Hochtief hat der Stadt zu den vereinbarten oben aufgeführten Vertragskonditionen ein notarielles Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages unterbreitet. Delta Bau und Weber Massivhaus haben der Stadt gegenüber in separaten notariellen Erklärungen die vertraglichen Verpflichtungen von Hochtief aus dem städtebaulichen Vertrag anerkannt und sich verpflichtet, die Vorhaben auf ihren jeweiligen Teilflächen nach den sie betreffenden Vorgaben des städtebaulichen Vertrags umzusetzen.

Die vertraglichen Regelungen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

Kosten für den Abschluss und die Durchführung des Vertrags entstehen der Stadt nicht, da Hochtief sich in dem Vertrag zu deren Übernahme verpflichtet.

61.16
Hannover / 14.07.2010