

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1576/2018
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße – (Grundstück nördlich Schulenburger Landstraße 112)

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änderung, nördlich Chamissostraße, mit der ARAGON ImmoProject GmbH, Wiehbergstraße 2, 30519 Hannover, zu den in der Begründung näher aufgeführten Konditionen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 696, 3. Änderung, eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Der städtebauliche Vertrag dient u.a. dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich dem Investor aufzuerlegen. Der Stadt entstehen daher keine Kosten.

Begründung des Antrages

Die ARAGON ImmoProject GmbH (nachfolgend ARAGON) ist Eigentümerin der in Anlage 1 (Vertragsgebiet) gekennzeichneten Fläche und beabsichtigt auf dieser ein Wohnheim für Studierende mit ca. 240 Ein-Zimmer Appartements zu errichten. Der beabsichtigte 5- bis 7-geschossige Neubau in Ost-West-Ausrichtung erhält an seiner Westseite zur Schulenburger Landstraße einen 13-geschossigen Hochpunkt.

Die Nutzung des Grundstücks für ein Studierendenwohnheim ist aufgrund des aktuellen Planungsrechts mit Sondergebiet (SO) „Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe“ nicht zulässig. Die Stadt hat daher das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingeleitet.

Zur Regelung der sich in diesem Zusammenhang ergebenden städtebaulichen Fragen, hat sich die Verwaltung mit der ARAGON auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geeinigt:

ARAGON plant innerhalb des Vertragsgebiets ein Studierendenwohnheim mit ca. 240 Ein-Zimmer-Appartements. Sollte die Gebäudekubatur oder die Lärmbelastung der Schulenburger Landstraße es erforderlich machen, können bis zu 10 % der Wohnungen als Zwei-Zimmer-Appartements errichtet werden. Grundlage der Bebauung ist ein im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 696, 3. Änderung, mit der Stadt abgestimmter Entwurf des Büros von Max Dudler vom 23.05.2018. Wesentliche Änderungen hieran bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt. Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze sind auf dem Grundstück ebenerdig oder an anderer Stelle nachzuweisen. Die Ablösung von Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung ist möglich.

Seitens ARAGON wird eine Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 36 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan angestrebt.

Es erfolgte die obligatorische Beratung durch die Klimaschutzleitstelle. Danach verpflichtet sich ARAGON zur Erfüllung folgender Vorgaben:

- Das Gebäude ist mindestens im KfW-Effizienzhaus-55-Standard gemäß der Definition und den Berechnungsvorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt (KfW) zu errichten. Unbeschadet weiterer Anforderungen seitens der KfW heißt das,
 - dass die Werte für die Transmissionswärmeverluste (H_{tr}) wenigstens um 30% und
 - dass der Jahresprimärenergiebedarf wenigstens um 45% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) liegen müssen.
- Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz anzuschließen.
- Die Dachflächen des Gebäudes sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Leerrohre / Schächte sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. Keller / Tiefgarage) vorzusehen. Eine entsprechende Voreinrichtung für eine bestimmte Art von Photovoltaikmodulen und die Belegung mit Photovoltaikmodulen sind jedoch nicht geschuldet.

Im Vertragsgebiet befindet sich ein Baum, der der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegt und für die Errichtung des Bauvorhabens gefällt werden muss. Hierfür ist eine Fällgenehmigung des städtischen Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün erforderlich. Diese regelt die Einzelheiten der Fällung und die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden.

ARAGON verpflichtet sich mindestens sechs Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Mindestens 10 weitere Stellplätze sind so zu errichten, dass sie kostengünstig nachgerüstet werden können. Alle Ladepunkte müssen in ein Lastmanagement integrierbar sein. Sie sind mit geeigneten Stromzuleitungen und Netzkabeln oder Leerrohren vorab auszurüsten. Die Ladepunkte müssen für eine Leistung von 3,5 kW pro Ladepunkt („Normal-Laden“) ausgelegt sein. Bei der Auslegung der elektrischen Leistung für die Hausanschlüsse ist vorerst von einer Elektrifizierung von mindestens 25% der Stellplätze auszugehen.

ARAGON verpflichtet sich für mindestens 10% der im Rahmen des Bauvorhabens zu errichtenden Fahrradabstellplätze eine Möglichkeit zum Aufladen mit elektrischer Energie vorzubereiten. Mindestens 50% der notwendigen Fahrradabstellplätze sind als überdachte Stellplatzanlage herzustellen.

Die ARAGON ist verpflichtet, im Vertragsgebiet 2 Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten. Die ARAGON ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens den zu diesem Zeitpunkt in Hannover tätigen Anbietern von kommerziellem Car-Sharing ein verbindliches Angebot für die Car-Sharing-Stellplätze zu unterbreiten. Die ARAGON hat der Stadt unaufgefordert den/die Mietvertrag/-verträge für den/die betreffenden Stellplatz/-plätze bzw. bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages eine entsprechende Erklärung(en) der Anbieter unter Darlegung ihrer Verzichtsgründe vorzulegen. Wenn innerhalb von 3 Monaten nach Unterbreitung des Angebots aus nicht von der ARAGON zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung für den jeweiligen Stellplatz.

Die ARAGON verpflichtet sich die Flächen im Vertragsgebiet, die im Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änderung als „Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit“ dargestellt sind, der Stadt bzw. der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen und die Rechte grundbuchrechtlich durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten abzusichern.

Die geplanten Studierendenwohnungen sind aufgrund ihrer Größe und Ausstattungen für die Nutzung von Familien mit Kindern nicht geeignet. Da das künftige Planungsrecht jedoch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne Einschränkungen festsetzt, wäre bei Nichteinhaltung der geplanten Bebauung von Studierendenwohnungen von einem zusätzlichen Bedarf hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung auszugehen, der den Regelungen des Infrastrukturkostenkonzeptes der Stadt vom 26.01.2017 unterläge. Nach Maßgabe des städtischen Infrastrukturkonzeptes belief sich der dann zu entrichtende Ablösebetrag auf 624.339,50 €.

Ebenso entstünde ein Bedarf an Spielflächen für größere Kinder über 6 Jahren von 762 m² mit dazugehörigen Geräten. Der investive Aufwand für die Neuherstellung eines Spielplatzes dieser Größe und nach städtischen Standard läge bei 114.300,- €.

ARAGON ist verpflichtet, diese Beträge spätestens bis zur Fertigstellung eines anderweitigen Gebäudes für Wohnzwecke zu zahlen. Die Verpflichtungen werden durch Bürgschaften gesichert. Die Verpflichtungen entfallen ersatzlos, wenn das vereinbarte Studierendenwohnheim errichtet und in Betrieb genommen ist.

Bei Nichtrealisierung des Studierendenwohnheims verpflichtet sich die ARAGON im Rahmen des dann angestrebten Wohnbauvorhabens für mindestens 25 % der Wohneinheiten im Vertragsgebiet einen Antrag auf Förderung nach Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen in der dann aktuellen Fassung zu stellen. Im Falle einer Förderzusage ist die ARAGON verpflichtet die geförderten Wohnungen der/den Fördervereinbarungen entsprechend zu errichten und zu vermieten. Der Förderantrag muss spätestens mit Einreichung des Bauantrags für das Bauvorhaben bei der Stadt eingehen. Bei Nichteinhaltung der Vorlagefrist kann die Stadt gegen die ARAGON eine Vertragsstrafe festsetzen, die vom Umfang und von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig ist und bis zu 45.000,- € betragen kann.

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. 696, 3. 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 ARAGON vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 18.06.2018