

Einladung

zur 18. Sitzung Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
am Mittwoch, 2. Juli 2014, 18.30 Uhr,
Kulturhaus Hainholz, Voltmerstr. 36, 30165 Hannover

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die 16. Sitzung am 02.04.2014 sowie Genehmigung des Protokolls über die 17. Sitzung am 04.06.2014
3. Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner
4. Zwischenbericht zum energetischen Quartierskonzept
5. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 Hainhölzer Markt Nord
(Drucks. Nr. 1371/2014 mit 1 Anlage)
6. Bericht zum Projekt Pico Bello
7. Bericht aus dem Stadtteilforum Hainholz
8. Quartiersfonds - Empfehlungen für die Vergabe von Mitteln
9. Bericht der Verwaltung / des Quartiersmanagements
10. Verschiedenes

Schostok

Oberbürgermeister

PROTOKOLL

18. Sitzung Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
am Mittwoch, den 02. Juli 2014
im Kulturhaus Hainholz, Voltmerstraße 36, 30165 Hannover

Beginn 18.30 Uhr
Ende 20.25 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Bezirksratsherr Winter	(Bündnis 90 / DIE GRÜNEN)
Herr Narten	(Bürgermitglied)
Herr Beer	(Bürgermitglied)
Frau Frenzel	(Bürgermitglied)
(Bezirksbürgermeisterin Geschke)	(SPD)
(Bezirksratsherr Herar)	(SPD)
Herr Hütte	(Bürgermitglied)
Frau Hunold	(Bürgermitglied)
(Bezirksratsfrau Jagemann)	(CDU)
Frau Lisius	(Bürgermitglied)
Bezirksratsfrau Meyer	(SPD; 18.30 - 20.00 Uhr)
Bezirksratsfrau Neveling	(Bündnis 90 / DIE GRÜNEN)
(Ratsfrau Nowak)	(DIE LINKE.)
Herr Pauling	(Bürgermitglied)
Bezirksratsherr Schön	(SPD)
(Herr Seekircher)	(Bürgermitglied)
Bezirksratsfrau Trocka	(CDU)

Grundmandat:

Bezirksratsherr Briese	(CDU)
------------------------	-------

Verwaltung:

Frau Over	(Stadterneuerung)
Frau Schäfer	(Stadterneuerung)
Frau Gerhardt	(Stadterneuerung)
Herr Herberg	(Quartiersmanagement)

Gäste:

Frau Schroers	(GBH)
Herr Miller Stevens	(Büro Stadt Land Fluss)
Frau Berges	(Büro Stadt Land Fluss)

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
 2. Genehmigung des Protokolls über die 16. Sitzung am 02.04.2014 sowie Genehmigung des Protokolls über die 17. Sitzung am 04.06.2014
 3. Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner
 4. Zwischenbericht zum energetischen Quartierskonzept
 5. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 Hainhölzer Markt Nord (Drucks. Nr. 1371/2014 mit 1 Anlage)
 6. Bericht zum Projekt Pico Bello
 7. Bericht aus dem Stadtteilforum Hainholz
 8. Quartiersfonds - Empfehlungen für die Vergabe von Mitteln
 9. Bericht der Verwaltung / des Quartiersmanagements
 10. Verschiedenes
- ### **II. N I C H T Ö F F E N T L I C H E R T E I L**
11. Informationen über Bauvorhaben

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

TOP 1.

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

Die Sitzung wurde eröffnet, die ordnungsgemäße Einberufung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung wurden festgestellt.

TOP 2.

Genehmigung des Protokolls über die 16. Sitzung am 02.04.2014 sowie Genehmigung des Protokolls über die 17. Sitzung am 04.06.2014

Die Protokolle wurden einstimmig genehmigt.

TOP 3.

Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner

Es wurden keine Fragen oder Anregungen vorgebracht.

TOP 4.

Zwischenbericht zum energetischen Quartierskonzept

Herr Miller Stevens berichtete über den aktuellen Sachstand des energetischen Quartierskonzepts Hannover Hainholz. Die Bestands- und Potenzialanalysen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Das Gesamtkonzept wird in kompletter Breite am Anfang 2015 vorgestellt. Einladungen hierzu werden noch ausgegeben.

Hainholz besteht hauptsächlich aus einer dualen Struktur mit einem gewerblichen Anteil im Norden und den Wohnbereichen im Süden des Stadtteils. Dennoch gibt es innerhalb der Strukturen auch vielfältige Mischnutzungen. Es gibt kaum reine Gewerberäume oder reine Wohngebiete.

Wichtige Kenngrößen für das Konzept sind der Energieverbrauch im Viertel und der CO₂ - Ausstoß. Diese Kenngrößen wurden in die Bereiche Privat, Wirtschaft und Öffentlich aufgeteilt. Weiterhin wurden 4 Schwerpunktgebiete ausgewählt. Dies sind die Übergangsbereiche zwischen Wohnen und Gewerbe, der Gewerbeblock mit Straßenräumen, das Wohnquartier Bömelsburgviertel und ein beispielhafter Altbaublock sowie als gebietsübergreifender Punkt das Mobilitätskonzept.

Die Potenzialanalyse ist aufgeteilt in gebietsweite und spezifische Potenziale. Die gebietsweiten Potenziale sind allgemeingültige Potenziale, die für jeden Betrieb und für alle Flächen zutreffen. Ebenfalls wurden die Themen Städtebau/Stadtstruktur, erneuerbare Energien, Energieeffizienz, Energieversorgung sowie Verkehr und Mobilität angeschaut. Bei den gebietsweiten Potenzialen liegen die größten Möglichkeiten in der Verbesserung der Effizienz der eingesetzten Energien vor allem in der Wärmeversorgung, aber auch der Bereich erneuerbare Energien bietet große Möglichkeiten. Vor allem im Bereich der Gewerbeeinheiten besitzen viele Gebäude Flachdächer, auf denen beispielsweise Photovoltaikanlagen aufgebaut werden könnten. Weiterhin ist ein wichtiger Bereich die Modernisierung der Heizungsanlagen in vielen Gebäuden, da diese zu großen Teilen veraltet sind. Es wird sich nicht nur auf Photovoltaikanlagen beschränkt, es wird auch geprüft wo Fernwärmeleitungen bestehen und welche Bereiche vielleicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden könnten und ob der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes sinnvoll ist.

Frau Berges erläuterte die Ziele der einzelnen Handlungsfelder. Die Gebäude verursachen in den Bilanzen einen erheblichen Teil der Energieverbräuche. Daher ist eine Sanierung notwendig, um die Energieeffizienz zu verbessern und auch die Wohnqualität zu steigern, wodurch nicht nur eine energetische Verbesserung, sondern auch eine generelle Attraktivitätssteigerung erreicht werden würde. Durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken oder Photovoltaikanlagen könnte die Wärmeerzeugung effizienter und umweltfreundlicher gestaltet werden. Im Bereich der Energieversorgung fällt auf, dass enorme Einsparpotenziale durch die Modernisierung vieler Heizungssysteme genutzt werden könnten. Im Bereich der Mobilität kann durch den vermehrten Einsatz innovativer Konzepte, wie z. B. der E-Mobilität (betrieben mit regenerativ erzeugtem Strom) oder Car-Sharing, ein großer Teil der CO₂ - Emissionen eingespart werden. Die durch die Sanierungen erfolgten Energieeinsparungen können zu sinkenden Nebenkosten führen und somit auch den Bewohnerinnen und Bewohnern zu Gute kommen.

Herr Schön lobte, dass sich so intensiv mit dem Stadtteil beschäftigt wird und fragte, was der Unterschied zwischen Primär- und Endenergie ist.

Frau Berges erklärte, dass die Nutzenergie, die zu Hause benötigt wird für Licht und Wärme durch die sogenannte Endenergie bereitgestellt wird. Dies sind z.B. die Energieträger Gas oder Strom, die an der Hausgrenze ankommen und über einen Strom- oder Gaszähler abgerechnet werden. Als Primärenergie wird im Prinzip die gesamte vorgeschaltete Kette bezeichnet mit der die Endenergie erstellt wird, wie beispielsweise die Umwandlung des Rohgases in das Nutzgas und dessen Transport zum Kunden.

Herr Schön wollte weiterhin wissen, ob für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Nutzung der Photovoltaiktechnik sich jedes Hausdach einzeln angeschaut wurde oder ob hierfür Luftbilder zu Grunde gelegt worden sind.

Frau Berges erläuterte, dass nicht jedes Dach einzeln angeschaut worden ist, sondern dass auf den Solaratlas Hannover zurückgegriffen wurde, in dem jedes einzelne Hausdach berücksichtigt wurde hinsichtlich der Neigung, Ausrichtung und Verschattung im Jahr. So wurde die jährliche Ertragsmenge errechnet. Lediglich die Statik ist in dieser Überprüfung nicht einbezogen.

Herr Schön fragte, ob bereits mit Eigentümern und/oder Eigentümergemeinschaften Kontakt aufgenommen worden ist und ob schon Rückmeldungen vorliegen, ob dort die Bereitschaft vorhanden ist in einen Fernwärmeanschluss, eine neue Heizungsanlage oder eben in eine Photovoltaikanlage zu investieren.

Frau Berges führte hierzu aus, dass selbst noch keine Gespräche aufgenommen worden sind. Die Initiative ProKlima startet regelmäßig Kampagnen zu diesem Thema. Dies wird als ein Projekt für das Sanierungsmanagement gesehen.

Frau Over ergänzte, dass das Konzept, wenn es fertig ist, eine Aussage trifft an welcher Stelle welche Themen behandelt werden können. Das Sanierungsmanagement kann, wenn es eingerichtet wurde, im Anschluss nicht zu allen Themen und allen Grundstücken bis ins letzte Detail beraten. Dafür ist dieser Themenkomplex, wie die Präsentation gezeigt hat, zu umfangreich. Das Sanierungsmanagement kann jedoch Hilfestellungen leisten, das Thema präsent machen und Kontakte knüpfen sowie diese auch an investitionsbereite Menschen vermitteln.

Ein Bürger fragte, ob die zugrunde gelegten Energiewerte an tatsächlichen Energieverbräuchen des Stadtteils Hainholz oder an theoretischen Energiebedarfen nach bestimmten Baustandards ermittelt worden sind.

Frau Berges erläuterte, bei den Zahlen die aus der Bilanz genommen worden sind handelt es sich um Verbräuche. Bei der Betrachtung der Gebäudesanierung lagen keine gebäudespezifischen Zahlen vor, sodass diese am Computer simuliert werden mussten. In diesen Fällen handelt es sich um Energiebedarfe. Das gilt für alle simulierten Gebäude, also für gewerbliche Gebäude und Wohngebäude.

Herr Miller Stevens ergänzte, dass zur Berechnung der Verbräuche und Bedarfe Daten von Enercity und von den Schornsteinfegern herangezogen worden sind.

Eine Bürgerin erkundigte sich was passiert wenn ein wärme gedämmtes Haus brennt.

Frau Berges berichtete, dass wie für die meisten Baustoffe auch für das Dämmmaterial es Vorschriften und DIN-Normen gibt. Demnach dürfen nur schwer brennbare bzw. nicht brennbare Dämmungen eingesetzt werden.

Frau Over ergänzte, dass dieses Konzept Möglichkeiten aufzeigen soll, wie Gebäude energetisch saniert werden können. Durch das Konzept werden keine Vorgaben gemacht, welche Dämmmaterialien verwendet werden müssen, von daher wird auch im Konzept kein spezieller Hinweis dazu gegeben.

Herr Schön fragte, ob es schon eine zeitliche Perspektive gibt ab, wann es das Sanierungsmanagement geben könnte.

Frau Over berichtete, dass momentan davon ausgegangen wird, dass das Konzept Ende September fertig sein wird. Gegebenenfalls muss dann geschaut werden, welche Empfehlungen gegeben werden. Anschließend wird die Förderung für das Sanierungsmanagement bei der KfW beantragt. Die dortige Überprüfung wird vermutlich zwei bis drei Monate Zeit in Anspruch annehmen. Danach muss das Sanierungsmanagement ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung und Vergabe nimmt weitere Zeit in Anspruch. Realistisch ist von daher vermutlich die zweite Jahreshälfte 2015.

Herr Winter fragte zum Thema Mobilität wie sich der Verbrauch beim Verkehr berechnen ließ.

Herr Miller Stevens erklärte, dass hier die angemeldeten Fahrzeuge berücksichtigt wurden und der Durchgangsverkehr keine Rolle gespielt hat. Somit sind der Energieverbrauch bzw. die CO₂ - Emissionen territorial bezogen.

TOP 5.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 Hainhölzer Markt Nord (Drucks. Nr. 1371/2014 mit 1 Anlage)

Herr Winter erinnerte daran, dass dieses Projekt bereits in der letzten Sitzung vorgestellt wurde. Der Stadtbezirksrat hat die Drucksache bereits einstimmig als Vorbehaltsbeschluss beschlossen.

Frau Schäfer bedankte sich anschließend bei den Kommissionsmitgliedern für die konstruktive Begleitung dieses Projekts.

Weiterer Diskussionsbedarf bestand nicht.

Einstimmig

TOP 6.

Bericht zum Projekt Pico Bello

Frau Schroers berichtete über das Projekt Pico Bello (Präsentation siehe Anhang). Pico Bello besteht aus zwei Stellen und wurde seinerzeit 2011 über die Bürgerarbeit vom Jobcenter eingerichtet. Zu den Aufgabengebieten zählen die regelmäßigen Stadtteilbegehungen mit der Müllbeseitigung von herumliegendem Müll (zusätzlich zu den normalen Reinigungsrhythmen) und die Meldung von illegalem Sperrmüll an "aha". Hierbei wird auch geschaut, ob für die Beseitigung des Sperrmülls von "aha" besondere Vorbereitungen getroffen werden müssen oder ob eventuell der oder die Verursacher ausfindig zu machen sind. Weiterhin findet auch eine Abfallberatung statt, für beispielsweise neu zuziehende oder ausziehende Menschen, die nicht wissen wohin mit Ihrem Müll. Außerdem werden die im Stadtteil verteilten Einkaufswagen der Supermärkte zu den entsprechenden Märkten zurückgebracht. In der Präsentation werden die Schwerpunkte gezeigt, die häufig und stark vermüllten, wie beispielsweise die Schulenburger Landstraße. Es wurden Bilder gezeigt, wie viel Müll durchschnittlich pro Tag durch Pico Bello eingesammelt wird. Durch die zusätzliche und regelmäßige Reinigung soll der Vermüllung weiterhin entgegen gewirkt und vorgebeugt werden. Wichtige Punkte sind unter anderem auch die Aufklärung an Schulen und die Ansprache von Werbetreibenden die Auflagezahl von kostenlosen Werbeblättern zu überdenken.

Die Kostensituation des Projektes Pico Bello stellt sich momentan wie folgt dar. Es entstehen jährliche Gesamtausgaben von 33.600 € die sich aus 26.100 € Lohnkosten, 1.000 € Verwaltungskosten und 6.500 € Lohnkosten für den Anleiter zusammensetzen. Demgegenüber stehen 25.920 € Fördergeld und 7.680 € die durch den MSV e.V. (Trägerverein) aus Eigenmitteln und Spenden erbracht werden. Die Förderung endet Ende

Oktober und somit würde auch das Projekt enden. In Zusammenarbeit mit der AG Müll hat man sich geeinigt, dass eine Weiterführung des Projektes Pico Bello erwünscht ist, da ein Ende des Projekts einen Rückschritt und eine wieder zunehmende Vermüllung bedeuten würde. Jedoch kann das Projekt in seiner jetzigen Struktur nicht weitergeführt werden, da es momentan keine Fördermittel für die Personalkosten gibt. Deshalb ist angedacht, dass Pico Bello im Rahmen eines Minijobs auf 450,- € - Basis weitergeführt wird. Statt der bisher 30 h Wochenarbeitszeit wären damit ca. 12 - 13 h wöchentlich finanzierbar. Das sind deutlich weniger Stunden als bisher, aber für ein umfangreicheres Stundenangebot wären Fördergelder notwendig. Weiterhin sollen unter anderem die Grüne Mitte und der Platz vor dem Kulturhaus gereinigt werden. Insgesamt ergibt dies Projektkosten in Höhe von ca. 10.000,- €. Die GBH möchte sich an der Finanzierung beteiligen, jedoch kann die GBH die Finanzierung nicht allein leisten. Es wird angestrebt, dass sich auch andere Eigentümerinnen und Eigentümer an der Finanzierung beteiligen.

Herr Schön drückte seine Begeisterung über dieses Projekt aus und fragte, ob es seitens der Stadtverwaltung flankierende Maßnahmen gibt oder geben könnte.

Frau Lisius fragte, ob es nicht möglich wäre eine Art Informationsblatt in verschiedenen Sprachen zu erarbeiten und an die Haushalte zu verteilen in dem darauf hingewiesen wird, dass es sich bei der illegalen Müllablagerung um eine Ordnungswidrigkeit handelt.

Herr Herberg informierte, dass sich die sogenannte "AG Müll" derzeit mit diesem Thema beschäftigt. Die AG tagt das nächste Mal am 18.07.2014 und wer sich für dieses Thema interessiert oder engagieren möchte, ist herzlich eingeladen.

Herr Winter erklärte, dass die Sanierungskommission das Projekt Pico Bello als sehr sinnvoll und wichtig erachtet.

TOP 7.

Bericht aus dem Stadtteilforum Hainholz

Herr Narten berichtete, dass im Forum eine Planungsstudie zur möglichen Entwicklung des Bömelburgquartiers vorgestellt wurde. Dem Konzept nach sollen u.a. die Fußwegverbindungen optimiert werden und es wurden allgemeine Aussagen getroffen, in welchen Bereichen neue Baukörper entstehen könnten. Dieses Konzept soll aber noch ausführlicher in der Sanierungskommission vorgestellt werden.

Es wurde ein Quartiersfondsantrag von der Kulturgemeinschaft für ein Kindersommerfest gestellt. Dieses soll am 18.07.2014 auf dem Platz vor dem Kulturhaus stattfinden. Hierfür wurden 530,- € Quartiersfondsmittel genehmigt.

Im Stadtteilforum kam auch das Thema Müll auf. Es wurde u.a. beraten wie Hundehalter angesprochen werden können, die die Beutelboxen für Hundekot noch nicht kennen oder nutzen.

TOP 8.

Quartiersfonds - Empfehlungen für die Vergabe von Mitteln

Herr Herberg stellte den Antrag des Kinder- und Jugendhauses für die Ferienfahrt vor. Die beantragte Summe verringert sich von 2.045,- € auf gut 800,- €, da 7 Kinder einen Zuschuss über je 300,- € durch das Bildungspaket erhalten. Für die Pauschale der Busfahrt kommt der städtische Jugendservice auf. Für die anderen Kinder wird ein Elternbeitrag in Höhe von 50,- € erhoben. So ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 4.880,- €, abzüglich der Einnahmen von gut 4.100,- €, verbleiben noch etwas mehr als 800,- €. Damit ist die

Sanierungskommission nicht mehr zuständig. Sie kann jedoch ein Votum dazu abgeben. In der letzten Sitzung wurde angefragt, ob die Sparkassenstiftung Mittel dazu geben könnte. Die Sparkassenstiftung hat dies abgelehnt, da der Stiftungszweck darin besteht Kulturveranstaltungen zu fördern. Weiterhin wurde nach der Stiftung Familien in Not gefragt. Diese Stiftung hat abgelehnt, da es sich nicht um eine Maßnahme für unverschuldet in Not geratene Familien handelt und es sich nicht um eine Pflichtveranstaltung (z.B. Klassenfahrt in der Schule) sondern um eine freiwillige Veranstaltung handelt. Insofern sind diese angefragten Stiftungen nicht bereit weitere Mittel zu geben. Somit bleiben diese gut 800,- € bestehen. Weiterhin wurde in der letzten Sitzung gefragt, welche Kinder mitfahren. Es fahren 18 Kinder mit, davon kommen 16 aus Hainholz und 2 Kinder aus Vahrenwald.

Herr Winter stellte den Antrag als Votum zur Abstimmung um das Signal zu geben, dass die Sanierungskommission dieses Projekt unterstützt.
Es gab 9 Stimmen dafür, keine Stimme dagegen und 2 Enthaltungen.

TOP 9.

Bericht der Verwaltung / des Quartiersmanagements

Frau Over berichtete, dass die Stadt Hannover für das Projekt "Neue Mitte Hainholz" mit dem Preis Soziale Stadt ausgezeichnet worden ist. Bei diesem Preis, der alle 2 Jahre verliehen wird, haben sich ca. 200 Projekte beworben. Die "Neue Mitte Hainholz" hat aufgrund des umfangreichen Beteiligungsprozesses und der hohen architektonischen Qualität diese Auszeichnung erhalten. Der Preis wurde gestern in Berlin verliehen. Es gibt eine Ausstellung zu dieser Preisverleihung, bei der alle beteiligten Projekte gezeigt werden. Es entstand die Idee, die Ausstellung hierher einzuladen.
Die Sanierungszeitung wird leider nicht mehr vor den Ferien nicht mehr fertig. Da in den Ferien viele Menschen nicht zu Hause sind, soll die Zeitung nach den Ferien verteilt werden.

Frau Schäfer berichtete, dass die Markierungen zwischen dem Hainhölzer Markt und der Chamissostraße eine Begrenzung des Radwegs und der Parktaschen darstellen. Die Parktaschen mussten auf den Fußweg verlegt werden, da die Gleise der Stadtbahn in dem Bereich schadhaft sind und nicht mehr für den Individualverkehr befahrbar sind. Dies wird bis zu dem dortigen Umbau der Schulenburg Landstraße als Übergangslösung für die kommenden ca. 1,5 Jahre so bleiben.

Frau Glahn erklärte, dass jedes Jahr vom Land Niedersachsen ein Ehrenamtspreis ausgegeben wird. Wer Ehrenamtliche aus Vereinen oder sonstigen Institutionen kennt und meint, diese Personen wären für eine Auszeichnung der oder die Richtige, kann sich gern an das Quartiersmanagement wenden. Dort gibt es einen kurzen Vordruck in den der Name und eine kurze Begründung eingetragen werden. An die Institutionen im Stadtteil sind bereits Vordrucke verschickt worden. Leider gab es noch keine Rückmeldungen. In den vergangenen Jahren ist immer jemand aus Hainholz ausgezeichnet worden. Das ist eine schöne Motivation weiter ehrenamtlich tätig zu sein.

Herr Herberg nahm Bezug auf die seit dem 30.06.2014 wieder freigegebene Schulenburg Landstraße und erklärte, dass für das Projekt Hainhölzer Markt Süd eine Verkehrszählung notwendig sei. Diese findet am 09.07.2014 in dem Bereich Schulenburg Landstraße und Voltmerstraße statt. In der letzten Sitzung wurde berichtet, dass die Graffiti an der Bank vor dem Kulturhaus in einer Beteiligungsaktion entfernt werden sollen. In der Zwischenzeit war der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün vor Ort um herauszufinden, welche Mittel zur Entfernung der Graffiti notwendig sind. Hierbei wurde festgestellt, dass diese Mittel nicht geeignet sind um von Laien benutzt zu werden. Von daher wurde wieder davon abgesehen,

dies als Beteiligungsaktion durchzuführen.

TOP 10.
Verschiedenes

Es gab keine Anmerkungen.

II. NICHT ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 11.
Informationen über Bauvorhaben

Der Vorsitzende **Bezirksratsherr Winter** schloss die Sitzung um 20.25 Uhr.

Winter
(Vorsitzender)

Gerhardt
(Protokollführerin)

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
In die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1371/2014

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 Hainhölzer Markt Nord

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 - Hainhölzer Markt Nord - mit der Vorhabenträgerin, der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (nachfolgend "GBH" genannt), zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1766 - Hainhölzer Markt Nord - abgeschlossen. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 - Hainhölzer Markt Nord - dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Bis auf die Kosten für die Errichtung und Unterhaltung zweier Mastleuchten in Höhe von 6.000,- €, die im Teilhaushalt des Fachbereiches Tiefbau eingestellt sind, entstehen der Stadt durch den Abschluss des Durchführungsvertrages keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Voraussetzung für den Abschluss des Durchführungsvertrages und der Umsetzung des Bauvorhabens ist der Erwerb von Teilen öffentlicher Verkehrsflächen durch die GBH, die altlastenbedingt saniert werden müssen. Die notwendigen Regelungen hierzu werden im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen der GBH und der Stadt getroffen, der Gegenstand einer gesonderten kommunalrechtlich erforderlichen Zustimmung ist (Geschäft der laufenden Verwaltung). Die Stadt trägt danach die sanierungsbedingten Mehrkosten sowie die Kosten der Kampfmittelsondierung der zu veräußernden Flächen und beteiligt sich anteilig an den Kosten der fachgutachterlichen Begleitung. Die Kostenübernahme für die sanierungsbedingten Mehrkosten ist maximal bis zur Höhe des Kaufpreises begrenzt.

Begründung des Antrages

Die GBH bricht die früher als Unterkunft und Kindertagesstätte genutzten Gebäude der Voltmerstraße 57 C, D und E im nördlichen Bereich des Hainhölzer Marktes ab und beabsichtigt, an deren Stelle einen Neubau mit 23 barrierefrei zu erreichenden, teilweise rollstuhlgerechten Mietwohnungen, davon im ersten OG eine Wohngruppennutzung für voraussichtlich 8 Menschen mit Behinderungen zu errichten. Es überwiegen 2-Zimmerwohnungen mit knapp 50 m² Wohnfläche, daneben gibt es auch einige 3- und 4-Zimmerwohnungen sowie eine 5-Zimmerwohnung über zwei Stockwerke mit innenliegender Treppe. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlichen, privaten Aufenthaltsbereich ("Wohncafé") für die Bewohnerinnen und Bewohner mit großem Aufenthaltsraum, Küche, WC und Büro für Betreuungsdienste. Im Erdgeschoss des Gebäudekopfes entsteht eine Gewerbefläche für eine Bankfiliale, um das wohnungsnahe Versorgungsangebot rund um den Hainhölzer Markt zu ergänzen. Um die Planung innerhalb des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) umzusetzen, erwirbt die GBH Teile öffentlicher Verkehrsflächen von der Stadt.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1766 verbundenen, planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Stadt mit der GBH auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zu den nachfolgenden, wesentlichen Konditionen geeinigt:

- Die GBH verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1766 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhabens zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die GBH hat für das o.g. Bauvorhaben einen Antrag auf Förderung nach dem am 19.09.13 vom Rat beschlossenen, kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen (Drs.-Nr. 1724/2013) gestellt. Sie verpflichtet sich, im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.
- Die GBH verpflichtet sich, das mit der Stadt in seinen Grundzügen abgestimmte und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weiter zu konkretisierende Werbekonzept verbindlich umzusetzen. Sie wird vertraglich sicherstellen, dass ihre Vertragspartner bzw. Mieter des o.g. Bauvorhabens das Werbekonzept einhalten.
- Die GBH hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen mit dem Ziel, die Bebauung des Vertragsgebietes unter Berücksichtigung von etwaigen Fördergeldern in energetisch hocheffizienter Bauweise und Technik zu errichten. Die Beratungsergebnisse wurden im Zuge der Planung weiter konkretisiert. Danach ist die GBH verpflichtet, das Gebäude unter Einhaltung der folgenden Vorgaben zu errichten, deren Umsetzung der Stadt über ein Nachweisverfahren zu bestätigen ist:
 - a) Die Wärmeverluste des gesamten Gebäudes über die Außenbauteile müssen mindestens 30 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung liegen. Der Primärenergiebedarf des gesamten Gebäudes muss wenigstens 45% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung liegen, wenn die Versorgung mit Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbaren Energien erfolgt. Nur für den Fall

einer Versorgung mit einer Gasheizung muss der Primärenergiebedarf wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes liegen. Der Wohnungstrakt des Gebäudes (ohne Wohncafé und Bankfiliale) muss ausschließlich in Passivhausbauweise nach den städtischen Standards errichtet werden. Die vertragsgemäße Umsetzung des Passivhausstandards ist durch einen unabhängigen, bei proKlima gelisteten Qualitätssicherer nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) nachzuweisen.

- b) Das Gebäude ist mit Fernwärme zu beheizen. Ist kein Fernwärmeanschluss möglich oder wird dieser zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet angeboten, so ist die Wärmeversorgung durch eine Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen. Falls nachgewiesen wird, dass eine Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärme-Kopplung nicht wirtschaftlich durchführbar ist, ist das Gebäude durch eine zentrale Heizungsanlage mit Heizwärme und Warmwasser zu versorgen. Es dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen.
- c) Die Dachflächen des Gebäudes (ausgenommen Terrassen oder technische Anlagen) sind vollflächig extensiv zu begrünen und sind so auszurichten und statisch auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.
- Im Zuge der Umsetzung des o.g. Bauvorhabens wird das Vertragsgebiet (**Anlage 1**) umfangreich saniert. So werden die Bodenwerte nach Bauleitplanung wegen belasteter Auffüllungen und einer im Grundwasserschwankungsbereich festgestellten MKW-Belastung aktuell überschritten. Zudem ist das vorhandene Material als Untergrund für Freiflächen im Bereich von Wohnanlagen nicht geeignet. Die GBH verpflichtet sich daher, die Auffüllungen vor Beginn der Hochbaumaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt und der Region Hannover bis in 1 Meter Tiefe zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen und durch nachweislich sauberen Füllboden zu ersetzen. Die Untersuchung und Entsorgung des Aushubmaterials ist rechtzeitig mit der unteren Abfallbehörde der Region abzustimmen.

Die GBH verpflichtet sich zugleich, bis zu diesem Zeitpunkt auch die im Grundwasserschwankungsbereich festgestellte MKW-Belastung vollständig zu sanieren. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen müssen im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt werden.

Um eine qualifizierte Begleitung der Erdbauarbeiten zu gewährleisten, wird ein Fachgutachter beauftragt, der für die ordnungsgemäße Separierung des Bodenaushubs während der Baumaßnahmen verantwortlich ist und sämtliche Bodenbewegungen dokumentiert. Zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) werden die Flächen durch Tiefensondierung überprüft. Entsprechend der Regelungen des Grundstückskaufvertrages zwischen der GBH und der Stadt trägt die Stadt die sanierungsbedingten Mehrkosten sowie anteilig die Kosten der fachgutachterlichen Begleitung für die durch die GBH zu erwerbenden Teile der öffentlichen Verkehrsflächen und erbringt für diese den Nachweis der Kampfmittelfreiheit. Alle darüber hinausgehenden, sanierungsbedingten Kosten des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) einschließlich der fachgutachterlichen Begleitung und Kampfmittelsondierung gehen zu Lasten der GBH.

- Die GBH verpflichtet sich, die Freiflächen bis zum Abschluss des o.g. Bauvorhabens entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bau- und

Vorhabenbeschreibung und des Freiflächenplanes auf eigene Kosten herzustellen. Von den nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen von 33 heimischen Laubbäumen der I-II. Ordnung können nur 11 Pflanzungen auf dem Vorhabengrundstück vorgenommen werden. Die restlichen 22 Bäume pflanzt die GBH innerhalb der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode auf geeigneten anderen, in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken im Stadtgebiet. Sämtliche Standorte der Neuanpflanzungen müssen im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt werden. Nach Durchführung der Neuanpflanzungen ist der Stadt ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft von der GBH zu erhalten.

- Im Vertragsgebiet (**Anlage 1**) wurden mehrere Nester der nach Artenschutzrecht besonderes geschützten Mehlschwalbe festgestellt, die im Zuge der Umsetzung des o.g. Bauvorhabens nicht erhalten werden können. Die GBH verpflichtet sich daher, spätestens bis zum Ende des Jahres nach Fertigstellung der Gebäudefassade auf eigene Kosten 6 Kunstnester für Mehlschwalben an der Nordseite des o.g. Bauvorhabens (unmittelbar unter der Dachtraufe) anzubringen und diese dauerhaft zu erhalten. Der Bautyp der Ersatznester, die konkreten Stellen sowie die fachgerechte Anbringung der Ersatznester werden durch einen qualifizierten Biologen festgelegt. Darüber hinaus wird an mehreren Stellen des Daches kleinflächig Lehm aufgetragen, um den Mehlschwalben ausreichend Nestbaumaterial zur Verfügung zu stellen. Durch ein Biomonitoring eines durch die GBH zu beauftragenden Biologen wird der Erfolg der Maßnahmen ermittelt und dokumentiert. Dazu werden ab der ersten Brutsaison nach Fertigstellung des o.g. Bauvorhabens sowie im Folgejahr jeweils 2 Begehungen durchgeführt. Die Dokumentation der Erfolgskontrollen sind der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von einem Monat nach der letzten Begehung vorzulegen. Bei ausbleibendem Erfolg der Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls die Lage der Nester zu verändern und für weitere zwei Jahre Erfolgskontrollen seitens der GBH zu beauftragen und durchzuführen.
- Um im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern zu gewährleisten, verpflichtet sich die GBH, die mit der Stadt getroffenen Vereinbarungen zur Einrichtung und Abwicklung der Baustelle (Abgrenzung der Baustelle, Abwicklung des Baustellenverkehrs, Verkehrswege der Baufahrzeuge, Gefahrenschutzmaßnahmen, Ausgestaltung des Bauzauns) und den mit der Stadt abgestimmten Baustelleneinrichtungsplan vollinhaltlich umzusetzen. Vom Tage des Beginns der Baustelleneinrichtung übernimmt die GBH die Verkehrssicherungspflicht für den betroffenen Bereich und haftet bis zur vollständigen Beendigung der Baustelleneinrichtung und -abwicklung für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht besteht. Sollten im Bereich der Baustelleneinrichtung Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind diese auf Kosten der GBH zu beseitigen. Zur Beweissicherung führt die Stadt rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen eine Bestandsaufnahme der betreffenden Flächen durch.
- Die GBH verpflichtet sich, die nördlich und südlich an das o.g. Bauvorhaben angrenzenden, privaten aber öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen auf eigene Kosten bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen. In diesem Zusammenhang entstehen eine öffentlich nutzbare Platzfläche auf dem Vorplatz der Bankfiliale sowie ein öffentlich nutzbarer Durchgang zwischen Voltmerstraße und Schulenburger Landstraße, der eine direkte fußläufige Verbindung zur Schulenburger Landstraße schafft. Der Durchgangsbereich wird innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss über die Eintragung einer Dienstbarkeit (Gehrecht für die Allgemeinheit u. Leitungsrecht für die Stadt) dinglich gesichert, um die entsprechenden Nutzungen dauerhaft zu

gewährleisten. Nutzungen der Platzfläche durch ortsfesten Handel, (z.B. Verkaufshäuschen- oder stände) sowie die Sammlung von Abfällen zur Verwertung in festen Behältern, Säcken oder Bündeln sind ausgeschlossen.

- Um eine ausreichende Beleuchtung des öffentlich nutzbaren und grundbuchlich gesicherten Durchgangs zwischen Voltmerstraße und Schulenburg Landstraße zu gewährleisten, installiert die Stadt auf eigene Kosten außerhalb des Durchgangs auf dem GBH Grundstück im Bereich einer künftigen Schnitthecke zwei Mastleuchten und sorgt für deren dauerhafte Unterhaltung. Die GBH übernimmt im Gegenzug die Kosten für die Versetzung einer vorhandenen Bestandsleuchte auf dem Fußweg der Voltmerstraße im Bereich der geplanten PKW-Stellplätze. Der Stadt wird das Recht zur Installation und Unterhaltung der Mastleuchten über die Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert.
- Die GBH verpflichtet sich, die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von 8 PKW-Stellplätzen im Vertragsgebiet (**Anlage 1**) nordöstlich des Gebäudes bis zur Fertigstellung des o.g. Bauvorhabens herzustellen und hierfür die Kosten zu tragen. Die Stellplätze dürfen nicht durch ein Tor, eine Schranke, eine Kette oder ähnliche Anlagen abgesperrt werden. Kosten für die im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplatzanlage erforderlichen Anpassungen der öffentlichen Verkehrsfläche der Voltmerstraße gehen zu Lasten der GBH, die den Betrag nach Aufforderung an die Stadt erstattet.
- Die GBH verpflichtet sich, 12 bauordnungsrechtlich erforderliche, öffentlich nutzbare Fahrradabstellplätze (Fahrradbügel „Modell Hannover“ bzw. gleichwertiges Fabrikat) bis zur Fertigstellung des o.g. Bauvorhabens auf dem Vorplatz der Bankfiliale zu errichten. Sie trägt hierfür die Kosten. Für die Mitarbeiter der Bankfiliale entstehen drei weitere Fahrradstellplätze im Fahrradkeller des Gebäudes.
- Das o.g. Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines festgesetzten Sanierungsgebietes. Sofern nach dem Vertrag anrechenbare Kosten auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 Abs. 1 BauGB über den nach § 154 BauGB ermittelten Ausgleichsbetrag hinaus gehen, ist eine Erstattung an die GBH ausgeschlossen.

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. 1766 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit der GBH vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung und Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 12.06.2014

Anlage 1

