

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag "Holzmoor-Nord", GL 51, für das Stadtgebiet zwischen Im Holzmoor, Grüner Ring, Wabe, Duisburger Straße, Wuppertaler Straße und Ruhrstraße (Geltungsbereich A) Stadtgebiet Gemarkung Thune, Flur 5, Flurstück 170/1 (Geltungsbereich B) Stadtgebiet zwischen Messeweg, Ebertallee und Kreuzteich (Geltungsbereich C)

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

21.04.2021

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

28.04.2021

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS), der Firma Borek Immobilien GmbH & Co. KG (Eigentümerin) und der Holzmoor Projektgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträgerin), mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NkomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 25.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzmoor-Nord“, GL 51, beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein stadtnahes und attraktives Wohnquartier in einer verdichteten Bauweise im Geschosswohnungsbau vorzusehen. Damit soll die Realisierung von 650 Wohnungen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine ausreichend breite, durchgehende Grünverbindung zwischen dem westlichen Naturraum der Wabe und der Bevenroder Straße geschaffen, die sich östlich der Bevenroder Straße bis hin in die freie Landschaft im Schuntertal fortsetzt.

Die Firma Borek Immobilien GmbH & Co. KG ist im Wesentlichen Eigentümerin der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches A. Teile der zukünftigen öffentlichen Grünfläche befinden sich bereits im Eigentum der Stadt.

Die Realisierung des Baugebietes soll durch eine neu gegründete Projektgesellschaft, die Holzmoor Projektgesellschaft mbH & Co. KG als Vorhabenträgerin erfolgen. Das Eigentum

an den Flächen im Geltungsbereich A soll von der Eigentümerin an die Vorhabenträgerin übertragen werden. Die Eigentümerin wird neben der Vorhabenträgerin Vertragspartnerin und haftet bis zum Eigentumsübergang der Flächen auf die Vorhabenträgerin neben der Vorhabenträgerin für die Vertragserfüllung.

Die zukünftigen externen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B und C werden rechtzeitig vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages von der Vorhabenträgerin erworben. Die für den Straßenausbau der Bevenroder Straße im Knotenpunkt Bevenroder Straße/Im Holzmoor erforderlichen Flächen stehen z. Zt. noch in Dritteigentum. Ein Erwerb ist beabsichtigt (Anlage 7). Es ist somit davon auszugehen, dass die Vorhabenträgerin bis zur Realisierung des Baugebietes die Verfügungsbefugnis über alle erforderlichen Flächen besitzen wird.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur abschließenden Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten wird dieser Vertrag abgeschlossen.

Die unentgeltliche und kosten- und lastenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag, soweit die Stadt nicht bereits Eigentümerin der Flächen ist.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließungs- und Folgemaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung auf die Vorhabenträgerin.
- 2) Das Vertragsgebiet umfasst die Geltungsbereiche A, B und C des zukünftigen Bebauungsplanes (Anlagen 3.1, 3.2 und 3.3) und die Flächen für den Ausbau des Knotenpunktes Im Holzmoor/Bevenroder Straße (Anlage 6).
- 3) Die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung werden von der SE|BS hergestellt.
- 4) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtrags des Oberbodens und einer Kampfmittelsondierung im Geltungsbereich A,
 - b) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.) sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung inkl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen und bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
 - d) die Herstellung des Regenrückhaltebeckens R1 innerhalb der öffentlichen Grünfläche einschl. Begrünung entsprechend der textlichen Festsetzungen,

- e) die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radwege - einschl. der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung,
 - f) die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Wegen und Möblierung einschl. der integrierten Kinderspielfläche mit Spielgeräten und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - g) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - h) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung - Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenplanung, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).
- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der externen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B und C einschl. Freimachen dieser Flächen, der Kampfmitteluntersuchung im Geltungsbereich C, einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege.
- 6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes stehen, auf ihre Kosten durchzuführen. Dazu gehören:
- a) der Straßenausbau der Bevenroder Straße im Knotenpunkt Bevenroder Straße/Im Holzmoor (Anlage 6),
 - b) der Straßenausbau der Straße Im Holzmoor (Anlage 6),
 - c) die Herstellung der Jugendspielfläche innerhalb der zukünftigen öffentlichen Grünfläche,
 - d) die Herstellung einer 4-Gruppen-Kindertagesstätte innerhalb der Vorbehaltsfläche für Gemeinbedarf nach Maßgabe der Ziffer 15 a,

jeweils entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holzmoor-Nord“, GL 51, der einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplanung, der technischen Vorschriften und Richtlinien, der Standards der Stadt und der örtlichen Gegebenheiten.

Umsetzung der Maßnahmen

- 7) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen einschl. der öffentlichen Entwässerungsanlagen, der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 8) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der

Vegetationsflächen einschl. der Kinderspielflächen und Jugendspielflächen im Geltungsbereich A und der externen Ausgleichsflächen beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein Landschaftsarchitekturbüro.

- 9) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 10) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 11) Das von der Vorhabenträgerin gemäß Ziffer 7) beauftragte Ingenieurbüro wird die Arbeiten im Vertragsgebiet in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin, der Stadt und den Ver- und Entsorgungsträgern zeitlich und organisatorisch koordinieren.
- 12) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt bis auf die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung durch die Vorhabenträgerin.
- 13) Die Vergabe der öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt durch die SE|BS.
- 14) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt bzw. die SE|BS erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

Folgekosten und Kostenerstattungen

- 15) Für 650 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 65 Kindergarten- und 52 Krippenplätzen (insg. 117 Plätze), der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Das entspricht insgesamt 7 Kitagruppen zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung mit zusätzlichen Betreuungsbedarfen.

Dieser Bedarf soll wie folgt gedeckt werden:

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der Vorbehaltsfläche für Gemeinbedarf eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen (2 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen mit insg. 80 Plätzen) herzustellen. Diese Einrichtung bleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Diese verpflichtet sich, das Gebäude für die Kindertagesstätte für 30 Jahre zur Verfügung zu stellen, davon 20 Jahre mietfrei.
- b) Anstelle der sanierungsbedürftigen städtischen Kita in der Duisburger Straße (bisher 4 Gruppen) wird dort durch die Stadt ein Neubau mit insgesamt 7 Gruppen erstellt. Davon sind 4 Gruppen als Ersatz für vorhandene Gruppen zu sehen und 3 zusätzliche Gruppen für das Baugebiet. In diesen 3 Gruppen werden Plätze für insg. 55 Kinder geschaffen. Für den örtlichen Bedarf des Baugebietes werden neben der Kita im Baugebiet nur 37 weitere Plätze benötigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, einen Anteil von 37/55 von den tatsächlichen Mehrkosten, die durch die Erweiterung der städt. Kita von 4 auf 7 Gruppen entstehen zu tragen, max. 2,04 Mio. €.

Voraussetzung für die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin ist, dass mit dem Bau dieser Kita innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn des Baugebietes begonnen wird.

- 16) Die Realisierung des Baugebietes „Dibbesdorfer Straße-Süd“ und des geplanten Baugebietes „Holzmoor-Nord“ werden Auswirkungen auf die Schülerzahlentwicklung der Grundschule Querum haben. Die Realisierung dieser Neubaugebiete führt

schrittweise zu einer veränderten Zügigkeit der Grundschule Querum. Außerdem ist die Einrichtung des Ganztagsbetriebes vorgesehen

Nach dem vom Rat der Stadt am 17.11.2020 beschlossenen Teilkonzept für die Erweiterung der GS Querum sind dem Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, 130/168 Anteile der Kosten für die Erweiterung der GS Querum und der Mehrkosten für den 4-zügigen Bau des Ganztagsbetrieb (statt 3-zügig) zuzuordnen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, sich an den tatsächlichen Herstellungskosten für die Erweiterung der GS Querum bis zu einem Betrag von max. rd. 1,67 Mio. € und an den Mehrkosten für die Herstellung des Ganztagsbetriebs bis zu einem Betrag von max. rd. 510.000 € zu beteiligen. Voraussetzung für die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin ist, dass der Bedarf für die bauliche Erweiterung der Grundschule Querum innerhalb von 10 Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Baubeginn erfolgt.

- 17) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird neben dem örtlichen Bedarf an Jugendspielflächen auch der Bedarf für das Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, in Höhe von 711 m² gedeckt. Die anteiligen Herstellungskosten sind zunächst von der Stadt zu tragen und mit dem Investor des Baugebietes „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, abzurechnen.
- 18) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt den Bodenwert der von ihr zur Verfügung gestellten, zukünftigen öffentlichen Flächen - soweit sie dem örtlichen Bedarf dienen.
- 19) Die Stadt beabsichtigt, im Westen außerhalb des Baugebietes eine Brücke über die Wabe zu errichten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich an den Herstellungskosten mit einem Betrag von 150.000 € zu beteiligen.
- 20) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt die Verkehrswerte in Höhe von rd. 345.000 € für die von der Stadt für die Realisierung des Gebietes zur Verfügung gestellten Flächen, soweit es sich um örtlichen Bedarf für das Baugebiet handelt. Diese Flächen sind in der Anlage 8 mit 1 bis 8 gekennzeichnet.
- 21) Die Stadt erstattet der Vorhabenträgerin den Verkehrswert der Fläche für das Regenrückhaltebecken R2 (überörtlicher Bedarf – siehe Ziffer 9 in der Anlage 8).

Nachberechnungsklausel

Die Ermittlung der Bedarfe für die soziale Infrastruktur im Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51, und die Festlegung der zu übernehmenden Kostenanteile basieren auf der Annahme, dass maximal 650 Wohneinheiten in diesem Baugebiet entstehen werden.

Die Bedarfe an Spielflächen für Kinder und Jugendliche, für Kindertagesstätten und Grundschulplätze sind entsprechend anzupassen und der Kostenberechnung zugrunde zu legen, wenn sich die Anzahl der Wohneinheiten um mehr als 10 % erhöhen sollte.

Sozialer Wohnungsbau

Mit dem städtebaulichen Vertrag „Holzmoor-Nord“, GL 51, wird sich erstmals (neben dem zeitgleich abzuschließenden städtebaulichen Vertrag „Wenden-West“, WE 62) eine Vorhabenträgerin nach der Evaluierung des Kommunalen Handlungskonzepts für bezahlbaren Wohnraum vom 19.05.2020 verpflichten, 20 % der für Wohnnutzung errichteten Geschossflächen des Baugebietes als sozialen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bisher waren 20 % der Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen, was im Ergebnis zu weniger Wohnfläche geführt hat. Bis zu maximal 50 % des zu schaffenden Wohnraums mit Mietpreisbindung dürfen nach den Regeln der Landesförderung im Zuge der mittelbaren Belegung an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen werden. Es gelten dann die

Mietobergrenzen für Haushalte mit geringen Einkommen gemäß NWoFG und der DVO-NWoFG.

Klimaschutz

Die Stadt Braunschweig will ihren Beitrag zum Pariser Klimaschutzabkommen leisten. Dabei ist der Bereich der Gebäude von besonderer Bedeutung. Im Sinne der Klimaneutralität und damit Neubauten im Laufe ihrer Lebenszeit nicht noch einmal energetisch ertüchtigt werden müssen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Einhaltung eines Energieeffizienzstandards oberhalb der gesetzlichen Regelungen (mindestens KfW-Effizienzhausstandard 55) und zum anderen zur Installation von Photovoltaikanlagen oder zumindest deren Vorbereitung (entsprechende statische Auslegung der Dachflächen sowie die Verlegung von Leerrohren zu einem geeigneten Ort für den/die Wechselrichter). Die Vorhabenträgerin wird sich von der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt, über Maßnahmen des Klimaschutzes und deren Förderung beraten lassen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt grundsätzlich die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Davon ausgenommen sind folgende Kosten für die Deckung überörtlichen Bedarfs, die die Stadt zu tragen hat:

Herstellungskosten der öffentlichen Jugendspielflächen (711 m²): rd. 100.000 €.

Die Haushaltsmittel für die Herstellungskosten des überörtlichen Bedarfs der öffentlichen Jugendspielflächen werden vom Ref. 0617 für den Haushalt beantragt und über den im städtebaulichen Vertrag „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, vereinbarten maximalen Erstattungsbetrag refinanziert.

Weiterhin hat die Stadt der Vorhabenträgerin einen Betrag von rd. 18.000 € für die unter Ziffer 21 genannte Fläche zu erstatten. Dieser Ausgabe stehen Einnahmen für Verkehrswerterstattungen in Höhe von rd. 345.000 € gegenüber (Ziffer 20).

Der Bau der Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3.2: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3.3: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich C
- Anlage 3.4: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 5: Entwurf des Straßenausbauplanes zum Baugebiet „Holzmoor-Nord“, GL 51
- Anlage 6: Entwurf der Straßenausbauplanung für den Knotenpunkt Bevenroder Straße/ Im Holzmoor
- Anlage 7: Flächenbedarf für den Ausbau des Knotenpunkts Bevenroder Straße/ Im Holzmoor
- Anlage 8: Kostenerstattungen für die Bereitstellung von Flächen im Baugebiet „Im Holzmoor“, GL 51
- Anlage 9: Lageplan der Brücke über die Wabe
- Anlage 10: Übersichtsplan über die zukünftigen Baufelder/Bauabschnitte