

# Flächenmanagement am Beispiel zero:e park Hannover Wettbergen



- 1. Motivation**
- 2. Zielsetzung der Baulandentwicklung**
- 3. Stufen der Baulandentwicklung und - mobilisierung**
- 4. Vorstellung der Vertragspartner**
- 5. Städtebauliche Kalkulation**
- 6. Realisierung durch Umlegung und Städtebaulichen Vertrag**
- 7. Fazit**

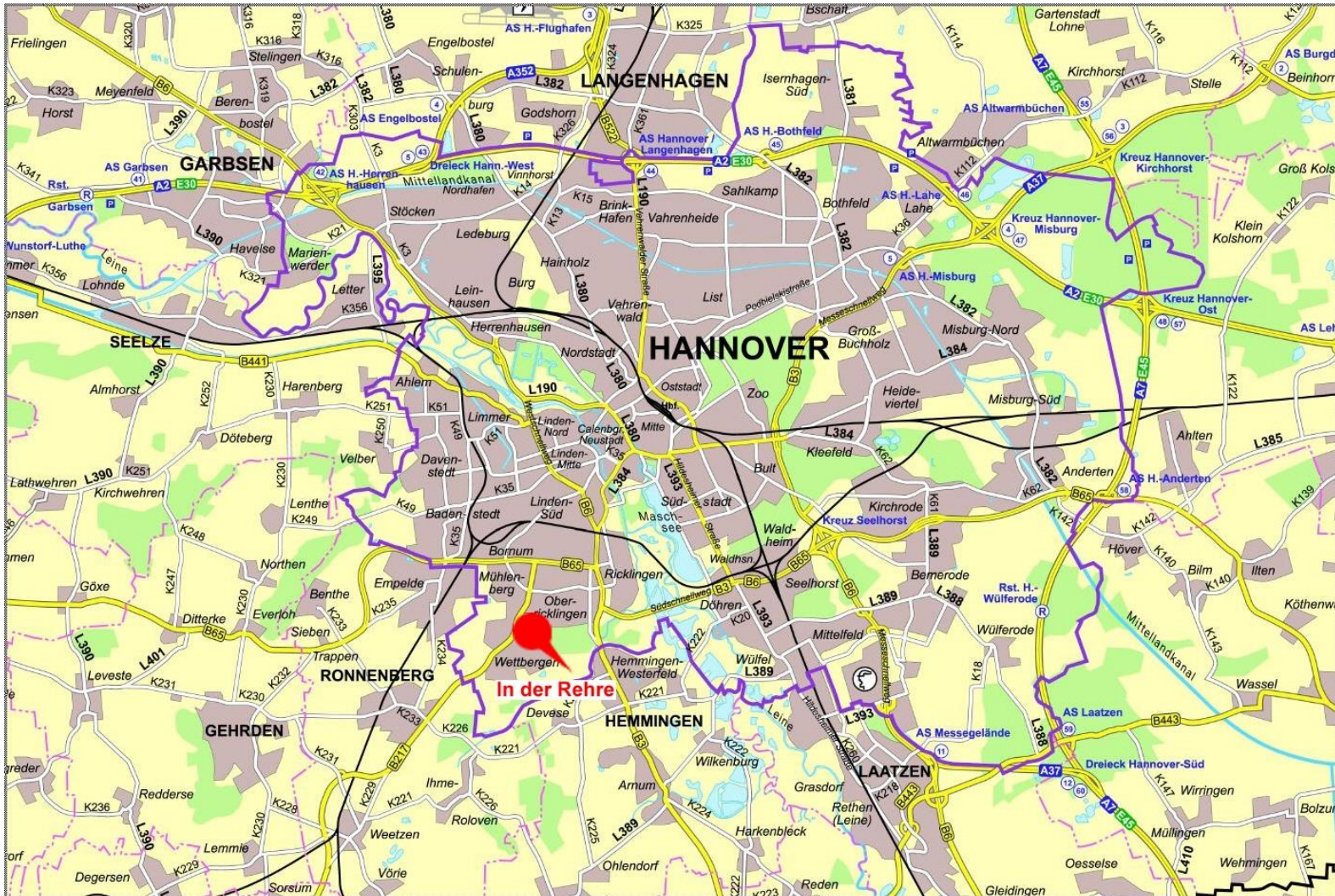
**Von der „grünen Wiese“  
Hannover-Wettbergen  
In der Rehre**



**zur Null-Emissionssiedlung**



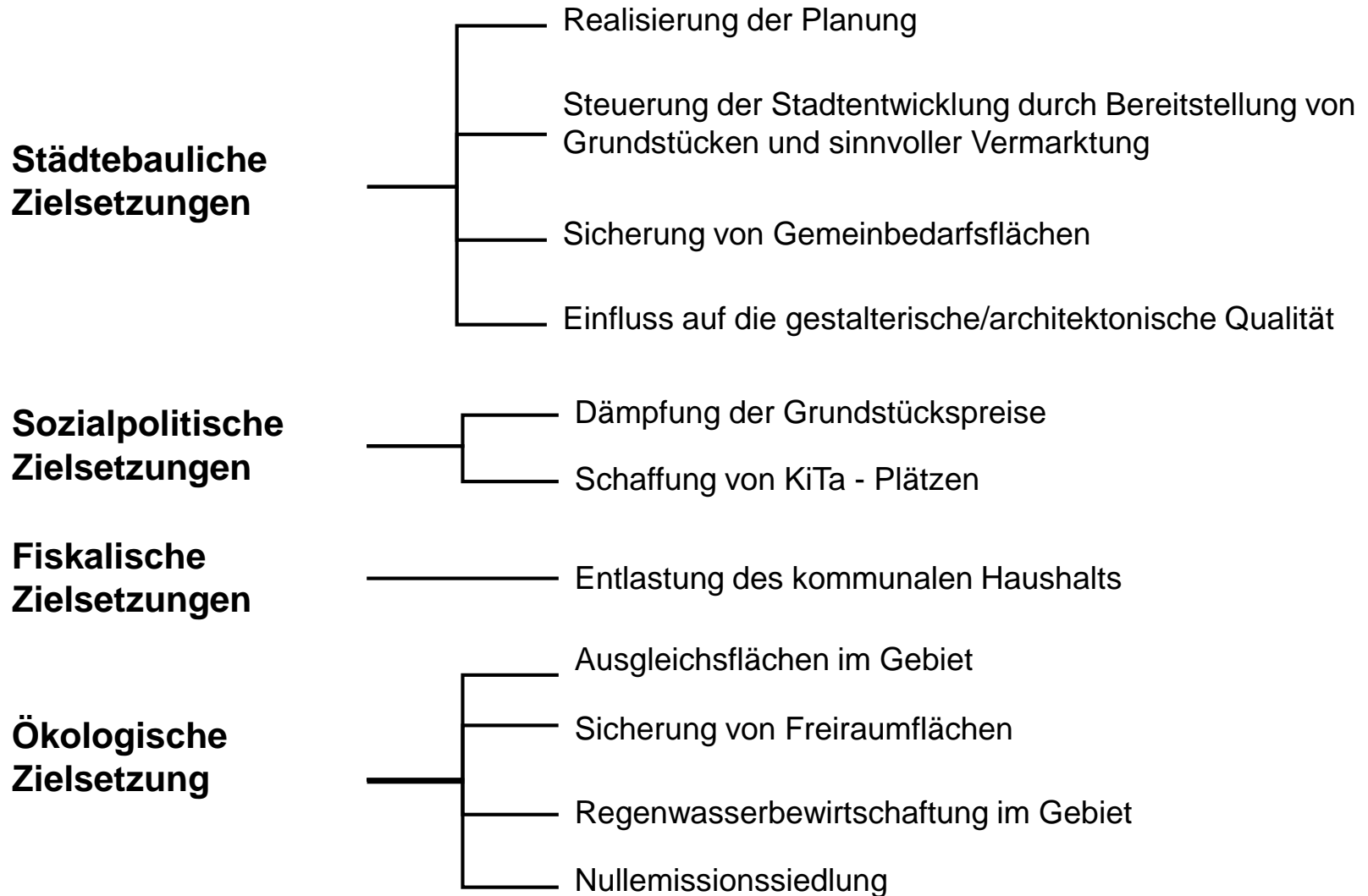
**HANNOVER-WETTBERGEN**  
**zero:e park**  
0-EMISSIONSSIEDLUNG AM HIRTENBACH







1. **Motivation**
2. **Zielsetzung der Baulandentwicklung**
3. **Stufen der Baulandentwicklung und - mobilisierung**
4. **Vorstellung der Vertragspartner**
5. **Städtebauliche Kalkulation**
6. **Realisierung durch Umlegung und Städtebaulichen Vertrag**
7. **Fazit**





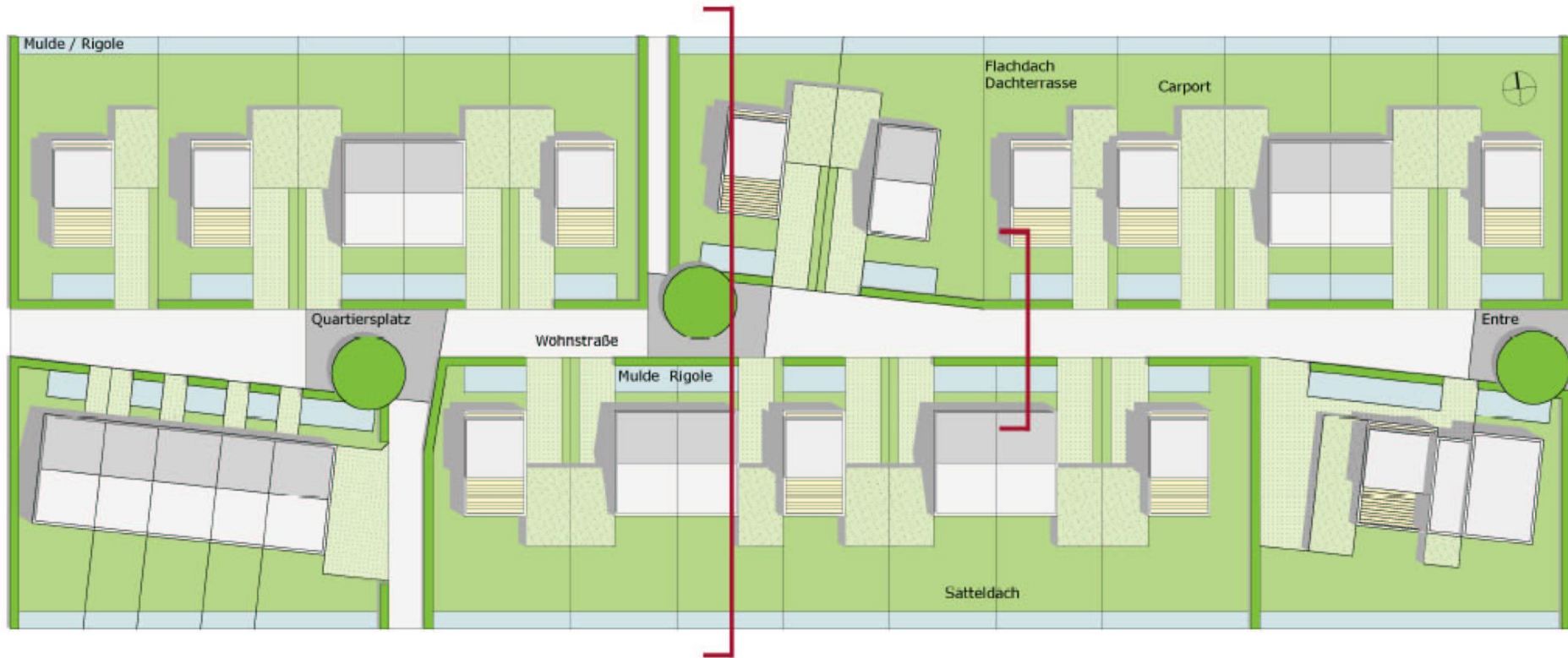
- Modellprojekt einer Klimaschutzsiedlung
- Einkaufszentrum am Rande des geplanten Baugebietes
- Soziale Infrastruktur in Wettbergen soll gestärkt werden
- Schnelles Baurecht (insbesondere Förderung für junge Familien)

### **Definition der Klimaschutzsiedlung:**

„In einer Klimaschutzsiedlung wird versucht, die Emission, die bei der Nutzung der Wohngebäude durch Heizung, Warmwasserbereitung und Haushaltsstrom der Bewohner verursacht werden, zu minimieren. Unvermeidbare Restemissionen werden durch die Beteiligung an regenerativen Energieerzeugungsanlagen außerhalb oder innerhalb der Siedlung kompensiert.“

1. Motivation
2. Zielsetzung der Baulandentwicklung
3. Stufen der Baulandentwicklung und - mobilisierung
4. Vorstellung der Vertragspartner
5. Städtebauliche Kalkulation
6. Realisierung durch Umlegung und Städtebaulichen Vertrag
7. Fazit

# Abbildung einer Nachbarschaft



## Satzungsbeschluss

**Landeshauptstadt Hannover**  
**Bebauungsplan Nr. 1522**  
**- in der Rehre - Süd -**  
**- mit örtlicher Bauvorschrift -**

**Prüfung**  
 Der Plan ist im Hinblick auf die Einhaltung der Bauvorschriften geprüft worden. Die Bauvorschriften sind im Bebauungsplan Nr. 1522 festgelegt. Die Bauvorschriften sind im Bebauungsplan Nr. 1522 festgelegt. Die Bauvorschriften sind im Bebauungsplan Nr. 1522 festgelegt.

**Planziele**  
 Der Bebauungsplan Nr. 1522 hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu steuern. Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist im Bebauungsplan Nr. 1522 festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist im Bebauungsplan Nr. 1522 festgelegt.

**Planumfang**  
 Der Bebauungsplan Nr. 1522 umfasst das Gebiet, das im Bebauungsplan Nr. 1522 festgelegt ist. Das Gebiet, das im Bebauungsplan Nr. 1522 festgelegt ist, ist im Bebauungsplan Nr. 1522 festgelegt.

**Aufnahmeschluss**  
 Der Bebauungsplan Nr. 1522 ist am 10.10.2009 beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 1522 ist am 10.10.2009 beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 1522 ist am 10.10.2009 beschlossen worden.

**Ausgangsschluss**  
 Der Bebauungsplan Nr. 1522 ist am 10.10.2009 beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 1522 ist am 10.10.2009 beschlossen worden. Der Bebauungsplan Nr. 1522 ist am 10.10.2009 beschlossen worden.

Anlage 2  
Stand 01.10.2009

**Norden** **Süden**

max. zulässige Höhe

8,0 m

11,0 m

max. zulässige Höhe

8,0 m

11,0 m

**Mulden-Rigolen System**

3,75 m 8,0 m 11,0 m

**erläuternde Skizze zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen, „Hüllkurve“**

**Planzeichenerklärung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Straßenbegrenzungslinie</li> <li>2. Grundstücksgrenze</li> <li>3. nördliche Baugrenze</li> <li>4. südliche Baugrenze</li> <li>5. nördliche Baugrenze</li> <li>6. südliche Baugrenze</li> <li>7. Straßenbegrenzungslinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8. Grünfläche</li> <li>9. Grünfläche</li> <li>10. Grünfläche</li> <li>11. Grünfläche</li> <li>12. Grünfläche</li> <li>13. Grünfläche</li> <li>14. Grünfläche</li> <li>15. Grünfläche</li> <li>16. Grünfläche</li> <li>17. Grünfläche</li> <li>18. Grünfläche</li> <li>19. Grünfläche</li> <li>20. Grünfläche</li> <li>21. Grünfläche</li> <li>22. Grünfläche</li> <li>23. Grünfläche</li> <li>24. Grünfläche</li> <li>25. Grünfläche</li> <li>26. Grünfläche</li> <li>27. Grünfläche</li> <li>28. Grünfläche</li> <li>29. Grünfläche</li> <li>30. Grünfläche</li> <li>31. Grünfläche</li> <li>32. Grünfläche</li> <li>33. Grünfläche</li> <li>34. Grünfläche</li> <li>35. Grünfläche</li> <li>36. Grünfläche</li> <li>37. Grünfläche</li> <li>38. Grünfläche</li> <li>39. Grünfläche</li> <li>40. Grünfläche</li> <li>41. Grünfläche</li> <li>42. Grünfläche</li> <li>43. Grünfläche</li> <li>44. Grünfläche</li> <li>45. Grünfläche</li> <li>46. Grünfläche</li> <li>47. Grünfläche</li> <li>48. Grünfläche</li> <li>49. Grünfläche</li> <li>50. Grünfläche</li> <li>51. Grünfläche</li> <li>52. Grünfläche</li> <li>53. Grünfläche</li> <li>54. Grünfläche</li> <li>55. Grünfläche</li> <li>56. Grünfläche</li> <li>57. Grünfläche</li> <li>58. Grünfläche</li> <li>59. Grünfläche</li> <li>60. Grünfläche</li> <li>61. Grünfläche</li> <li>62. Grünfläche</li> <li>63. Grünfläche</li> <li>64. Grünfläche</li> <li>65. Grünfläche</li> <li>66. Grünfläche</li> <li>67. Grünfläche</li> <li>68. Grünfläche</li> <li>69. Grünfläche</li> <li>70. Grünfläche</li> <li>71. Grünfläche</li> <li>72. Grünfläche</li> <li>73. Grünfläche</li> <li>74. Grünfläche</li> <li>75. Grünfläche</li> <li>76. Grünfläche</li> <li>77. Grünfläche</li> <li>78. Grünfläche</li> <li>79. Grünfläche</li> <li>80. Grünfläche</li> <li>81. Grünfläche</li> <li>82. Grünfläche</li> <li>83. Grünfläche</li> <li>84. Grünfläche</li> <li>85. Grünfläche</li> <li>86. Grünfläche</li> <li>87. Grünfläche</li> <li>88. Grünfläche</li> <li>89. Grünfläche</li> <li>90. Grünfläche</li> <li>91. Grünfläche</li> <li>92. Grünfläche</li> <li>93. Grünfläche</li> <li>94. Grünfläche</li> <li>95. Grünfläche</li> <li>96. Grünfläche</li> <li>97. Grünfläche</li> <li>98. Grünfläche</li> <li>99. Grünfläche</li> <li>100. Grünfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Grünfläche</li> <li>2. Grünfläche</li> <li>3. Grünfläche</li> <li>4. Grünfläche</li> <li>5. Grünfläche</li> <li>6. Grünfläche</li> <li>7. Grünfläche</li> <li>8. Grünfläche</li> <li>9. Grünfläche</li> <li>10. Grünfläche</li> <li>11. Grünfläche</li> <li>12. Grünfläche</li> <li>13. Grünfläche</li> <li>14. Grünfläche</li> <li>15. Grünfläche</li> <li>16. Grünfläche</li> <li>17. Grünfläche</li> <li>18. Grünfläche</li> <li>19. Grünfläche</li> <li>20. Grünfläche</li> <li>21. Grünfläche</li> <li>22. Grünfläche</li> <li>23. Grünfläche</li> <li>24. Grünfläche</li> <li>25. Grünfläche</li> <li>26. Grünfläche</li> <li>27. Grünfläche</li> <li>28. Grünfläche</li> <li>29. Grünfläche</li> <li>30. Grünfläche</li> <li>31. Grünfläche</li> <li>32. Grünfläche</li> <li>33. Grünfläche</li> <li>34. Grünfläche</li> <li>35. Grünfläche</li> <li>36. Grünfläche</li> <li>37. Grünfläche</li> <li>38. Grünfläche</li> <li>39. Grünfläche</li> <li>40. Grünfläche</li> <li>41. Grünfläche</li> <li>42. Grünfläche</li> <li>43. Grünfläche</li> <li>44. Grünfläche</li> <li>45. Grünfläche</li> <li>46. Grünfläche</li> <li>47. Grünfläche</li> <li>48. Grünfläche</li> <li>49. Grünfläche</li> <li>50. Grünfläche</li> <li>51. Grünfläche</li> <li>52. Grünfläche</li> <li>53. Grünfläche</li> <li>54. Grünfläche</li> <li>55. Grünfläche</li> <li>56. Grünfläche</li> <li>57. Grünfläche</li> <li>58. Grünfläche</li> <li>59. Grünfläche</li> <li>60. Grünfläche</li> <li>61. Grünfläche</li> <li>62. Grünfläche</li> <li>63. Grünfläche</li> <li>64. Grünfläche</li> <li>65. Grünfläche</li> <li>66. Grünfläche</li> <li>67. Grünfläche</li> <li>68. Grünfläche</li> <li>69. Grünfläche</li> <li>70. Grünfläche</li> <li>71. Grünfläche</li> <li>72. Grünfläche</li> <li>73. Grünfläche</li> <li>74. Grünfläche</li> <li>75. Grünfläche</li> <li>76. Grünfläche</li> <li>77. Grünfläche</li> <li>78. Grünfläche</li> <li>79. Grünfläche</li> <li>80. Grünfläche</li> <li>81. Grünfläche</li> <li>82. Grünfläche</li> <li>83. Grünfläche</li> <li>84. Grünfläche</li> <li>85. Grünfläche</li> <li>86. Grünfläche</li> <li>87. Grünfläche</li> <li>88. Grünfläche</li> <li>89. Grünfläche</li> <li>90. Grünfläche</li> <li>91. Grünfläche</li> <li>92. Grünfläche</li> <li>93. Grünfläche</li> <li>94. Grünfläche</li> <li>95. Grünfläche</li> <li>96. Grünfläche</li> <li>97. Grünfläche</li> <li>98. Grünfläche</li> <li>99. Grünfläche</li> <li>100. Grünfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Grünfläche</li> <li>2. Grünfläche</li> <li>3. Grünfläche</li> <li>4. Grünfläche</li> <li>5. Grünfläche</li> <li>6. Grünfläche</li> <li>7. Grünfläche</li> <li>8. Grünfläche</li> <li>9. Grünfläche</li> <li>10. Grünfläche</li> <li>11. Grünfläche</li> <li>12. Grünfläche</li> <li>13. Grünfläche</li> <li>14. Grünfläche</li> <li>15. Grünfläche</li> <li>16. Grünfläche</li> <li>17. Grünfläche</li> <li>18. Grünfläche</li> <li>19. Grünfläche</li> <li>20. Grünfläche</li> <li>21. Grünfläche</li> <li>22. Grünfläche</li> <li>23. Grünfläche</li> <li>24. Grünfläche</li> <li>25. Grünfläche</li> <li>26. Grünfläche</li> <li>27. Grünfläche</li> <li>28. Grünfläche</li> <li>29. Grünfläche</li> <li>30. Grünfläche</li> <li>31. Grünfläche</li> <li>32. Grünfläche</li> <li>33. Grünfläche</li> <li>34. Grünfläche</li> <li>35. Grünfläche</li> <li>36. Grünfläche</li> <li>37. Grünfläche</li> <li>38. Grünfläche</li> <li>39. Grünfläche</li> <li>40. Grünfläche</li> <li>41. Grünfläche</li> <li>42. Grünfläche</li> <li>43. Grünfläche</li> <li>44. Grünfläche</li> <li>45. Grünfläche</li> <li>46. Grünfläche</li> <li>47. Grünfläche</li> <li>48. Grünfläche</li> <li>49. Grünfläche</li> <li>50. Grünfläche</li> <li>51. Grünfläche</li> <li>52. Grünfläche</li> <li>53. Grünfläche</li> <li>54. Grünfläche</li> <li>55. Grünfläche</li> <li>56. Grünfläche</li> <li>57. Grünfläche</li> <li>58. Grünfläche</li> <li>59. Grünfläche</li> <li>60. Grünfläche</li> <li>61. Grünfläche</li> <li>62. Grünfläche</li> <li>63. Grünfläche</li> <li>64. Grünfläche</li> <li>65. Grünfläche</li> <li>66. Grünfläche</li> <li>67. Grünfläche</li> <li>68. Grünfläche</li> <li>69. Grünfläche</li> <li>70. Grünfläche</li> <li>71. Grünfläche</li> <li>72. Grünfläche</li> <li>73. Grünfläche</li> <li>74. Grünfläche</li> <li>75. Grünfläche</li> <li>76. Grünfläche</li> <li>77. Grünfläche</li> <li>78. Grünfläche</li> <li>79. Grünfläche</li> <li>80. Grünfläche</li> <li>81. Grünfläche</li> <li>82. Grünfläche</li> <li>83. Grünfläche</li> <li>84. Grünfläche</li> <li>85. Grünfläche</li> <li>86. Grünfläche</li> <li>87. Grünfläche</li> <li>88. Grünfläche</li> <li>89. Grünfläche</li> <li>90. Grünfläche</li> <li>91. Grünfläche</li> <li>92. Grünfläche</li> <li>93. Grünfläche</li> <li>94. Grünfläche</li> <li>95. Grünfläche</li> <li>96. Grünfläche</li> <li>97. Grünfläche</li> <li>98. Grünfläche</li> <li>99. Grünfläche</li> <li>100. Grünfläche</li> </ul>
--	---	--	--

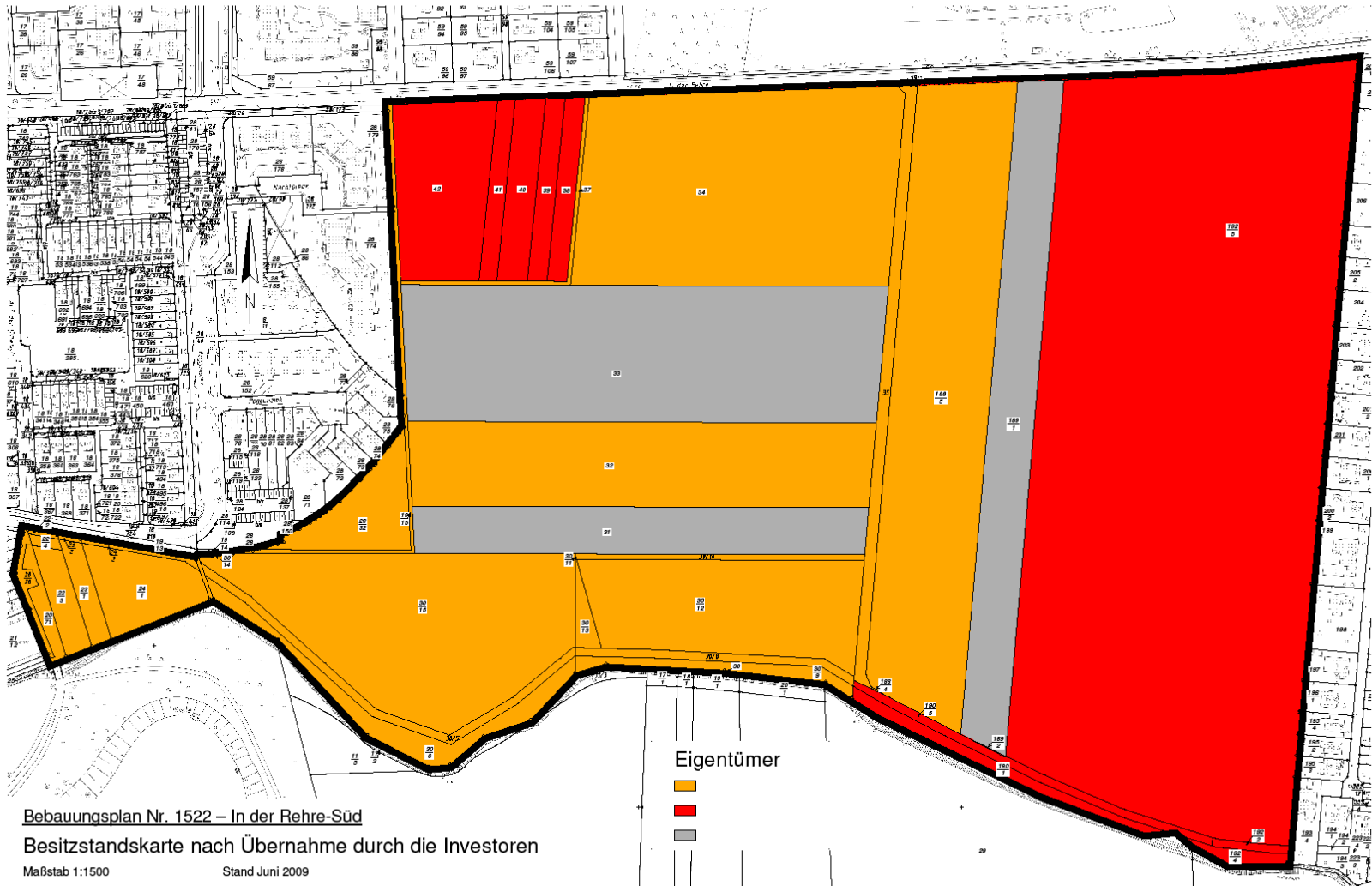
<b>Weg</b>	<b>Kostenbeteiligung</b>	<b>Einfluss auf Realisierung der Planung</b>	<b>Rechtlicher Charakter</b>
Reine Angebotsplanung	-	-	Öffentlich – rechtlich
Private Developer / StbV	+	+	Öffentlich - rechtlich
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	+	+	Öffentlich - rechtlich
Amtliche Umlegung	o	o	Öffentlich - rechtlich
Freiwillige Umlegung	+	+	Öffentlich – rechtlich, privatrechtlich
Kommunaler Zwischenerwerb	+	+	Privatrechtlich

1. **Motivation**
2. **Zielsetzung der Baulandentwicklung**
3. **Stufen der Baulandentwicklung und - mobilisierung**
4. **Vorstellung der Vertragspartner**
5. **Städtebauliche Kalkulation**
6. **Realisierung durch Umlegung und Städtebaulichen Vertrag**
7. **Fazit**

# die 3 Akteure bzw. Vertragspartner

-  **meravis**  
mensch • raum • vision  
Wohnungsbauträger
-   
*aktiv für  
land und  
kultur*  
Erschließungsträger
- Landeshauptstadt  Hannover  
Gemeinde und  
Grundeigentümerin

# Besitzstand nach Übernahme durch Investoren



Bebauungsplan Nr. 1522 – In der Rehre-Süd

Besitzstandskarte nach Übernahme durch die Investoren

Maßstab 1:1500

Stand Juni 2009



1. **Motivation**
2. **Zielsetzung der Baulandentwicklung**
3. **Stufen der Baulandentwicklung und - mobilisierung**
4. **Vorstellung der Vertragspartner**
5. **Städtebauliche Kalkulation**
6. **Realisierung durch Umlegung und Städtebaulichen Vertrag**
7. **Fazit**



### --- Flächenberechnung ---

30.06.2008

Planstrasse 1.0	3958,978	B.1.1	4079,998
Planstrasse 1.1	701,250	B.1.2	6785,500
Planstrasse 1.2	1048,960	B.1.2	4755,287
Planstrasse 1.3	926,250	B.1.3	1782,000
Planstrasse 1.4	1059,250	B.1.3	2012,500
Planstrasse 2.1	1316,250	B.1.4	3443,998
Planstrasse 2.2	1389,299	B.1.4	7875,000
Planstrasse 2.3	1394,000	B.1.5	3528,000
Planstrasse 2.4	1294,909	B.1.6	4800,499
Planstrasse 2.5	1400,000	B.1.7	2052,000
Planstrasse 2.0	7105,092	B.1.8	3177,665
Planstrasse 3.0	3180,649	B.2.1	3594,001
Planstrasse 3.1	1297,582	B.2.5	4139,750
Planstrasse 3.2	1460,559	B.2.6	5759,091
Planstrasse 3.3	1242,599	B.2.7	2443,750
Planstrasse 3.4	1413,045	B.2.8	7485,000
Planstrasse 3.5	1317,622	B.2.9	5667,750
Planstrasse 3.6	1434,633	B.3.1	7564,600

(Verbreiterung Straße in der Reihe)  
Planstrasse 4,1 3447,669

**Straßenflächen: 36288 m²**

Gr.1,West	20583,211
Gr.1,Süd	23106,367
Gr.2,Süd	3845,114
Gr.1,Nord	2434,433
Gr.2,Nord	2298,708
Gr.1,Mitte	16253,006
Gr.2,Mitte	453,331

**Grünflächen: 68974 m²**

Retentionsfläche1	3179,799
Retentionsfläche2	4372,566
Retentionsfläche3	3845,472
Retentionsfläche4	786,517

**Retentionsflächen 12184 m²**

B.1.1	4079,998
B.1.2	6785,500
B.1.2	4755,287
B.1.3	1782,000
B.1.3	2012,500
B.1.4	3443,998
B.1.4	7875,000
B.1.5	3528,000
B.1.6	4800,499
B.1.7	2052,000
B.1.8	3177,665
B.2.1	3594,001
B.2.5	4139,750
B.2.6	5759,091
B.2.7	2443,750
B.2.8	7485,000
B.2.9	5667,750
B.3.1	7564,600
B.3.2	2369,940
B.3.3	328,279
B.3.4	6429,255
B.3.5	7484,000
B.3.6	2243,359
B.3.7	4007,565
B.3.8	6616,045
B.3.9	7196,500
B.3.10	2843,058
B.3.11	5448,125
R.4.0 (SO)	8410,805

**Nettobaulandfläche 135296 m²**

**Flächensumme: 252744 m²**

## Ausbeute NBL 54%

**Bruttobauland: 252.744 m²**

**Nettobauland: 135.296 m²**

**Öffentliche Flächen: 120.740 m²**

**Straßen und Wege: 38.288 m² (14%)**

**Grünflächen: 68.974 m² (27%)**

**Retentionsflächen: 12.184 m² ( 5%)**

**Wohneinheiten: ca. 330 WE**

**Gewerbebeeinheit: 1**

<b>Kostenzusammenstellung</b>	
1.1	Straßen- u. Wegebau
1.2	Straßenbau Zwei Straßenanschlüsse In der Rehre
1.3	Muldenrigolen im Privatbereich
1.4	Entwässerungs-Beiträge (für Straßen und RRB)
1.5	SW/RW Anschlüsse vom Erwerber zu zahlen
1.6	Vermessung öffentl. Flächen (im Umlegungsbeitrag)
1.7	SiGeKo
1.8	Grünanlagen (Grün, A+E, Spielplätze)
1.9	Ausgleichsmaßnahmen Null-Emission (Restenergiebeitrag)
1.10	Grundstücksabgaben/Verkehrssicherung
1.11	Gutachten
1.12	Sicherheiten Erschließung
<b>1. Zwischensumme Erschließung</b>	
2.1	Infrastrukturkostenbeitrag Kita
2.2	Umlegungsbeitrag incl. Vermessung (Einzelparzellierung)
2.3	Kosten Bauleitplanung
2.4	Vermarktungskosten 3,00%
<b>2. Zwischensumme Nebenkosten</b>	
<b>3. Gesamtaufwand Erschließung je m<sup>2</sup> Nettobauland</b>	
4.1	Einkaufspreis Bruttobauland 50 €
4.2	Gestehungskosten vorhandener Flächen
4.3	Nebenkosten 5%
4.4	Geldausgleich Umlegung (Beitrag / Abf.)
<b>4. Grundstückskosten je m<sup>2</sup> Nettobauland</b>	
5.1	Kinderbaulandbonus 15%
<b>5. Geamtkosten je m<sup>2</sup> Nettobauland</b>	
<b>6. Verkaufspreis Nettobauland</b>	
7.1	Differenz Kosten - Einnahmen <b>17,00%</b>
7.2	Finanzierungskosten 5 Jahre 2,50%
7.4	Gewinn

1. **Motivation**
2. **Zielsetzung der Baulandentwicklung**
3. **Stufen der Baulandentwicklung und - mobilisierung**
4. **Vorstellung der Vertragspartner**
5. **Städtebauliche Kalkulation**
6. **Realisierung durch Umlegung und Städtebaulichen Vertrag**
7. **Fazit**

## Städtebaulicher Vertrag



### I. Allgemeine Regelungen:

- Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung
- Neuordnung durch Umlegungsverfahren
- Gemeinsame Entwicklung, Erschließung, Vermarktung
- Kostenaufteilung nach Verhältnis der Zuteilungsflächen

### II. Klimaschutzziele:

- Ökologische Beratung
- Passivhausstandard
- Vorgabe von Heizsystemen
- Ausgleich der Restemission

### III. Öffentliche Erschließung:

- Straßen- und Wegebau
- Öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Ausgleich

### IV. Soziale Infrastruktur:

- Beitrag für Kitaplätze (unter und über 3 Jahre)

### VI. Vermarktung:

- Kaufpreisfestlegung
- Vermarktungsstrategien
- Personaleinsatz

## Umlegungsverfahren

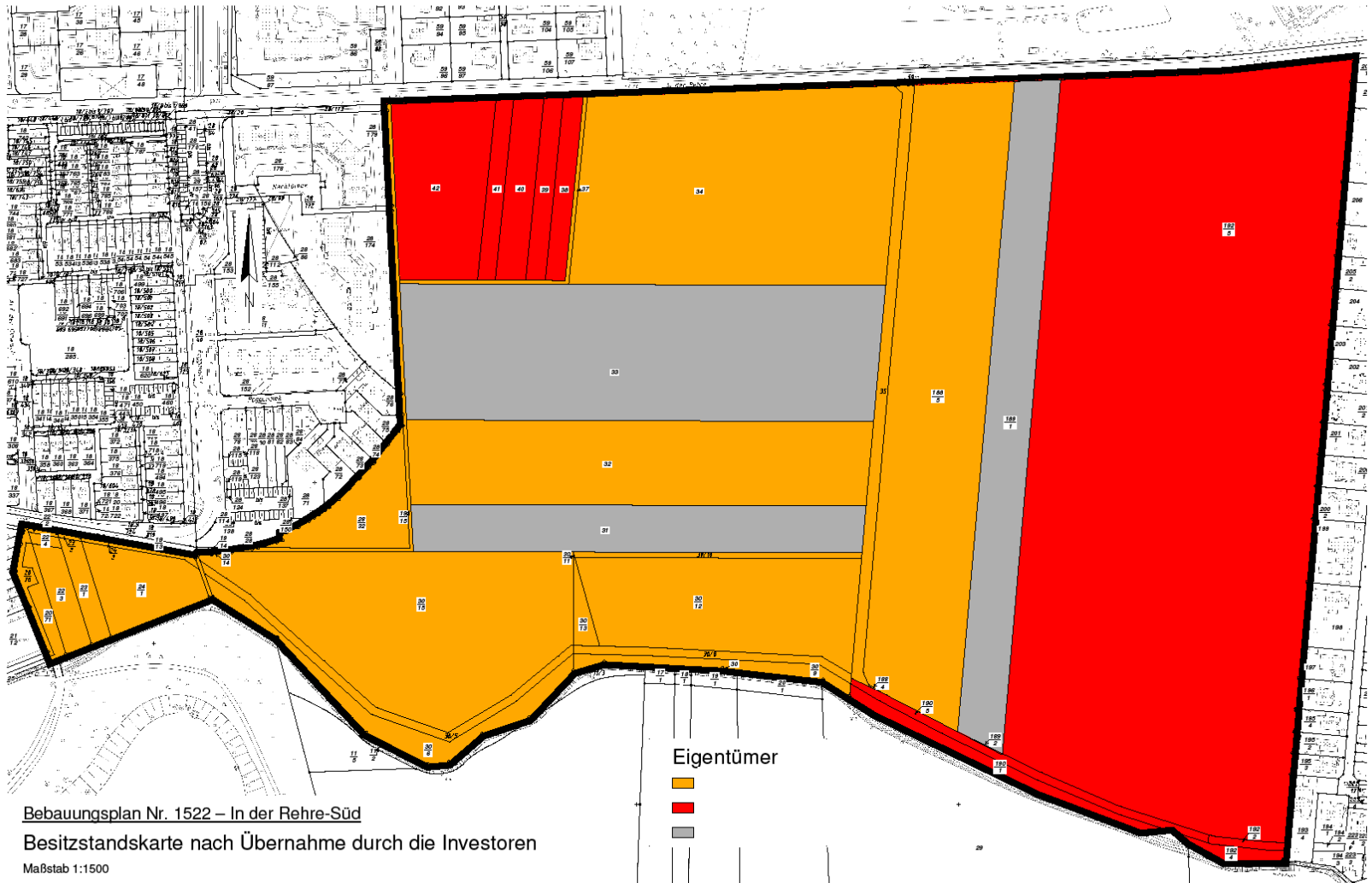


- Regelungen nach § 76 BauGB im Einvernehmen
- Besonderer Verteilungsmaßstab nach § 56 (2) BauGB
- Zuteilung der Grundstücke erschließungsbeitragsfrei
- Zahlungsverpflichtung von Erschließung und Grün / Spielplätze
- Zuteilung von Baublöcken
- Regelung von Rechten für privaten Muldenrigolen
- Sicherung der Zahlungspflicht durch öffentliche Last im Grundbuch

eng aufeinander abgestimmte Rechtsvereinbarungen



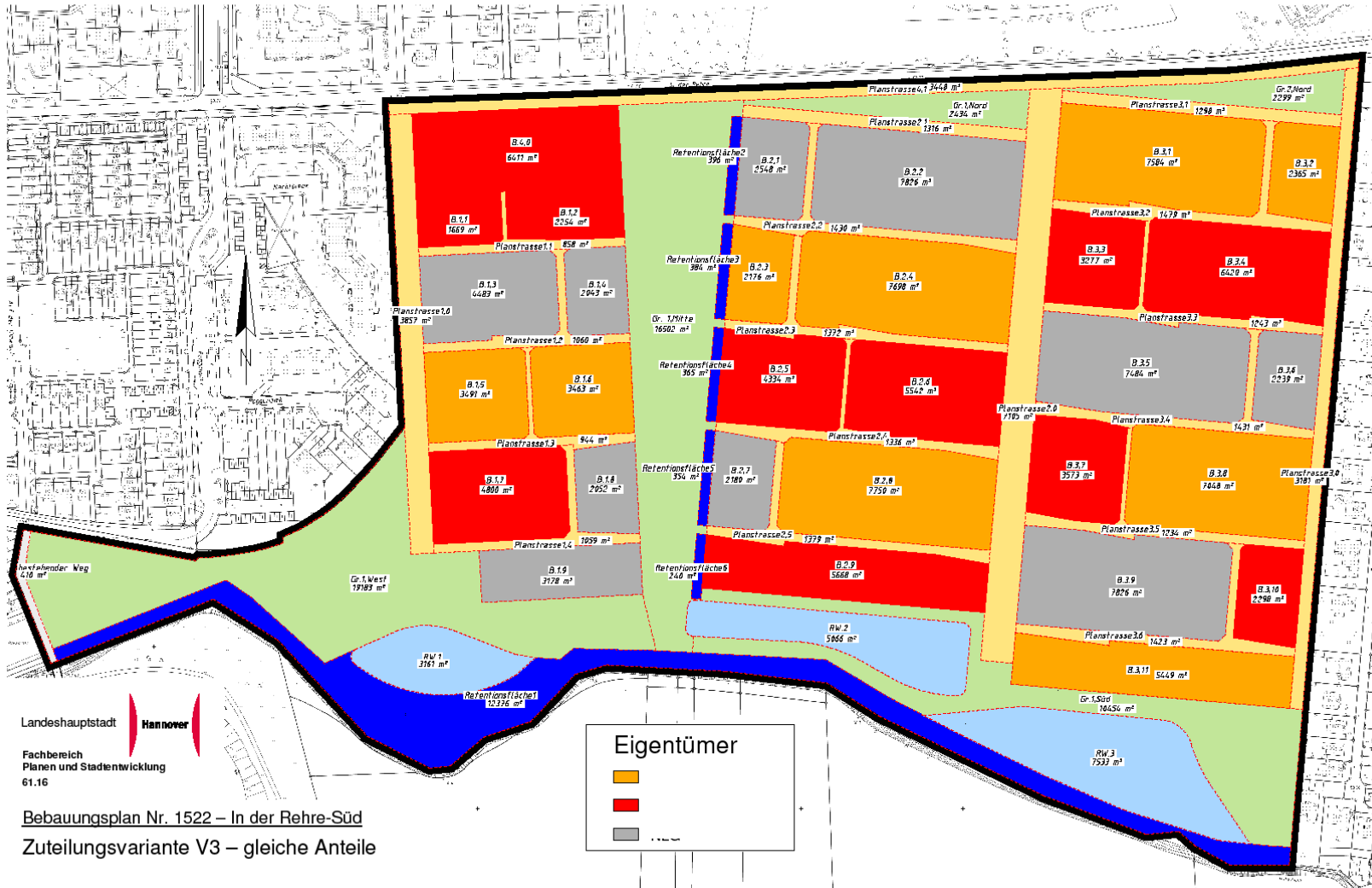
# Besitzstand nach Übernahme durch Investoren



Bebauungsplan Nr. 1522 – In der Rehre-Süd

Besitzstandskarte nach Übernahme durch die Investoren

Maßstab 1:1500





**Umlegungsverfahren Nr. 1522 - In der Rehre-Süd -**

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Straße In der Rehre sollen zu einem Wohnbaugebiet entwickelt werden. Nach den kommunalrechtlichen Vorgaben soll dabei eine Null-Emissions-Siedlung entstehen.

Zurzeit liegt das Baugebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern zuvor eine entsprechende planungsrechtliche Ausweisung im Bebauungsplan erforderlich ist. Hierzu wurde bereits das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1522 eingeleitet, der Satzungsbeschluss ist für Juni 2010 vorgesehen.

Die Beteiligten wollen entsprechend des modifizierten Ergebnisses des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes ihre Flächenanteile neu verteilen, das Baugebiet gemeinsam entwickeln, Baugrundstücke bilden und diese vermarkten. Im Endausbau sollen rd. 300 Wohneinheiten entstehen. Die Entwicklung bzw. Bebauung soll dabei in 3 Bauabschnitten von Westen nach Osten erfolgen. An der Nordwestecke des Gebietes soll im ersten Bauabschnitt ein Nahversorger entstehen. Die bei der Entwicklung des Gebietes entstehenden sozialen Infrastrukturkosten werden in einem separaten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Alle Beteiligten sind sich einig, dass die Neuordnung der Grundstücke im Rahmen eines Umlegungsverfahrens entsprechend § 76 BauGB im Einvernehmen und nach einem frei gewählten Verteilungsmaßstab nach § 56 Absatz 2 BauGB verwirklicht werden soll. Das Nettobauland soll dabei möglichst zu gleichen Teilen auf die drei Partner verteilt werden. Mehr- oder Minderzuteilungen gegenüber dem Sollanspruch werden mit 80,- €/m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Weiterhin sind sich die Beteiligten darüber einig, dass die Verfahrenskosten für die Umlegung in Höhe von 600.000,- € im Verhältnis des zugeteilten Nettobaulandes aufgeteilt werden soll.

Die Zuteilung der Bauflächen erfolgt bezüglich der öffentlichen Straßen und Wege, des Straßenbegleitgrüns, der öffentlichen Grünmaßnahmen, der Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und der öffentlichen Spiel- und Bolzplätze erschließungsbeitragsfrei. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Kostenerstattungen nach § 135 a BauGB werden nicht erhoben.

Die Kosten für die öffentlichen Straßen und Wege einschließlich des Straßenbegleitgrüns in Höhe von ca. 4,60 Mio. €, für die öffentlichen Grünmaßnahmen, die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und die öffentlichen Spiel- und Bolzplätze in Höhe von ca. 1,43 Mio. € sowie die Verfahrenskosten von 0,6 Mio. €, insgesamt ca. 6.630.000,- € werden in einem besonderen Beitrag von den Beteiligten entsprechend dem Nettobaulandverhältnis erhoben, dabei ist den Beteiligten bewusst, dass aufgrund des langen Entwicklungszeitraumes erhebliche Preissteigerungen gegenüber den veranschlagten Kosten eintreten können.

Nicht Gegenstand der erschließungsbeitragsfreien Zuteilung sind u.a. die Leistungen für die Siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen, Kosten für Hausanschlüsse und ähnliches.

Es ist uns bekannt, dass diese Regelung nur gemeinsam mit den Regelungen der übrigen Beteiligten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1522 - In der Rehre-Süd - vollzogen werden kann.

Dieses vorausgeschickt, erklären wir uns vorbehaltlos und unwiderruflich mit der nachfolgenden Entscheidung nach § 76 BauGB durch den Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover einverstanden:

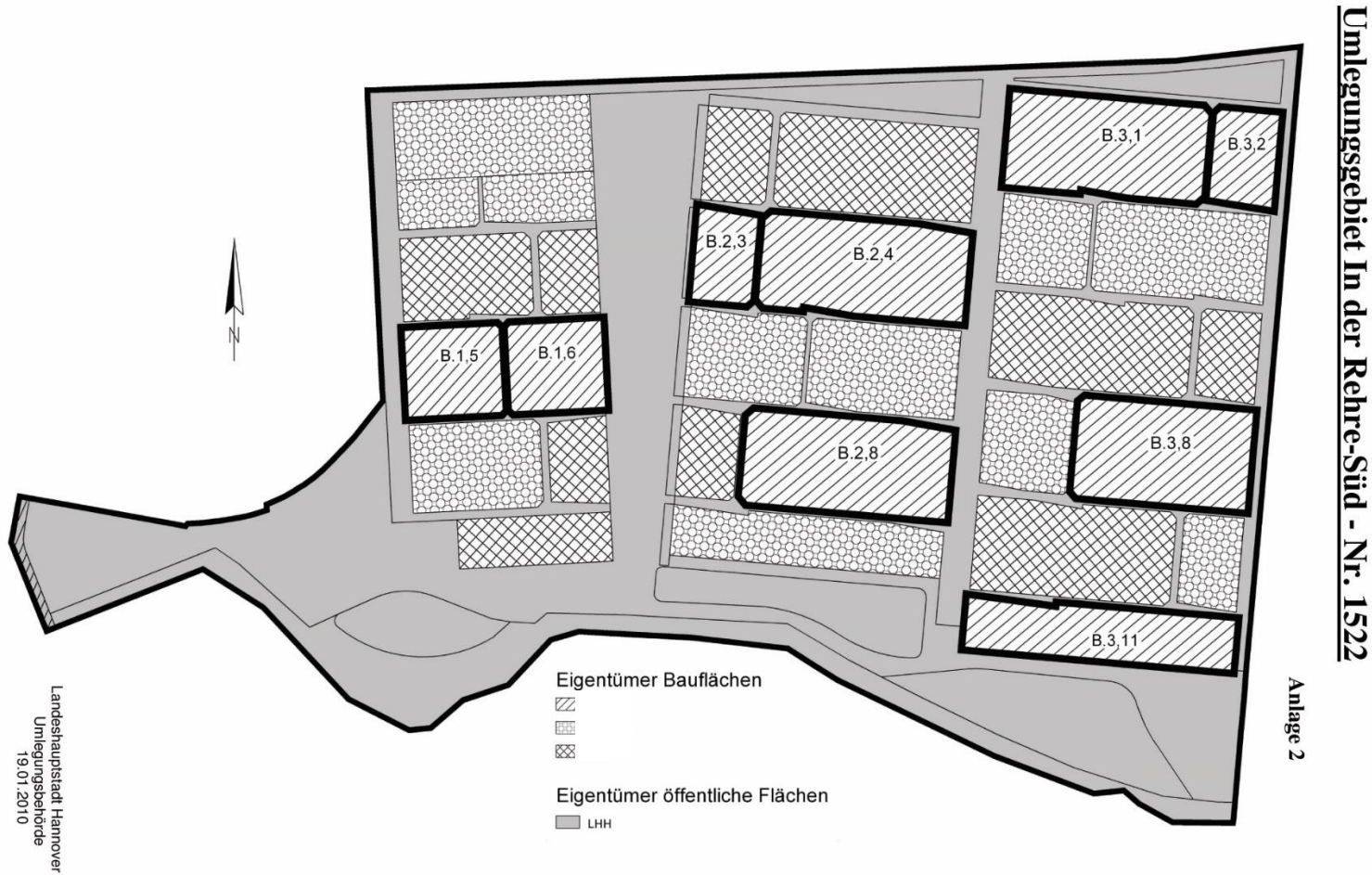
- 1.2 XXX bringt Grundstücke zur Gesamtgröße von 97.261 m<sup>2</sup> in das Verfahren ein. Bezogen auf den Gesamteinwurfswert aller Grundstücke im Verfahren ergibt sich ein Anspruch auf Zuteilung von 45,88 % am Gesamtnettobauland.

Gemäß § 56 Abs. 2 BauGB wurde ein Verteilungsmaßstab vereinbart, wonach das Nettobauland zu möglichst gleichen Teilen auf alle drei Beteiligten im Umlegungsverfahren verteilt wird.

Es wird festgestellt, dass XXX eine Zuteilung an Bauflächen von ca. 34,22 % in Größe von ca. 46.246 m<sup>2</sup> erhält.

- 1.3 Anstelle der Grundstücke nach Ziffer 1.1 werden XXX die in dem als Anlage 2 beigefügten Plan dargestellten Flächen zugeteilt, und zwar:

**Zuteilung**



Landeshauptstadt Hannover  
Umlegungsbehörde  
19.01.2010

Städtebaulicher Vertrag  
In der Rehre  
- Bebauungsplan Nr. 1522 -

zwischen

der **Landeshauptstadt Hannover**,  
 Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover,  
 vertreten durch den Oberbürgermeister

- im Folgenden "Stadt" genannt -

und



- im Folgenden "Meravis" genannt -

sowie



- im Folgenden „NLG“ genannt -

## Präambel:

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände südlich der Straße In der Rehre in Wettbergen (in Anlage 1 umrandet) soll zu einem Wohnbaugebiet entwickelt werden. Entsprechend den kommunalpolitischen Vorgaben soll dabei eine "Null-Emissions-Siedlung" (Klimaschutzsiedlung) entstehen.

Das Baugebiet liegt zurzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante Bebauung erfordert eine entsprechende planungsrechtliche Ausweisung des Bereichs. Die Stadt hat daher das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1522 eingeleitet.

Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsparteien folgenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB:

## § 2

## Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet

- (1) Die Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet (öffentliche Flächen und Bauflächen der Vertragsparteien) soll im Wege einer Umlegung nach §§ 45 ff BauGB erfolgen. Im Zusammenhang mit diesem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1522 wird dem Rat der Stadt die Anordnung der Umlegung vorgeschlagen. Nach der Anordnung obliegt dem Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover die Neuordnung der Grundstücke.
- (2) Die entstehenden Baufelder sollen auf die Vertragsparteien aufgeteilt werden. Meravis, die NLG und die Stadt haben sich hierzu über den als Anlage 4 beigefügten Zuteilungsvorschlag verständigt. Dieser soll von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschuss bei der Stadt dem Umlegungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden. Im Rahmen der Umlegung werden innerhalb der Baufelder auch die einzelnen Baugrundstücke sowie die Gemeinschaftsgrundstücke für die privaten Muldenrigolen gemäß § 17 gebildet. Etwaige Veränderungen dieser Grundstückszuschnitte im Nachhinein haben die jeweiligen Vertragsparteien selbst zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.
- (3) Die Baugrundstücke werden im Rahmen der Umlegung erschließungsbeitragsfrei zugeteilt. Die Aufteilung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege, des Straßenbegleitgrüns, der öffentlichen Grünmaßnahmen, der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und der öffentliche Spielplätze (§ 15 Abs. 1) erfolgt im Rahmen der Umlegung.
- (4) Wird kein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt, werden die Vertragsparteien über privatrechtliche Vereinbarungen eine den Bestimmungen der Abs. 2 und 3 adäquate Regelung für die Zuteilung der Baugrundstücke und die Aufteilung der Kosten auf der Basis von Anlage 4 herbeiführen. In diesem Falle verpflichten sich Meravis und die NLG, einer Regelung zuzustimmen, dass die im Bebauungsplan Nr. 1522 festgesetzten Flächen im Vertragsgebiet mit öffentlicher Zweckbestimmung unentgeltlich sowie lasten- und hypotheckenfrei in das Eigentum der Stadt übergehen.

## Kapitel II Klimaschutzsiedlung

### § 8 Ökologische Zielsetzung der Stadt

- (1) Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung vom 24.04.2003 (Beschluss-Drucksache Nr. 3221/2002) beschlossen, dass das Vertragsgebiet als "innovatives, alltagstaugliches Modellprojekt einer Null-Emissions-Siedlung" (Klimaschutzsiedlung) entwickelt werden soll. Das bedeutet, dass vom Vertragsgebiet in den Bereichen Wärme- und Stromversorgung bilanziell keine CO<sub>2</sub>-Emissionen ausgehen dürfen. Die vom Verkehr im und ins Vertragsgebiet und durch die Gebäudeerstellung verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen bleiben dabei unberücksichtigt.
- (2) Zur Erreichung dieses Ziels muss der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch die Gebäude im Vertragsgebiet durch effiziente Bauweise so weit wie möglich minimiert werden. Die danach unvermeidbaren Rest-CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen durch Investitionen in neu zu schaffende Anlagen der regenerativen Energieerzeugung an anderer Stelle möglichst im Stadtgebiet Hannover kompensiert werden.
- (3) Zur Erreichung dieses Ziels dienen die in §§ 9 - 14 genannten Maßnahmen.
- (4) Da bei der Umsetzung der Klimaschutzsiedlung mit dem Einsatz von Biomasseverbrennung zu rechnen ist, ist es weiterhin Ziel der Stadt, dass ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luft verunreinigende Stoffe wie Feinstaub gewährleistet ist.

### § 9 Beratung durch die Klimaschutzleitstelle der Stadt

- (1) Vor Beginn der Planung für die Bauvorhaben im Vertragsgebiet hat eine Beratung der Bauherren über die Besonderheiten und Fördermöglichkeiten einer energieeffizienten Bauweise durch die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover zu erfolgen.

### § 10 Passivhausstandard

- (1) Die Wohngebäude im Vertragsgebiet einschließlich des Nahversorgers sind mindestens im Passivhausstandard zu errichten. Der Passivhausstandard ist bei Wohngebäuden gegeben, wenn der Jahres-Heizwärmebedarf (Qh) nicht mehr als 15 kWh je qm Wohnfläche und der Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) - nach Berechnung gemäß EnEV 2009 - nicht mehr als 40 kWh je qm Gebäudenutzfläche (AN) und Jahr beträgt.
- (2) Spätestens 12 Monate nach Einzug in das jeweilige Gebäude ist die vertragsgemäße Umsetzung des Passivhausstandards gemäß Abs. 1 durch einen unabhängigen, beim kommunalen Klimaschutzfonds proKlima gelisteten Qualitätssicherer nach dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP) nachzuweisen.
- (3) Verändern sich durch kommunalrechtliche Beschlüsse oder durch andere rechtliche Festlegungen die Basiswerte nach Abs. 1, verpflichten sich die Vertragsparteien für danach abgeschlossene Verträge zur Anpassung.

### § 13 Folgen der Nichteinhaltung des Passivhausstandards

- (1) Wird der Passivhausstandard gemäß § 10 Abs. 1 nicht eingehalten, verpflichtet sich die jeweilige Vertragspartei eine Ausgleichszahlung auf ein Hinterlegungskonto bei der Stadt einzuzahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung richtet sich dabei nach dem Grad der Überschreitung der in § 10 Abs. 1 genannten Werte Qh und Qp, und zwar wie folgt:
  - beträgt der Jahresheizwärmebedarf Qh zwischen 15 und 17 kWh je qm Wohnfläche und/ oder der Jahresprimärenergiebedarf Qp zwischen 40 und 50 kWh je qm Gebäudenutzfläche (AN) und Jahr, ist ein Betrag von 3.000 € zu zahlen.
  - beträgt Qh größer als 17 und/ oder Qp größer als 50, ist ein Betrag von 15.000 € zu zahlen.
- (2) Wird der Nachweis gemäß § 10 Abs. 2 nicht innerhalb von 12 Monaten nach Einzug in das jeweilige Gebäude erbracht, verpflichtet sich die jeweilige Vertragspartei, eine Ausgleichszahlung in Höhe von 15.000,- € auf das Hinterlegungskonto gemäß Abs. 1 einzuzahlen.
- (3) Die Ausgleichszahlungen gemäß § 13 werden in Abstimmung zwischen den Vertragsparteien von der Stadt zur Schaffung zusätzlicher Kapazitäten regenerativer Energiequellen im Stadtgebiet Hannover oder im Umland verwendet.
- (4) Mögliche Schadensersatzansprüche wegen der Ausgleichszahlungen gemäß Abs. 1 und 2 sind von den Vertragsparteien in den jeweiligen Kaufverträgen zu regeln.

## § 14

Ausgleich der Rest-CO<sub>2</sub>-Emissionen

- (1) Auch bei Einhaltung des Passivhausstandards gemäß § 10 Abs. 1 wird sich für die Wärmeversorgung und den Haushaltsstrombedarf im Vertragsgebiet ein zusätzlicher, unvermeidbarer mittlerer Rest-Energiebedarf von rd. 1.300 MWh pro Jahr mit entsprechenden CO<sub>2</sub>-Emissionen gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 ergeben.
- (2) Die Rest-CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Abs.1 sollen über zusätzliche Kapazitäten in einer Einrichtung der regenerativen Energieerzeugung im Stadtgebiet oder in der näheren Umgebung kompensiert werden. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass der auszugleichende Aufwand 600.000,- € beträgt und vereinbaren eine gemeinsame Kompensationszahlung in dieser Höhe. Für dessen Aufteilung gilt folgender gegenüber



### Kapitel III Öffentliche Erschließung, private Grundstücksentwässerung

#### § 15

#### Herstellung der öffentlichen Erschließung, Grünmaßnahmen und Spielplätze

- (1) Die öffentliche Straßen und Wege, das Straßenbegleitgrün, die öffentlichen Grünmaßnahmen, die Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und die öffentlichen Spiel- und Bolzplätze werden von der Stadt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1522 sowie der Funktionspläne für die Verkehrs- und Grünflächen (Anlage 3 -Teil B und C-) hergestellt. Nicht Gegenstand der v.g. Regelungen sind die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße in der Rehre mit Ausnahme der Anschlussarbeiten an die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen und die in § 16 genannten Leistungen für die siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen im Vertragsgebiet.
- (2) Die Kosten nach Abs. 1 betragen
  - a) für die öffentliche Straßen und Wege einschließlich des Straßenbegleitgrüns ca. 4,60 Mio. €,
  - b) für die öffentlichen Grünmaßnahmen, die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und die öffentlichen Spielplätze ca. 1,43 Mio. €.
- (4) Die Verteilung der nachgewiesenen Kosten erfolgt nach dem Verteilungsschlüssel gemäß § 4 Abs. 1 im Rahmen der Umlegung (siehe § 2 Abs. 3). Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Kostenerstattungen nach § 135 a BauGB werden von der Stadt nicht erhoben.

- 1. Motivation**
- 2. Zielsetzung der Baulandentwicklung**
- 3. Stufen der Baulandentwicklung**
- 4. Vorstellung der Vertragspartner**
- 5. Städtebauliche Kalkulation**
- 6. Realisierung durch Umlegung und Städtebaulichen Vertrag**
- 7. Fazit**

- die Ziele der Baulandbereitstellung für den Klimaschutz lassen sich durch die Anwendung der hoheitlichen Instrumente umsetzen
- Kommune und Investoren sind an einer wirtschaftlich ausgerichteten Baulandbereitstellung interessiert
- die Städtebauliche Kalkulation ist unverzichtbar in der Abwägung der Anwendbarkeit geeigneter Instrumente der Baulandbereitstellung
- eine wirtschaftlich ausgerichtete Baulandbereitstellung sollte bereits bei der Anpassung des FNP ins Kalkül einbezogen werden
- hohe Mitwirkungsbereitschaft und Transparenz innerhalb der verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung werden vorausgesetzt
- enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Investoren führt zu einem erfolgreichen Modell
- Optimale Ergänzung der Akteure durch unterschiedliche Aufgabenschwerpunkte
- Gemeinsame Vermarktungsstrategien verkürzen die Aufschließungszeit des Baugebietes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !