

Städtebaulicher Vertrag zum Ziel der Errichtung geförderter Mietwohnungen

zwischen

der Stadt Burgdorf, Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31300 Burgdorf, vertreten durch den Bürgermeister Armin Pollehn,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

der Firma ACRIBO Invest II GmbH, Georgstraße 44, 30159 Hannover, vertreten durch die Geschäftsführerund, Georgstraße 44, 30159 Hannover,

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

- gemeinsam nachfolgend „**Parteien**“ genannt -

wird der folgende städtebauliche Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke auf denen die Realisierung des Projekts Wohn- und Lebensquartier Aue Süd durch den Vorhabenträger geplant und beabsichtigt ist (s. Anlage 1). Teil des Projekts ist unter anderem die Errichtung von ca. 50 Mietwohnungen auf den Flurstücken 126/18, 126/19 und 123/15 der Flur 2 in der Gemarkung Burgdorf (s. Anlage 2).

Durch die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ beabsichtigen die Parteien in diesem Bereich nördlich des Duderstädter Wegs mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets unter anderem die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Derzeit befinden sich dort gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen. Mit dem Bauleitplanverfahren wurde bereits begonnen.

Weil die Stadt einen erhöhten Bedarf für preisgünstige Mietwohnungen in Burgdorf sieht, der auch in dem Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover¹ und dem zugehörigen Steckbrief für die Stadt Burgdorf² bestätigt wird, erklärte sich der Vorhabenträger bereit 10 % der geplanten Wohnungen als geförderte Mietwohnungen im Sinne von § 2 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG) für Mieter nach § 3 Abs. 2 NWofG (Berechtigte mit geringem Einkommen) zu errichten. Für diese Wohnungen plant der Vorhabenträger Anträge auf Mietwohnraumförderung des Landes Niedersachsen bei der N-Bank und/oder Wohnraumförderung bei der Region Hannover zu stellen.

Dies vorausgeschickt wird zwischen den Parteien Folgendes vertraglich vereinbart:

§ 1

Verpflichtung des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für 10 % der Wohnungen (ungerade Zahlen werden abgerundet) mindestens jedoch für fünf Wohnungen im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ einen genehmigungsfähigen Antrag auf Gewährung einer Förderung nach dem Wohnraumförderprogramm der Region Hannover (in der dann aktuellen Fassung) – Förderbaustein I Neubau von Mietwohnungen – und / oder dem Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz – Allgemeine Mietwohnraumförderung für Mieter nach § 3 Abs. 2 NWofG (Berechtigte mit geringem Einkommen) – in Verbindung mit der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen, WFB) (in der dann aktuellen Fassung) zu stellen. Im Falle einer Gewährung von Fördermitteln verpflichtet sich der Vorhabenträger weiter, die geförderten Wohnungen entsprechend den Förderbedingungen zu errichten und zu vermieten.

Der Förderantrag muss spätestens 6 Monate nach Erteilung einer Baugenehmigung für ein erstes Wohnungsbauvorhaben in den Urbanen Gebieten nördlich des Duderstädter Wegs eingereicht werden. Der Stadt ist eine Abschrift zu übersenden.

¹ Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover, Endbericht, Auftraggeber: Region Hannover, Auftragnehmer: empirica ag Berlin, 15. März 2019.
<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Wohnen-Immobilien/Wohnraumförderung/Wohnraum-versorgungskonzept-Region-Hannover>

² Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover, Kommunalsteckbrief: Stadt Burgdorf, Auftraggeber: Region Hannover, Auftragnehmer: empirica ag Berlin, 31. Oktober 2018.
<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Wohnen-Immobilien/Wohnraumförderung/Portraits-der-Kommunen-der-Region-Hannover/Stadt-Burgdorf>

§ 2

Verpflichtung der Stadt

Die Stadt wird den Vorhabenträger bei der Antragstellung für Mietwohnraumförderung des Landes Niedersachsen bei der N-Bank und/oder Wohnraumförderung bei der Region Hannover beraten.

§ 3

Vertragsstrafe

(1) Für den Fall, dass der Vorhabenträger den Antrag auf Gewährung auf Förderung nach § 1 nicht, nicht genehmigungsfähig oder nicht rechtzeitig stellt, die geförderten Wohnungen nicht errichtet oder entgegen den Förderbedingungen vermietet, verpflichtet sich der Vorhabenträger der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 40.068,00 Euro je Wohnung zu zahlen.

Die Höhe der Vertragsstrafe ergibt sich aus der Differenz der max. Kaltmiete nach der niedersächsischen Wohnraumförderung (max. 5,80 €/qm) und der nach dem aktuellen Mietpiegel in Burgdorf möglichen Höchstmiete für eine frei finanzierte Mietwohnung (max. 10,57 €/qm) für eine 35 qm große Wohnung³ und dem in den Förderprogrammen festgelegten Bindungszeitraum (20 Jahre).

(2) Die Vertragsstrafe wird innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt fällig. Sie ist ab Fälligkeit mit 5% Punkten über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB zu verzinsen.

§ 4

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Verpflichtungen des § 1 und die zugesagte Vertragsstrafe des § 3 etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Im Falle eines Verstoßes verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe entsprechend § 3.

³ 35 qm Wohnfläche ist die Wohnungsgröße, die nach der niedersächsischen Mietwohnraumförderung nicht unterschritten werden soll.

§ 5

Rücktrittsrecht

(1) Dem Vorhabenträger steht ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn der für die Projektrealisierung benötigte Bebauungsplan Nr. 0-11/5 nicht beschlossen oder für unwirksam erklärt wird, ohne dass die Stadt den Bebauungsplan heilt. Das Rücktrittsrecht nach Satz 1 ist ausgeschlossen, sofern dem Vorhabenträger ein Bauvorbescheid, eine Teilbaugenehmigung oder eine Baugenehmigung für ein erstes Wohnungsbauvorhaben in den Urbanen Gebieten im Sinne von § 1 dieses Vertrags, welches (auch) die Realisierung von Wohnungen zum Gegenstand hat, erteilt und bestandskräftig geworden ist.

(2) Das Rücktrittsrecht ist durch eine schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.

§ 6

Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit der rechtsverbindlichen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

§ 7

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Schriftform ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

(2) Sollten einzelne Klauseln dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder lückenhaft sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle der nichtigen oder lückenhaften Bestimmungen sollen angemessene Regelungen getroffen werden, die rechtswirksam sind und dem am nächsten kommen, was die Parteien gewollt hätten, wenn ihnen die Rechtsunwirksamkeit der Bestimmungen und/oder die Vertragslücke bekannt gewesen wäre.

(3) Die Parteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen.

_____, den _____

Für den Vorhabenträger,
vertreten wie angegeben:

_____, den _____

Für die Stadt,
vertreten wie angegeben:

Anlage 1: Vorabzug Lageplan Außenanlagen Stand 04.09.2020 des Projekts Wohn- und
Lebensquartier Aue Süd Burgdorf

Anlage 2: Liegenschaftskarte 1:1000 erstellt am 05.01.2021



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Burgdorf, Stadt
Gemarkung: Burgdorf
Flur: 2 Flurstück: 126/19

Liegenschaftskarte 1:1000 unmaßstäblich
Standardpräsentation

Erstellt am 05.01.2021
Aktualität der Daten 26.12.2020



N = 5810708 Maßstab 1:1000 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:
ObV:
**Hauerstraße 6
30519 Hannover**

Zelchen:
Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.