Urkundenrollen-Nr. 388/2017 [redacted]

Verhandelt
in der
Freien und Hansestadt Hamburg
am
28. Februar 2017

Vor mir, dem Hamburgischen Notar
[redacted]
mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschienen heute in meinen Amtsräumen, [redacted]:

1. [redacted],
   geboren am [redacted],
   dienstansässig: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
   ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

2. [redacted],
   geboren am [redacted],
   dienstansässig: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
   ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

   zu 1. und zu 2. handelnd ihrer Erklärung nach in ihrer Eigenschaft als schriftlich Bevollmächtigte - die Übereinstimmung der als Anlage R beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten jeweiligen Original wird hiermit beglaubigt -, wobei es dem Notar nicht obliegt, die Echtheit von Unterschriften oder Vertretungsberechtigungen zu prüfen, für

   Freie und Hansestadt Hamburg
   vertreten durch das
   Bezirksamt Eimsbüttel
   Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
   Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,

3. [redacted],
   geboren am [redacted]
   Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
   von Person bekannt,

4. [redacted],
   geboren am [redacted]
   Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
   von Person bekannt,

   zu 3. handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als zusammen mit einem Geschäftsführer oder einem weiteren Prokuristen vertretungsberechtigter

und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Prokurist und zu 4. handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter mündlich Bevollmächtigter - eine notariell beglaubigte und mit Vertretungsnachweis versehene Vollmachtsbestätigung eines vertretungsberechtigten Geschäftsführers ist unverzüglich nachzureichen -, ohne Übernahme einer persönlichen Haftung für die Erklärungen und die Nachreichung, für

Julius-Vosseler-Siedlung Verwaltungs GmbH
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRB 121077),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die

Vierzehnte Dornbusch 4 GmbH & Co. KG,
[künftig: Julius-Vosseler-Siedlung GmbH & Co. KG,
Eintragung der Änderung in das Handelsregister ist beantragt.]
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRA 114182)

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten Vertretungsberechtigungen, und zwar aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische Handelsregister vom heutigen Tage.
Sodann wurde Folgendes zu meinem Protokoll erklärt:

I

Bezugsurkunde

Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens wurde am 27./28. Februar 2017 zur UR-Nr. 387/2017 [redacted] des amtierenden Notars eine "**Bezugsurkunde**" errichtet. Die in der vorliegenden Urkunde genannten Anlagen sind in der Bezugsurkunde enthalten. Verweisungen auf derartige Anlagen stellen somit in diesem Umfang Verweisungen auf die Bezugsurkunde dar.

Die Beteiligten verweisen auf die Bezugsurkunde, die damit Bestandteil der heutigen Beurkundung wird. Sie lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Sie erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist, und versichern, dass sie ausreichend Gelegenheit gehabt haben, sich mit ihrem Gegenstand auseinanderzusetzen. Sie verzichten auf das erneute Vorlesen der Bezugsurkunde.

Vertrag

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg
- im nachstehenden Text „Stadt Hamburg" genannt -

und

Vierzehnte Dornbusch 4 GmbH & Co. KG
Dornbusch 4, 20095 Hamburg
- im nachstehenden Text „Vorhabenträgerin" genannt -

§ 1
Vertragsgegenstand

(1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Bereich Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg ein Wohnquartier mit einer noch zu bestimmenden Anzahl von Wohnungen sowie eine Tiefgarage und eine Kindertagesstätte (Kita) zu errichten. Die Vorhabenträgerin wird, um das Vorhaben realisieren zu können, von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), die in der **Anlage 1** gekennzeichneten Teilflächen 3407-3, 3742-3 und 4526 der Gemarkung Lokstedt erwerben. Die entsprechenden Flächen sind ihr mit Bescheid vom 31.08.2015 anhand gegeben worden (**Anlage 2**).

(2) Die Stadt Hamburg beabsichtigt, zur Realisierung des in Absatz 1 beschriebenen Vorhabens das bestehende Planrecht zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lokstedt 66" aufzustellen. Die derzeitige Abgrenzung des Plangebietes ist der **Anlage 3** zu entnehmen.
Zu diesem Verfahren ist ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt worden, dessen Ergebnisse in die Bebauungsplanung einfließen werden. [redacted]

(3) Dieses Vorhaben ist im engen Kontext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Lokstedt 65/Stellingen 68" zu sehen, welches das geplante Vorhaben ergänzen wird. Aus rechtlichen Gründen sind die vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren getrennt voneinander durchzuführen. Dennoch ist es erforderlich, die beiden Verfahren in enger Abstimmung zu realisieren.

(4) Im Vorgriff auf den zu schließenden Durchführungsvertrag wird zwischen den Vertragsparteien dieser Vertrag geschlossen. Mit diesem Vertrag soll die möglichst zügige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Vorgriff auf den Durchführungsvertrag gesichert werden. Diesen Vertrag werden die Parteien als Anlage dem Durchführungsvertrag beifügen.

(5) Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der Plan gebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

(6) Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Anlage 1	Auszug aus der Immobiliendatenbank vom 13.10.2014
Anlage 2	Anhandgabe vom 31.08.2015 (ohne Anlage Anliegerbescheinigung)
Anlage 3	Planzeichnung vom 17.02.2017
Anlage 4	Leistungskatalog für die Erstellung von Bebauungsplänen vom 16.12.2016
Anlage 5	Grundbuchauszug - Ersatzfläche Niendorfer Straße
Anlage 6	Standort Kindertagesstätte (Kita) vom 24.02.2017

§ 3
Zusammenarbeit

(1) Die Stadt Hamburg und die Vorhabenträgerin verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet insbesondere die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.
Zu diesem Zweck benennt die Stadt Hamburg als Ansprechpartnerinnen [redacted] t und [redacted]. Die Vorhabenträgerin benennt als Ansprechpartner [redacted].
Die Parteien sind berechtigt, die Ansprechpartner zu ändern. Sie werden hierüber den jeweiligen Vertragspartner rechtzeitig informieren.

(2) Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 66“ hat die Vorhabenträgerin, im Einvernehmen mit der Stadt Hamburg und unter Beachtung der in **Anlage 4** aufgeführten Leistungsbeschreibung, das Planungsbüro [redacted] beauftragt. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Hamburg, die Vorhabenträgerin und das Planungsbüro im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens eng zusammenarbeiten werden.

§ 4
Durchführungsverpflichtung

(1) Die Durchführungsverpflichtung wird abschließend in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich – vorbehaltlich des Erwerbs der in Anlage 1 markierten Teilflächen - jedoch bereits jetzt zur Durchführung des Vorhabens gemäß § 1 in dem im Durchführungsvertrag noch festzulegenden Umfang und dem dort zu vereinbarenden Zeitplan.

(2) Dies beinhaltet insbesondere, nach näherer Maßgabe der Regelungen des Durchführungsvertrags:

a. die Berücksichtigung der Ergebnisse des zu diesem Verfahren durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes,
b. die Errichtung einer nach der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses noch zu bestimmenden Anzahl von Wohnungen, davon gegebenenfalls einen ebenfalls nach Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses noch zu bestimmenden Anteil öffentlich geförderten Wohnraums nach den geltenden Fördergrundsätzen der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB),
c. die Herstellung und Sicherung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, erforderlichen Gehwegen sowie Grün- und Freiflächen und die dadurch eventuell erforderliche Abgabe einer Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft und eines Übereignungsangebotes,
d. die Einhaltung gegebenenfalls erforderlicher Anpflanzgebote und die Verpflichtung, damit einhergehende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen,
e. die Herstellung/Errichtung und Sicherung von sozialen Einrichtungen durch den Bau einer Kindertagesstätte.

§ 5
Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin

(1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung der Grundstücke gemäß § 1 dieses Vertrages erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird weiterhin sämtliche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten der Planung und Durchführung des Planverfahrens, einschließlich der Kosten des Wettbewerbsverfahrens und der Druckkosten nach Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 66“, übernehmen. Hierbei kann es für die Vorhabenträgerin erforderlich sein, wegen der inhaltlichen Überschneidung der vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren „Lokstedt 65/Stellingen 68“ und „Lokstedt 66“, eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Vorhabenträgerin des Verfahrens „Lokstedt 65/Stellingen 68“ zu schließen.

(3) Soweit im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen sowie daraus erforderliche Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernimmt die Vorhabenträgerin auch diese Kosten. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet die Stadt Hamburg im pflichtgemäßen Ermessen. Die Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin über zu beauftragende und ihr in Rechnung zu

stellende Leistungen vor Auftragserteilung informieren und hinsichtlich des Umfangs der zu beauftragenden zusätzlichen Leistungen anhören.
Die Stadt Hamburg wird bei Verhandlungen zu Auftragsvergaben, die eine Kostenverpflichtung der Vorhabenträgerin beinhalten, die Interessen der Vorhabenträgerin an einer möglichst wirtschaftlichen Planung berücksichtigen.

(4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass nur dann Leistungen beauftragt werden, wenn diese zusätzlichen Leistungen im kausalen Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 66“ erforderlich sind.

(5) Für den in Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages sowie des Durchführungsvertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand wird die Vorhabenträgerin einen Monat nach Unterzeichnung dieses Vertrages einen Betrag in Höhe von

[redacted]
- in Worten: [redacted] –

sowie einen Monat nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages einen weiteren Betrag in Höhe von

[redacted]
- in Worten: [redacted] –

zahlen.

Die genannten Beträge sind nach Aufforderung durch die Stadt Hamburg fällig. Die Vorhabenträgerin erhält hierüber jeweils eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

§ 6
Sicherung der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums, WA-Bindung

Die Verpflichtung zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums ist im Gesamtkontext der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Lokstedt 65/Stellingen 68“ und „Lokstedt 66“ zu sehen. Sollte die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen ergeben, wird sie diese Verpflichtung in einem im Durchführungsvertrag noch zu bestimmendem Umfang erfüllen. Dies beinhaltet auch gegebenenfalls die Vorhaltung eines noch zu bestimmenden Anteils von Wohnungen, die vordringlich Wohnungsuchenden vorbehalten sind (WA-Bindung). Nähere Einzelheiten wird der Durchführungsvertrag regeln.

§ 7
Verlagerung von Kleingärten – Bereitstellung von Ersatzflächen

(1) Um das Bauvorhaben im Bereich Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg realisieren zu können, ist es erforderlich, die im Plangebiet vorhandenen Kleingärten zu verlagern. Die Vorhabenträgerin erklärt bereits jetzt verbindlich, für diese Maßnahme Ausgleichsflächen an der Niendorfer Straße, noch im Grundbuch des Amtsgerichts

Hamburg von Lokstedt Blatt [redacted] eingetragenes Flurstück 89 zur Verfügung stellen zu wollen. Die Vorhabenträgerin wird Eigentümerin dieser Flächen (**Anlage 5**). Sie wird die genannten Flächen nach der Räumung gemäß Ziffer 12 der Anhandgabe (**Anlage 2**) an die Stadt Hamburg veräußern.

(2) Die Ansprüche nach Absatz 1 sind vorab beim zuständigen Grundbuchamt durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg grundbuchrechtlich zu sichern, die hiermit vom Vorhabensträger zur Eintragung in das Grundbuch von Lokstedt Blatt [redacted] Flurstück 89 (die Abschreibung auf ein gesondertes Grundbuchblatt ist beantragt.) bewilligt und beantragt wird. Der Notar wird angewiesen, diesen Antrag erst auf entsprechende Anweisung der Vorhabensträgerin beim Grundbuchamt einzureichen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist bei Vertragsschluss des Durchführungsvertrages nachzuweisen.

§ 8
Sicherung und Herstellung von Straßenverkehrsflächen

Sollte die Vorhabenträgerin für durch das Vorhaben verursachte gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen oder Änderungen der Straßenverkehrsfläche von der Freien und Hansestadt Hamburg zusätzliche Flächen erwerben müssen, wird der noch zu schließende Durchführungsvertrag hierzu Vereinbarungen aufnehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt gehen die Vertragspartner davon aus, dass ein solcher Erwerb nicht erforderlich sein wird.

§ 9
Herstellung von Gehwegen, Sicherung von Gehrechten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bereits jetzt, bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen eine nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens noch zu bestimmende Fläche des Plangebietes auf ihre Kosten als Weg herzustellen und diese Fläche für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hierzu eine verbindliche Darstellung enthalten. Nähere Einzelheiten werden in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag vereinbart werden.

§ 10
Herstellung einer öffentlichen Grünfläche

(1) Die Vorhabenträgerin wird, in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Management des öffentlichen Raums, eine nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens noch zu bestimmende Fläche des Plangebietes als öffentliche Grünfläche herstellen und anschließend der Stadt Hamburg kosten-, nutzungs- und lastenfrei übereignen. Diese Fläche soll im Süden des Plangebiets dem Übergang zum Stadtpark Eimsbüttel dienen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird diesen Anspruch durch eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg im Grundbuch sichern. Nähere Einzelheiten wird der Durchführungsvertrag regeln.

§ 11
Herstellung der Kindertageseinrichtung (Kita)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Plangebiet (**Anlage 6**) eine Kita nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten, jedoch ohne die Erstausstattung, auf ihre Kosten herzustellen. Die Kita soll für die ganztägige Betreuung von mindestens 60 Kindern ausgerichtet sein. Nähere Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

§ 12
Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Hamburg keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Rechtsverordnung bzw. des Gesetzes über den Bebauungsplan.
Eine Haftung der Stadt Hamburg für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sind Schadensersatzansprüche der Vorhabenträgerin jedweder Art ausgeschlossen.
Die Vorhabenträgerin erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche, die Stadt Hamburg nimmt diesen Verzicht an.

§ 13
Rücktrittsrecht

(1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:
Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Stadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Stadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und wenn dadurch ein Festhalten am Vertrag für die Stadt Hamburg unzumutbar ist.

(2) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lokstedt 66“ gegenüber dem jetzigen Bebauungsplan-Entwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens für die Vorhabenträgerin nachweislich nicht mehr wirtschaftlich ist, ist diese berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt muss innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntwerden der wesentlichen Änderungen gegenüber der Stadt Hamburg erklärt werden.
Darüber hinausgehende Vereinbarungen zum Rücktrittsrecht werden in dem Durchführungsvertrag vereinbart.

(3) Kauft die Vorhabenträgerin die ihr anhand gegebenen Flächen nicht bis zum 01.12.2017 (Datum des Vertragsschlusses) ist sie berechtigt, diesen Vertrag

ordentlich zu kündigen. In diesem Fall stehen beiden Parteien wechselseitig gegeneinander keinerlei Rechte oder Ansprüche zu.

(4) Im Falle des Rücktritts oder des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans tragen die Vertragsparteien ihre erbrachten Aufwendungen für Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens selbst. Eine Rückgewähr bzw. ein Aufwendungsersatz findet nicht statt.

§ 14
Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Zustimmung der Stadt Hamburg. Sie wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenen Verpflichtungen zu übernehmen und die im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt Hamburg wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu bewerten. Die Stadt Hamburg behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt Hamburg für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner, soweit die Stadt Hamburg sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin aus ihrer Haftung entlassen, wenn sie dem Wechsel des Vorhabenträgers nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen zugestimmt hat.

(3) Ein Wechsel des Vorhabenträgers liegt nicht vor, wenn die Vorhabenträgerin das Grundstück oder Teile des Grundstücks an Dritte veräußert und nach den mit dem Dritten zu schließenden Kaufvertrag (bzw. den Kaufverträgen) über das Grundstück oder Teile des Grundstücks berechtigt bleibt, das Vorhaben durchzuführen. Diese Veräußerungen führen nicht dazu, dass die Vorhabenträgerin aus der Haftung nach den Regelungen dieses Vertrags entlassen wird. In diesem Fall ist die Vorhabenträgerin aber auch nicht verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag bzw. dem endgültigen Durchführungsvertrag an den Erwerber weiter zu übertragen.

§ 15
Notarkosten

Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten trägt die Vorhabenträgerin.

§ 16
Veröffentlichungen und Auskunftsersuchen nach den Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes

(1) Dieser Vertrag wird nach Maßgabe der Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

(2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich ist. Die Leistungen und Dokumentationen der Vorhabenträgerin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinterne Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.

(3) Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 7 Absatz 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und dies gegebenenfalls zu begründen. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Stadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 17
Schlussbestimmungen

(1) Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche ungültigen Bestimmungen durch gültige Vorschriften zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung möglichst weitgehend entsprechen.

(2) Sollten ergänzende Bestimmungen bei der Durchführung des Vertrages notwendig werden, werden die Vertragspartner etwa erforderliche zusätzliche Vereinbarungen treffen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 18
Anzuwendendes Recht; Gerichtsstand

Auf den Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 19
Erklärung der Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie weder nach der Technologie von L. Ron Hubbard arbeitet noch Kurse und/oder Seminare nach der Technologie von L. Ron Hubbard besucht.

§ 20
Durchführung

Der Notar wird - soweit erforderlich besonders bezogen auf § 7 der Urkunde - mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Er wird bevollmächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren vollumfänglich zu vertreten, insbesondere in Form der Eigenurkunde sämtliche grundbuchlichen Erklärungen abzugeben; dies gilt auch für seine Sozien und seine bzw. deren amtlich bestellte Vertreter. Alle etwa noch für die Wirksamkeit oder Durchführung ausstehenden Erklärungen gelten mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen.

§ 21
Schlussvermerk

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. [redacted]
gez. [redacted]
gez. [redacted]
gez. [redacted]
gez. [redacted] L.S. Not. [redacted]

Bezirksamt Eimsbüttel
Kay Gätgens
- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Vollmacht

[redacted]

[redacted]

Bezirksamt Eimsbüttel
Kay Gätgens
- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

[redacted]

[redacted]

Beifügungsvermerk

Ich,

der Hamburgische Notar

[redacted]

habe heute der vorstehenden Verhandlung folgendes Dokument in hiermit beglaubigter Ablichtung, wobei mir das Originale heute vorgelegen hat, beigefügt:

- Vollmachtsbestätigung und vorsorgliche Genehmigung der Vierzehnte Dornbusch 4 GmbH & Co. KG [künftig: Julius-Vosseler-Siedlung GmbH & Co. KG] vom 03. März 2017

Hamburg, den 03. März 2017

[redacted]

[redacted]

Vollmachtsbestätigung
und
vorsorgliche Genehmigung

In der Urkunde vom 28. Februar 2017 zur UR-Nr. 388/2017 [redacted] des Notars [redacted] in Hamburg hat

[redacted],
geboren am [redacted],
Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,

(nachfolgend auch kurz "Bevollmächtigter" genannt)

als Bevollmächtigter gehandelt für mich in meiner Eigenschaft als gemeinschaftlich vertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für

Julius-Vosseler-Siedlung Verwaltungs GmbH
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRB 121077),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die

Vierzehnte Dornbusch 4 GmbH & Co. KG,
[künftig: Julius-Vosseler-Siedlung GmbH & Co. KG,
Eintragung der Änderung in das Handelsregister ist beantragt.]
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRA 114182)

(nachfolgend auch kurz "Vollmachtgeber" genannt).

Hiermit bestätigt der Vollmachtgeber, dass der Bevollmächtigte bevollmächtigt war, für den Vollmachtgeber in der vorbezeichneten Urkunde zu handeln.

Vorsorglich werden hiermit sämtliche von dem Bevollmächtigten in der vorgenannten Urkunde abgegebenen Erklärungen durch den Vollmachtgeber genehmigt und die dort erteilten Vollmachten wiederholt und bestätigt, und zwar unter ausdrücklicher Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Die Genehmigung erstreckt sich auch auf etwaige unter Nichtbeachtung der Beschränkungen des § 181 BGB vorgenommene Rechtshandlungen.

Der vorgenannte Notar wird ermächtigt, den übrigen Beteiligten diese Erklärung mitzuteilen.

Der Geschäftswert dieser Erklärung beträgt [redacted]

zu beglaubigende Unterschrift:

[redacted]

Urkundenrollen-Nr. 455 /2017 [redacted]

Hiermit beglaubige ich,

der Hamburgische Notar
[redacted]
mit dem Amtssitz in Hamburg,
Notariat am Alstertor, Alstertor 14, 20095 Hamburg,

die vorstehende heute vor mir vollzogene Unterschrift von:

[redacted],
geboren am [redacted],
Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder Prokuristen vertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

Julius-Vosseler-Siedlung Verwaltungs GmbH
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRB 121077),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigteund von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die

Vierzehnte Dornbusch 4 GmbH & Co. KG
[künftig: Julius-Vosseler-Siedlung GmbH & Co. KG,
Eintragung der Änderung in das Handelsregister ist beantragt.]
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRA 114182).

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannte Vertretungsberechtigung, und zwar aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische Handelsregister vom heutigen Tage.

Hamburg, den 3. März 2017 [redacted]

3189591

Bezugsurkunde

Erstvertrag für die Durchführung des B-Planverfahrens Julius-Vosseler-Siedlung

Urkundenrollen-Nr. 387/2017 [redacted]

Verhandelt
in der
Freien und Hansestadt Hamburg

am
27. Februar 2017

und nach Unterbrechung
am
28. Februar 2017

Vor mir, dem Hamburgischen Notar
[redacted]
mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschien zunächst am 27. Februar 2017 und nach Unterbrechung wieder am 28. Februar 2017 in meinen Amtsräumen, Alstertor 14, 20095 Hamburg:

[redacted]
geboren am [redacted],
Anschrift: Alstertor 14, 20095 Hamburg,
von Person bekannt.

Sie erklärte zu meinem Protokoll:

I
Vorbemerkung

Es wird beabsichtigt, einen Notariellen Erstvertrag (Letter of Intent) für die Durchführung des B-Planverfahrens Julius-Vosseler-Siedlung abzuschließen (**"die Haupturkunde"**).

Die in dieser Bezugsurkunde enthaltene Dokumentation wurde von den Beteiligten der Haupturkunde übermittelt und ist zwischen ihnen vorab einvernehmlich erstellt und abgestimmt worden.

Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens soll die in diese Urkunde aufgenommene Dokumentation vorbereitend als Bezugsurkunde erstellt werden.

In der Haupturkunde soll nach § 13 a BeurkG auf diese Bezugsurkunde und ihre Anlagen verwiesen werden.

II
Bezugnahme

Hiermit wird auf die dieser Bezugsurkunde beigefügten Anlagen und deren Inhalt Bezug genommen und verwiesen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anlagen, mit denen wie folgt ausgeführt verfahren wurde:

Anlage 1	Auszug aus Immobiliendatenbank	zur Durchsicht vorgelegt
Anlage 2	unterzeichnete Anhandgabe	vorgelesen
Anlage 3	Bebauungsplanentwurf	zur Durchsicht vorgelegt
Anlage 4	Leistungskatalog B-Planerstellung	vorgelesen
Anlage 5	Grundbuchauszug Niendorfer Straße 99	verwiesen nach § 14 BeurkG
Anlage 6	Plangebiet KiTa	zur Durchsicht vorgelegt

"vorgelesen" im Sinne der obigen Auflistung bedeutet:

> Diese Anlage wurde vorgelesen und genehmigt. Sofern und soweit in dieser Anlage Pläne und Zeichnungen o.ä. enthalten sind, wurden diese zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

"verwiesen nach § 13 a BeurkG" im Sinne der obigen Auflistung bedeutet:

> Auf die bezeichneten Urkunden wurde verwiesen, die damit Bestandteil der Beurkundung sind. Sie lagen bei Beurkundung in Urschrift/Ausfertigung /beglaubigter Abschrift/beglaubigter Ablichtung vor. Es wurde erklärt, dass der Inhalt der Urkunden bekannt ist. Auf das erneute Vorlesen der Urkunden wurde verzichtet.

"verwiesen nach § 14 BeurkG" im Sinne der obigen Auflistung bedeutet:

Auf diese Anlage wurde nach § 14 BeurkG verwiesen. Sie wurde zur Kenntnisnahme und Unterzeichnung vorgelegt. Auf das Vorlesen dieser beigefügten Anlage wurde verzichtet.

"Zur Durchsicht vorgelegt" im Sinne der obigen Auflistung bedeutet:

Diese Anlage wurde vorgelegt und genehmigt.

Soweit in den Unterlagen, die Bestandteil der Bezugsurkunde sind, auf Anlagen verwiesen wird, die sich nicht in der Bezugsurkunde oder der Haupturkunde befinden, sollen diese Anlagen nicht Vertragsbestandteil sein, es sei denn es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Vertragsbestandteil zu machen, notarieller Beurkundung nicht bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften).

Sämtliche beigefügten Anlagen sind Ablichtungen oder Abschriften, sofern nicht ausdrücklich geregelt ist, dass ein Original beigefügt ist.

III
Schlussvermerk

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. [redacted]
gez. [redacted] L.S. Not. [redacted]

ANLAGE 1

szug aus der Immobiliendatenbank

zug vom 13.10.2014
stab 1:1500
arkung Lokstedt
stück(e): diverse

Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement

Karte ist nach Norden ausgerichtet

[redacted]

s der Darstellung: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®), vervielfältigt mit Zustimmung des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de

ANLAGE 2

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

LIG Hamburg, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

Vertrieb
Verkauf wohnen

Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Telefon: [redacted]
Telefax: [redacted]
Ansprechpartner [redacted]
Zimmer: [redacted]
E-Mail: [redacted]
http://immobilien-lig.hamburg.de

Firma
Quantum Projektentwicklung GmbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg

[redacted]

Hamburg, 31.08.2015

[redacted] Anhandgabe des Grundstücks Julius-Vosseler-Straße 106, 108 und ohne Nr. in Lokstedt zum Zwecke der Prüfung einer Wohnbebauung mit (vorerst) 170 Wohneinheiten an die Firmen Quantum Immobilien AG und die [redacted] sowie der Ankauf des [redacted] und der Ankauf des Grundstücks Niendorfer Straße 99 von der Fa. Quantum Immobilien AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen mitteilen zu können, dass die Kommission für Bodenordnung (KfB) am 16.07.2015 ihre Zustimmung zu einer bis zum **31.07.2017** befristeten [redacted] Anhandgabe mit Preisbindung des im beigefügten Lageplan vom **13.10.2014** grün angelegten Grundstücks zugunsten der Firma Quantum Projektentwicklung GmbH und [redacted] erteilt hat.

Die Zustimmung der KfB ist an die nachfolgend dargestellten Konditionen gebunden. Im Falle der Veräußerung des Grundstücks sind folgende Eckpunkte eines Kaufvertrages zu vereinbaren:

- Für die Baufelder 1 – 3 wurde durch die Kommission für Bodenordnung der Ausgangswert von [redacted] €/m² Grundstücksfläche bei GFZ 1,0 frei finanzierter Wohnungsbau, voll erschlossen, unbebaut, für die Dauer von 2 Jahren (bis zum 31.07.2017) festgesetzt. Daraus abgeleitet wird der künftige Wohnflächenwert für den frei finanzierten (Baufeld 3) und (finanzmathematisch) für den öffentlich geförderten Anteil (Baufelder 1 und 2).

- Als Anhalt hierfür dienen die vorläufige(n) Verkehrswertberechnung(en) des Sachverständigenbüro [redacted].

- Die Verkehrswertgutachten 14/104 (Baufeld 1), 14/105 (Baufeld 2) und 14/106 (Baufeld 3) liegen allen Parteien vor.

- Baufeld 1: [redacted] € (2. Förderweg)
  Gesamtgröße: etwa 3.612 m² (unvermessen)
  GF86: 3.612 m²; GFZ 1,0

  1. Förderweg: 939 m² NWFl
  2. Förderweg: 1.878 m² NWFl

  BRW: [redacted] €/m² bei GFZ 1,0 (Annahme: frei finanziert, voll erschlossen)
  Gesamt WFl.: 2.817 m²

  = [redacted] €/m² NWFl

- Baufeld 2: [redacted] € (1. Förderweg)
  Gesamtgröße: etwa 2.541 m² (unvermessen)
  GF86: 2.541m²; GFZ 1,0

  1. Förderweg: 1.982 m² NWFl

  BRW: [redacted] €/m² bei GFZ 1,0 (Annahme: frei finanziert, voll erschlossen)
  Gesamt WFl.: 1.982 m²

  = [redacted] €/m² NWFl

- Baufeld 3: [redacted] € (frei finanziert)
  Gesamtgröße: etwa 12.979 m² (unvermessen)
  GF86: 12.979 m²; GFZ 1,0

  Frei finanziert

  BRW: [redacted] €/m² bei GFZ 1,0 (Annahme: frei finanziert, voll erschlossen)
  GesamtWFl.: 10.124 m²

  = [redacted] €/m² NWFl

Sobald der Siegerentwurf des durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerbs mit hochbaulicher Vertiefung in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel feststeht bzw. die Eckpunkte zwischen dem Bezirk, der BSW, dem LIG und den Investoren (Anhandgabenehmer) abgestimmt sind, werden auf dieser Basis die Verkehrswertgutachten 14/104, 14/105 und 14/106 aktualisiert.

Der endgültige Kaufpreis bzw. die endgültigen Kaufpreise für die einzelnen Baufelder wird/werden nach der Fertigstellung auf der Basis der tatsächlich geschaffenen GF86[1] abgerechnet, wobei sich der Kaufpreis nach dem/den aktualisierten Verkehrswertgutachten bemisst.

Fälligkeit des Kaufpreises drei Wochen nach Beurkundung (Anhandgabe mit Preisbindung) oder nach Abstimmung zwischen LIG und Anhandgabenehmer..

Noch (zu verhandelnde) nachzuweisende anerkannte grundstücksbedingte Mehrkosten werden vom Kaufpreis abgezogen, vorbehaltlich der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung.

Die Dispo WoBau unter Beteiligung des Bezirksamtes Eimsbüttel, BSW LP und WSB und des LIG hat am 12.05.2014 das Grundstück zu Gunsten der Firmen Quantum und der [redacted] unter folgenden Bedingungen disponiert:

- Aufgabe der Wohnnutzung an der [redacted] Ankauf des Grundstücks durch die FHH (künftige Nutzung: Stadtpark Eimsbüttel / Grünfläche); auf dieser Fläche ist eine Teilkompensation der entfallenden Kleingartenparzellen an der Julius-Vosseler-Straße durch die Investoren vorzusehen (ca. 10 Ersatzparzellen);

- Verlagerung der restlichen Kleingartenparzellen Julius-Vosseler-Straße auf das noch im Eigentum der Quantum befindliche Grundstück an der Niendorfer Straße 99. Entgegen den Bedingungen der Dispo WoBau vom 12.05.2014, wonach die künftige Kleingartenfläche im Privatbesitz von Quantum verbleiben sollte, ist nunmehr der Ankauf des Grundstücks durch die FHH vorgesehen.

- Einleitung/Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit hochbaulicher Vertiefung in Abstimmung mit dem Bezirksamt; dieser wird Grundlage des

- vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens einschließlich städtebaulichem Vertrag/Durchführungsvertrag; Vorhabenträger: Quantum und [redacted]

- Mögliche Bebauung (siehe Lageplan); 50 % öffentlich gefördert; mindestens 10 % WA-Bindungen, bezogen auf die Gesamtrealisierung von (vorerst) 170 Wohneinheiten oder eine noch zu bestimmende Anzahl (Bezirk,BSW-WSB und [redacted]).

- Die endgültige Bebauung ergibt sich aus dem städtebaulichen Wettbewerb und dem anschließenden Bebauungsplanverfahren.

1. Zu dem betreffenden Grundstück liefern wir Ihnen folgende Angaben:

- Gemarkung(en): Lokstedt ,

  Baufeld 1: (TF 1909-1, 4429-1, 2262-1, 3742-1, 3407-1): etwa 3.612 m²;
  Eigentümer künftig: [redacted]

  Baufeld 2: (TF 3407-2, 3742-2): etwa 2.541 m²
  Eigentümer künftig: [redacted]

  Baufeld 3: (TF 3407-3, 3742-3, 4526): etwa 12.979 m²
  Eigentümer künftig: Quantum

  Eine noch durch das Bezirksamt Eimsbüttel zu konkretisierende Teilfläche des Flurstücks 4526 (im südwestlichen Bereichs am Lenzweg) soll im Eigentum der Stadt verbleiben, um die Eingangssituation in den „Stadtpark Eimsbüttel" zu verbessern. Weiterhin soll das Plangebiet öffentlich zugänglich und fußläufig durchquerbar sein. Dieses soll im einzuleitenden B-Plan-Verfahren berücksichtigt werden. Auch erfolgt in diesem Verfahren die Festlegung ggf. erweiterter Straßenverkehrsflächen zu Lasten des Plangebietes (u.a. vor den Hausnummern Julius-Vosseler-Str. 106 und 108).

- Nutzungsverhältnisse (mit Angaben zu deren Aufhebung):

[redacted]

- Bestehende Dienstbarkeiten / Baulasten (soweit schon bekannt): nicht bekannt
  In den entsprechenden Grundbüchen von Lokstedt sind keine Eintragungen in der jeweiligen Abteilung II.

- Erschließungs- und Ausbaubeiträge (soweit bekannt): siehe Anliegerbescheinigung vom 15.07.2013 (Anlage)

- Planerischer Ausweisung: zur Zeit noch B-Plan Stellingen 51/Lokstedt 51 (Dauerkleingärten und Gewerbe)

- Freigabe des Kampfmittelräumdienstes liegt vor / ist beantragt: nein.

  Für die Grundstücke Julius-Vosseler-Str. 106 und 108 wurde noch keine Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung durchgeführt. Die Kampfmittelfrage ist daher noch nicht geklärt. Der Anhandgabenehmer wird insoweit eine Luftbildauswertung / Gefahrenerkundung beantragen. Das Ergebnis ist dem LIG zur Verfügung zu stellen (s.a. Lageplan zur Stellungnahme BIDS/F046 – 13/5910 vom 07.08.2013).

2. Die Anhandgabe bedeutet, dass die Stadt bis zum **31.07.2017** mit keinem Dritten über die Veräußerung dieses Grundstücks verhandeln wird. Sie gibt Ihnen damit Gelegenheit, innerhalb dieser Frist Bau- und Finanzierungspläne aufzustellen sowie eine Baugenehmigung bzw. einen Vorbescheid zur Baugenehmigung einzuholen. Die Stadt ist bereit, einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung bzw. eines Vorbescheides zu unterschreiben, damit Sie die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks klären können. Setzen Sie sich rechtzeitig mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) in Verbindung.

3. Da kein Baurecht nach §§ 30 oder 34 BauGB vorliegt, und Sie zunächst voraussichtlich ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB realisieren müssen, gehen wir davon aus, dass Sie einen genehmigungsfähigen Bauantrag spätestens nach 20 Monaten nach Anhandgabe einreichen werden.

4. Wir bitten Sie, uns erstmalig bis zum **31.01.2016** schriftlich über den Stand Ihrer Planungen zu berichten und uns auch danach über den Fortgang Ihrer Bemühungen auf dem Laufenden zu halten. Die jeweils nachfolgenden Berichtstermine werden individuell mit Ihnen vereinbart. Ihre Berichterstattung sollte folgende Punkte umfassen:

   - Allgemeiner Sachstand zur Planung, insbesondere Zeitpläne zur Umsetzung des Bauvorhabens, ggf. notwendiger Erschließungen und zur Finanzierung des Projektes;
   - ggf. Sachstand zur Abstimmung mit der Bezirksverwaltung im Hinblick auf das Baurecht;
   - Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen;
   - Stand zur Auslobung von städtebaulichen Wettbewerbsverfahren oder Architektenwettbewerben;

   Sollte sich herausstellen, dass Sie bis zum Ablauf der Frist die Bau- und Finanzierungsfragen nicht klären können, setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Fristablauf mit uns in Verbindung, damit ggf. die Möglichkeit einer Fristverlängerung geprüft werden kann. Andernfalls müssen Sie damit rechnen, dass die Stadt nach Ablauf der Frist anderweitig über das Grundstück disponiert.

5. Ein Anhandgabeentgelt wird nicht erhoben.

5.a Aufwandsbeteiligung: Neben dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand haben die Käufer [redacted] für die Baufelder 1 und 2, Quantum für das Baufeld 3) jeweils einen Betrag als Aufwandsbeteiligung für Leistungen des Verkäufers, die ausschließlich im Interesse des Käufers für diesen Vertrag erbracht wurden, zu zahlen, der [redacted] vom künftigen Kaufpreis, maximal [redacted] € je Käufer beträgt.

5.b Kosten des durchzuführenden Wettbewerbs übernimmt der Verkäufer nicht.

5.c Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens übernimmt der Verkäufer nicht.

6. Gemäß der Aussage der BUE – Amt für Umweltschutz, Abteilung Bodenschutz/Altlasten vom 15.10.2013 liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Wir empfehlen Ihnen, sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Bodenverhältnisse zu verschaffen.

Bodenkontaminationen können zu zeitlichen Verzögerungen des Bauvorhabens durch Untersuchungs-, Entsorgungs- oder Sanierungsmaßnahmen, zu Umplanungen des Baukörpers oder zur Nichtvergabe des Grundstücks führen.

Werden bei den Bodenuntersuchungen Bodenkontaminationen festgestellt, sind uns die Untersuchungsergebnisse unverzüglich zur Kenntnis zu geben.

Für die Durchführung von Untersuchungen auf dem Grundstück ist die Unterzeichnung einer so genannten Freihalteerklärung durch sie notwendig, die Sie bei uns anfordern können.

Soweit im Rahmen der Bebauung des Kaufgegenstandes Bodenverunreinigungen entfernt werden müssen, wird sich der Verkäufer unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen an den Kosten für die erforderliche und verhältnismäßige Entsorgung dieses verunreinigten Bodenmaterials beteiligen, sofern dieses Bodenmaterial nicht auf dem Kaufgegenstand verbleiben kann. Der Verkäufer übernimmt die baubedingten Entsorgungskosten (einschließlich der Kosten der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens sowie der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden Untersuchungskosten) soweit diese die Kosten für die Bebauung des Kaufgegenstandes mit dem vorbezeichneten Bauvorhaben kontaminationsbedingt übersteigen (**Mehrkosten**) bis zu einer Höhe von [redacted] des Kaufpreises. Danach übernimmt der Käufer die Kosten bis zu einer Höhe von weiteren [redacted].

Als Entsorgungskosten im vorstehenden Sinne werden vom Verkäufer ausschließlich Kosten für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von verunreinigtem Bodenmaterial, welches entsprechend den Klassifizierungen der LAGA M 20 (in ihrer aktuell gültigen Fassung, Stand 1997, 2003 bzw. 2004) Belastungen größer LAGA Z 2 aufweist, übernommen. Von diesen Entsorgungskosten sind diejenigen Kosten abzuziehen, die für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Bodenmaterial mit Belastungen bis kleiner LAGA Z 2 entstanden wären (sogenannte Sowiesokosten). Diese werden vom Verkäufer nicht übernommen.

Die vom Verkäufer zu übernehmenden baubedingten Entsorgungskosten werden durch eine Pauschale nach Kostennachweis vom (jeweils) künftigen Kaufpreis als grundstücksbedingte Mehrkosten abgesetzt.

7. Der Käufer wird in dem abzuschließenden Kaufvertrag verpflichtet, ggf. aufgrund des geplanten Bauvorhabens notwendig werdende Maßnahmen der Kampfmittelsondierung in eigener Regie und auf eigene Rechnung durch ein fachkundiges Unternehmen durchführen zu lassen.

8. Ein Recht zur Nutzung des Grundstücks wird Ihnen nicht eingeräumt. Insbesondere weisen wir Sie darauf hin, dass mit der Bebauung des Grundstücks oder mit bauvorbereitenden Maßnahmen erst nach Abschluss eines Kaufvertrages begonnen werden darf.

9. Durch dieses Schreiben übernimmt die Stadt keine Verpflichtung, Ihnen das Grundstück zu veräußern oder anderweitig zu überlassen. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung. Diese Zustimmung bleibt ausdrücklich vorbehalten. Sie kann erst eingeholt werden, nachdem über die Bedingungen des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages Einvernehmen erzielt worden ist.

10. Die Stadt kann die Verhandlungen für gescheitert erklären, wenn

    - von Ihnen nicht innerhalb der Frist der Nachweis erbracht wird, dass die Bebauung planerisch und finanzierungsmäßig gesichert ist;
    - sich vor Ablauf der Frist ergibt, dass die Bebauung/Nutzung nicht gesichert ist;
    - wenn sich herausstellen sollte, dass das vorgestellte Konzept ganz oder teilweise nicht realisiert wird;
    - sich herausstellt, dass über die Veräußerung kein Einvernehmen erzielt werden kann;
    - sich herausstellt, dass die Kosten für die Entsorgung belasteten Bodenmaterials ≥ Z 2 (Klassifizierung LAGA M 20 – Stand 1997) 50 % des voraussichtlichen Kaufpreises übersteigen.

    Die Stadt zahlt für Ihre Aufwendungen (Architektenhonorar, Zeichnungen, Gebühren, Bodenuntersuchungen usw.) oder für einen Gewinnausfall keine Entschädigung. Dies gilt auch für den Fall eines Scheiterns der Verhandlungen.

11. <u>Ankauf von [redacted]</u>

    Das sich noch im Eigentum der dhu befindliche bebaute 3.626 m² große Grundstück [redacted] der Gemarkung Stelllingen) ist im Zuge dieses Projektes von der Stadt zu erwerben. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige [redacted] hat den Verkehrswert/Marktwert zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2014 mit [redacted] € ermittelt.

    Die Stadt erwirbt das Grundstück zum reinen Bodenwert in Höhe von [redacted] € abzüglich Abbruchkosten der aufstehenden Altbausubstanz und abzüglich evtl. Bodenverunreinigungen größer/gleich LAGA Z2 (wird im Rahmen der Anhandgabe auf Kosten [redacted] durch ein Bodengutachten festgestellt).

    Der Ankauf von [redacted] erfolgt jedoch erst im Rahmen der Verkäufe der Baufelder 1 bis 3 unter den in der Dispo Wohnungsbau (s.Seite 3 dieser Anhandgabe) genannten Bedingungen und ist aufschiebend bedingt. [redacted]

[redacted] Bis dahin steht der [redacted] weiterhin das Nutzungsrecht gegen Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungsverpflichtung zu.

An dem Grundstück [redacted] hatte [redacted] mit Beschluss der Kommission für Bodenordnung 2006 das bestehende Wiederkaufsrecht gegen Zahlung eines Ablösebetrages abgelöst (sog. „Aktionsmodell" . s.a. Drs. 17/3050)). In dem Ablösevertrag hatte sich [redacted] u.a.verpflichtet, für einen Zeitraum von 30 Jahren (bis zum 13.07.2036) die vorhandenen 50 Mietwohnungen nicht ohne Zustimmung der Stadt in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Weiter hatte sie sich verpflichtet, für die Dauer von 15 Jahren (bis zum 13.07.2021) die Wohnungen ausschließlich bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mittelwert Mietenspiegel) zu vermieten.

[redacted] stimmt zu, dass die bis zum 13.07.2036 geltende Nutzungsbeschränkung (Umwandlungsverbot) auf den Neubau (Baufeld 1) übertragen wird. Auch die Mietpreisbindung soll auf den Neubau des Baufeldes 1 übertragen werden; dieses dürfte insofern unstrittig sein, da für den Neubau ab Erstbezug die dann geltenden Konditionen des geförderten Mietwohnungsbaus des 2. Förderwegs gelten. Die ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert des derzeit geltenden Mietenspiegels 2013) beträgt heute zwischen 8,89 €/m² und 9,72 €/m²; der Anfangsmietzins im 2. Förderweg (gültig ab 20.01.2015) beträgt derzeit 8,30 €/m².

12. <u>Ankauf von Quantum</u>

Das sich noch im Eigentum von Quantum befindliche unbebaute 12.628 m² große Grundstück Niendorfer Straße 99 (Flurstück 89 der Gemarkung Lokstedt) ist im Zuge dieses Projektes ebenfalls von der Stadt zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt [redacted] €/m², insgesamt [redacted]€ ohne Herrichtungskosten, die die Stadt übernimmt.
Der Ankauf dieses Grundstücks erfolgt jedoch erst, wenn der bestehende Mietvertrag zwischen der BASFI und Quantum (öffentliche Unterbringung) gekündigt, die Fläche entsprechend geräumt und als Kleingartenanlage hergerichtet worden ist.

13. [redacted]

Zum Zeichen Ihres Einverständnisses mit den vorstehenden Bedingungen versehen Sie bitte die beigefügte Kopie dieses Schreibens mit Ihrer Unterschrift und senden diese an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen zurück. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EINVERSTANDEN

[redacted]

[1] Die Geschossfläche 86 (GF 86) bzw. die Geschossflächenzahl 86 (GFZ 86) ist ein in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genanntes Maß der baulichen Nutzung, das das Verhältnis der Geschossfläche zu Grundstücksfläche ausdrückt und ist wie folgt definiert. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (*z.B. Staffelgeschosse*) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Dieser Begriff ist in § 20 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968, unverändert in den Fassungen vom 15.09.1977 und 19.12.19**86 definiert.** Diese Definition ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sine des § 20 Abs. 3 der BauNVO vom 23.1.1990!

Auszug aus der Immobiliendatenbank

Auszug vom 13.10.2014
Maßstab 1:1500
Gemarkung: Lokstedt
Flurstück(e): diverse

Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Karte ist nach Norden ausgerichtet
Bearbeiterin [redacted]

Auszug der Darstellung: Auszug aus Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) – bereitgestellt im Auftrag der Landesbetriebe Geoinformation und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de

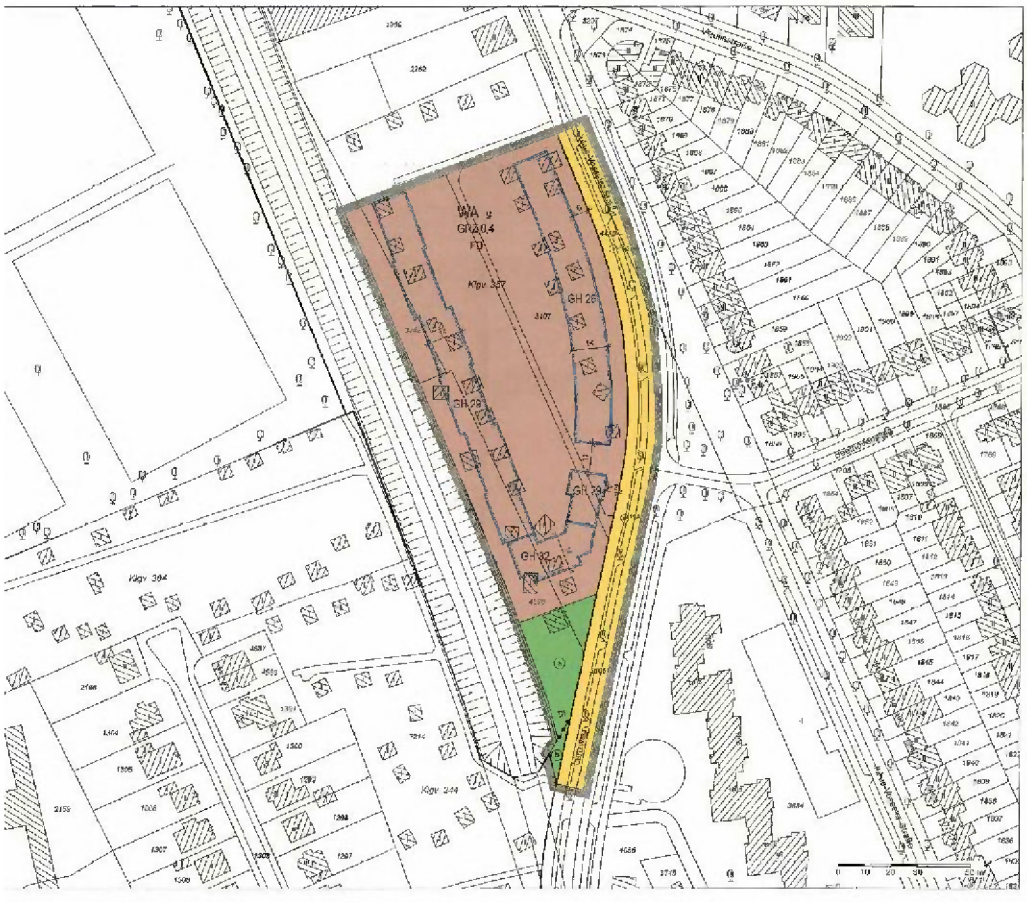
Auszug aus der Immobiliendatenbank

Auszug vom 15.01.2015
Maßstab 1:1500
Gemarkung: Lokstedt
Flurstück(e): 89

Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Karte ist nach Norden ausgerichtet
Bearbeiterin: [redacted]

ANLAGE 3



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 66

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GH = 8 m — Gebäudehöhe in Metern (über NHN), als Höchstmaß
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- FD — Flachdach
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- a — Private Grünfläche
- b — Parkanlage (Park- und Naturerlebnisraum)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- 6,0 m — Straßenhöhe bezogen auf NHN (Normalhöhennull)

Hinweise

Maßgeblich ist die Bauvorlagenordnung in der Fassung vom 22. Januar 1940 (Gesetz- und Verordnungsblatt I Seite 188), zuletzt geändert am 27. April 1953 (Gesetz- und Verordnungsblatt I Seiten 400, 401).

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Nutzungszone 2 Nummer 2b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 24. April 2008 (BGBl. I S. 1548), innerhalb des Anlagenschutzbereichs des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Knick-Ersatz ist (Al 468) nicht nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2016.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind ein Nutzungs- und Bepflanzungsplan sowie ein Durchführungsvertrag.

Übersichtsplan M 1 : 25.000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 66

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel — Ortsteil 317

ANLAGE 4

Leistungskatalog für die Erstellung von Bebauungsplänen

(1) Es sind alle **Grundleistungen und besonderen Leistungen** nach § 19 HOAI zu erbringen, die zur Feststellung des Bebauungsplans (B-Plans) erforderlich sind. Dabei werden die Beteiligungsschritte und Besonderheiten nach dem in Hamburg üblichen Verfahren (siehe Abs. (4) und (5) zu Grunde gelegt. Dazu gehören auch die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung, die Beauftragung und Einarbeitung von Fachgutachten sowie die Erstellung des Umweltberichts.

Bei Bebauungsplänen mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans und ggf. des Landschaftsprogramms ist die Terminierung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Amt für Landes- und Landschaftsplanung abzustimmen und die entsprechenden Unterlagen zu diesen Änderungsverfahren in Abstimmung mit dem Amt für Landes- und Landschaftsplanung zu erarbeiten, zu vervielfältigen und zu verschicken.

Eventuelle Kosten für den Druck und die Vervielfältigung der Unterlagen für die Verschickungen sind vor der jeweiligen Verschickung zu benennen.

Die Unterlagen für die Behördenabstimmung und die öffentliche Auslegung sind ggf. auch für eine Bereitstellung auf der Internetseite des Fachamtes im erforderlichen Dateiformat (PDF) aufzubereiten. Ferner sind die Verfahrensschritte und dazugehörige Leistungen zu erbringen, die unter Abs. (7) aufgeführt sind.

(2) Alle Leistungen sind in **enger Abstimmung** mit der Verwaltung zu erbringen.
Insbesondere die Vergabe von Fachgutachten und deren Leistungsumfang ist im Vorfeld mit dem Fachamt abzustimmen.
Die Teilnahme an Ausschusssitzungen wird nach Bedarf geregelt.

(3) Alle PDF-Dokumente (Begründung, Verordnung, sonstige öffentliche Texte) die zur Veröffentlichung bestimmt sind, sind als barrierefreie PDF-Dateien zu erstellen.

(4) Die Anforderungen an die digitale Erstellung von Bebauungsplänen sind in dem beigefügten „Infoblatt zur Abgabe der digitalen Daten bei der Erstellung von Bebauungsplänen“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen definiert.

(5) Die Regelungen des Verfahrens „Bauleitplanung Online“ sind zu beachten. Das bedeutet, dass alle Beteiligungsschritte über das BOP-Portal erfolgen.

(6) Veröffentlichungen des Bebauungsplanentwurfs sind nur nach Genehmigung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung möglich.

(7) **Verfahrensschritte und dazugehörige Leistungen**

1. Vorverfahren

- Bezirksinternes Plangespräch (bei Bedarf)
- Erarbeitung Bestandsplan, Abstimmungspapier, Vorentwurf Nutzungskonzept
- Teilnahme und Protokoll

2. Aufstellung

- Grobabstimmung und Scoping: Einladung und Bereitstellung der Planunterlagen über BOP, Teilnahme, Protokoll
- Nachgespräche (bei Bedarf)
- Bereitstellung des Protokolls über BOP
- Übersichtskarte für den Aufstellungsbeschluss
- Karte für evtl. erforderliche Veränderungssperre

3. Öffentliche Plandiskussion (ÖPD)

- Organisation/Vorbereitung der ÖPD: Erarbeitung PowerPoint-Präsentation und Informationsblatt, Zusammenstellung der Planungsdaten und Pläne, Plakatierung, Aufbau, Beschallung, Tonbandaufzeichnung der Veranstaltung
- Protokoll
- Auswertungspapier für den Stadtplanungsausschuss

4. Behördenabstimmung

- Durchführung der Behördenbeteiligung über BOP
- tabellarische Zusammenstellung und Auswertung der Behördenstellungnahmen
- Erarbeitung des Arbeitskreis (AK) I – Papiers
- Bereitstellung der Einladung zum AK I über BOP
- Teilnahme bezirksinternes Plangespräch (bei Bedarf), Protokoll
- Teilnahme AK I, Protokoll
- Nachgespräche (bei Bedarf)
- Bereitstellung Protokoll AK I über BOP
- Bereitstellung der überarbeiteten Planung zur Kenntnisnahme vor öffentlicher Auslegung an die Behörden über BOP

5. Öffentliche Auslegung

- Erstellung des Veröffentlichungstextes mit Übersichtskarte für die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtlichen Anzeiger
- Bereitstellung der Auslegungsunterlagen: Planzeichnung, Verordnung und Begründung in gedruckter und digitaler Ausfertigung;
- bei Plänen mit Umweltprüfung: die Umweltakte in gedruckter (zweifach) und in digitaler Ausfertigung (CD/DVD)
- Aufbereitung der Gutachten für die öffentliche Auslegung und das Transparenzregister (Anonymisierung, in Rücksprache mit SL)
- tabellarische Zusammenstellung und Auswertung der Stellungnahmen
- Zwischenmitteilungen an die Einwender (postalisch)
- Einladung zum AK II (bei Bedarf) über BOP
- Teilnahme bezirksinternes Plangespräch (bei Bedarf), Protokoll
- Teilnahme AK II, Protokoll
- Nachgespräche (bei Bedarf)
- Bereitstellung Protokoll AK II über BOP

6. Feststellung

- Bereitstellung der Unterlagen für den abschließenden Beschluss des Stadtplanungsausschusses / der Bezirksversammlung
- Erarbeitung der zusammenfassenden Erklärung
- Überarbeitung der Unterlagen nach der Rechtsprüfung

- Bereitstellung der Unterlagen für die digitale Veröffentlichung und als Druckversion. Organisation des Drucks der Druckversion.
- Bereitstellung der festgestellten digitalen Unterlagen über BOP und Verschickung der der Druckversion nach Bedarf.
- Schlussmitteilungen an die Einwender (postalisch)

Hamburg, den 21.12.2016

BSW/LP 13, [redacted] 13.07.2016

Infoblatt 2016 zur Abgabe der digitalen Daten bei der Erstellung von Bebauungsplänen

Folgende Anforderungen werden an die digitale Erstellung von Bebauungsplänen gestellt:

1. Grundlage für die Planwerke ist ALKIS basierend auf dem Koordinatensystem ETRS89 Abbildung UTM ohne führende Zone 32 im Lagestatus 310 (EPSG:25832). Dieses Koordinatensystem ist auch bei Abgabe von digitalen Unterlagen wie Vermessungsergebnissen, Gutachten oder ähnlichem anzuwenden.

2. Der neu zu erstellende Geltungsbereich soll an die bestehenden und elektronisch bereitgestellten angrenzenden Geltungsbereiche und /oder ggf. vorhandenen ALKIS-Flurstücks-Grenzen angepasst werden.

3. Die Erstellung der Pläne muss so erfolgen, dass Flächen (z.B. Baugebiete, Straßenverkehrsflächen) immer geschlossen sind und es keine Überschneidungen/ Überlappungen oder Lücken bei den Flächen gibt, für die ein Flächenschluss (die Flächen, die in der Bilanzsumme die Fläche des Bebauungsplans ergeben) festgelegt ist. Aneinandergrenzende Geometrien müssen in ihrer Lage identische Stützpunkte haben.

4. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans, die Nachrichtlichen Übernahmen und die Kennzeichnungen einschließlich der textlichen Festsetzungen müssen in XPlanGML abgegeben werden. Das aktuelle Austauschformat ist XPlanGML 3.0 oder 4.1.

5. Für die Online-Beteiligung ist ein ausgeschnittener, georeferenzierter Rasterplan (300 dpi, PNG-Format mit PGW-Datei) zu liefern. Dazu muss mindestens der Geltungsbereich als Umring in XPlanGML geliefert werden.
   Das gilt für alle in Bauleitplanung online festgelegten Verfahrensschritte. (im Wesentlichen: Grobabstimmung, frühzeitige (sonstige) Trägerbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB), ÖPD, Trägerbeteiligung (§4 Abs. 2 BauGB), und öffentliche Auslegung, Arbeitskreis II, Feststellung).
   Der jeweilige Status des Plans in der XPlanGML ist eindeutig zu unterscheiden nach im Verfahren (Entwurf) und festgestellt.
   Die Planunterlagen sind auf dem BOP-Sharepoint abzulegen.

6. Für alle derzeit im Verfahren befindlichen Pläne gilt bis zum 31.12.2017, dass zur Feststellung ein vollständiges XPlanGML abzugeben ist. Zu allen Verfahrensschritten davor muss der Geltungsbereich als Umring in XPlanGML geliefert werden.

7. Damit festgestellte Bebauungspläne zeitnah nach Inkrafttreten im Planportal abgebildet werden können, sind dem LGV folgende Unterlagen im eigenen Verfahrensordner auf dem BOP-Sharepoint bereitzustellen:
   - als **XPlanGML-Datei**: Planzeichnung
   - als **DWG-Datei**: Planzeichnung
   - als **Shape-Datei**: Umring des festgestellten Bebauungsplanes (→analoges Vorgehen bei rotem Verfahrensumring); Hinweis: Die Dateikomponenten sollten als ZIP-Archiv bereitgestellt werden
   - als georeferenziertes Rasterbild (PNG- und PGW-Datei): Planzeichnung
   - als **PDF-Datei**:
     - Planzeichnung, für Plandrucke mind. in 300dpi und mit Angabe des Blattformats.
     - Verordnung. Für sie ist die nach Veröffentlichung im HmbGVBl. durch Lütcke & Wulff bereitgestellte PDF-Datei abzuholen und auf dem Sharepoint bereitzustellen.
     - Begründung.

   - alle Textdateien sind zusätzlich als Microsoft-Word-Datei (Format: docx) abzugeben.

   Innerhalb von drei Geschäftstagen nach Veröffentlichung des festgestellten Bebauungsplans im HmbGVBl. sollen die o.g. Daten im BOP-Sharepoint bereitgestellt werden. Die Verantwortung hierfür trägt der Datenurheber bzw. Verfahrensträger (vgl. auch HmbTG).

ANLAGE 5

[redacted]

[redacted]

Amtsgericht Hamburg

Grundbuch

von

Lokstedt

[redacted]

[redacted]

ANLAGE 6

.02.2017
1 : 1000