

Letter of Intent (LoI)

zwischen

Carlsberg Deutschland Holding GmbH

Holstenstraße 224, 22765 Hamburg

(Carlsberg)

und

Freie und Hansestadt Hamburg

Vertreten durch die

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg

sowie die

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

sowie das

Bezirksamt Altona

Platz der Republik 1, 22765 Hamburg

(FHH)

Einleitung

Carlsberg hält über Tochtergesellschaften das Eigentum am Areal der Holsten-Brauerei in Hamburg-Altona. Der Betrieb dieser Brauerei ist aufgrund des nicht mehr effizienten Gebäude- und Grundstückslayouts und des zunehmend schwierigen logistischen Umfelds in einem verdichteten städtischen Umfeld in den vergangenen Jahren unwirtschaftlich geworden. Die Problematik wird durch den seit Jahrzehnten schrumpfenden deutschen Biermarkt weiter verschärft.

Ungeachtet dessen bekennt sich Carlsberg zum Standort Hamburg sowie den hier produzierten Marken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt Carlsberg, den Brauereistandort innerhalb Hamburgs vom Stammsitz in Altona auf ein städtisches Grundstück im Gewerbegebiet Heykenaukamp in Hausbruch zu verlagern; die Verwaltung des Unternehmens einschließlich der Bereiche Vertrieb und Marketing sollen anderweitig im Stadtgebiet Hamburgs verbleiben. Im Interesse des Wirtschaftsstandortes Hamburg, der Verbraucher, Mitarbeiter und Geschäftspartner werden die damit verbundenen erheblichen Investitionen langfristig die



Grundlagen sowohl für den Betrieb des neuen Brauereistandortes als auch für den Verwaltungssitz festigen.

Die FHH begrüßt dieses Bekenntnis zum Wirtschaftsstandort Hamburg ausdrücklich, so dass über einen Verbleib des Unternehmens in der Stadt Einigung besteht. Dazu sichert die FHH ihre Unterstützung bei der Entwicklung des Standortes Altona und die Sicherung der zukünftigen Standorte Carlsbergs in Hamburg zu.

Im Rahmen einer gedeihlichen Zusammenarbeit sichern sich die Parteien die rechtzeitige und umfassende Information durch den jeweils anderen über wesentliche Änderungen der Planungen zu. Für die Entwicklung des Areals in Altona ist allen Parteien bewusst, dass sich der städtebauliche Wettbewerb, die Aufstellung und der Inhalt des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten. Des Weiteren sind sich die Parteien bewusst, dass es im vorgenannten Verfahren Wünsche und Anregungen sowohl aus der Bevölkerung als auch aus dem kommunalpolitischen Raum geben wird, die zum jetzigen Zeitpunkt weder erwartet noch eingeschätzt werden können.

Carlsberg ist sich somit bewusst, dass in der Abwägung aller öffentlicher und privater Interessen gegen- und untereinander im Bebauungsplanverfahren die FHH alle Belange zu berücksichtigen hat und diese Abwägung unvoreingenommen durchführen wird. Die FHH vermag somit keine Garantien zu geben, dass die jetzigen Überlegungen Carlsbergs bzw. der designierten Investoren zu den zukünftigen Nutzungen des Stammgrundstücks auch Inhalt eines Bebauungsplans werden.

Auf Grundlage dieser Absichtserklärung werden die FHH und Carlsberg das weitere Verfahren zur Realisierung des Gesamtprojekts partnerschaftlich und vertrauensvoll initiieren und begleiten. Carlsberg ist darüber informiert, dass die bloße Absichtserklärung der FHH hierzu die erforderliche Zustimmung der zuständigen Gremien, u.a. der Kommission für Bodenordnung, nicht ersetzt.

Die Parteien sind sich einig, dass die Unterzeichnung dieses LOI keine Verpflichtung der Parteien beinhaltet, das Projekt zu realisieren oder projektspezifische Leitungen zu erbringen, sondern dass dies im Ermessen der Parteien liegt.

Mit diesem Letter of Intent (LOI) halten die Parteien ihre bisherigen Vorstellungen zu dem Vorhaben in dem Wissen fest, dass sich hieraus keine bindenden Rechtsverhältnisse zwischen ihnen oder gegenüber Dritten ergeben:



.. Wesentliche Rahmenbedingungen

1.1 Das Stammgrundstück an der Holstenstraße ist als Industriegebiet ausgewiesen. Da diese Ausweisung weder mit den städtebaulichen Zielen der FHH korrespondiert, noch den für die Verlagerung erforderlichen Erlös erbringen würde, beabsichtigt die FHH mit dem künftigen Eigentümer auf der Basis der in diesem LOI genannten Rahmenbedingungen und Ziele gemeinsam einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Im Anschluss wird angestrebt einen städtebaulichen Funktionsplan zu erarbeiten, in dem die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verteilung der Nutzungen etc.) festgelegt werden. Die FHH beabsichtigt auf dieser Grundlage ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und zu betreiben, soweit die übrigen Vereinbarungen dieses LOI eingehalten werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren strebt die FHH einen städtebaulichen Vertrag mit dem künftigen Eigentümer an, in welchem die Ziele für die Entwicklung des Quartiers und die Umsetzung konkretisiert werde und Regelungen zur Tragung von Kosten vom künftigen Eigentümer geregelt werden sollen.

1.2 Zur Veräußerung des Stammgrundstücks hat Carlsberg ein Bieterverfahren eingeleitet, das bis Ende des ersten Halbjahres 2016 abgeschlossen sein soll. Die FHH wird das ihr in diesem Zusammenhang ggf. zustehende Vorkaufsrecht nicht ausüben und dies nach Abschluss des Kaufvertrages auf Anfrage schriftlich bestätigen.

1.3 Die FHH orientiert sich bei den Planungen für die Entwicklung des Stammgrundstücks an den im Folgenden aufgeführten Zielen für die Quartiersentwicklung und Parametern hinsichtlich Art und Maß der unterschiedlichen Nutzungen:

a. In Anlehnung an die Planungen für die Mitte Altona hält die FHH die Realisierung von 160.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß den nachfolgenden Bestimmungen auf dem Areal für möglich. In Abhängigkeit von der Qualität des Konzeptes und des Anteils von vorgesehenen gewerblichen Nutzungen, bei denen gegenüber Wohnungsbau eine höhere Dichte möglich ist, sind auch bis zu 180.000 m² Geschoßfläche BGF vorstellbar, können derzeit aber nicht von der FHH zugesagt werden.

b. Von den 160.000 m² BGF sollten ca. 25.000 m² BGF für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Diese gewerblichen Flächen können enthalten:

- Büros und Praxen
- ein Hotel / Tagungshotel im Nahbereich der S-Bahnhaltestelle Holstenstraße
- kleinteiligen Einzelhandel
- Gastronomie
- Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen und andere Dienstleistungen

Gewünscht sind kleinteilige, auf den öffentlichen Raum bezogene Nutzungen in den Erdgeschossen, insbesondere im Bereich der Quartiersplätze. Zusätzlich sollte ange-

strebt werden ca. 3.000 m² in einem oder mehreren Handwerkerhöfen zu realisieren. Großflächiger Einzelhandel im Sinne der BauNVO soll ausgeschlossen werden.

- c. Im Wohnungsbau soll das Ziel des Senats der Schaffung unterschiedlicher Wohnungsangebote, d.h. jeweils ein Drittel geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, umgesetzt werden. Für die Wohnungen sollte
- 20% der Geschossfläche Baugemeinschaften vorbehalten sein,
 - 5-10% der Wohnfläche für Bausteine inklusiver Wohnungsangebote vorgesehen werden,
 - innerhalb der 33,3% Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau wiederum 5% der insgesamt genehmigten Geschossfläche für WA-Bindungen vorgesehen werden,
 - innerhalb der 20% Geschossfläche für Baugemeinschaftsprojekte wiederum 2% der insgesamt genehmigten Geschossfläche für Wohnungen mit WA-Bindungen vorgesehen werden.
- d. Auf ca. 10% der Grundfläche im Umfeld der Theodor-Haubach Schule sollte eine öffentliche Parkanlage realisiert werden, die der FHH lasten- und kostenfrei übertragen wird. Die FHH beteiligt sich mit 25% an den Herrichtungskosten.
- e. Die notwendige öffentliche Erschließung auf dem Areal soll von den künftigen Eigentümern hergestellt und inklusive der Flächen kosten- und lastenfrei der FHH übertragen werden. Die Kosten der Planung und inneren Erschließung sollen von den Eigentümern übernommen werden, Auftraggeberin hierfür ist die FHH.
- f. Die Kosten für die äußere verkehrliche Erschließung werden auf Basis des städtebaulichen Wettbewerbs sowie einer Verkehrsuntersuchung in einem Städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB geregelt. Es wird ein von den künftigen Eigentümern zahlbarer Deckelungsbeitrag in Höhe von 4 Mio. Euro vereinbart, der allerdings mit qualitativen Einschränkungen der Erschließungsqualität verbunden sein kann.
- g. Von den künftigen Eigentümern soll ein Mobilitätskonzept für ein auto- und verkehrsreduziertes Quartier entwickelt und umgesetzt werden. Der Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs kommt ein großes Gewicht zu.
- h. Ca. 10% der Grundfläche sollen für Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulinutzungen) vorgesehen werden.
- i. Die Anzahl an KITA-Plätzen, die durch die Entwicklung des Areals notwendig wird, soll durch die Eigentümer hergestellt werden, vorzugsweise in den Erdgeschossen der Bebauung.



- j. Es sollen Bausteinen zur Entwicklung eines inklusiven Quartiers umgesetzt werden (u.a. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, barrierearme und ausreichend barrierefreie Wohnungen, inklusive Wohn- und Gewerbestrukturen, Einrichtung eines Quartiers- / Servicezentrums; Wohn-, Assistenz- und Pflegeeinrichtungen)
 - k. Es soll für 10 Jahre ein Quartiersmanagement eingerichtet und finanziert werden. Auftraggeberin ist die FHH.
 - l. Die Gebäude auf dem Areal sind nicht als Denkmäler eingestuft. Dennoch wird der Erhalt prägender Gebäude oder Gebäudeteile von der FHH auf Grund des hohen Potentials als identifikationsstiftende Elemente angestrebt. Der weitere Umgang hiermit wird im Rahmen der Auslobungsunterlage für den städtebaulichen Wettbewerb einvernehmlich abgestimmt.
 - m. Die Kosten für die städtebauliche Planung (städtebaulicher - freiraumplanerischer Wettbewerb, Funktionsplan) inklusive aller für die Bebauungsplanung notwendigen Gutachten, für die Verfahrensbetreuung sowie für die Planung der inneren Erschließung sollen die künftigen Eigentümer tragen. Auftraggeberin ist in allen Fällen die FHH.
 - n. Die künftigen Eigentümer sollen alle Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit tragen, die der FHH für die Durchführung des Planungsvorhabens entstehen. (bspw. für Beteiligungsprozesse und Öffentlichkeitsarbeit flankierend zu städtebaulichen Planungen, zur Bauleitplanung und zur Realisierung des Quartiers. Auftraggeberin ist in allen Fällen die FHH.)
 - o. Die künftigen Eigentümer sollen für alle Hochbauten und privaten Freiräume Realisierungswettbewerbe / Gutachterverfahren in Abstimmung mit der FHH durchführen und diese Verpflichtung auch beim Verkauf von Grundstücken vertraglich an Käufer weitergeben.
 - p. Für das Gebiet soll eine ressourcenschonende, preiswerte und sichere Energieversorgung zu gewährleisten werden.
- 1.4 Die auf dem jetzigen Brauereigelände untergebrachte Verwaltung soll nicht an den neuen Produktionsstandort umziehen, sondern mit ihren zu diesem Zeitpunkt nach dem derzeitigen Planungsstand ■■■■■ Mitarbeitern im bisherigen Areal verbleiben bzw. nach dessen Entwicklung dorthin zurückziehen, sofern Büroflächen zur Verfügung gestellt werden, die den Bedürfnissen der Carlsberg entsprechen und ein marktüblicher Mietzins vereinbart werden kann. Carlsberg strebt an, entsprechende Vereinbarungen im Zuge des Verkaufsprozesses mit dem künftigen Eigentümer abschließen.
- 1.5 Carlsberg strebt an, aus dem vereinnahmten Kaufpreis nach Steuern sämtliche Kosten zu bestreiten, die im Rahmen der Projektdurchführung anfallen, was insbesondere für



den Brauereineubau und die Umzugskosten gilt. Es ist der FHH bewusst, dass die Kaufpreishöhe kostendeckend sein soll.

1.6 Parallel zu der Entwicklung in Altona wird die FHH Carlsberg ein Erbbaurecht an den Flurstücken 6832 Teilfläche 1, groß ca. 51.877 m², 6300, groß 5.000 m² und 10349, groß 8.952 m², belegen Heykenaukamp, bestellen. Carlsberg wird das Anhandgabe-, und nach erfolgter Anhandgabe, das Genehmigungsverfahren zügig einleiten. Das Erbbaurecht soll eine Laufzeit von 60 Jahren haben. Für den Fall, dass der vorgesehene Nutzungszweck Brauerei über diese Laufzeit hinaus fortgesetzt werden soll, räumt die FHH Carlsberg hierfür bereits jetzt zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 15 Jahre ein; die Verlängerungen erfolgen jeweils zu marktüblichen Konditionen unter Berücksichtigung des für die Flurstücke um Zeitpunkt der Optionsausübung geltenden Bodenrichtwerts. Sofern und soweit in diesem LOI nicht anderweitig bestimmt, ergeben sich die von der FHH vorgesehenen wesentlichen Erbbaurechtskonditionen aus dem in der Anlage beige-fügten Faktenblatt.

1.7 Mit dem Neubau der Brauerei wird eine deutliche Optimierung der Produktionsabläufe einhergehen. Da zudem die Abfüllung von PET-Flaschen eingestellt wird, benötigen Produktion und Logistik am neuen Standort weniger Mitarbeiter. Carlsberg geht nach dem derzeitigen Planungsstand davon aus, dass am neuen Standort bei vergleichbarer Markt-lage rund ■■■ Mitarbeiter beschäftigt werden.

1.8 Carlsberg sichert zu, dass mit dem Gesamtprojekt, bestehend aus der zukünftigen Ent-wicklung des bisherigen Brauereistandes in Altona, der Bereitstellung der Flächen Heykenaukamp und dem zukünftigen und langfristigen Brauereibetrieb auch der Verbleib der Verwaltung, einschließlich der entsprechenden Unternehmenssitze sowie der ent-sprechenden Mitarbeiter in Hamburg einhergeht.

2. Geheimhaltung

Die der anderen Partei übergebenen Unterlagen, Kenntnisse und Erfahrungen dürfen aus-schließlich für die Zwecke dieser Absichtserklärung verwendet werden.

Die vorstehende Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht für Informationen, wenn und soweit

- diese bereits vor Offenlegung gegenüber der anderen Partei und ohne Geheimhaltungs-verpflichtung rechtmäßig in ihrem Besitz waren;
- diese ohne ihr Zutun veröffentlicht worden oder anderweitig ohne ihr Verschulden allge-mein bekannt geworden sind;
- diese ihr nach Abschluss der Absichtserklärung von einem oder mehreren Dritten ohne Geheimhaltungsverpflichtung rechtmäßig, also ohne Bruch dieser Vereinbarung durch die empfangende Partei, übermittelt wurden;



diese schriftlich durch die offenlegende Partei gegenüber der anderen Partei freigegeben werden;

- diese ohne entsprechende Verpflichtungen und Beschränkungen von der offenlegenden Partei einem Dritten zugänglich gemacht worden sind.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Alle Änderungen und Ergänzungen dieses LOI bedürfen der Schriftform.

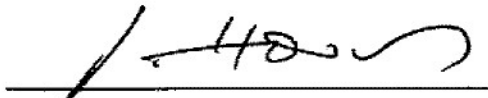
3.2 Soweit dieser LOI Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) wird, wird festgestellt, dass die mit * gekennzeichneten Informationen Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse betreffen und damit von der Veröffentlichungs- und Informationspflicht auszunehmen sind.

Hamburg, den 24.5.16


Hamburg, den 27/5/2016

Für die Freie und Hansestadt Hamburg

Für Carlsberg Deutschland Holding GmbH

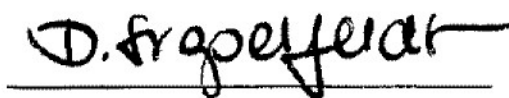


Herr Frank Horch



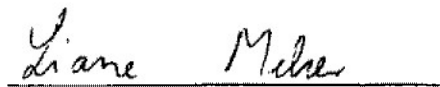
Sebastian Holtz

Senator der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation



Frau Dr. Dorothee Stapelfeldt

Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen



Frau Dr. Liane Melzer

Bezirksamtsleiterin Bezirk Altona



Torben Larsen