

UR-Nr. 50/2017 ■

Notar Dr. ■

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg
im Hause Buchsbaumweg 10 A, wohin ich, der Notar,
mich auf Ersuchen begeben habe,

am 13. Januar 2017

Vor mir, dem hamburgischen Notar ■ mit dem Amtssitz ■

■ erschienen heute nach ihrer Erklärung

1. ■,
geboren am ■,
Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,
2. ■,
geboren am ■,
Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

zu 1. und 2. handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmachten vom
10. Januar 2017, die bei Beurkundung im Original vorlagen und dieser Niederschrift in
beglaubigter Abschrift als Anlage A beigefügt sind, für die Freie und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,

- im nachstehenden Text „Stadt Hamburg“ genannt -

3. ■,
geboren am ■,
Anschrift: Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg,
von Person bekannt,
4. ■,
geboren am ■,
Anschrift: Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg,
von Person bekannt,

zu 3. und 4. handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam vertretungsbe-
rechtigte Vorstandsmitglieder der eingetragenen Genossenschaft in Firma Baugenossen-
schaft dhu eG, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hamburg un-
ter GnR 427, und mit der Geschäftsanschrift Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg, was
ich, der Notar, aufgrund Einsichtnahme am 10. Januar 2017 in das Genossenschaftsre-
gister des Amtsgerichtes Hamburg zu GnR 427 als richtig bescheinige; desweiteren be-
scheinige ich, der Notar, dass die Firma der Genossenschaft durch Beschluß der Gene-
ralversammlung vom 9. Juni 2010 geändert worden ist in Baugenossenschaft dhu eG,

- im nachstehenden Text „Vorhabenträgerin“ genannt -
und ersuchten mich um die Aufnahme nachstehender Verhandlung und erklärten:

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Bereich Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg ein Wohnquartier mit ausschließlich öffentlich geförderten Wohnungen sowie eine Tiefgarage zu errichten. Die Vorhabenträgerin wird, um das Vorhaben realisieren zu können, von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, die in der **Anlage 1** gekennzeichneten Teilflächen 1909-1, 2262-1, 3742-1, 3407-1, 3407-2 sowie 3742-2 der Gemarkung Lokstedt erwerben. Die entsprechenden Flächen sind ihr mit Bescheid vom 31.08.2015 anhand gegeben worden (**Anlage 2**).
- (2) Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, die im Plangebiet vorhandenen Kleingärten zu verlagern. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, hierfür die in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücke 1318, 1319 und 2954 der Gemarkung Stellingen (**Anlage 3**) zur Verfügung zu stellen und diese Flächen gemäß Ziffer 11 der Anhandgabe (**Anlage 2**) an die Freie und Hansestadt Hamburg zu veräußern.
- (3) Die Stadt Hamburg beabsichtigt, zur Realisierung des in den Absätzen 1 und 2 beschriebenen Vorhabens das bestehende Planrecht zu ändern und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lokstedt 65/Stellingen 68“ aufzustellen. Die derzeitige Abgrenzung des Plangebietes ist der **Anlage 4** zu entnehmen.
- (4) Dieses Vorhaben ist im engen Kontext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Lokstedt 66“ 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.
- (5) Im Vorgriff auf den zu schließenden Durchführungsvertrag wird zwischen den Vertragsparteien dieser Vertrag geschlossen. Er soll die möglichst zügige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 65/Stellingen 68“ im Vorgriff auf den Durchführungsvertrag sichern. Diesen Vertrag werden die Parteien als Anlage dem Durchführungsvertrag beifügen.
- (6) 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.
- (7) Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind die Anlagen 1 bis 5 zur Bezugsurkunde des beurkundenden Notars vom 11. Januar 2017 (UR-Nr. 21/2017), nämlich

- Anlage 1 Auszug aus der Immobiliendatenbank vom 13.10.2014
- Anlage 2 Anhandgabe vom 31.08.2015 (ohne Anlage Anliegerbescheinigung)
- Anlage 3 Grundbuchauszüge vom 10.01.2017
- Anlage 4 Planzeichnung vom 20.12.2016
- Anlage 5 Leistungskatalog für die Erstellung von Bebauungsplänen vom 21.12.2016

Die vorgenannte Urkunde lag bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor und wurde den Erschienenen vorgelegt. Die Erschienenen erklärten, dass ihnen der Inhalt der vorgenannten Urkunde bekannt sei. Sie verzichten auf deren nochmalige Verlesung und Beifügung zu der heutigen Niederschrift. Zur besseren Verdeutlichung ist die Anlage 4 noch einmal im Originalformatmaßstab (DIN A1) beigelegt. Soweit daher in diesem Vertrag auf Anlagen Bezug genommen wird, sind dies hinsichtlich der Anlagen 1 bis 3 und 5 die Anlagen zur Bezugsurkunde vom 11. Januar 2017 (UR-Nr. 21/2017 des beurkundenden Notars) und hinsichtlich der Anlage 4 die Anlage zum heutigen Vertrag.

§ 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] und [REDACTED]. Die Vorhabenträgerin benennt als Ansprechpartnerin [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 65/Stellingen 68“ hat die Vorhabenträgerin, im Einvernehmen mit der Stadt Hamburg und unter Beachtung der in **Anlage 5** 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 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 von öffentlich geförderten Wohnungen des 1. und 2. Förderweges nach den geltenden Fördergrundsätzen der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB); die genaue Anzahl der Wohnungen wird nach der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses vereinbart werden,
- c. die Herstellung und Sicherung von erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Gehwegen und die dadurch eventuell erforderliche Abgabe einer Sicherheitsleistung, zum Beispiel in Form einer Bankbürgschaft und eines Übereignungsangebotes,
- d. die Einhaltung gegebenenfalls erforderlicher Anpflanzgebote und die Verpflichtung, damit einhergehende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

§ 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 65/Stellingen 68“, 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 66“ zu schließen.

(3) Soweit im Verfahren zur Aufstellung des 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 65/Stellingen 68“ 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

- in Worten: _____ -

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

- in Worten: _____ -

zahlen.

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

§ 6

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 auf den Flurstücken 1318, 1319 und 2954 der Gemarkung Stellingen (**Anlage 4**) Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen zu wollen. Sie wird die genannten Flächen innerhalb der im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Fristen räumen und anschließend an die Stadt Hamburg gemäß Ziffer 11 der Anhandgabe (**Anlage 2**) 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 Eintragung dieser Vormerkung zu Lasten der Flurstücke 1318, 1319 und 2954 der Gemarkung Stellingen (Grundbücher von Stellingen Blatt 3552, 3553 und 3997) wird hiermit durch die Vorhabenträgerin bewilligt und beantragt. Der Notar wird angewiesen, unter Übermittlung einer Ausfertigung dieses Vertrages (ohne Anlage 4), die Eintragung der Auflassungsvormerkung unverzüglich zu beantragen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist bei Vertragsschluss des Durchführungsvertrages nachzuweisen.

§ 7

Sicherung der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine nach Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses noch zu bestimmende Anzahl von Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau des 1. und 2. Förderweges nach den geltenden Fördergrundsätzen der IFB zu errichten und davon mindestens 10 v.H. für den Personenkreis der vordringlich Wohnungsuchenden (WA-Bindung) vorzuhalten. Nähere Einzelheiten, auch zur Anzahl der Wohnungen, die vordringlich Wohnungsuchenden vorbehalten sind (WA-Bindung), wird der Durchführungsvertrag regeln.

§ 8

Sicherung und Herstellung von öffentlichen Flächen

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Vorhabenträgerin für gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen oder Änderungen der Straßenverkehrsfläche, die durch das Vorhaben verursacht werden, zusätzliche Flächen vom LIG erwerben, diese herstellen und anschließend der Stadt Hamburg kosten-, nutzungs- und lastenfrei übereignen wird.

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

§ 9

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.

§ 10

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-Entwurf „Lokstedt 65/Stellingen 68“ 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) 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.

§ 11

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 ergebenden 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.

(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 gesamtschuldnerischen Haftung des Vorhabens entlassen wird.

§ 12

Notarkosten

Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt die Vorhabenträgerin.

§ 13

Veröffentlichungen und Auskunftersuchen 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.

§ 14

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.

§ 15

Anzuwendendes Recht; Gerichtsstand

Auf den Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 16

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.

§ 17

Vollmachten

Die Vertragschließenden bevollmächtigen und beauftragen den beurkundenden Notar, diese Verhandlung für sie durchzuführen und alle erforderlichen Bescheinigungen, Bescheide und Erklärungen für sie zu beantragen und für sie entgegenzunehmen, und zwar unter Vorlage dieser Urkunde. Der Notar kann die Anträge aus dieser Urkunde für die Vertragschließenden stellen, einschränken und zurücknehmen. Genehmigungserklärungen gelten mit dem Eingang bei dem Notar als abgegeben und den Beteiligten als zugegangen.

Die Vertragschließenden bevollmächtigen und beauftragen [REDACTED] und [REDACTED] im Hause des beurkundenden Notars, und zwar jede für sich, für sie alle zur Durchführung dieser Verhandlung erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich handeln. Die Vollmacht und der Auftrag sollen mit dem Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen, sondern auch für deren Erben wirksam sein. Die Vollmacht kann nur vor [REDACTED] oder ihren Vertretern im Amt ausgeübt werden. Die Vollmacht erlischt mit vollständiger Durchführung der vorstehenden Verhandlung.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, die Anlage 4 zur Einsicht vorgelegt, die Niederschrift nebst Anlagen von ihnen genehmigt und die Niederschrift wie folgt unterschrieben:

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

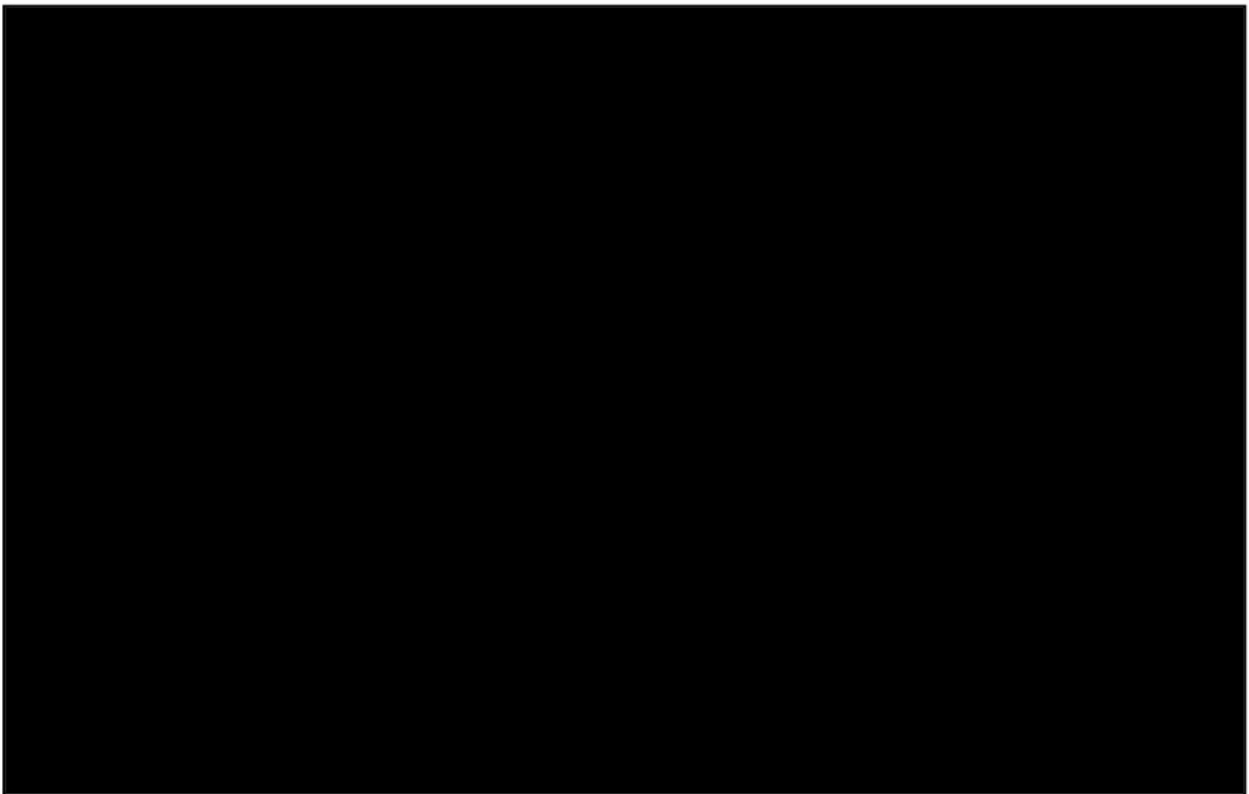
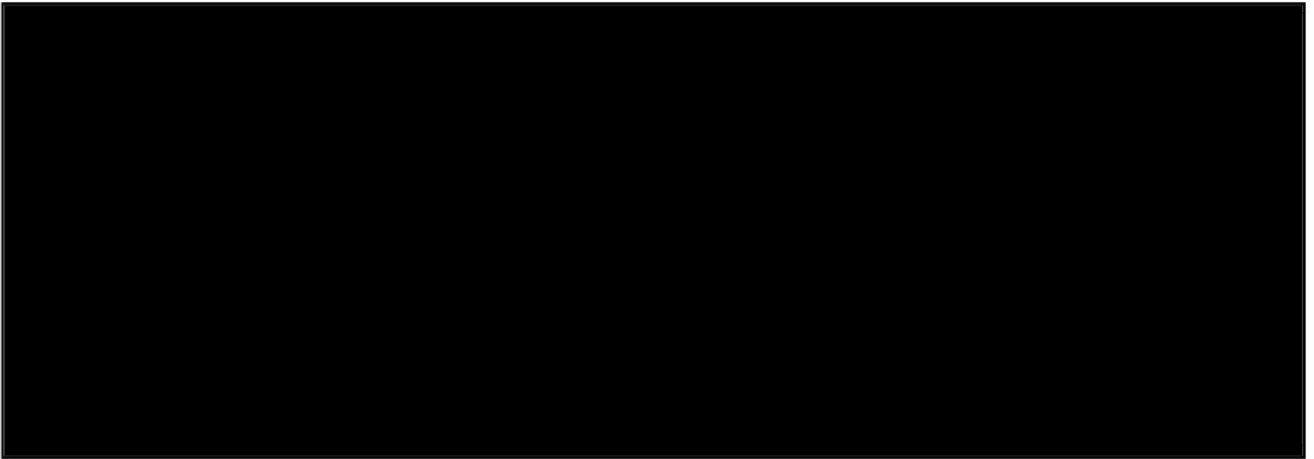
gez. [REDACTED]

(LS not.) gez. [REDACTED]

Bezirksamt Eimsbüttel
Kay Gätgens
- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

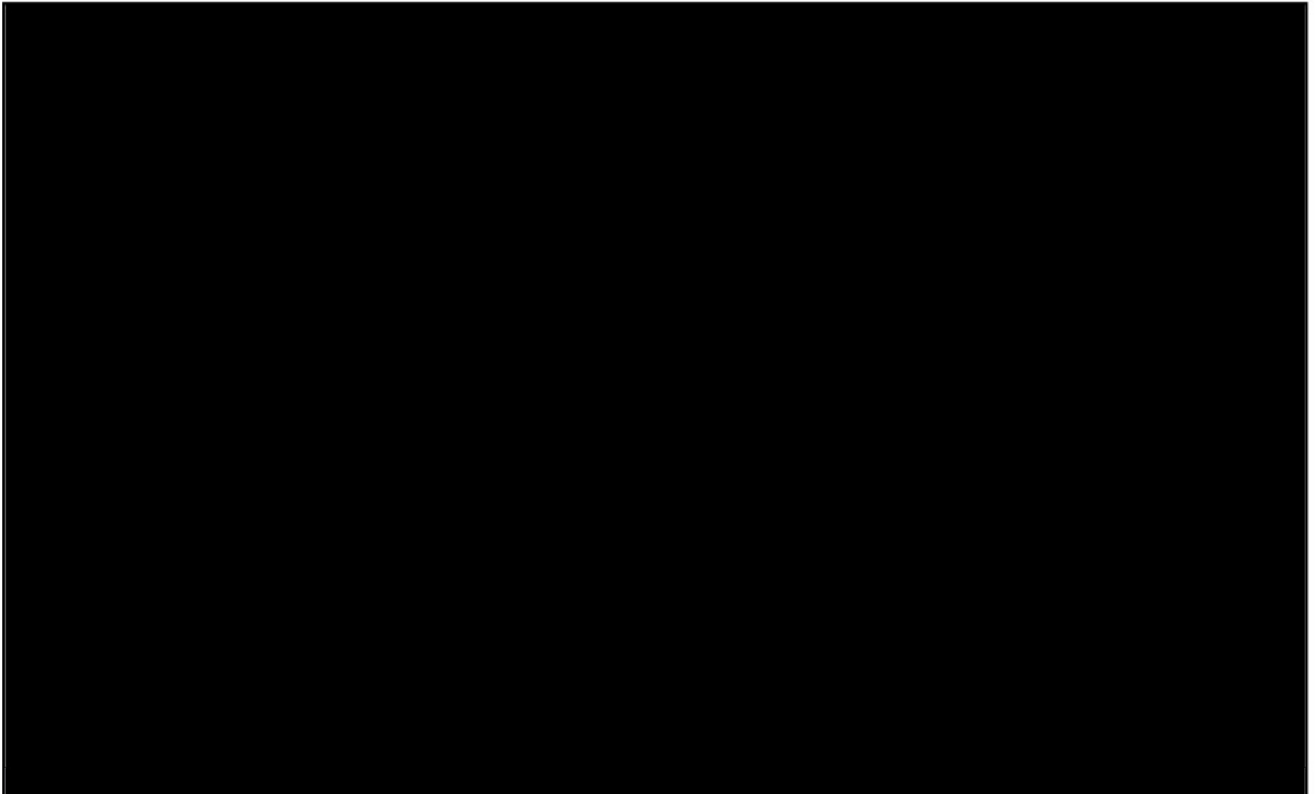
Vollmacht



Bezirksamt Eimsbüttel
Kay Gätgens
- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Vollmacht



UR-Nr. 21/2017 ■

Notar Dr. ■

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg

■

am 11. Januar 2017

Vor mir, dem hamburgischen Notar ■ erschien heute nach ihrer Erklärung

■, Notarfachangestellte,
geschäftsansässig ■ Hamburg,
von Person bekannt,

und ersuchte mich um die Aufnahme nachstehender Verhandlung und erklärte:

Zum Zwecke der Erleichterung der Beurkundung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg, und der Baugenossenschaft dhu eG, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg unter GnR 427, mit der Geschäftsanschrift Buchsbaumweg 10 A, 22299 Hamburg, errichte ich die nachstehende

Bezugsurkunde,

die die Anlagen zu dem Vertrag beinhaltet.

Die vorstehende Niederschrift nebst Anlagen 2, 3 und 5 wurde der Erschienenen vorgelesen, die Anlagen 1 und 4 sowie die zeichnerischen Anlagen zur Anlage 2 zur Einsichtnahme vorgelegt, die Niederschrift nebst Anlagen von der Erschienenen genehmigt und die Niederschrift sodann wie folgt unterschrieben:

gez. ■
(LS not.) gez. ■

Auszug aus der Immobiliendatenbank

Auszug vom 13.10.2014

Maßstab 1:1500

Gemarkung: Lokstedt

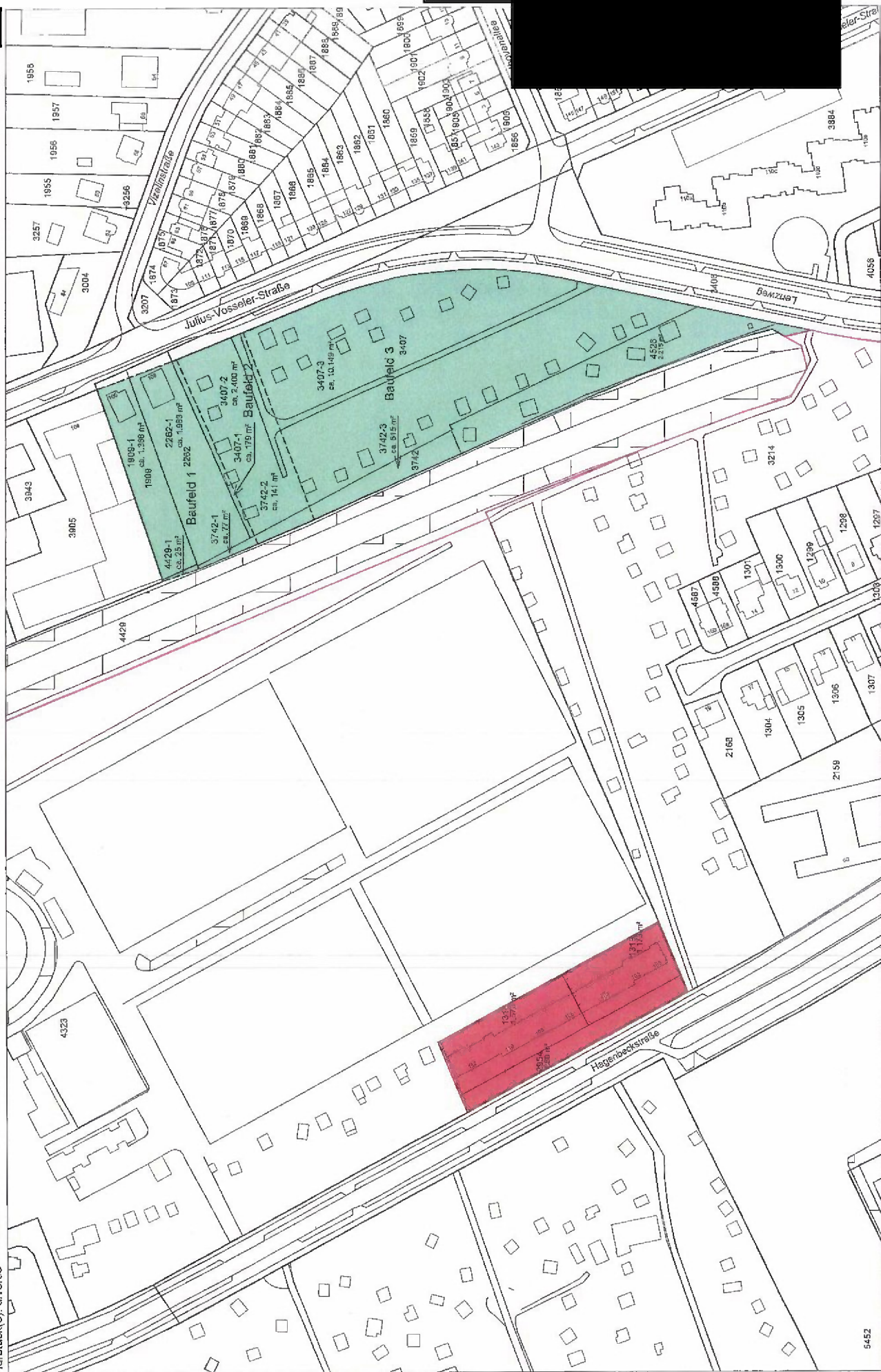
Flurstück(e): diverse



Freie und Hansestadt Hamburg

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

Anlage 1 [redacted]





Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

LIG Hamburg, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

Vertrieb
Verkauf wohnen

Firma

Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
Ansprechpartner
Zimmer: [REDACTED]

Baugenossenschaft dhu e.G.
Buchsbaumweg 10 a
22299 Hamburg

<http://immobilien-lig.hamburg.de>
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 [REDACTED] und die Baugenossenschaft dhu eG sowie der Ankauf des Grundstücks Hagenbeckstraße 100 – 112 von der Baugenossenschaft dhu eG und der Ankauf des Grundstücks Niendorfer Straße 99 von der Fa. [REDACTED]

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 unentgeltlichen Anhandgabe mit Preisbindung des im beigefügten Lageplan vom **13.10.2014** grün angelegten Grundstücks zugunsten der [REDACTED] und der Baugenossenschaft dhu e.G. 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 finanziert 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 NWFI
2. Förderweg: 1.878 m² NWFI

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

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

1. Förderweg: 1.982 m² NWFI

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

= [REDACTED] €/m² NWFI
- 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)
Gesamt WFL: 10.124 m²

= [REDACTED] €/m² NWFI

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 GF86¹ 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 [REDACTED] und der dhu eG unter folgenden Bedingungen disponiert:

- Aufgabe der Wohnnutzung an der Hagenbeckstraße 100-112 durch die dhu, 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 [REDACTED] befindliche Grundstück an der Niendorfer Straße 99. Entgegen den Bedingungen der Dispo WoBau vom 12.05.2014, wonach die künftige Kleingartenfläche im Privatbesitz von [REDACTED] 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: [REDACTED] und dhu.
- 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 dhu).
- 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 ,

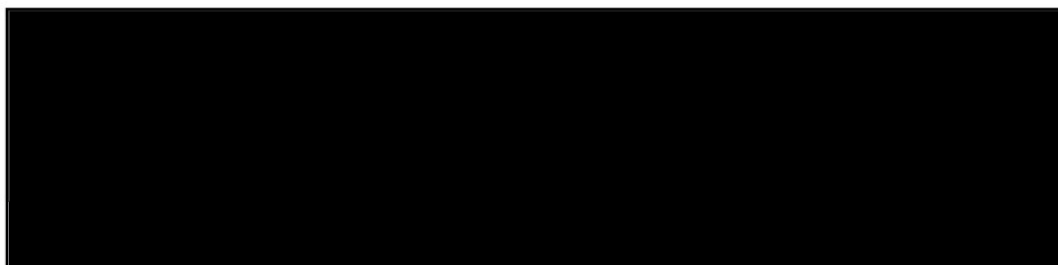
Baufeld 1: (TF 1909-1, 4429-1, 2262-1, 3742-1, 3407-1): etwa 3.612 m²;
Eigentümer künftig: dhu eG

Baufeld 2: (TF 3407-2, 3742-2): etwa 2.541 m²
Eigentümer künftig: dhu eG

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

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):



- Bestehende Dienstbarkeiten / Baulasten (soweit schon bekannt): nicht bekannt
In den entsprechenden Grundbüchern 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 (dhu für die Baufelder 1 und 2, [REDACTED] 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 Kampfmittel-sondierung 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 \geq 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. Ankauf von der dhu

Das sich noch im Eigentum der dhu befindliche bebaute 3.626 m² große Grundstück Hagenbeckstraße 100-112 (Flurstücke 1318, 1319 und 2954 der Gemarkung Stellingen) ist im Zuge dieses Projektes von der Stadt zu erwerben. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige [REDACTED] hat den Verkehrswert/Marktwert zum Wertermittlungstichtag 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 der dhu durch ein Bodengutachten festgestellt).

Der Ankauf von der dhu 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]
[REDACTED]. Bis dahin steht der Baugenossenschaft dhu eG weiterhin das Nutzungsrecht gegen Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungsverpflichtung zu.

An dem Grundstück Hagenbeckstraße 100-112 hatte die dhu 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 die dhu 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.

Die dhu 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. Ankauf von [REDACTED]

Das sich noch im Eigentum von [REDACTED] 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 [REDACTED] (öffentliche Unterbringung) gekündigt, die Fläche entsprechend geräumt und als Kleingartenanlage hergerichtet worden ist.

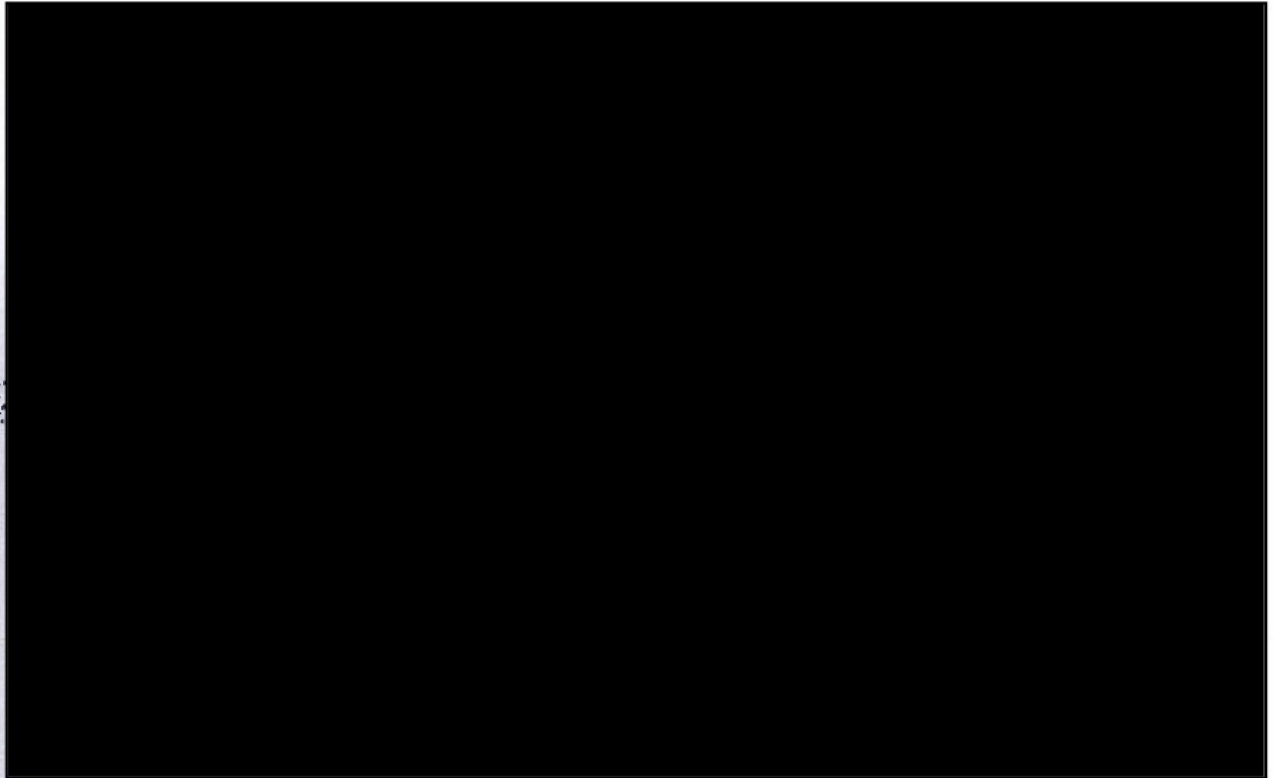
13. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[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



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 Treppenträume 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 19.12.1986 definiert. Diese Definition ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne 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



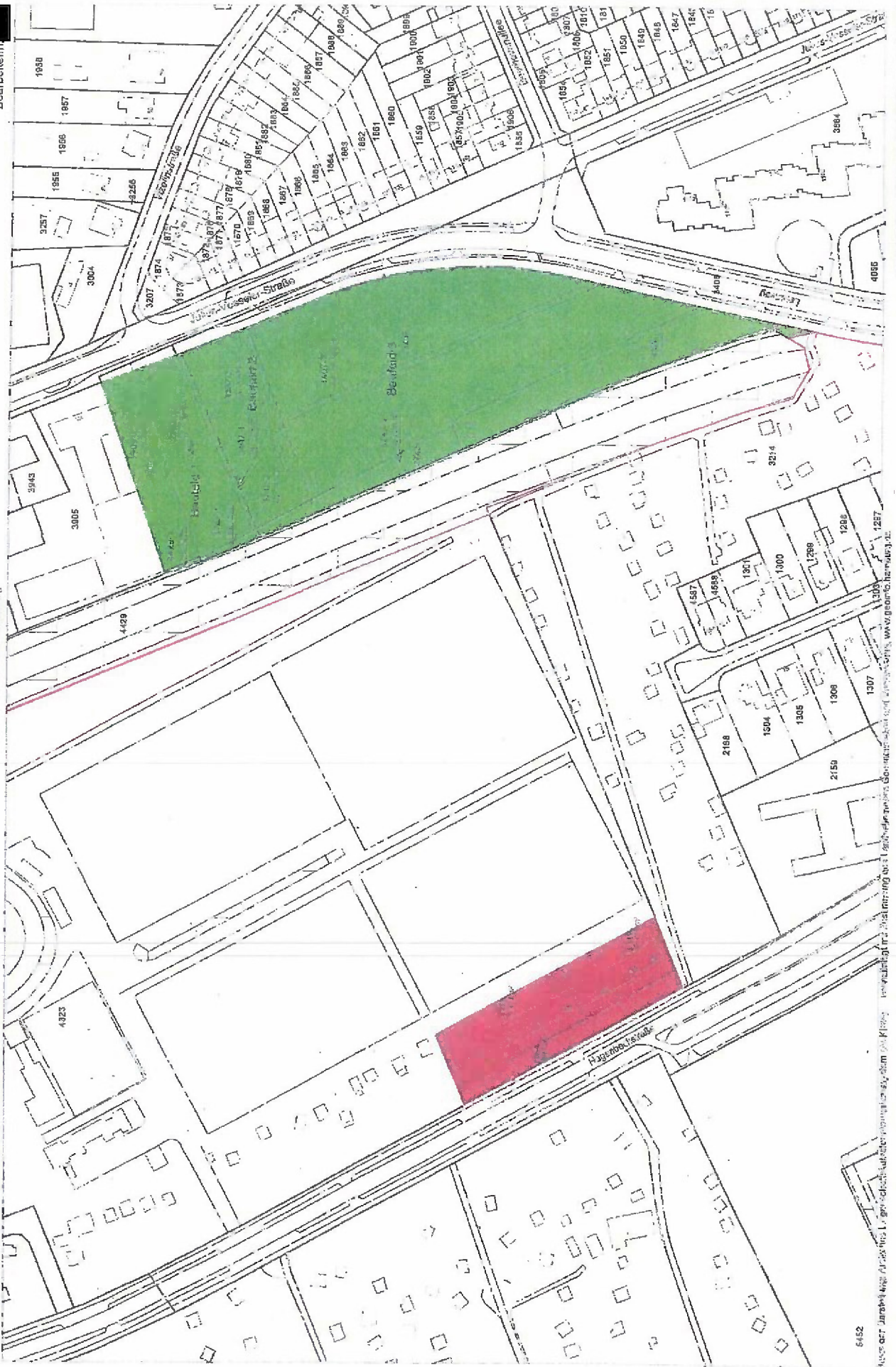
Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement

und Grundvermögen

Karte ist nach Norden ausgerichtet

Bearbeiterin



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]



Basis der Darstellung: Amtliches Liegenschaftskatastersystem (ALKIS®), vervielfältigt mit Zustimmung des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung, www.geoinf.hamburg.de

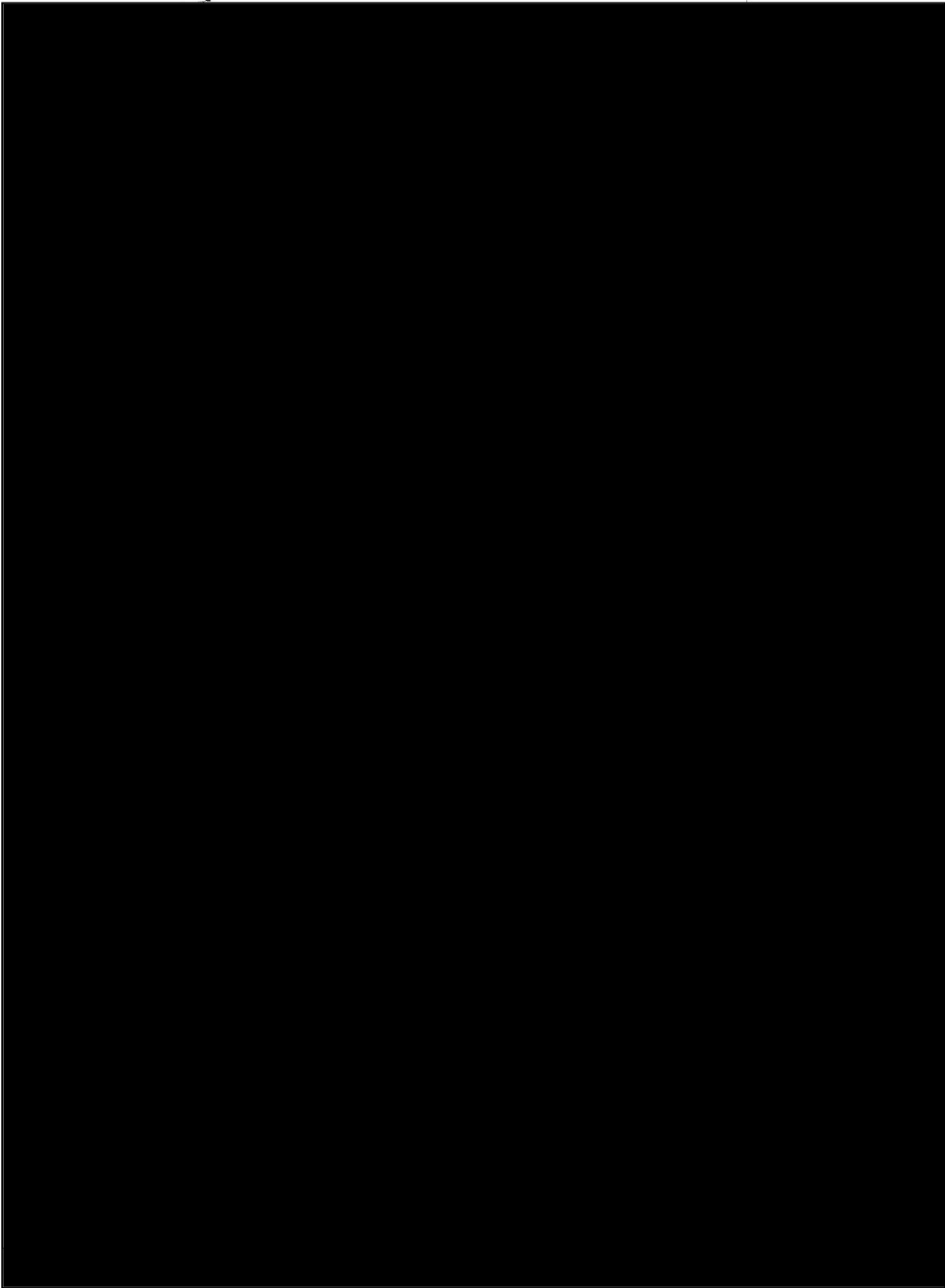
Anlage 3
11.01.2017

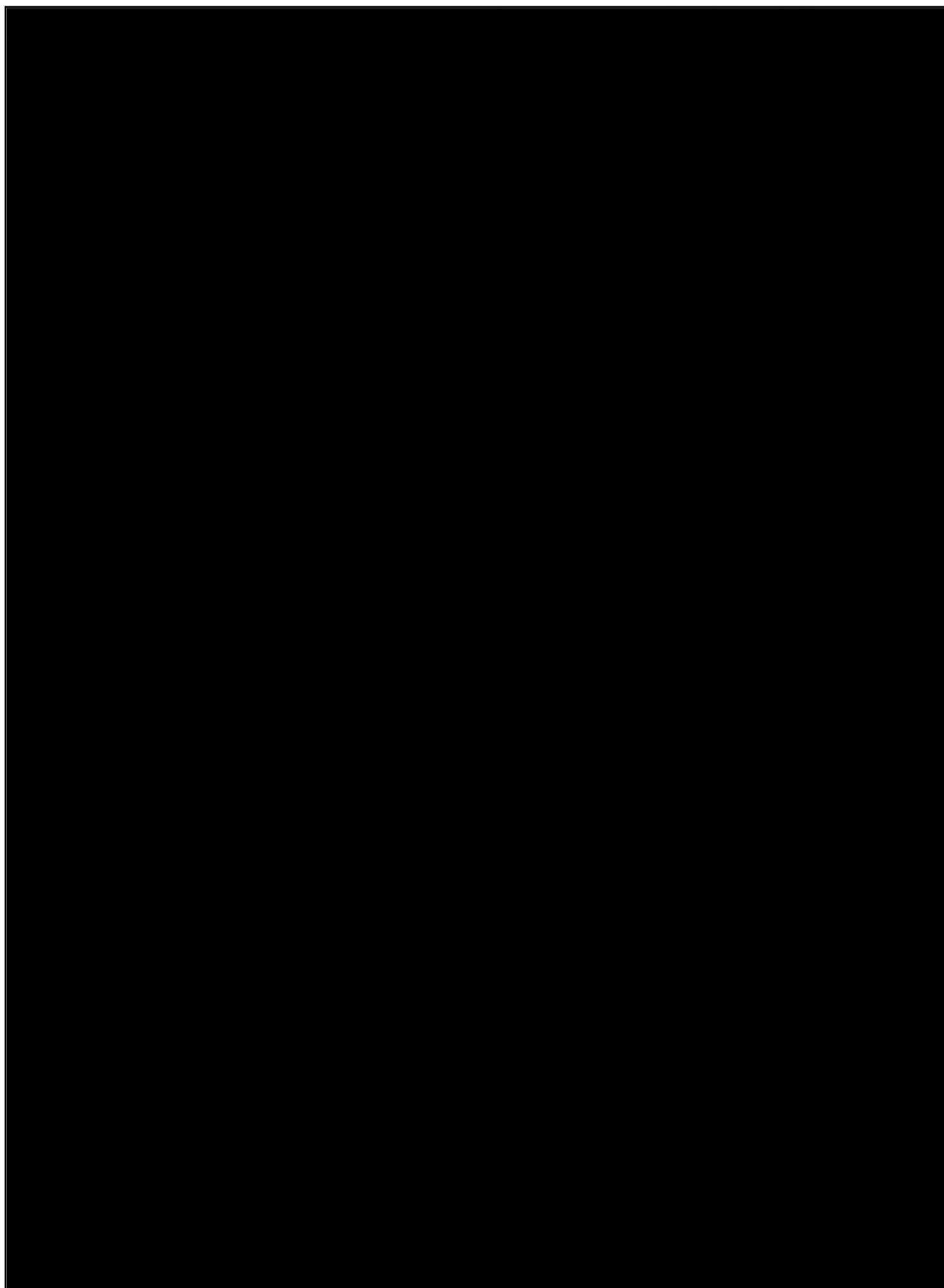
Amtsgericht Hamburg

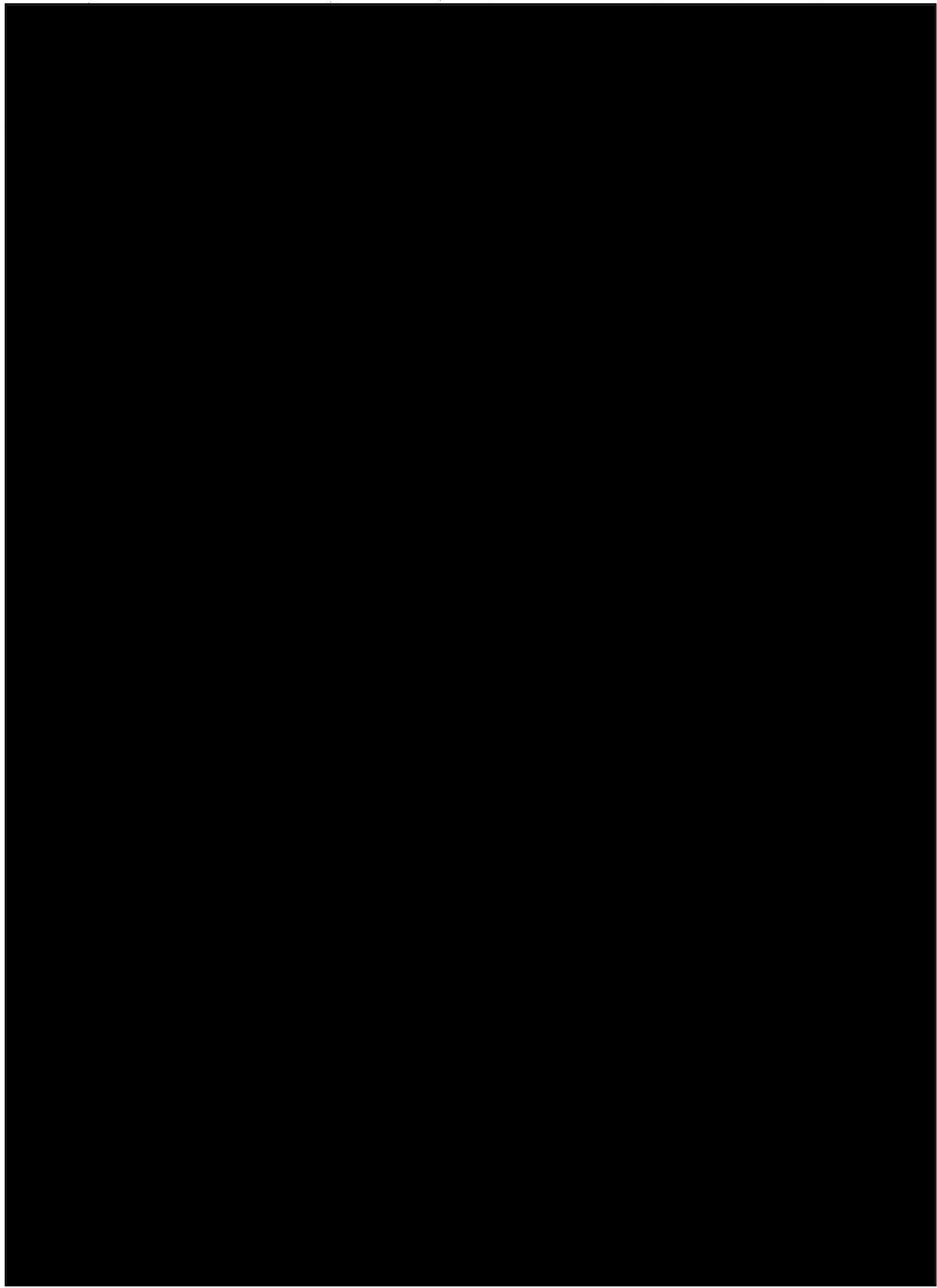
Grundbuch

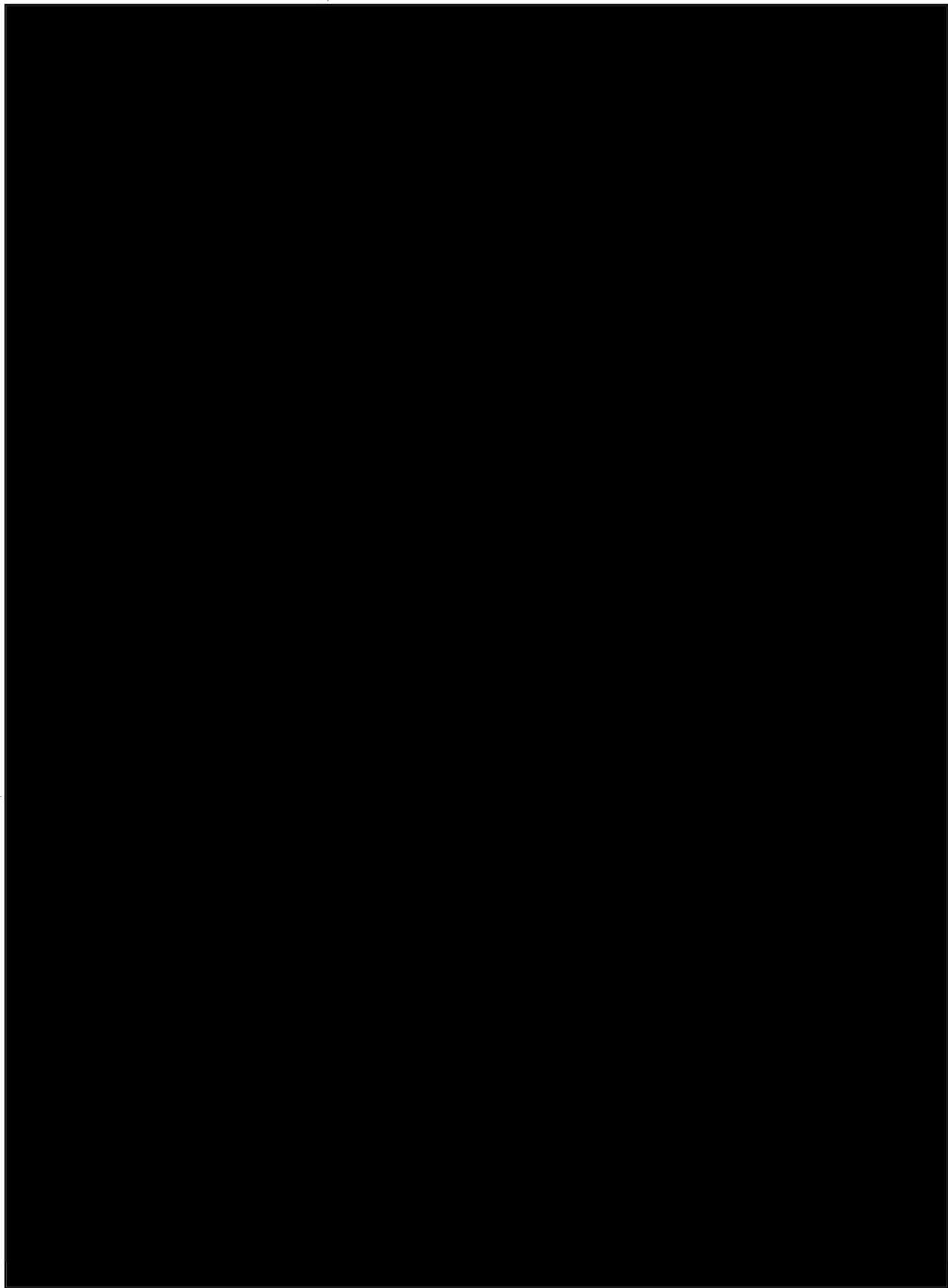
von

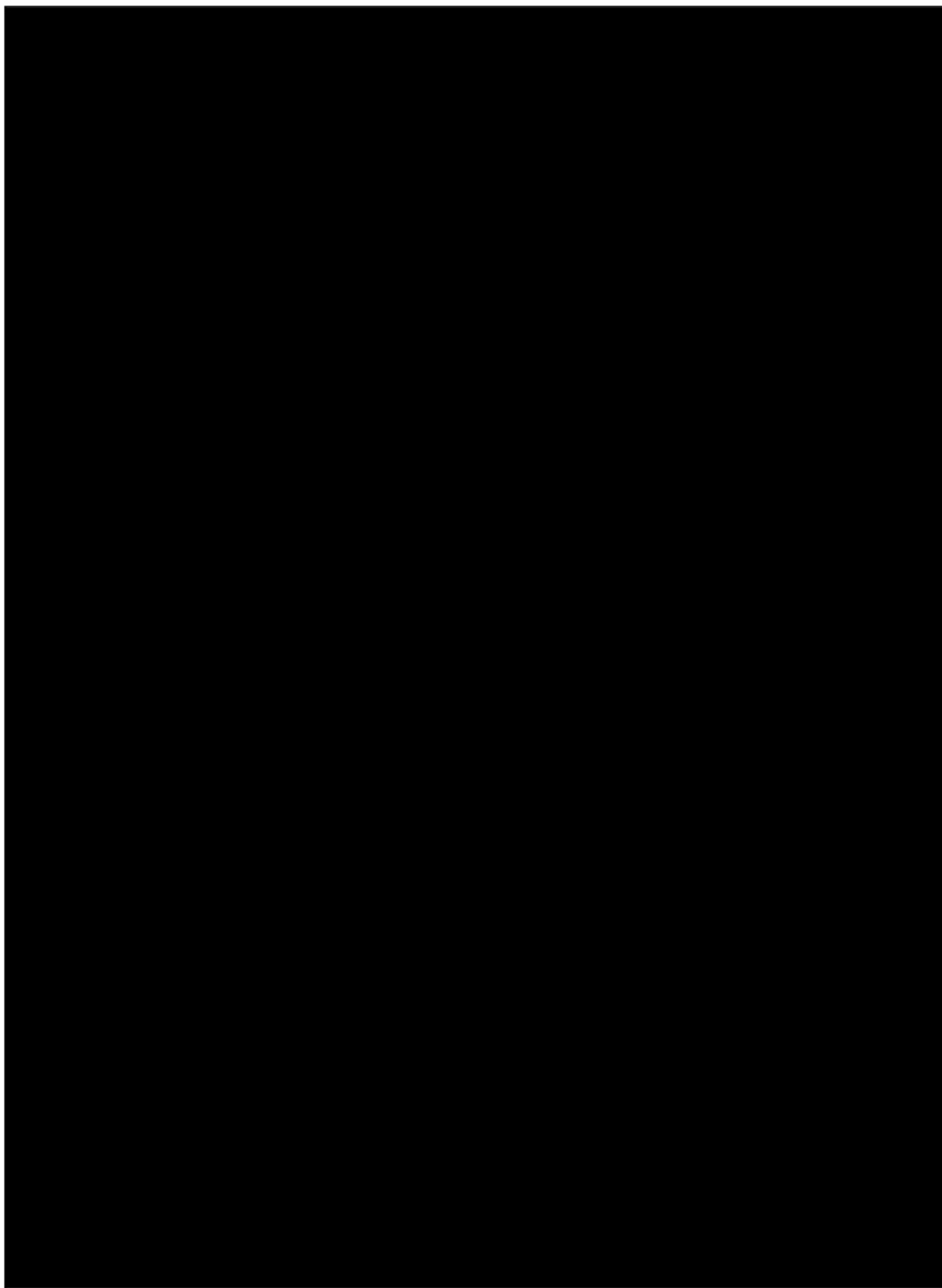
Stellingen

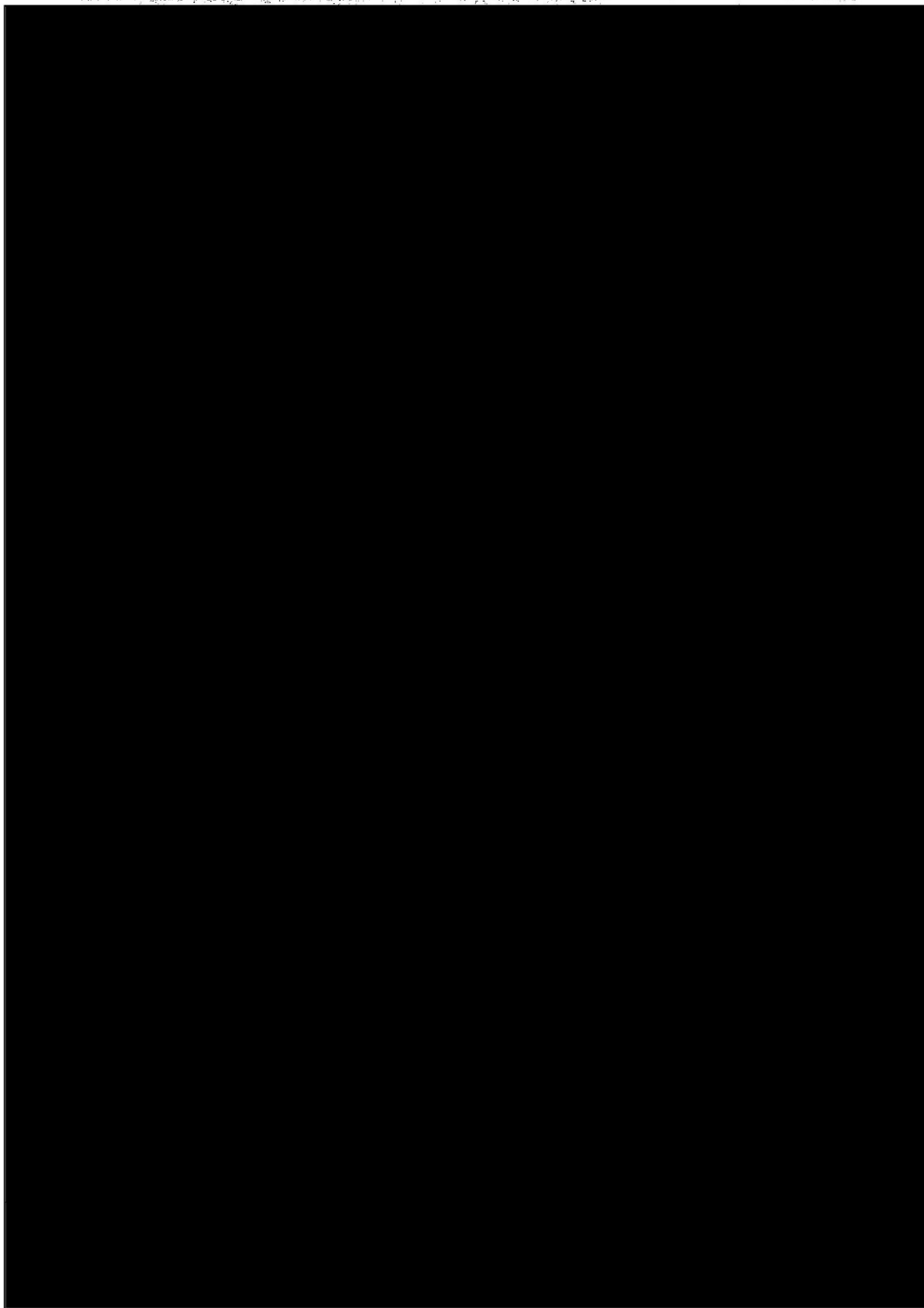


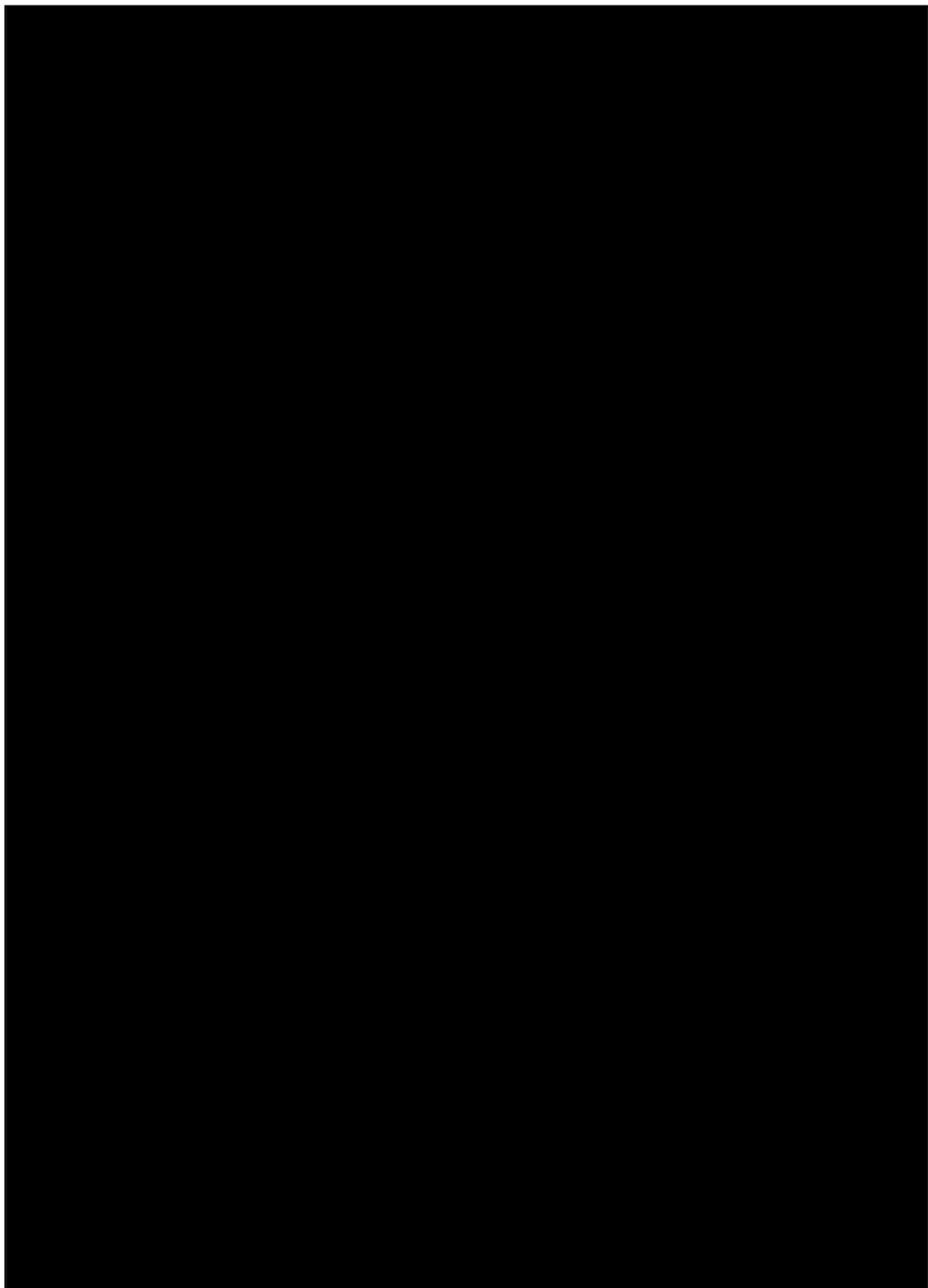


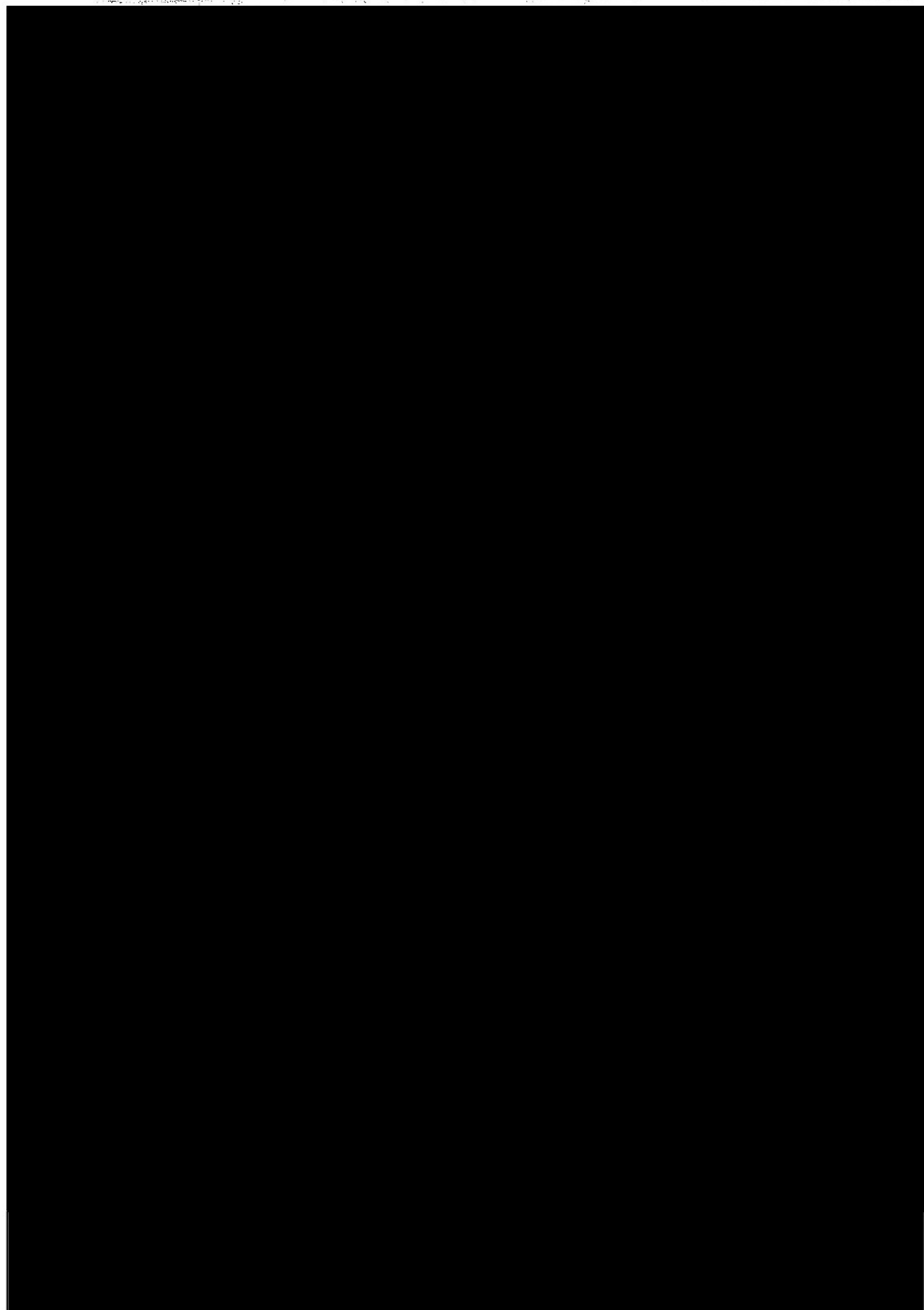


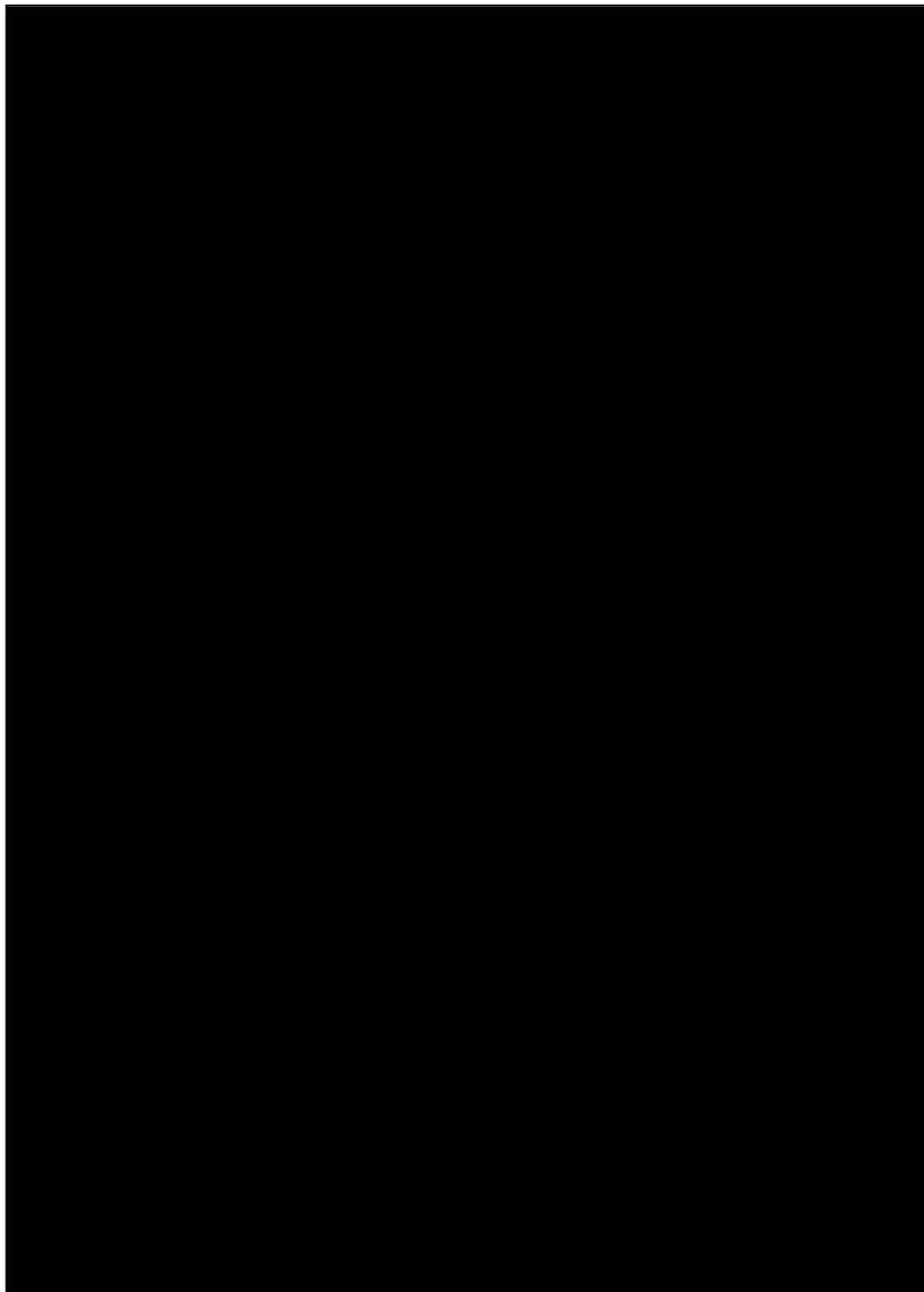










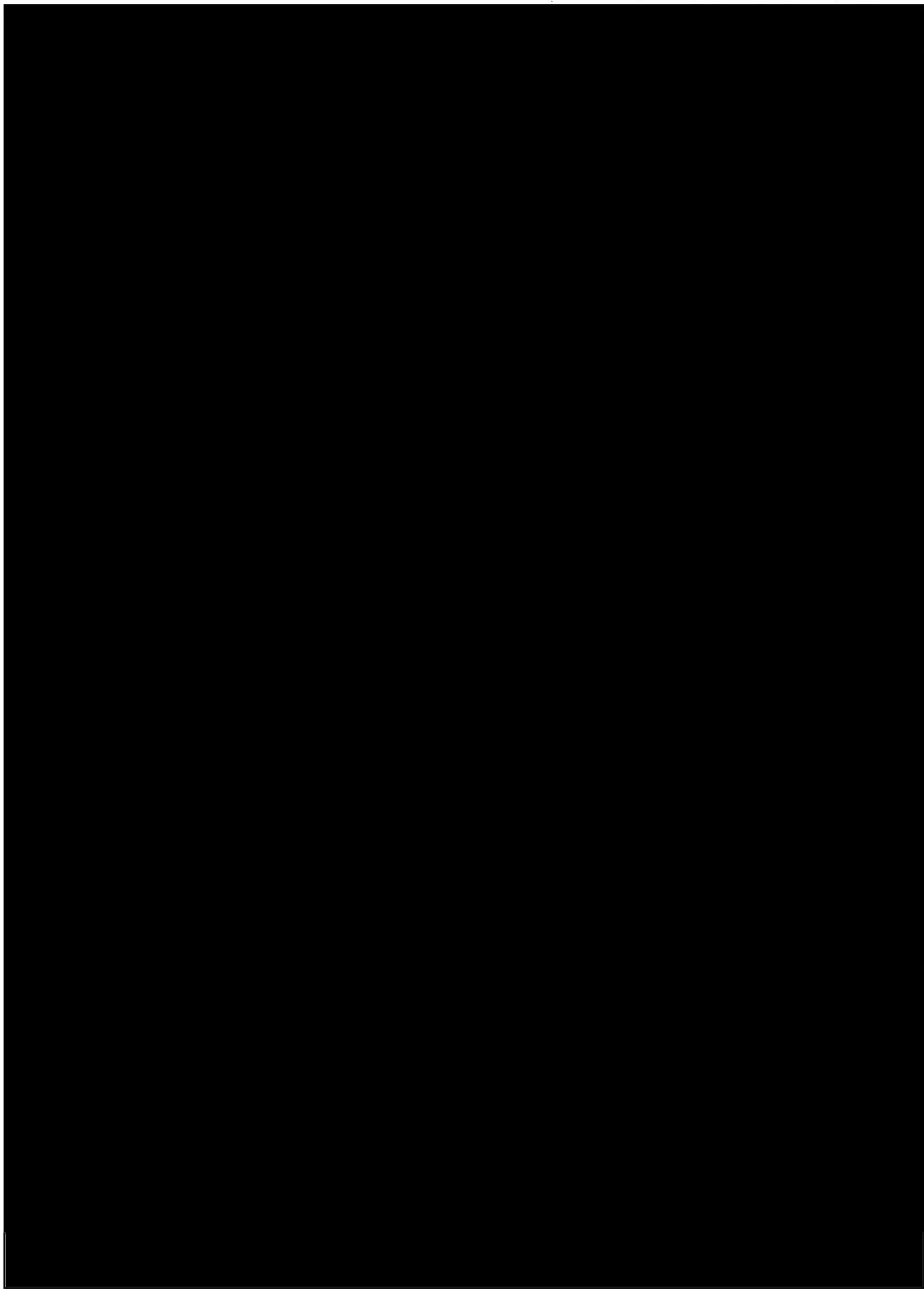


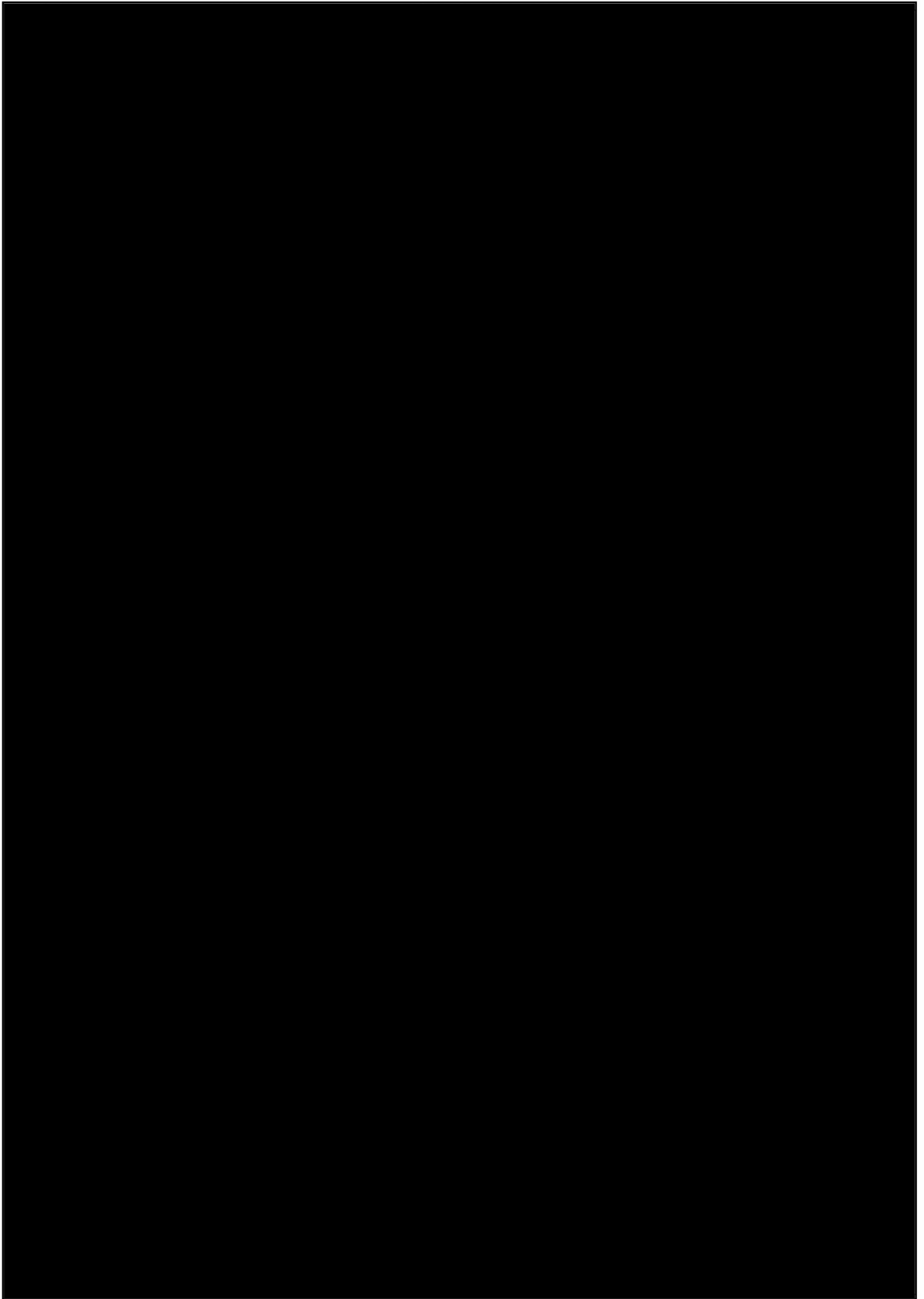
Amtsgericht Hamburg

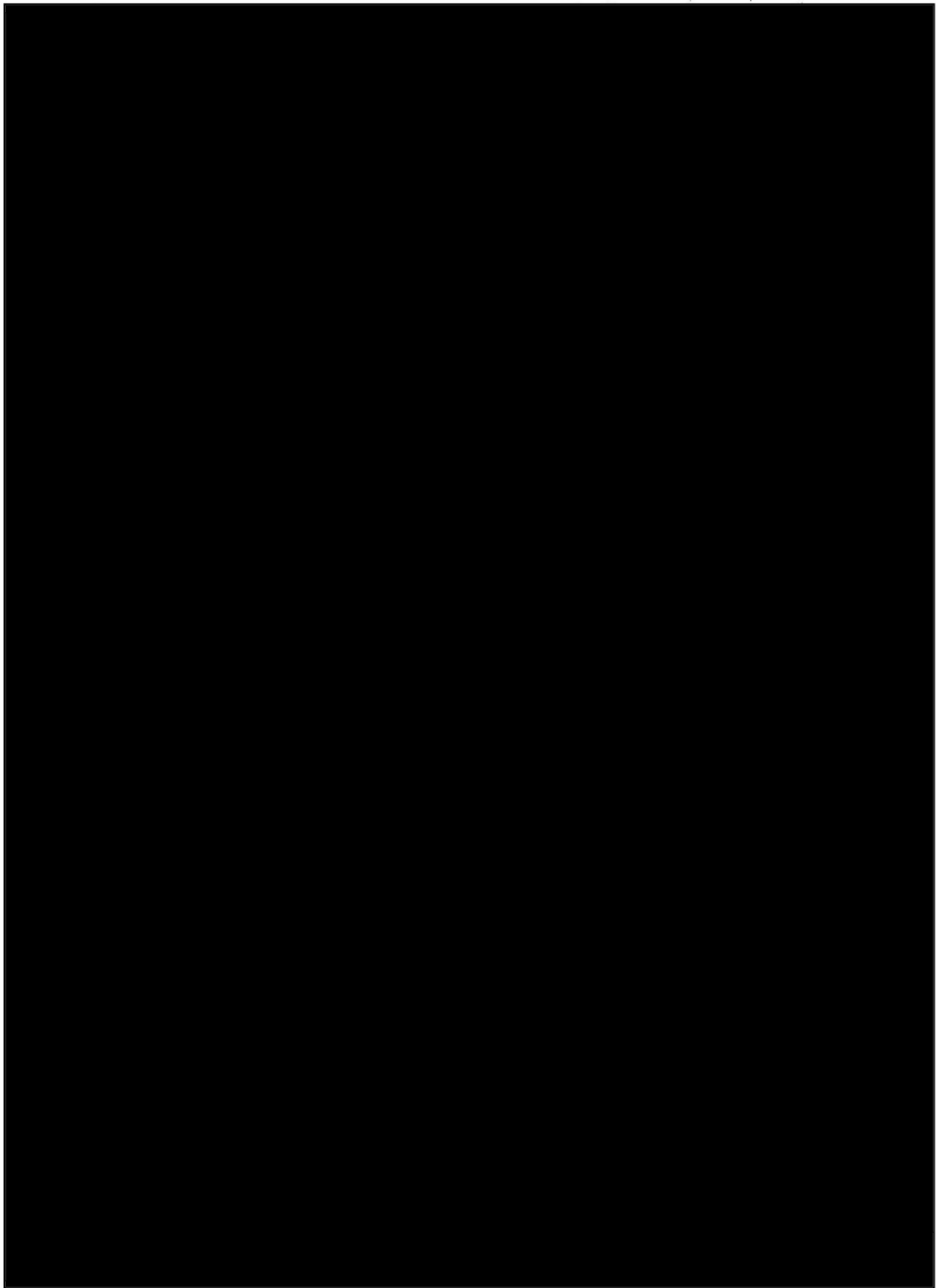
Grundbuch

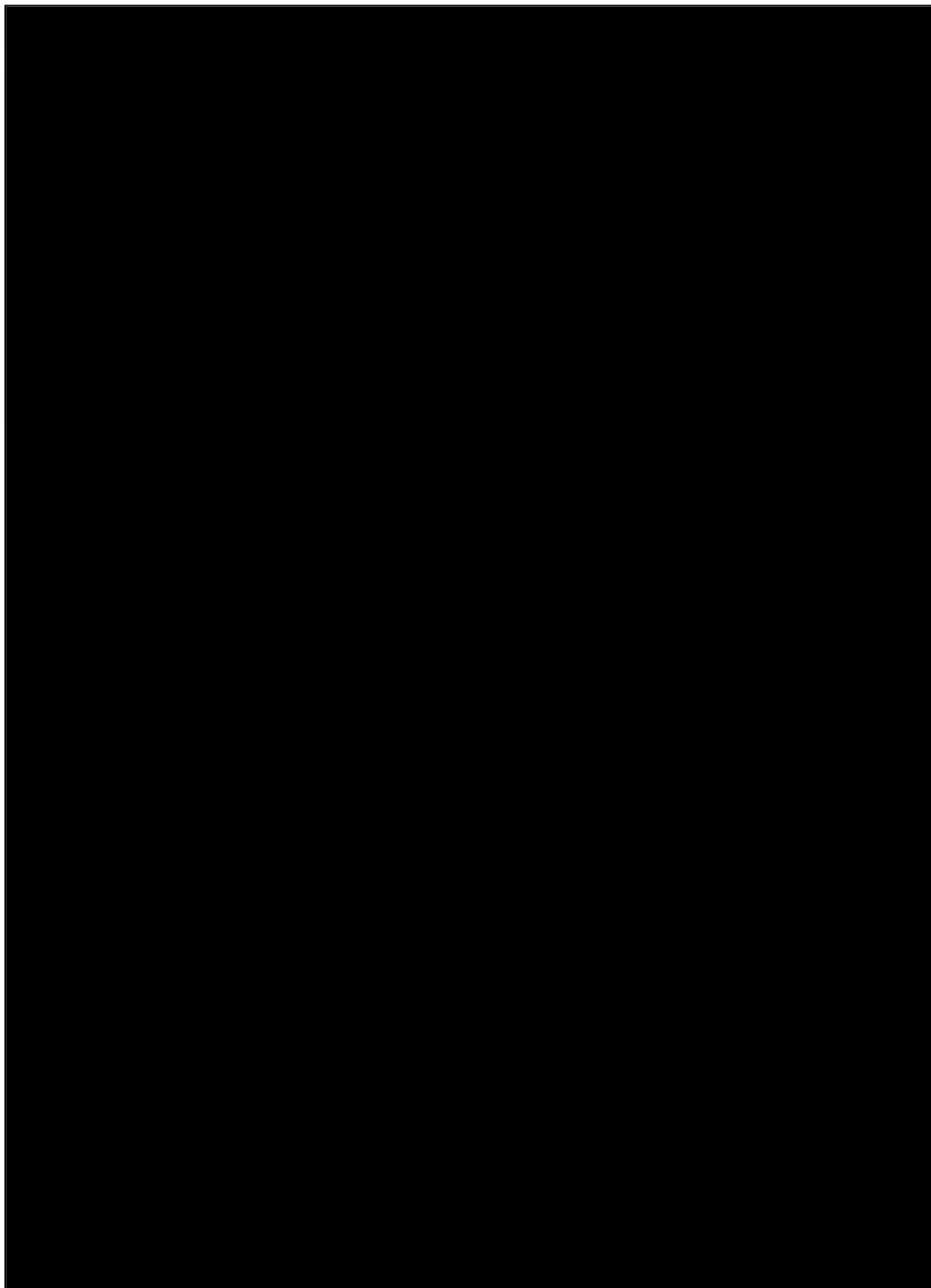
VON

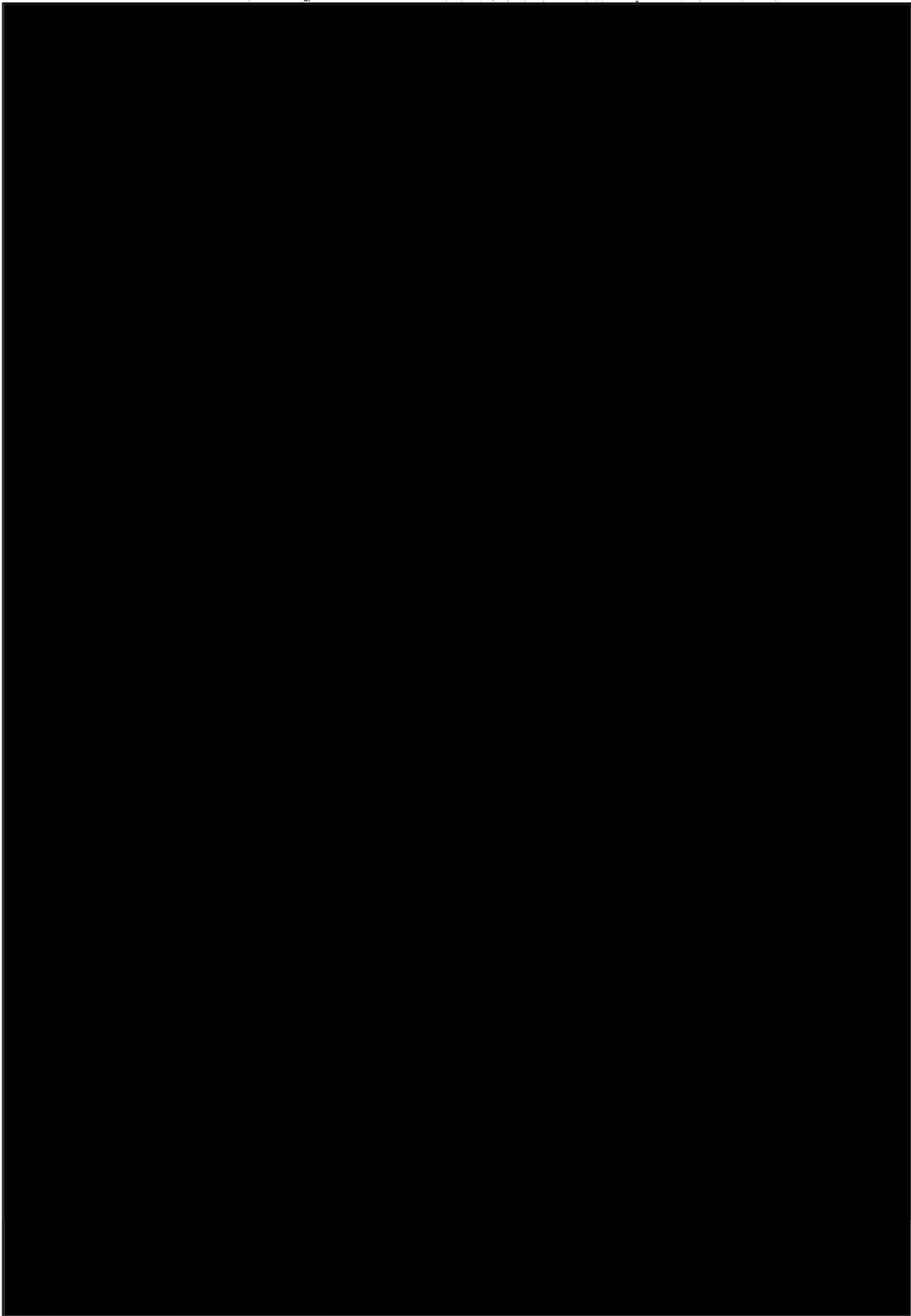
Stellingen

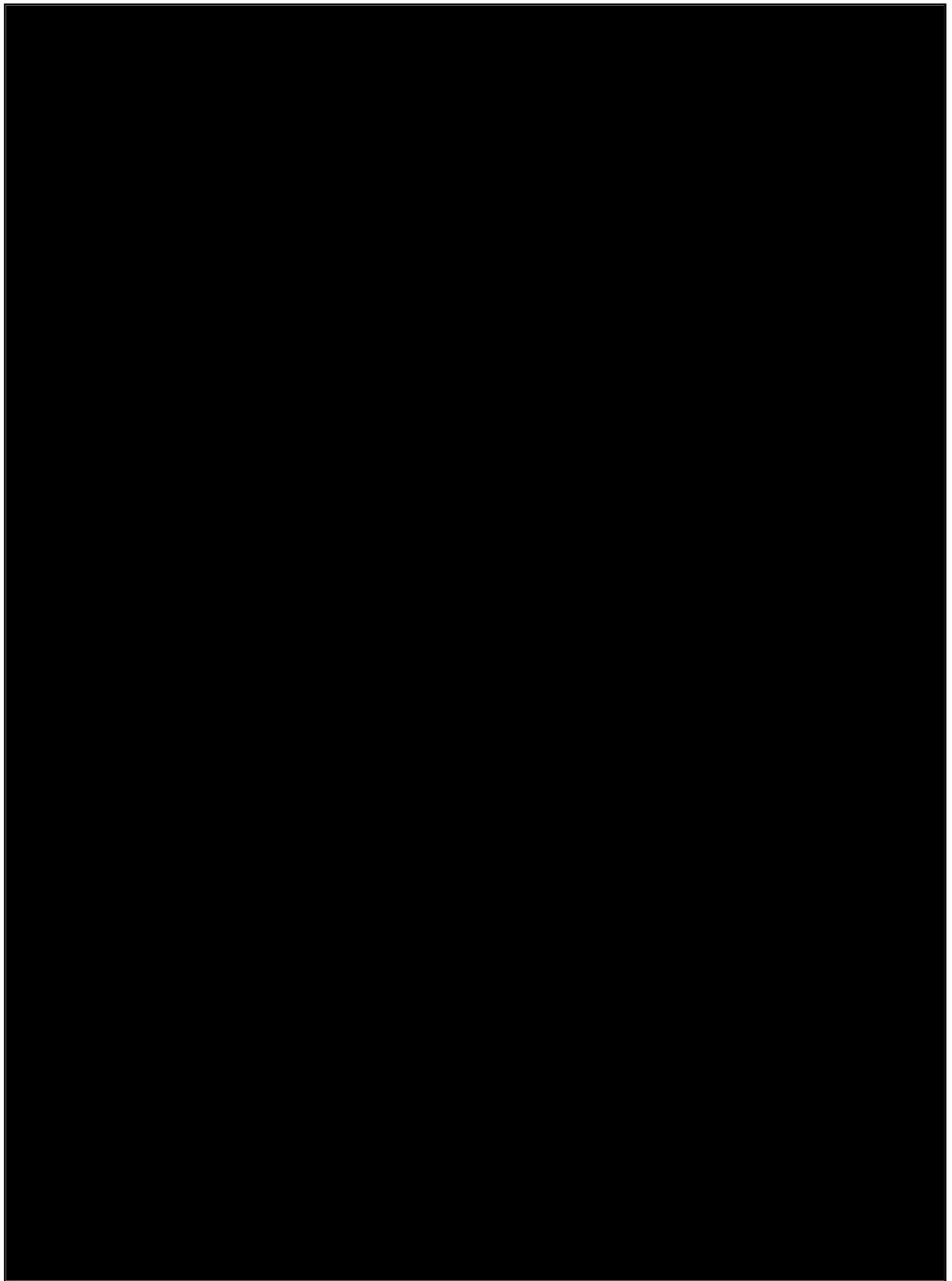


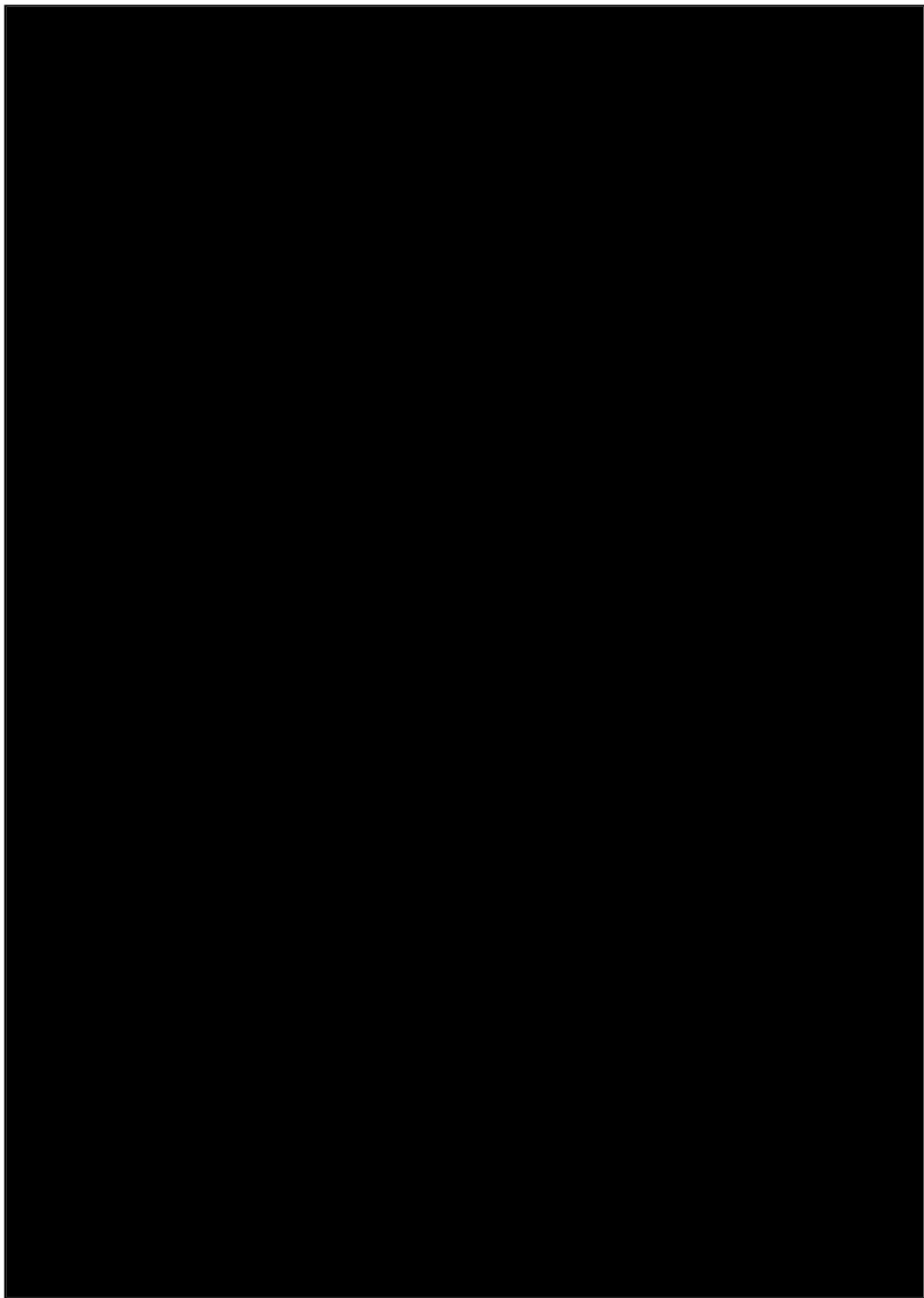












1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

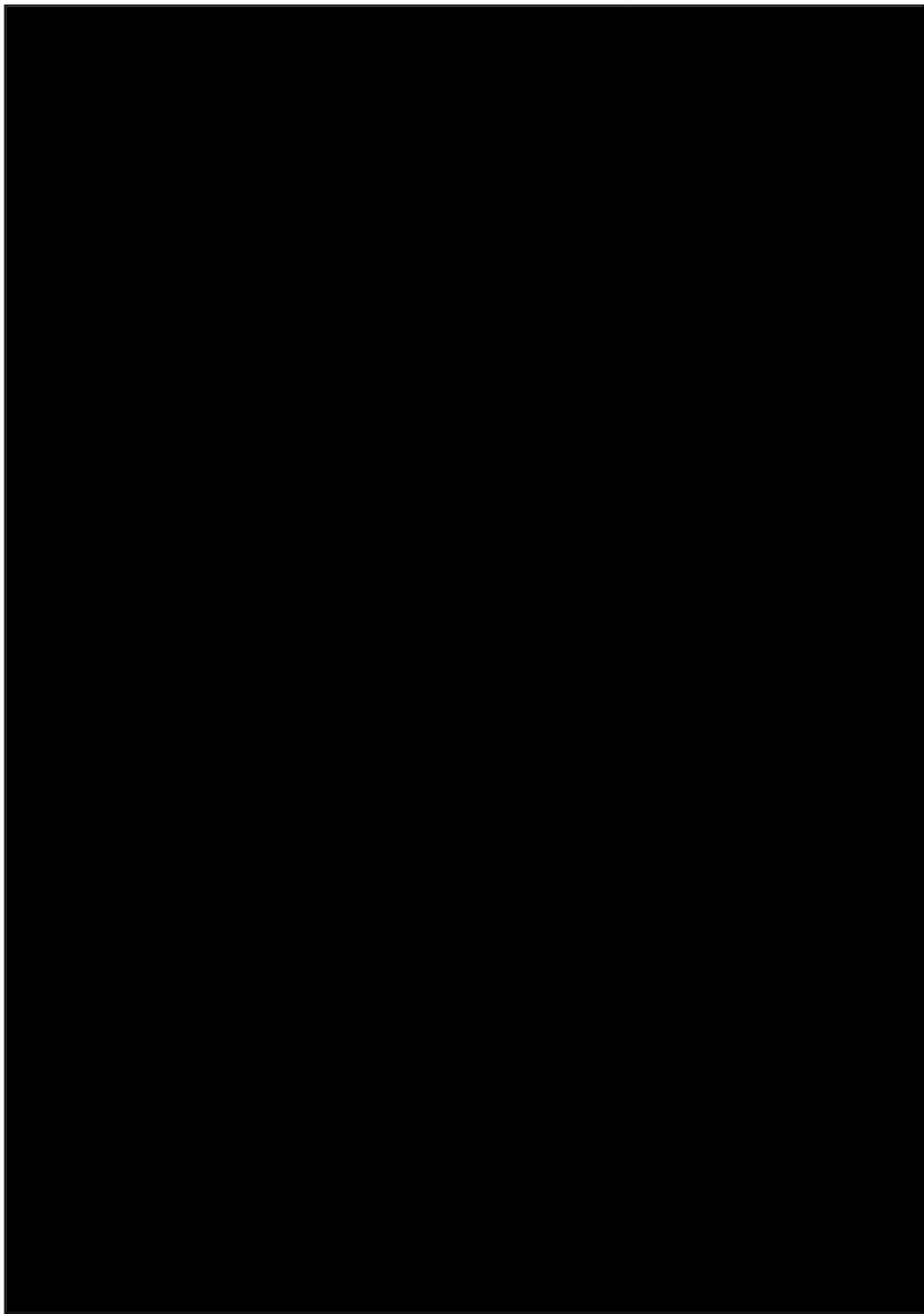
522

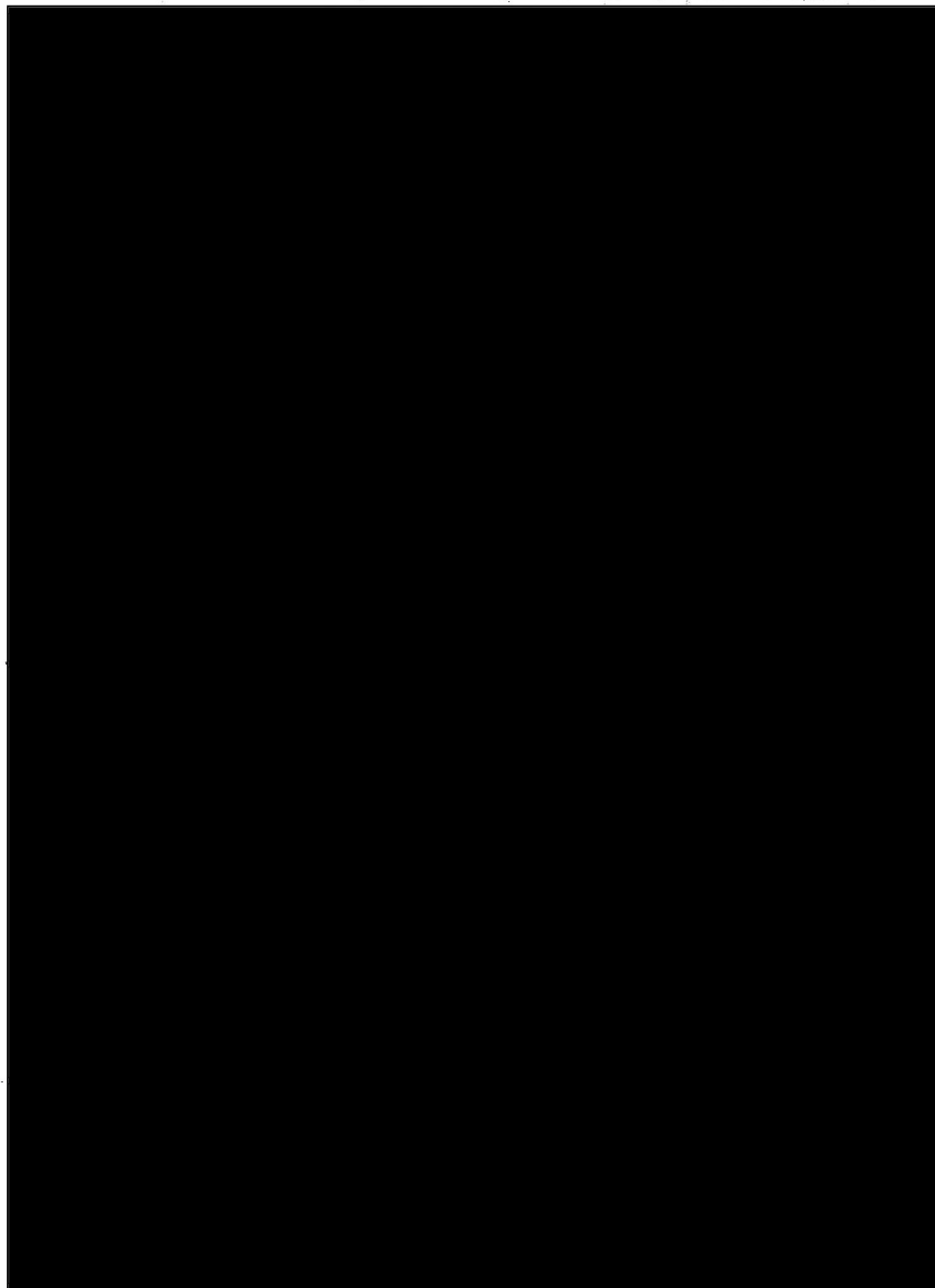
523

524

525

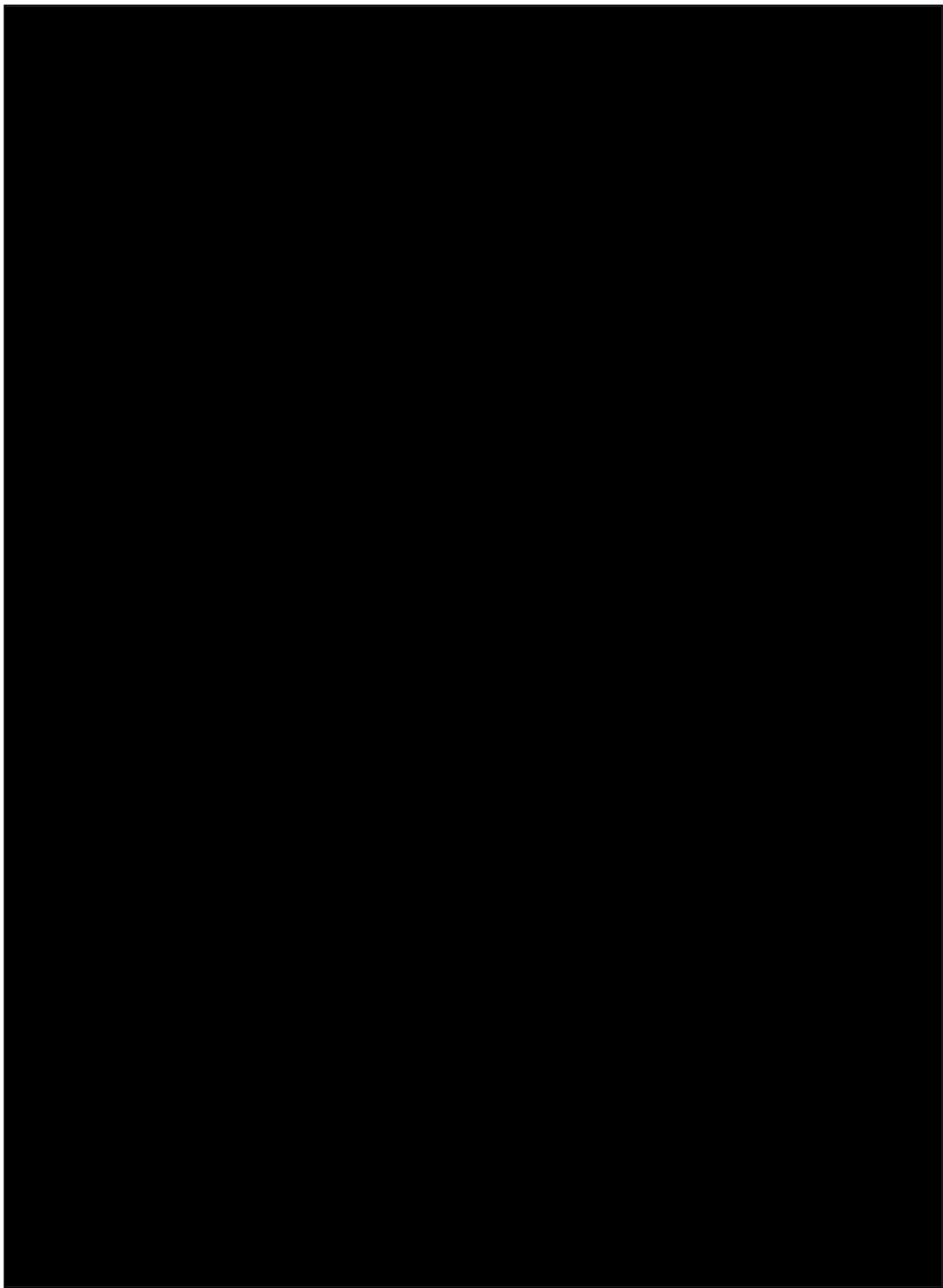
52

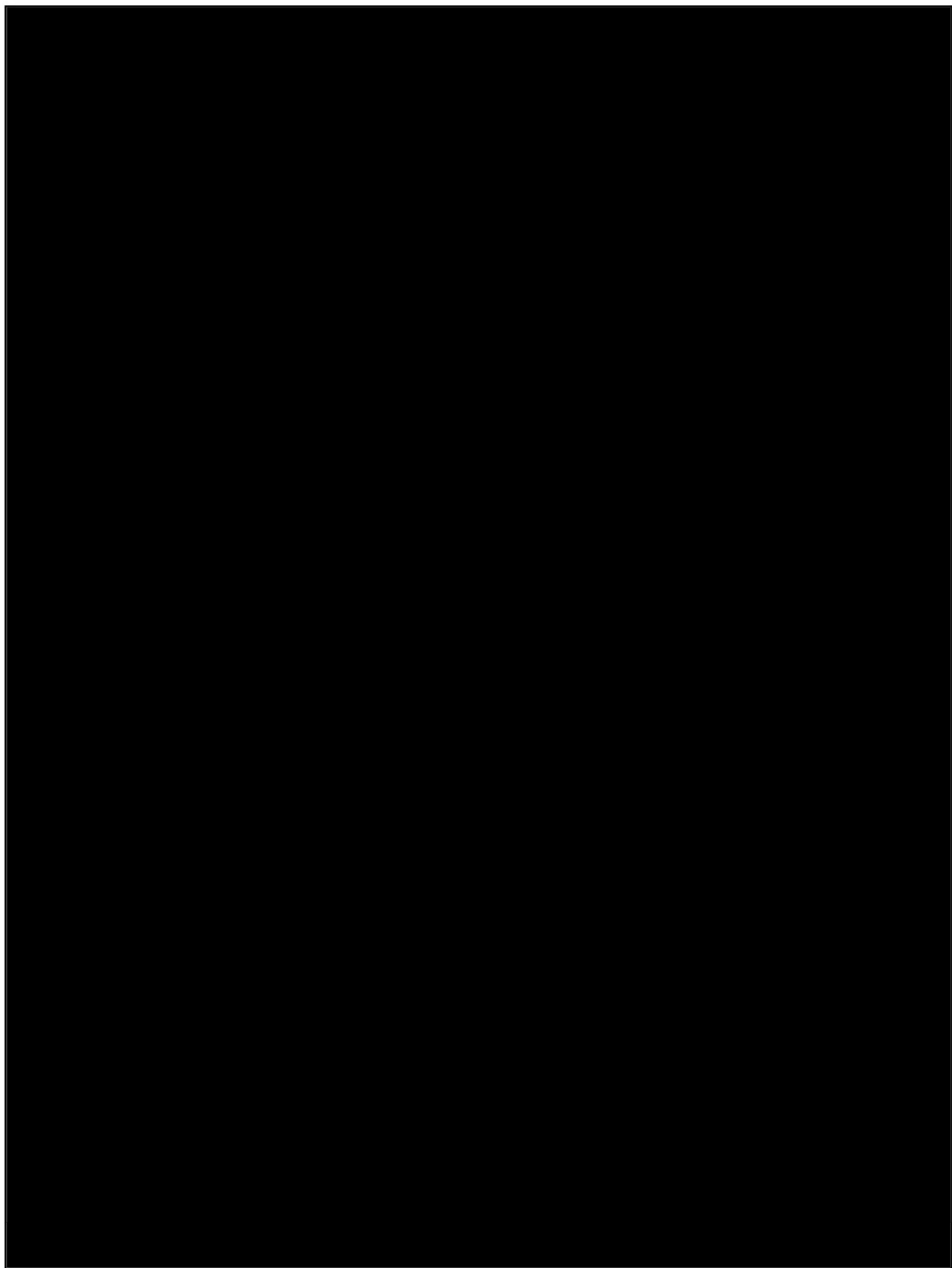


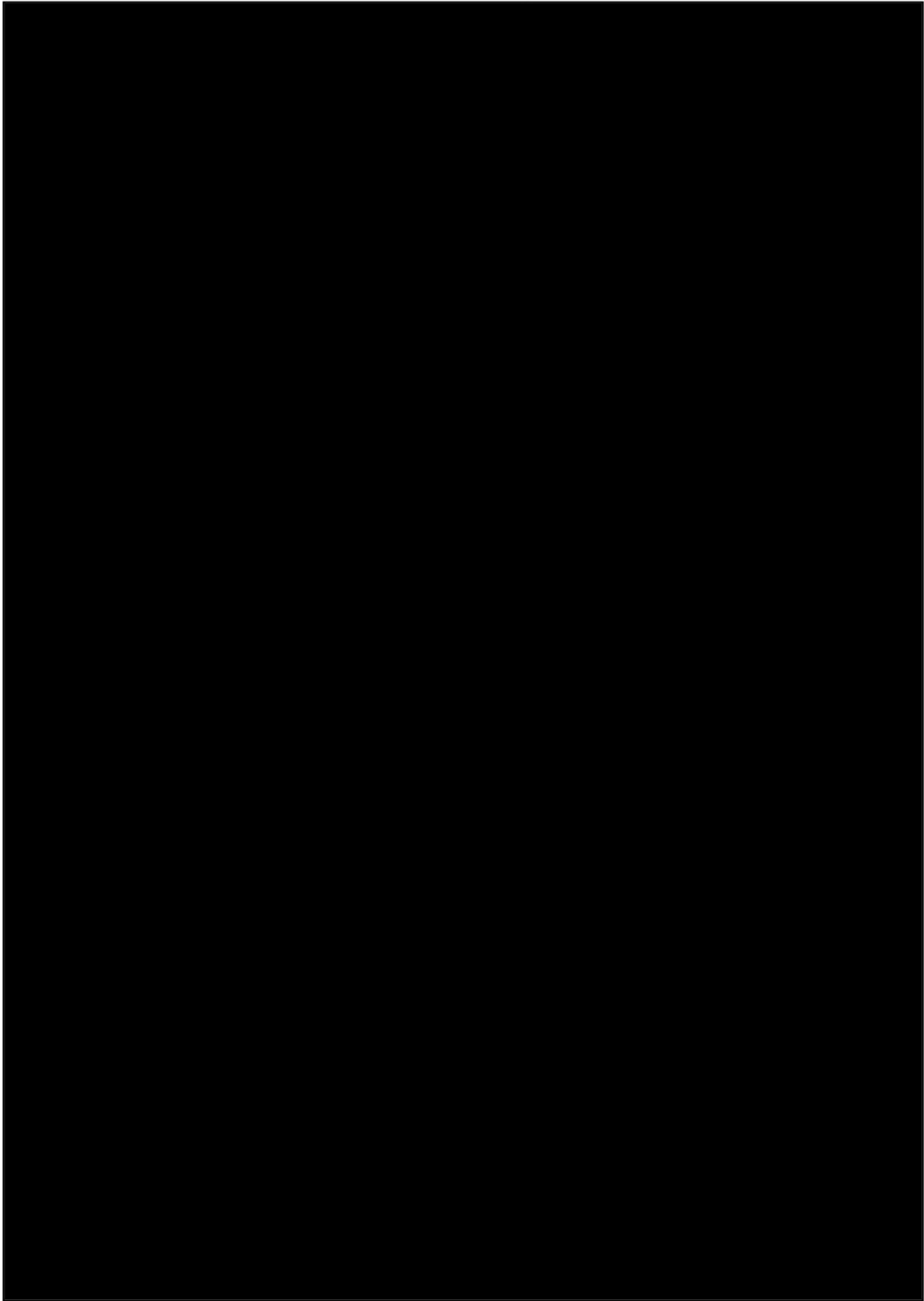


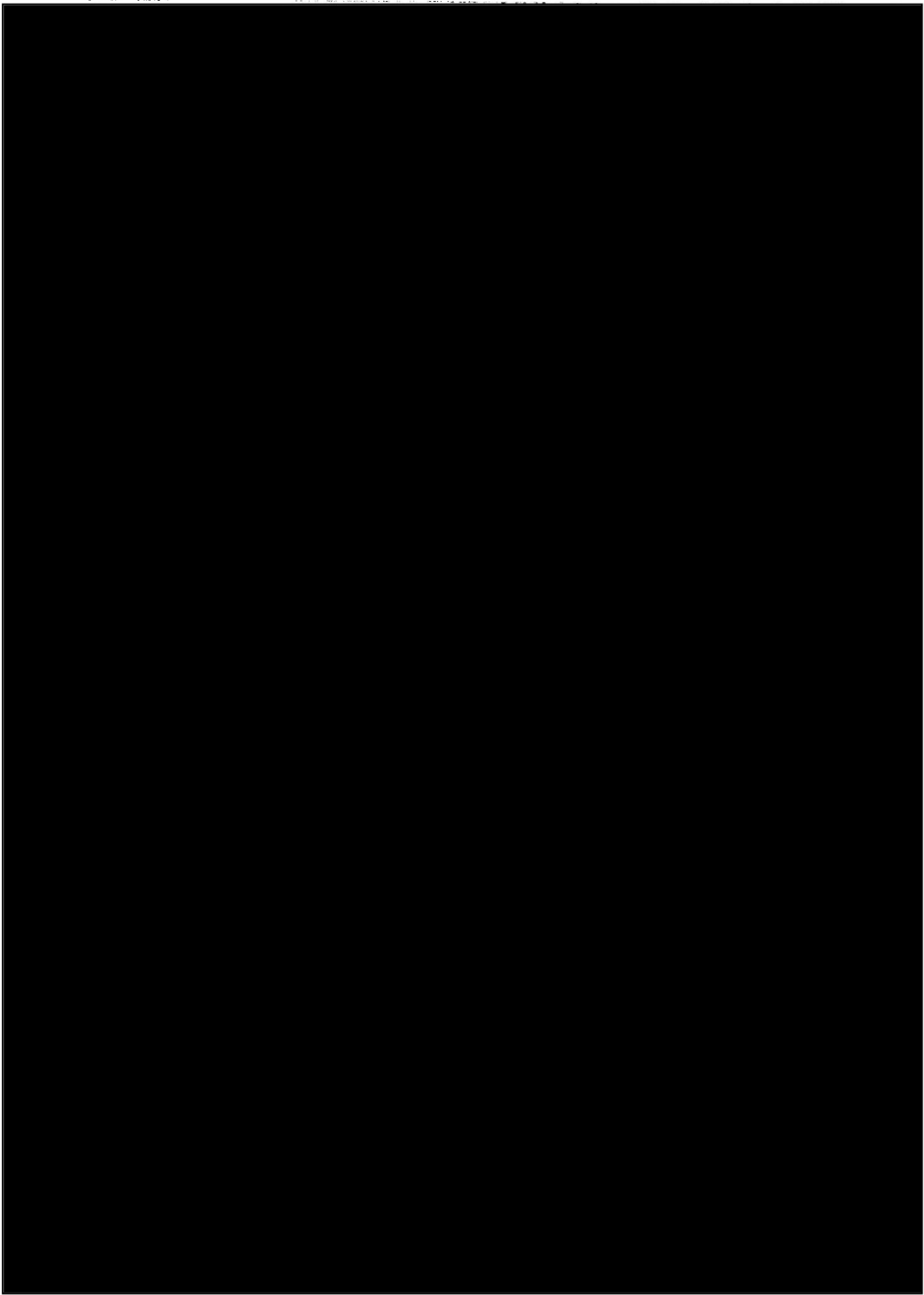
100

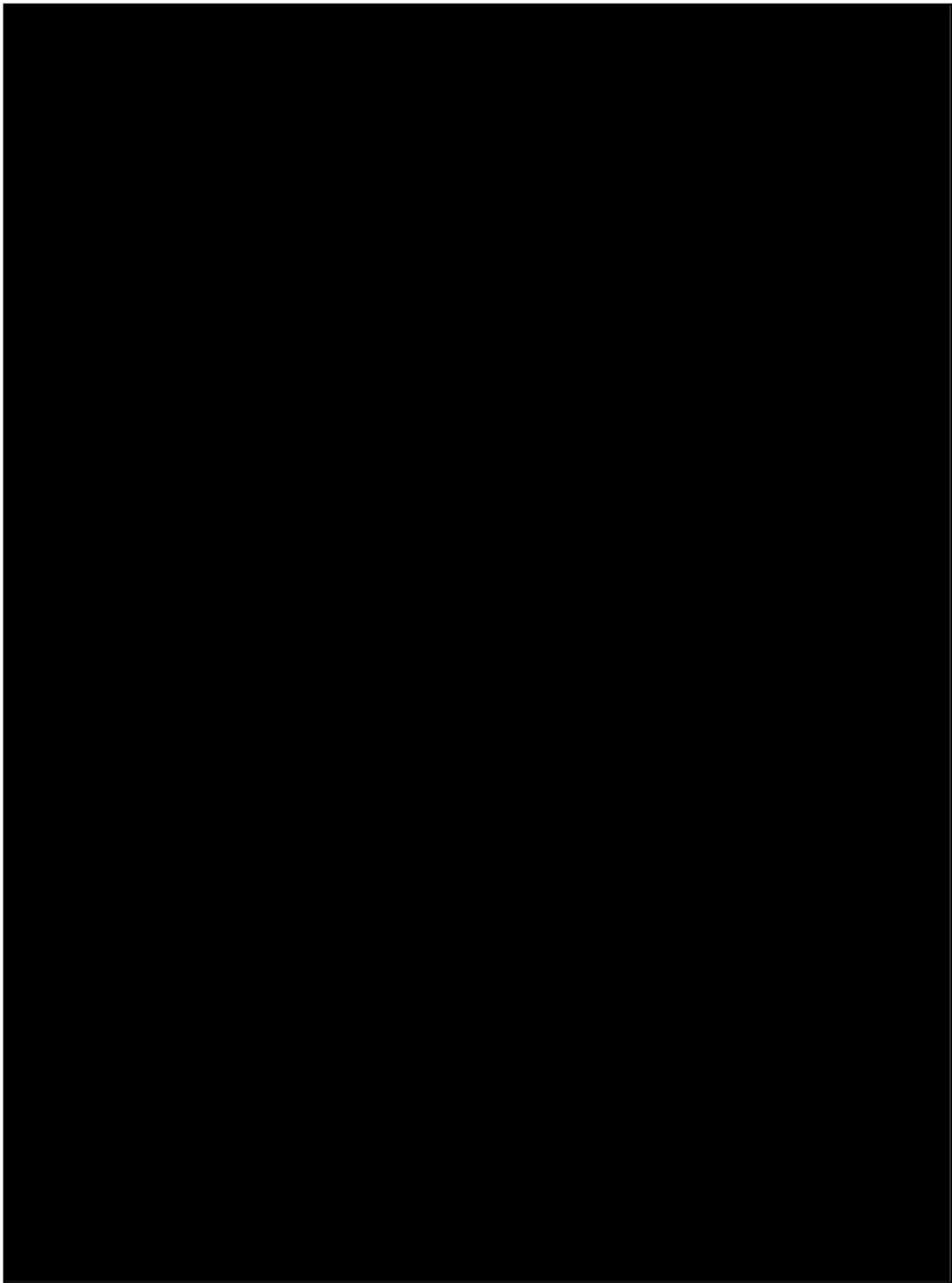
[The following text is a dense, continuous block of text, likely a scan of a document page. It is mostly illegible due to extreme blurring and low contrast. The text appears to be a single paragraph or a series of closely related sentences, but the specific words and structure cannot be discerned.]

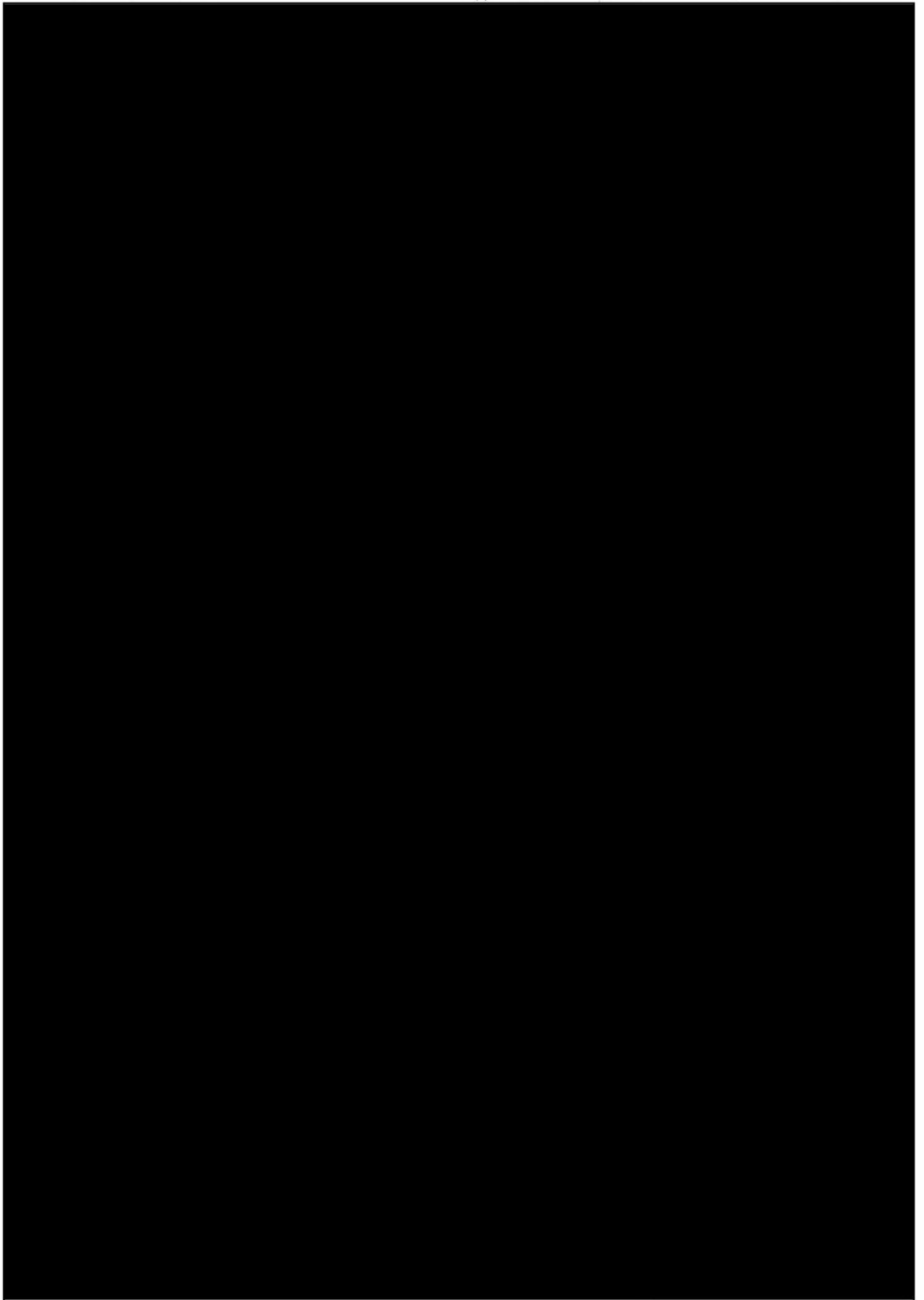














Festsetzungen

Notar

Hinweise

[illegible]

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

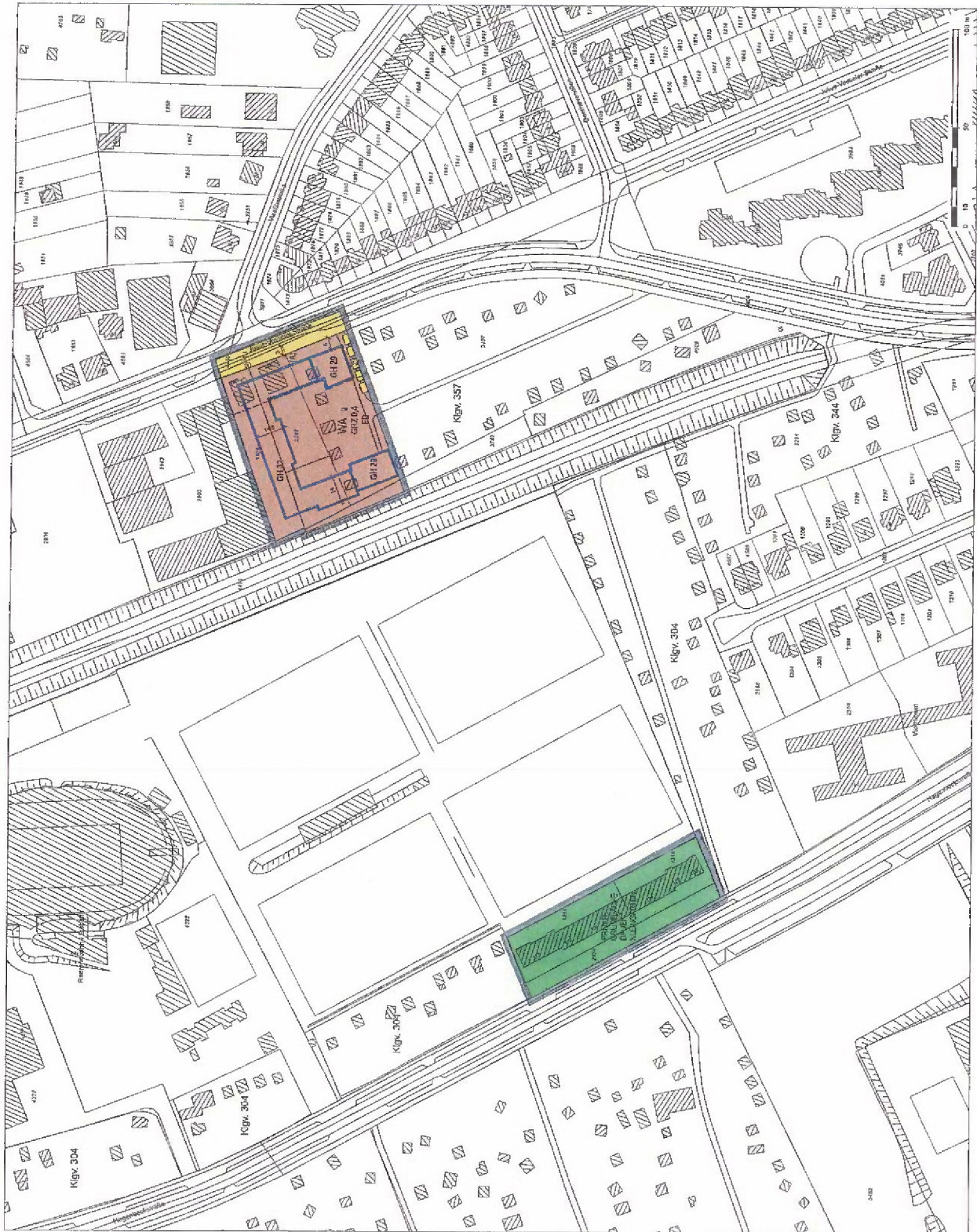
Vorhabenbezogener Behandlungsplan
Lokstedt 65 / Stellingen 68

Stand: Entwurf zur Behördenbeteiligung

Magnstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Elmsbüttel

Ortsteile 317/321





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 Druckversion nach Bedarf.
- Schlussmitteilungen an die Einwender (postalisch)

Hamburg, den 21.12.2016

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. An-einandergrenzende 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 Verzeichensordner auf dem BOP-Sharepoint bereitzustellen:
- als **XPlanGML-Datei**: Planzeichnung
 - als **DWG-Datei**: Planzeichnung
 - als **Shape-Datei**: Umriss des festgestellten Bebauungsplanes (→ analoges Vorgehen bei rotem Verfahrensumriss); 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).