Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan

Groß Borstel 25

"Tarpenbek Greens"

zwischen
der Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Kümmellstraße 6
20243 Hamburg

nachstehend **"Hamburg"** genannt

und der
Alcove Europe Two S.à r.l.

8-10 Avenue de la Gare
L-1610 Luxembourg

vertreten durch [redacted]uf-grund Vollmacht vom 21./27. März 2014

nachstehend **"Investorin"** genannt.

Urban development agreement

for the zoning plan

Groß Borstel 25

"Tarpenbek Greens"

between
the Free and Hanseatic City of Hamburg

represented by the District Office Hamburg-North
Economy, Construction and Environment Department

Kümmellstraße 6
20243 Hamburg

hereinafter **"Hamburg"**

and
Alcove Europe Two S.à r.l.

8-10 Avenue de la Gare
L-1610 Luxembourg

represented by [redacted]n the basis of a power of attorney dated 21/27 March 2014

hereinafter the **"Investor"**

Vorbemerkung

(1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung einer Fläche zwischen der Straße Kellerbleek, dem Bachlauf der Tarpenbek, dem Kleingartenverein Tarpenbekufer und der Trasse der Güterumgehungsbahn im Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil Groß Borstel. Die Fläche soll überwiegend dem Wohnungsbau zugeführt werden. Im Sommer 2011 wurde ein städtebaulich freiraumplanerisches Gutachterverfahren zur Planung von mindestens 750 Wohneinheiten und einer zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche durchgeführt. Die Fläche ist in das Wohnungsbauprogramm 2012 des Bezirks Hamburg-Nord aufgenommen worden. Hamburg beabsichtigt, das für die Realisierung des Wohngebiets erforderliche Planungsrecht durch einen Bebauungsplan mit der vorgesehenen Bezeichnung Groß Borstel 25 zu schaffen. Hamburg hat am 11.11.2013 eine entsprechenden Änderung des Aufstellungsbeschlusses gefasst, hat den Bebauungsplan-Entwurf mit der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und vom 25.11.2013 bis 03.01.2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

(2) Die Investorin ist Eigentümerin der im Grundbuch von Eppendorf des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 14432 unter lfd. Nr. 1-4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücke (Flurstücke 3616, 3618, 3619 und 3621). Über den Erwerb von fünf noch zu vermessenden Teilflächen des Flurstücks 3342 mit einer Größe von insgesamt etwa 32.551 m² hat die Investorin mit der Freien und Hansestadt Hamburg am 27. März 2014 einen Grundstückskaufvertrag geschlossen, in dem die Teilflächen näher bezeichnet sind (**Anlage 4**). Die im Eigentum der Investorin stehenden Grundstücke

Recitals

(1) This agreement is made in relation to the urban development of an area between the street Kellerbleek, the Tarpenbek stream bed, the allotment Tarpenbekufer and the bypass freight railway line in the district Hamburg-North, sub-district Groß Borstel. The majority of the area is to be used towards residential development. In Summer 2011 an urban open space planning survey was conducted to plan a minimum of 750 residential units and a central public green. The area was included in the residential development programme 2012 of the District Hamburg-North. Hamburg intends to create the necessary zoning law for the implementation of the residential zone in the form of a zoning plan with the intended designation Groß Borstel 25. On 11.11.2013 Hamburg adopted an appropriate amendment to the zoning resolution, it has consulted the public and the authorities and organisations representing public concerns, and from 25.11.2013 to 03.01.2014 it made the draft available for public inspection pursuant to § 3 par. 2 BauGB.

(2) The Investor is the owner of the real estate registered on the land register of Eppendorf of the Municipal Court of Hamburg, folio 14432 no. 1-4 of the inventory (plots 3616, 3618, 3619 and 3621). In order to acquire five partial areas, remaining to be measured, out of plot 3342 with a total size of approximately 32,551 sqm, the Investor entered into a certain real estate purchase agreement with the Free and Hanseatic City of Hamburg on 27 March 2014, in which the partial areas are described in more detail (**Appendix 4**). The real estate owned by the Investor and the areas acquired by the Investor from the Free and Hanseatic City of Hamburg under the real estate purchase agreement of 27

sowie die von der Investorin von der Freien und Hansestadt Hamburg mit dem Grundsückskaufvertrag vom 27. März 2014 erworbenen Flächen werden im Folgenden auch insgesamt als **„Investorenflächen“** bezeichnet. Die Investorin beabsichtigt, auf den Investorenflächen wohnbauliche Nutzungen sowie private Grünflächen mit den notwendigen Erschließungsanlagen nach den Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs Groß Borstel 25 **(Anlage 2)** zu entwickeln bzw. zu errichten sowie die Herstellung der ausgewiesenen städtischen Parkanlage zu unterstützen. Diese Nutzungsabsicht wird im Folgenden **"Vorhaben"** genannt.

March 2014 are hereinafter also collectively referred to as the **"Investor Property"**. The Investor intends to develop and/or build on the Investor Property certain residential uses and private green spaces with the necessary local improvement facilities in accordance with the draft zoning plan Groß Borstel 25 **(Appendix 2)** and to support the development of the zoned city park. This intended use is hereinafter referred to as the **""Project"**.

(3) Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung für die Vorweggenehmigungsreife im Sinne des § 33 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs.

(3) This agreement is a requirement for the permissibility of the Project pursuant to § 33 par. 1 No. 2 of the Planning Code.

§ 1 Vertragszweck

Mit diesem Vertrag werden Art und Umfang der Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen durch die Investorin vereinbart, die der Freien und Hansestadt Hamburg als Voraussetzung oder als Folge der Realisierung des Vorhabens "Tarpenbek Greens" / Bebauungsplan Groß Borstel 25 entstehen. Dieser Vertrag dient desweiteren der Umsetzung von städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielen der Freien und Hansestadt Hamburg. Für die Realisierung der Erschließungsanlage wird ein gesonderter Erschließungsvertrag abgeschlossen (vgl. § 4).

§ 1 Purpose of agreement

This agreement specifies the type and extent of certain costs and other expenses the Investor undertakes to bear in relation to certain urban development measures, such costs and expenses incurred by the Free and Hanseatic City of Hamburg as a requirement for or as a consequence of the realisation of the Project "Tarpenbek Greens" / zoning plan Groß Borstel 25. This agreement furthermore serves to implement certain urban development and city development goals of the Free and Hanseatic City of Hamburg. A separate local improvement agreement will be entered into for the implementation of the urban improvement facility (cf. § 4).

§ 2 Geltungsbereich des Vertrags

Der Geltungsbereich des Vertrags entspricht den Grenzen des im Lageplan **(Anlage 1)** abgegrenzten Gebietes und entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Groß Borstel 25 **(Anlage 2),** mit Ausnahme der Tarpenbek, der Bahnanlagen und der für ein Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche. Er umfasst die Flurstücke 3616, 3618, 3619, 3621 und teilweise das Flurstück 3342 der Gemarkung Eppendorf.

§ 2 Scope of the agreement

The scope of the agreement corresponds to the boundaries of the area delineated in the site plan ((**Appendix 1**) and corresponds largely to the area covered by the draft zoning plan 25 **(Appendix 2)**, other than the Tarpenbek stream, the railway line and the area intended for a rainwater reservoir. It comprises the plots 3616, 3618, 3619, 3621 and parts of the plot 3342 of the district Eppendorf.

Die genannten Flächen werden nachfolgend auch als das **„Vertragsgebiet"** bezeichnet.

§ 3 Bestandteile und Anlagen des Vertrags

(1) Bestandteile dieses Vertrags sind die folgenden Anlagen:

a) Lageplan mit Vertragsgebiet (**Anlage 1**),

b) Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 25 mit Planzeichnung M 1:1.000 und Verordnungstext (**Anlage 2**) in der Fassung zum Beschluss zur Feststellung,

c) ein Grundbuchauszug betreffend die Flurstücke 3616, 3618, 3619 und 3621 der Gemarkung Eppendorf (**Anlage 3**)

d) der Grundstückskaufvertrag zwischen Hamburg und der Investorin vom 27. März 2014 über den Erwerb von näher bezeichneten Teilflächen des Flurstücks 3342 der Gemarkung Eppendorf (**Anlage 4**),

e) Planung der Lärmschutzwand (**Anlage 5**),

f) vorläufiges Entwässerungskonzept (**Anlage 6**)

g) Funktionsplan zum Bebauungsplan-Entwurf (**Anlage 7**)

h) Funktionsplan Wohneinheiten - Tarpenbek Greens - Lageplan mit Berechnung der Wohneinheiten (**Anlage 8**)

i) Regel Kindertageseinrichtungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration der Stadt Hamburg (**Anlage 9**)

(2) Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Investorin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

The aforementioned areas are hereinafter also referred to the **"Zone"**.

§ 3 Parts of and appendices to the agreement

(1) The following appendices are integral parts of this agreement.

a) site plan with the Zone (**Appendix 1**),

b) draft zoning plan Groß Borstel 25 with plan drawing M 1:1,000 and the wording of the regulations (**Appendix 2**) in the version of the resolution,

c) a land register excerpt for the plots 3616, 3618, 3619 and 3621 of the district Eppendorf (**Appendix 3**)

d) real estate purchase agreement between Hamburg and the Investor of 27 March 2014 for the acquisition of certain partial areas out of plot 3342 of the district Eppendorf (**Appendix 4**),

e) plans for the sound barrier wall (**Appendix 5**),

f) preliminary drainage concept (**Appendix 6**)

g) function plan to the draft zoning plan (**Appendix 7**)

h) function plan residential units - Tarpenbek Greens - site plan with residential units calculation (**Appendix 8**)

i) Guidelines for Nurseries issued by Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung and Guidelines for the Operation of Child Day Care Centres issued by the Work, Social, Family and Integration Authority of the City of Hamburg (**Appendix 9**)

(2) This agreement does not replace the additional necessary approvals and permissions to be obtained by the Investor pursuant to the law.

§ 4 Verweis auf Erschließungsvertrag und weitere Verträge

(1) Zur Realisierung des Vorhabens ist die Herstellung neuer Erschließungsanlagen sowie neuer Entwässerungsanlagen erforderlich.

(2) Die Investorin wird mit Hamburg, Fachamt Management des öffentlichen Raumes / Abteilung Tiefbau, einen Erschließungsvertrag abschließen, der im Hinblick auf den Bebauungsplan-Entwurf die Erstellung der zukünftigen und den Umbau der bestehenden öffentlichen Wege- und Straßenverkehrsflächen regelt.

(4) Mit der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) wird die Investorin einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über den notwendigen Sielbau abschließen.

(5) Die Parteien sind sich einig, dass die Regelungen des vorliegenden Vertrags sowie die Darstellungen in den Anlagen des vorliegenden Vertrags dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag nicht vorgreifen.

(6) Die Parteien werden sich bei der Verhandlung der vorgenannten Verträge gegenseitig unterstützen und informieren.

§ 4 Reference to local improvement agreement and further agreements

(1) The implementation of the Project requires new local improvement facilities and new drainage facilities to be built.

(2) The Investor shall enter into a local improvement agreement with Hamburg (Public Spaces Management Office / Civil Engineering Unit), which covers the construction of the future public traffic areas and the conversion of the existing public traffic areas with regard to the draft zoning plan.

(4) The Investor shall enter into a public-law agreement with Hamburger Stadtentwässerung (HSE) for the necessary construction of sewers.

(5) The parties agree that the provisions of this agreement and the representations in the appendices to this agreement will not predetermine the local improvement agreement that remains to be entered into.

(6) In negotiating the aforementioned agreements the parties shall assist each other and keep each other informed.

§ 5 Zusammenarbeit

(1) Investorin und Hamburg verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind, sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Zu diesem Zweck werden folgende Projektbeauftragte bestellt:

Projektbeauftragter von Seiten Hamburgs ist:

[redacted] Fachamt Stadt-

§ 5 Cooperation

(1) The Investor and Hamburg shall cooperate in the zoning plan procedure on a basis of mutual trust. This includes in each case fully informing the other party in good time of circumstances relevant for the other party, and the necessary coordination and consultations in the course of the planning.

The following project officers are appointed for the purpose:

Hamburg's project officer is:

[redacted] City and Landscape

und Landschaftsplanung

Projektbeauftragter von Seiten der Investorin ist:

[redacted] McGarrellReilly Group, Dublin
i.A. der Alcove Europe Two S.à r.l.

(2) Hamburg wird bei Verhandlungen zu Auftragsvergaben, die eine Kostenübernahmeverpflichtung der Investorin beinhalten, die Interessen der Investorin an einer möglichst wirtschaftlichen Planung berücksichtigen.

§ 6 Vereinbarung über durchzuführende Maßnahmen und Kostentragung

(1) Die Parteien werden entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen die nachfolgend aufgeführten erforderlichen Maßnahmen im Vertragsgebiet durchführen.

(2) **Herstellung und dauerhafte Unterhaltung einer Lärmschutzanlage**

Die Errichtung einer Lärmschutzanlage im Süden des Plangebiets ist Voraussetzung für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den neuen Wohngebieten.

Die Investorin verpflichtet sich daher, die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Lärmschutzanlage gemäß der in **Anlage 5** dargestellten Planung vor Fertigstellung der Wohneinheiten zu errichten bzw. errichten zu lassen und dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Eine abschnittsweise Realisierung im Zusammenhang mit der Bebauung der einzelnen Baufelder ist zulässig, wobei die Lärmschutzanlage nach Westen und Osten in einer Länge von mindestens 250 m über die Grenzen des betreffenden Baufeldes hinaus errichtet sein muss.

(3) **Herstellung einer öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz**

Planning Specialist Office

The Investor's project officer is:

[redacted] McGarrellReilly Group, Dublin
for Alcove Europe Two S.à r.l.

(2) In negotiations for awarding contracts containing costs to be borne by the Investor, Hamburg shall take into account the Investor's aim to keep the planning as cost-effective as possible.

§ 6 Agreement for measures to be carried out and bearing of costs

(1) The parties shall carry out the necessary measures in the Zone listed below in accordance with the following provisions.

(2) **Creation and ongoing maintenance of a sound barrier**

The creation of a sound barrier in the south of the plan zone is required to as to ensure healthy living and working conditions in the new residential areas.

The Investor shall create, and/or cause to be created, the sound barrier designated in the draft zoning plan in accordance with the planning shown in **Appendix 5** before the creation of the residential units, and shall maintain and keep it on an ongoing basis. It may be implemented section by section corresponding to the individual construction plots, provided that the sound barrier must have been created along a minimum length 250m eastward and westward of the boundaries of the respective construction plot.

(3) **Creation of a public park with children's playground**

Auf den im Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 25 **(Anlage 2)** als "ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE (FHH)" und SPIELPLATZ (FHH) festgesetzten Flächen beabsichtigt Hamburg die Herstellung einer ca. 6920 m^2 großen öffentlichen Parkanlage inklusive Kinderspielplatz. Diese Anlage ist zur Versorgung des neuen Wohnbaugebietes mit öffentlichem Grün erforderlich. Die genannten Flächen verbleiben im Eigentum von Hamburg.

On the areas the draft zoning plan Groß Borstel 25 **(Appendix 2)** designates as "PUBLIC GREEN - PARK (FHH)" and PLAYGROUND (FHH), intends to create a public park with a size of approx. 6,920 sqm including a children's playground. This park is necessary to provide the new residential area with a public green. The aforementioned areas remain Hamburg's property.

Die Investorin wird sich an den Herstellungskosten mit einem Festbetrag in Höhe von 350.000 Euro beteiligen. Sie zahlt nach Aufforderung durch Hamburg binnen 4 Wochen. Hamburg wird die Mittel unmittelbar vor der beabsichtigten Vergabe der Aufträge abfordern. Ein Beitrag an den Kosten der Unterhaltung wird nicht vereinbart.

The Investor shall pay a fixed contribution to the creation costs, of EUR 350,000. It shall pay after Hamburg's demand within 4 weeks. Hamburg will claim the contribution immediately before the intended awarding of the contracts. No contribution to maintenance costs is agreed.

Die im Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 25 als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind nicht Bestandteil der öffentlichen Parkanlage. Ihre Herstellung wird im Erschließungsvertrag geregelt.

The areas designated as traffic areas in the draft zoning plan Groß Borstel 25 are not a part of the public park. Their creation will be covered by the local improvement agreement.

(4) **Herstellung eines öffentlich zugänglichen Gehwegs nördlich der Wohngebiete**

(4) **Creation of a footpath with public access north of the residential areas**

Die Investorin verpflichtet sich, auf den Flächen zwischen der südlichen Böschung der Tarpenbek und den neuen Wohngebieten, für die im Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 25 **(Anlage 2)** ein Gehrecht festgesetzt ist, einen 3,5 m breiten öffentlich zugänglichen Fußweg nach Maßgabe einer mit Hamburg, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmenden Planung anzulegen. Der Fußweg wird durchgehend einheitlich gestaltet. Die Herstellungsverpflichtung entsteht je Teilabschnitt, sobald eine Baugenehmigung für das entsprechende Teilgebiet erteilt wurde und ist mit der jeweiligen Baufertigstellung nutzbar zu machen. Teilgebiete sind die im Entwurf des Bebauungsplanes Groß Borstel 25 als solche bezeichneten Gebiete. Die Investorin wird die endgültige Herstellung bei dem o.g. Fachamt nachwei-

On the areas between the southern slope of the Tarpenbek and the new residential areas, which the draft zoning plan Groß Borstel 25 **(Appendix 2)** makes subject to a right to walk, the Investor shall create a footpath with a width of 3.5m and public access in accordance with plans to be agreed with Hamburg, City and Landscape Planning Specialist Office. The footpath shall be created in a uniform design throughout. The obligation to create it arises for each section as soon as the planning permission has been granted for the relevant Partial Zone, and shall be rendered ready for use on completion of the construction works. Partial Zones are the areas so designated in the draft zoning plan Groß Borstel 25. The Investor shall submit proof of the final creation to the aforementioned Office.

sen.

Die Flächen sind dauerhaft dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung zu stellen. Die Kosten der dauerhaften Unterhaltung sowie die Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht sind vom jeweiligen Grundeigentümer zu tragen bzw. sicherzustellen.

The areas shall be made available to public pedestrian traffic on a permanent basis. The costs of the ongoing upkeep and the occupier's duty to keep the areas safe are borne (or to be procured) by the property owner from time to time.

Zur Besicherung des vorgenannten Nutzungsrechts ist im Kaufvertrag (vgl. **Anlage 4)** geregelt, dass die Investorin für die betroffenen Flächen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg bestellen wird.

To secure the aforementioned right of use, the purchase agreement (cf. **Appendix 4)** provides that the Investor shall create an easement in gross for the Free and Hanseatic City of Hamburg on the relevant areas.

(5) **Herstellung einer Kindertagesstätte**

(5) **Creation of a child day care centre**

(5.1) Die Investorin verpflichtet sich, auf der im Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 25 **(Anlage 2)** als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "KITA" festgesetzten Fläche oder an einer anderen mit Hamburg abgestimmten Stelle im Plangebiet ein Gebäude für eine Kindertageseinrichtung nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten, jedoch ohne die Erstausstattung, auf seine Kosten herzustellen oder herstellen zu lassen.

(5.1) In the area the draft zoning plan Groß Borstel 25 **(Appendix 2)** designated as communal purpose land for child day care purposes or in another location within the plan zone if so agreed with Hamburg, the Investor shall create, or cause to be created, at its expense, a building for a child day care facility including the necessary outdoor facilities and play objects, however without startup equipment.

(5.2) Grundlage für den Bau der Kindertageseinrichtung (jedoch ohne Erstausstattung) sind die Regel Kindertageseinrichtungen der Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung sowie die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration der Stadt Hamburg (BASFI). Die vorgenannten Richtlinien sind als **Anlage 9** beigefügt. Der Investor wird die Ausführungsplanung mit der Fachbehörde abstimmen. Bei der Auswahl des Trägers ist ebenfalls die zuständige Abteilung der BASFI vor Abschluss des Miet- oder Kaufvertrages anzuhören.

(5.2) The construction of the child day care centre (but not including startup equipment) must be based on the Guidelines for Nurseries issued by Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung and with the Guidelines for the Operation of Child Day Care Centres issued by the Work, Social, Family and Integration Authority of the City of Hamburg (BASFI). The aforementioned guidelines are annexed as **Appendix 9**. The Investor shall agree the execution planning with the specialist authority. In selecting an agency, the appropriate unit of BASFI shall also be consulted before entering into the purchase or tenancy agreement.

(5.3) Die Kindertageseinrichtung soll für eine ganztägige Betreuung von 120 bis 140 Kindern mit einer ungefähren Flächengröße von 1.000 m² Bruttogeschossfläche entsprechend den Anforderungen der BASFI - Abteilung Kindertagesbetreuung - hergerichtet und der Betrieb durch die Vermietung oder den Verkauf an einen vom Investor auszuwählen-

(5.3) The child day care centre should be designed for full-day care of 120 to 140 children with an approximate size of 1,000 sqm gross area per storey in accordance with the requirements set by BASFI (Child Day Care Unit) and the operation should be ensured by letting or selling it to a suitable agency, to be selected by the Investor, who must be in-

den, geeigneten Träger, der an der Planung zu beteiligen ist, gesichert werden.

volved in the planning.

(5.4) Die Kindertageseinrichtung muss spätestens bei Fertigstellung bzw. Bezug der 375. Wohneinheit im Vertragsgebiet so bezugsfertig sein, dass sie dem Träger nach Maßgabe des Miet- oder Kaufvertrages übergeben werden kann. Dementsprechend verpflichtet sich der Investor, die Stadt Hamburg (BASFI) ein Jahr vor Fertigstellung von 375 Wohneinheiten zu informieren.

(5.4) The child day care centre must be ready from moving in by the time the 375th residential unit in the Zone is completed so that it can be handed over to the agency in accordance with the purchase or tenancy agreement. Accordingly the Investor shall inform the City of Hamburg (BASFI) one year before completing 375 residential units.

(5.5) Bei Vermietung soll die Mietdauer 15 Jahre mit Verlängerungsoption (zweimal um jeweils 5 Jahre) betragen. Der Mietzins muss im Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung finanzierbar sein.

(5.5) In case of letting it, the tenancy should be for a term of 15 years with successive renewal options (5 years twice). The rent must be such that it can be financed in accordance with the applicable provisions regarding eh financing of child day care.

(6) **Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen**

(6) **Compensation measures**

Die Investorin verpflichtet sich, sämtliche im Bebauungsplan Groß Borstel 25 festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 2 Nr. 27 und 28 des Entwurfs der Verordnung **(Anlage 2)** auf eigene Kosten und entsprechend folgender Vereinbarungen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht weiter zu pflegen.

The Investor shall carry out, and properly care for on an ongoing basis, all the environmental protection measures required by the draft zoning plan Groß Borstel 25 in accordance with § 2 no. 27 and 28 of the draft regulations **(Appendix 2)** at its own expense and in accordance with the following provisions.

Der Trockenrasen (TR) wird erstmalig ab Sommer 2014 durch Entfernen der trockenrasenfremden Vegetation und Mahd gepflegt und dann kontinuierlich weiter gemäht. Dafür wird ein Entwicklungskonzept durch einen naturschutzfachlich kundigen Planer erstellt und mit Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Naturschutz abgestimmt, da es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt.

The dry meadow (TR) will initially be groomed by removing vegetation alien to dry meadows and mowing starting in Summer 2014, and then mowed on a continuous basis. A development concept must be developed by a planner knowledgeable in environmental protection matters and must be agreed with Hamburg, City Development and Environment, Environmental Protection Unit, because it is a biotope that enjoys statutory protection.

Die Fläche wird durch Pflanzung einer dichten und bewehrten Strauchhecke gegen Betreten geschützt (vgl. (9)).

The area shall be protecting from access by planting a thick and thorny shrub hedge (cf. (9)).

Der Gehölzbestand (GB) auf der Böschung zur Tarpenbek wird bis spätestens Sommer 2016 entwickelt. Ein fachkundiges Konzept dafür wird rechtzeitig mit Hamburg, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt.

The shrub and tree area (GB) on the slope towards the Tarpenbek shall be developed by Summer 2016. A professional concept for this shall be agreed in good time with Hamburg, City and Landscape Planning Specialist Office. This is to promote the multi-layered

Damit soll die Mehrschichtigkeit der Vegetationsbestände, bestehend aus Kraut-, Strauch und Baumschicht 1. und 2. Ordnung gefördert werden, um vielfältige, naturnahe Lebensräume für die heimische Vogelwelt und andere Artengruppen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Neben Gehölzbeständen für Gebüschbrüter sollen in von Gehölzen geschützten Bereichen auch Teilflächen mit krautigen und grasgeprägten Flächen geschaffen werden, die Lebensräume für entsprechende Arten wie Bodenbrüter bereit stellen können. Um eine gestalterische Verknüpfung des Wohngebietes mit dem vorhandenen Grünzug entlang der Tarpenbek und eine Sichtbeziehung zu erreichen, sollen sich Bereiche mit dichtem und weniger dichtem Gehölzbestand abwechseln. Dabei sollen dichtere Bestände entlang der Gebäude und weniger dichte Bereiche in den Zwischenräumen von Gebäuden in einem Verhältnis von mindestens 75 % dichteren Bereichen und maximal 25 % Sichtfenstern mit überwiegender Strauchbepflanzung ausgebildet werden.

nature of the existing vegetation, consisting of herb, shrub and tree layers of the 1st and 2nd orders, to maintain and further develop multifaceted, near-natural habitats for native bird populations and other groups of species. In addition to shrub and tree areas for shrub-nesting birds, herb and grass areas protected by shrubs and trees should also be created, to provide suitable habitats for ground-nesting birds. To achieve a design link between the residential area and the existing green space along the Tarpenbek and a visual relationship, areas of thicker and lighter shrub and tree growth should alternate. Thicker growth should be placed along buildings and lighter growth in the spaces between buildings, with a minimum of 75% areas with thicker growth and a maximum of 25% areas of viewing windows with shrubs predominating.

(7) **Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen**

Die Investorin verpflichtet sich, die nachfolgenden Maßnahmen in Abstimmung mit Hamburg, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf eigene Kosten durchzuführen:

(7.1) Die 60 Fledermauskästen entsprechend § 2 Nr. 31 des Entwurfs der Verordnung **(Anlage 2)** zum Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 25 werden vor den Baumfällungen fachgerecht nach Angaben eines entsprechend versierten Biologen an Bäumen angebracht und dauerhaft erhalten. Es werden wartungsfreie Kästen aus dauerhaftem Material genutzt.

(7.2) Vor Fällung von Großbäumen, die als Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse geeignet sind, und vor Abräumung von Baulichkeiten sind diese durch eine nachweislich fachkundige Person auf die spezielle Lebensstättenfunktion für Fledermäuse

(7) **Species protection measures**

The Investor shall carry out the following measures at its own expense and in agreement with Hamburg, City and Landscape Planning Specialist Office:

(7.1) The 60 bat boxes in accordance with § 2 no. 31 of the draft regulations **(Appendix 2)** to the draft zoning plan Groß Borstel 25 shall be placed on trees before trees are felled and in accordance with instructions from an appropriately qualified biologist, and shall be maintained on an ongoing basis. Maintenance-free boxes made of durable materials shall be used.

(7.2) Prior to felling large trees that are suitable as nurseries or winter quarters for bats and prior to removing building structures, they shall be checked for their specific role as a habitat for bats by a person with proven qualifications. Existing wintering sites must be made unusable in good time before removing them.

hin zu überprüfen. Vorhandene Winterlebensstätten sind rechtzeitig vor der Beseitigung für eine Besiedlung unbrauchbar zu machen. Nachgewiesene Wochenstuben oder Winterquartiere in Bäumen und Lebensstätten in Gebäuden, die im Zuge des Vorhabens beseitigt werden müssen, sind im Verhältnis 1:1 für Winterquartiere sowie 1:3 für Wochenstuben und Sommerquartiere zu ersetzen. Dafür sind geeignete Fledermauskästen in den privaten Grünflächen und in der Maßnahmenfläche am südlichen Ufer der Tarpenbek fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

Proven nurseries or winter quarters in trees and living sites in buildings that will have to be removed in the course of the Project shall be replaced at a ratio of 1:1 for winter quarters and 1:3 for nurseries and summer quarters. For this purpose suitable bat boxes shall be dulys and properly placed and maintained on the private green spaces and on the protection-measures land on the south bank of the Tarpenbek.

(8) **Dauerhafte fachgerechte Erhaltung des vorhandenen geschützten Biotops**

Mit dem Erwerb der Grundstücke Flst. 3616 und 3621 hat die Investorin ein als Biotop-Ersatzfläche angelegtes Trockenrasenbiotop übernommen. Sie verpflichtet sich, eine dauerhafte fachgerechte Erhaltung der im Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 25 **(Anlage 2)** als "PRIVATE GRÜNFLÄCHE - (TR)" festgesetzten Flächen sicherzustellen.

(8) **Ongoing due and proper upkeep of the existing protected biotope**

In acquiring the plots 3616 and 3621 the Investor has taken over a dry meadow biotope established as biotope surrogate land. It shall ensure the ongoing due and proper upkeep of the areas the draft zoning plan Groß Borstel 25 **(Appendix 2)** designates "PRIVATE GREEN - (dry meadow (TR))".

(9) **Herrichtung der privaten Grün- und Freiflächen sowie Dachbegrünung**

Die Investorin verpflichtet sich, entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf **(Anlage 2)** und des Funktionsplans zum Bebauungsplan-Entwurf **(Anlage 7)** die Dachflächen zu begrünen und die Freiflächen und privaten Grünflächen herzurichten. Sie wird dafür eine fachgerechte Ausführungsplanung durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten erstellen lassen, diese mit Hamburg, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abstimmen und dort nach Fertigstellung nachweisen. Die Freiflächen sind mit der jeweiligen Baufertigstellung der umgebenden bzw. anliegenden Teilgebiete fertig zu stellen.

(9) **Creating the private green and open spaces and rooftop greening**

The Investor shall green the roofs and establish the open spaces and private green spaces in accordance with the designations of the draft zoning plan **(Appendix 2)** and of the function plan to the draft zoning plan **(Appendix 7)**. For this purpose it shall procure due and proper execution planning from a garden and landscaping architect, shall agree it with Hamburg, City and Landscape Planning Specialist Office, and shall subsequently submit proof of completion there. The open spaces shall be completed together with the completion of the construction works of the surrounding and/or adjoining Partial Zones.

Die Pflanzung der Hecke bei Baufeld 1 mit Steinschüttung und integriertem

The hedge next to construction plot 1 with rock-fill and integrated fence, which protects

Zaun, die den Trockenrasen schützt, muss zum Zeitpunkt der Aufnahme der Baumaßnahmen erfolgt sein. Die Heckenanpflanzung ist während der Bauzeit durch Umzäunung zu sichern.

Die Begrünung der Lärmschutzanlage gem. § 6 (2) dieses Vertrages ist jeweils spätestens in der folgenden Pflanzperiode fertigzustellen.

Die Investorin wird bei ihren Vorhaben die nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume nach Möglichkeit schonen und, soweit eine Fällung nicht zu vermeiden ist, entsprechend der Regelungen zur BaumschutzVO ersetzen. Die festgesetzten Baumpflanzpflichten (z.B. Nr. 19, 21) werden als Ersatz angerechnet. Die zu verwendenden Baumarten werden aus der Pflanzenvorschlagsliste entnommen, die der Begründung zum Bebauungsplan anhängt.

the dry meadow, must have been planted before construction works may be started. Throughout the construction phase, the hedge shall be fenced off for protection.

The greening of the sound barrier under § 6 (2) of this agreement shall be completed no later than in the next following planting season.

To the extent possible, the Investor shall conserve the trees covered by the Tree Protection Regulations in its Project and if any trees must be felled, the Investor shall replace them in compliance with the Tree Protection Regulations. The specified obligations to plant trees (e.g. clause 19, 21) will be counted as replacements. The types of trees to be used will be taken from the list of plant recommendations annexed to the explanatory notes to the zoning plan.

§ 7 Vereinbarung über weitere Bindungen und Pflichten

(1) **Realisierung eines Anteils öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus nach den Maßgaben des Vertrags für Hamburg**

Die Investorin hat sich im Grundstückskaufvertrag mit Hamburg (**Anlage 4**) verpflichtet, im Plangebiet einen Anteil von zusammen 225 öffentlich geförderten Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank zu errichten.

(2) **Bauverpflichtung**

(2.1) Die Investorin verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Groß Borstel 25 und Übergabe der von der Investorin von Hamburg erworbenen Teilflächen des Flurstücks 3342 einen nach bestem Wissen vollständigen, prüffähigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des ersten Bauabschnittes mit mindestens 85 Wohneinheiten des Bauvorhabens einzurei-

§ 7 Agreement on further restrictions and obligations

(1) **Creating a pro rata share of subsidised tenant flats in accordance with the agreement for Hamburg**

Under the real estate purchase agreement with Hamburg (**Appendix 4**) the Investor has assumed the obligation to develop a total of 225 subsidised tenant flats in accordance with the applicable subsidy regulations of Hamburgische Investitions- und Förderbank.

(2) **Obligation to build**

(2.1) Within twelve months after the zoning plan Groß Borstel 25 comes into force and the partial areas out of plot 3342 the Investor acquires from Hamburg are handed over, the Investor shall lodge a planning application for the construction of the first construction phase with at least 85 residential units of the construction project, which must be complete, verifiable and eligible for permission to the Investor's best knowledge. Moreover it shall lastingly start with the first construction

chen. Sie verpflichtet sich weiterhin, spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach Vorliegen der vollständigen Baugenehmigung mit dem ersten Bauabschnitt des Bauvorhabens mit mindestens 85 Wohnheinheiten nachhaltig zu beginnen. Die Investorin verpflichtet sich, spätestens zum Ablauf von 72 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Groß Borstel 25 und Übergabe der von ihr im Grundstückskaufvertrag mit Hamburg (**Anlage 4**) erworbenen Teilflächen des Flurstücks 3342 mindestens 750 Wohneinheiten fertigzustellen.

phase of the construction project with at least 85 resedential units within twelve months after obtaining the full planning permission. The Investor is obliged to complete a minimum of 750 residential units within 72 months after coming into force of the zoning plan Groß Borstel 25 and handover of the partial areas out of plot 3342 acquired by the Investor from Hamburg on the basis of the land purchase agreement (**Appendix 4**).

Die Herrichtung der Außenanlagen und die Begrünungsmaßnahmen im Vertragsgebiet sind spätestens zum Beginn der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

The outdoor facilities and greening measures within the Zone shall be completed by the start of the growing season next following the completion of the buildings.

(2.2) Nicht von der Investorin zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen hemmen die in Absatz 1 genannten Fristen.

(2.2) Circumstances falling outside the Investor's sphere of responsibilities that cause delays suspend the time limits specified in par. 1.

In diesem Fall verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, während dessen die Erfüllung der vertraglichen Bauverpflichtung gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen.

In this case the time limits are extended by a period equal to the time during which the performance of the contractual obligation to construct was suspended, plus a reasonable time for restarting the construction works.

Eine Hemmung nach § 10 bleibt unberührt.

This does not affect a suspension under § 10.

(3) **Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts und Sicherung der Gestaltqualität**

(3) **Implementation of the result of the urban open space concept and protection of the design quality**

Um die städtebauliche, freiraumplanerische und gestalterische Qualität des Gesamtvorhabens zu sichern, verpflichtet sich die Investorin, bei der Planung und Realisierung von Einzelvorhaben im Vertragsgebiet die Darstellungen des städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplans zum Bebauungsplan-Entwurf (**Anlage 7**) und des Lageplans mit Berechnung der Wohneinheiten (**Anlage 8**) zu beachten und insbesondere die beabsichtigte Gestaltung und Materialien der

In order to protect the urban, open space and design quality of the Project, the Investor shall consider the descriptions of the function plan to the draft zoning plan (**Appendix 7**) and of the function plan residential units - Tarpenbeek Greens - site plan with residential units calculation (**Appendix 8**) in the context of the planning and realization of single projects within the Zone. The Investor shall in particular consensually coordinate the intended design and materials of the buildings and outside facilities, as far as they are relevant for the urban, open space and design

Hochbauten und Außenanlagen, soweit sie für die städtebauliche, freiraumplanerische und gestalterische Qualität des Gesamtvorhabens relevant sind, mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, einvernehmlich abzustimmen. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit Hamburg möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord der Abweichung schriftlich zugestimmt oder seine Zustimmung zu Protokoll gegeben hat.

quality of the project, with the District Office Hamburg-North, Economy, Construction and Environment Department. Deviations shall only be possible by mutual agreement with Hamburg. The mutal agreement is deemed to be achieved, if the director of the Economy, Construction and Environment Department has approved the deviation in written form or if his approval is placed on record.

(4) **Verpflichtung zur Erstellung von Stellplätzen in Tiefgaragen**

Die Investorin verpflichtet sich, Stellplätze für die Wohnungen in Tiefgaragen herzustellen. Es sind mindestens 0,8 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Diese Regelung zur Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen dient der Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens und entspricht dem daraus resultierenden Funktionsplan.

(4) **Obligation to create parking spaces in underground car parks**

The Investor shall create parking spaces for the flats in underground car parks. The creation of 0.8 parking spaces per flat is mandatory. This provision for creating parking spaces in underground car parks aims to implement the result of the urban open space planning survey and is in accordance with the function plan derived from it.

(5) **Altlastensanierung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplankonzepts ist für Teilflächen vor der Herstellung von Bauvorhaben eine Altlastensanierung erforderlich. Die Sanierungsanforderungen sind zum gegebenen Zeitpunkt mit der zuständigen Dienststelle der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Umweltschutz abzustimmen. Die Regelungen im Grundstückskaufvertrag mit Hamburg (**Anlage 4**) bleiben unberührt.

(5) **Cleaning up residual contamination**

To implement the zoning plan concept, partial areas will have be cleaned of residual contamination before building structures can be constructed. The cleaning requirements shall be agreed at the appropriate time with the appropriate unit of the City Development and Environment - Environmental Protection Office. The provisions of the land purchase agreement with Hamburg (**Appendix 4**) remain uneffected.

(6) **Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke**

Die Investorin wird für die Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten Flächen einschließlich der dafür erforderlichen Anlagen sorgen. Grundlage für die Oberflächenentwässerung sind die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Groß Borstel 25 **(Anlage 2)** sowie das vorläufige Ent-

(6) **Surface water drainage for the private properties**

The Investor shall provide surface water drainage for the private properties, including the installations necessary for the purpose. The surface water drainage shall be based on the specifications in the draft zoning plan Groß Borstel 25 **(Appendix 2)** and the preliminary drainage concept (**Appendix 6**). Precipitation on the properties shall be

wässerungskonzept (**Anlage 6**). Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann für die mit den Teilgebietsnummern 2-10 bezeichneten Teilgebiete gemäß Bebauungsplan-Entwurf ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die Tarpenbek nach Maßgabe der zuständigen Stelle mit einer maximal zulässigen Abflussspende von 10 l/s*ha zugelassen werden; für das mit der Teilgebietsnummer 1 bezeichnete Teilgebiet kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden. In Bereichen mit Schadstoff belasteten Böden ist sicherzustellen, dass eine Versickerung durch technische Maßnahmen unterbunden wird oder der vollständige Austausch dieser Böden erfolgt. Regenwasserrückhaltungen sind für das hundertjährige Regenereignis auszulegen und können ober- oder unterirdisch in wasserundurchlässigen Bauwerken erfolgen. Oberirdische Rückhalte- oder Sickerflächen werden spannungsfrei in die Freiflächengestaltung integriert und als nicht mehr als 0,4 m tiefe Mulden ausgebildet.

drained by seeping unless it is collected and used. If in individual circumstances seeping is impossible, then for the Partial Zones numbered 2-10 according to the draft zoning plan an exemption can be granted for draining into the Tarpenbek any precipitation that cannot be drained by seeping, subject to what is specified by the appropriate authority, with a maximum permitted run-off of 10 l/s*ha; for the Partial Zone designated Partial Zone number 1, an exemption can be granted for draining into the public sewers any precipitation that cannot be drained by seeping, subject to what is specified by the appropriate authority. In areas with soil contaminated with contaminants, technical measures must taken to prevent seeping or the soil must be replaced completely. Rainwater reservoirs must be sized for the rain-of-the-century event and may be built above or below ground in waterproof building structures. Reservoir areas or seepage areas above ground must be integrated into the open spaces design in a tension-free way and must be built as hollows with a maximum depth of 0.4m.

§ 8 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der Realisierung der in § 6 (2), (6), (7) und (9) genannten Maßnahmen übergibt die Investorin bei Vertragsunterzeichnung eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten, unter Verzicht auf die Einrede nach § 770 Absatz 1 BGB zahlbaren Bürgschaft in Höhe von EUR 510.000,00 einer im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen, als Steuerbürge zugelassenen Bank oder Sparkasse zugunsten von Hamburg. Hamburg bestätigt hiermit den Erhalt der Bürgschaft. Eine Reduzierung des Bürgschaftsbetrages ist je nach Realisierungsstand der einzelnen Maßnahme möglich und erfolgt auf An-

§ 8 Collateral

(1) As collateral for the implementation of the measures mentioned in § 6 (2), (6), (7) and (9), on signing of this agreement the Investor shall provide an irrevocable, unconditional guaranty, unlimited in time and waiving the defence pursuant to § 770 par. 1 BGB, for EUR 510,000.00, in favour of Hamburg, issued by a bank or building society having its seat in the territory of the Federal Republic of Germany and being officially certified as tax guarantor. Hamburg hereby confirms the receipt of the guaranty. A reduction of the guaranty amount is possible depending on the status of implemetation of the respective measure and is granted on demand of the Investor by a declaration of Hamburg to the guarantor and the Investor.

forderung der Investorin durch Erklärung von Hamburg gegenüber dem Bürgen und der Investorin.

(2) Zur Sicherung der Realisierung der in § 6 (5) genannten Maßnahme (Kindertagesstätte) hat die Investorin unaufgefordert, spätestens 30 Tage nach Erteilung von Baugenehmigungsbescheiden für insgesamt 350 Wohneinheiten, eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten, unter Verzicht auf die Einrede nach § 770 Abs. 1 BGB zahlbaren Bürgschaft in Höhe von EUR 1.800.000,00 einer im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen, als Steuerbürge zugelassen Bank oder Sparkasse zugunsten von Hamburg auszuhändigen.

(2) As collateral for the implementation of the measure mentioned in § 6 (5) (child day care centre), the Investor shall unrequested and no later than 30 days after the issuance of building permits for a total of 350 residential units, provide an irrevocable, unconditional guaranty, unlimited in time and waiving the defence pursuant to § 770 par. 1 BGB, for EUR 1,800,000.00, in favour of Hamburg, issued by a bank or building society having its seat in the territory of the Federal Republic of Germany and being officially certified as tax guarantor.

(3) Zur Sicherung der Realisierung der in § 6 (3) und (4) genannten Maßnahmen hat die Investorin unaufgefordert, spätestens 30 Tage nach Erteilung des ersten Baugenehmigungsbescheides für den Bau von Wohneinheiten, eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten, unter Verzicht auf die Einrede nach § 770 Abs. 1 BGB zahlbaren Bürgschaft in Höhe von EUR 440.000,00 einer im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen, als Steuerbürge zugelassen Bank oder Sparkasse zugunsten von Hamburg auszuhändigen.

(3) As collateral for the implementation of the measures mentioned in § 6 (3) and (4), the Investor shall unrequested and no later than 30 days after the issuance of the first building permit for the construction of residential units, provide an irrevocable, unconditional guaranty, unlimited in time and waiving the defence pursuant to § 770 par. 1 BGB, for EUR 440,000.00, in favour of Hamburg, issued by a bank or building society having its seat in the territory of the Federal Republic of Germany and being officially certified as tax guarantor.

(4) Die Bürgschaft nach Absatz (3) ist durch entsprechende schriftliche Erklärung von Hamburg gegenüber dem Bürgen und der Investorin wie folgt zu reduzieren:

(1) Um EUR 350.000,00, sobald der von der Investorin nach § 6 (3) zu zahlende Betrag gezahlt ist;

(2) um EUR 90.000,00, sobald der von der Investorin nach § 6 (4) herzustellende Fußweg erstmalig fertiggestellt ist.

(4) The guaranty under par. (3) shall be decreased by Hamburg's written declaration to the guarantor and to the Investor as follows:

(1) by EUR 350,000.00 as soon as the amount owed by the Investor under § 6 (3) has been paid;

(2) by EUR 90,000.00 as soon as the footpath to be created by the Investor under § 6 (4) is first completed.

(5) Die Bürgschaft nach Absatz (2) ist durch entsprechende Erklärung von Hamburg gegenüber dem Bürgen und der Investorin jeweils in dem Umfang zu reduzieren, wie die Investorin die im Zuge der Errichtung der Kindertageseinrichtung aufgewendeten Baukosten nachweist.

Hamburg hat die Bürgschaftsurkunde nach Absatz (2) an die Investorin insgesamt zurückzugeben, sobald die Kindertageseinrichtung – auch unabhängig von dem Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages mit einem Träger – fertiggestellt ist.

(6) Hamburg hat die Bürgschaftsurkunden nach Absatz (1) bis (3) jeweils an die Investorin zurückzugeben, sobald die letzte Reduzierung nach vorstehendem Absatz (4) bis (5) zu erfolgen hat oder der Sicherungszweck sonst entfallen ist.

(7) Hamburg hat die Bürgschaftsurkunden nach Abs. (1) bis (3) jeweils an die Investorin zurückzugeben, sobald die Investorin die gesicherten Verpflichtungen nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages mit schuldbefreiender Wirkung auf einen Dritten übertragen hat und der Dritte seinerseits Hamburg entsprechende Bürgschaften vorgelegt hat.

§ 9 Vertragsstrafe/ Verwaltungszwang

(1) Verletzt die Investorin schuldhaft eine der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, nachdem es die Investorin in Verzug gesetzt hat, eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtenverstoßes nach folgenden Maßgaben von ihr fordern:

a. bei Missachtung der Vorgaben nach §§ 6, 7 und 8 dieses Vertrages:

i. verspätete Fertigstellung der

(5) The guaranty under par. (2) shall be decreased by Hamburg's declaration to the guarantor and to the Investor by an amount equal to the respective construction costs proved by the Investor in the course of building the child day care centre.

Hamburg shall return the entire guaranty deed under par. (2) to the Investor as soon as the child day care centre has been completed (whether or not a tenancy agreement or purchase agreement with an agency has been entered into).

(6) Hamburg shall return the respective guaranty deeds under par. (1) to (3) to the Investor as soon as the final decrease under par. (4) to (5) is due or the purpose of the collateral has lapsed in other ways.

(7) Hamburg shall return the respective guaranty deeds under par. (1) to (3) to the Investor as soon as the Investor has imposed the obligations, which are secured by the collateral, on a third party in full discharge of the Investor's liabilities and in accordance with the provisions of this agreement and as soon as the third party itself has presented respective guaranties to Hamburg.

§ 9 Contractual penalty / administrative force

(1) If the Investor negligently or knowingly breaches any of its obligations arising under this agreement, then after Hamburg has triggered default for the Investor, Hamburg can claim a contractual penalty, differentiated according to the nature of the breach as follows:

a. in case of non-compliance with the requirements of §§ 6, 7 and 8 of this agreement:

i. delayed completion of the sound

Lärmschutzanlage erst nach Fertigstellung der Wohngebäude (§ 6 Abs. 2): € 3.000,- je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB).

ii. verspätete Fertigstellung des öffentlich zugänglichen Gehwegs nördlich der Wohngebäude nach Fertigstellung der Wohngebäude des jeweiligen Teilgebiets (§ 6 Abs. 4): € 1.000,- je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB).

iii. verspätete Fertigstellung der Kindertagesstätte (§ 6 Abs. 5): Vertragsstrafe: € 2.500,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB)

iv. verspätete Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 6 Abs. 6): Vertragsstrafe: € 1.500,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB)

v. verspätete Fertigstellung oder Missachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (§ 6 Abs. 7): Vertragsstrafe: € 1.000,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB)

vi. verspätete Fertigstellung der Freiraumgestaltung und der Begrü-nungsmaßnahmen (§ 6 Abs. 9): Vertragsstrafe: € 2.000,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB)

vii. verspätete Stellung des

barrier only after the completion of the residential buildings (§ 6 par. 2): € 3,000 for each full month of delay (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB).

ii. delayed completion of the footpath with public access north of the residential buildings after the completion of the residential buildings of the respective Partial Zone (§ 6 par. 4): € 1,000 for each full month of delay (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB).

iii. delayed completion of the child day care centre (§ 6 par. 5): Contractual penalty: € 2,500 for each full month (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB)

iv. delayed completion of the compensation measures (§ 6 par. 6): Contractual penalty: € 1,500 for each full month (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB)

v. delayed completion or non-compliance with the species protection measures (§ 6 par. 7): Contractual penalty: € 1,000 for each full month (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB)

vi. delayed completion of the open spaces design and greening measures (§ 6 par. 9): Contractual penalty: € 2,000 for each full month (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB)

vii. delayed lodging of the planning

Bauantrags (§ 7 Abs. 2): Vertragsstrafe: € 1.000,- je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB).

viii. verspäteter Baubeginn (§ 7 Abs. 2): Vertragsstrafe: € 2.000,- je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB).

ix. verspätete Fertigstellung (§ 7 Abs. 2): Vertragsstrafe: € 4.000,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB).

x. verspätete Übergabe der Bürgschaften (§ 8 Nr. 1, 2, 3): Vertragsstrafe: € 20.000 je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB).

b. bei Missachtung gestalterischer Anforderungen nach § 7 (3) bis zu € 200.000,00; die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt Hamburg nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.

(2) Die Summe möglicher Vertragsstrafen nach Absatz 1 wird auf maximal € 1.000.000,- begrenzt.

(3) Die Investorin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 13.03.1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

application (§ 7 par. 2): Contractual penalty: € 1,000 for each full month of delay (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB).

viii. delayed start of construction works (§ 7 par. 2): Contractual penalty: € 2,000 for each full month of delay (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB).

ix. delayed completion (§ 7 par. 2): Contractual penalty: € 4,000 for each full month (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB).

x. delayed handover of guaranties (§ 8 No. 1, 2, 3): Contractual penalty: € 20.000 for each full month (time limit to be calculated pursuant to §§ 187 par. 1, 188 par. 2 BGB).

b. in the event of disregarding design requirements pursuant to § 7 (3) up to € 200.000,00 in each case Hamburg will determine the amount of the contractual penalty in its equitable discretion taking into account the gravity of the breach, including without limitation the extent of adverse effects on public concerns and any benefits gained through the breach.

(2) The total of possible contractual penalties under par. 1 is limited to a maximum of € 1,000,000.

(3) For the enforcement of the provisions of this agreement, the Investor submits to direct enforcement pursuant to the Hamburg Administrative Procedures Act of 13.03.1961 (Hamburg Official Journal pages 79, 136) as amended from time to time.

nungsblatt Seiten 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 und die Anwendung des Verwaltungszwangs gemäß Absatz 3 setzen voraus, dass Hamburg der Investorin zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Frist, die in jedem Fall vier Wochen nicht unterschreiten darf, zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe und/oder die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Die Geltendmachung weiterer Vertragsstrafen (auch bei Fortsetzung vertragswidrigen Verhaltens) ist nicht ausgeschlossen.

(4) Pursuing the contractual penalty claims under par. 1 and applying measures of administrative force under par. 3 each require that Hamburg has first set a reasonable period of grace to the Investor in writing (which in any case must be a minimum of four weeks) for the purpose of establishing compliance with the respective contractual obligation, at the same time warning that Hamburg will pursue contractual penalty claims and/or apply measures of administrative force in case of non-compliance. Pursuing of further contractual penalty claims (including in case of continuation of actions in breach of the agreement) is not excluded.

§ 10 Ruhen von Verpflichtungen

Die Verpflichtungen der Investorin nach §§ 6 und 7 ruhen und die mit diesen Verpflichtungen verbundenen Fristen sind gehemmt, wenn

(1) eine für das Vorhaben oder Teile desselben erteilte Baugenehmigung nicht vollziehbar ist oder

(2) der Bebauungsplan Groß Borstel 25 Gegenstand einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO ist.

Das Ruhen der Verpflichtungen und die Hemmung der Fristen enden drei Monate, nachdem der Grund des Ruhens bzw. der Hemmung entfallen ist.

§ 10 Suspension of obligations

The Investor's obligations under §§ 6 and 7 are suspended and the related time limits are suspended if

(1) a planning permission granted for the Project or for parts of the Project is suspended from implementation or

(2) the zoning plan Groß Borstel 25 is subject to a preliminary incjunction pursuant to § 47 par. 6 VwGO.

The suspension of the obligations and time limits ends three months after the reason for the suspension has ceased to exist.

§ 11 Haftungsausschluss

(1) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die

§ 11 Exclusion of liability

(1) The urban development agreement serves the implementation of the Project in accordance with the land utilisation plan specifications. The parties are aware that the contents and adoption of the zoning plan and the conduct of the zoning plan procedure are subject to public law and depend on decisions to be made by the zoning bodies. This means that there is no claim to the adoption of such a zoning plan; also the intention of adopting a zoning plan mentioned in this agreement

Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplans keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Abs. 3 BauGB).

(2) Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Investorin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Nicht-Zustandekommens oder der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 25 können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird. Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Investorin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam erklärt wird, können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden.

(3) Eine Haftung Hamburgs im Fall des § 14 ist ebenfalls ausgeschlossen.

§ 12 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

(1) Die Investorin verpflichtet sich, Hamburg schriftlich zu informieren, wenn sie Investorenflächen ganz oder teilweise an Dritte veräußert oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen bestellt.

(2) Veräußert die Investorin Investorenflächen ganz oder teilweise an Dritte oder bestellt sie Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen, so ist sie berechtigt und verpflichtet, im Hinblick auf diese Flächen Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die solventen neuen Eigentümer/ Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entspre-

does not constitute a commitment to achieve such a result (§ 1 par. 3 BauGB).

(2) Hamburg's liability is excluded in relation to any expenditure the Investor may incur in reliance on the adoption of the zoning plan. If the regulations for the zoning plan Groß Borstel 25 do not come into force or are revoked, no claims are available against Hamburg. This also applies if the regulations are held to be void or partially void in judicial review proceedings. Hamburg's liability is excluded in relation to any expenditure the Investor may incur in reliance on the adoption of the zoning plan. If the zoning plan is held invalid by the court in the course of any litigation, no claims are available against Hamburg.

(3) Hamburg's liability is also excluded in cases of § 14.

§ 12 Disposal of the properties, legal succession

(1) The Investor shall inform Hamburg in writing if it disposes of all or part of the Investor Property to third parties or grants hereditary building rights for such areas to third parties.

(2) If the Investor disposes of all or part of the Investor Property to third parties or grants hereditary building rights for such areas to third parties, then it has the right and the obligation to assign rights and obligations regarding these areas arising under this agreement to the solvent new owner(s) / hereditary building right owner(s) with discharging effect and to bind them accordingly in case they subsequently dispose of the areas in their turn. A valid assignement of the rights

chend zu verpflichten. Voraussetzung für eine wirksame Übertragung an einen solventen Erwerber ist, dass dieser sich ebenfalls verpflichtet, lediglich an solvente Erwerber Weiterveräußerungen vorzunehmen und diese und dereren Rechtsnachfolger ebenfalls zur Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten. Die Weiterveräußerung kann auch durch Einbringen der Investorenflächen oder Teile dieser in eine Gesellschaft erfolgen, sofern sich diese gegenüber Hamburg verpflichtet, die in diesem Vertrag aufgeführten Verpflichtungen einzuhlaten und diese an ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Die schuldbefreiende Wirkung setzt voraus, dass sich der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber Hamburg im Hinblick auf die Durchsetzung dieser Verpflichtungen entsprechend § 9 Abs. 3 dieses Vertrages der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung unterwirft.

and obligations to a solvent acquirer requires that the acquirer himself accepts the obligation to sell the respective areas to solvent acquirers only and to bind them and their legal successors to fulfill the obligations under this agreement. A subsequent disposal may also take the form of contributing all or part of the Investor Property into a company, provided that the company undertakes to fulfil the obligations under this agreement and to assign them to its legal successors. The discharging effect requires that in relation of enforcing these obligations in accordance with § 9 par. 3 of this agreement, the third party by separate declaration towards Hamburg submits to direct enforcement under the Hamburg Administrative Procedures Act as amended from time to time.

Überträgt die Investorin keine Verpflichtungen aus diesem Vertrag, so stellt sie in dem Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag sicher, dass sie zur Erfüllung ihrer weiter bestehenden Verpflichtung gegenüber Hamburg insoweit über die Investorenflächen weiterhin verfügen kann.

If the Investor does not assign obligations arising under this agreement, then it must ensure in the purchase agreement and/or hereditary building right agreement that it will still be able to exercise control of the Investor Property for purposes of performing its continuing obligations towards Hamburg.

(3) Im Falle einer Grundstücksteilung/ Teilveräußerung setzt sich dieser Vertrag im Hinblick auf die sich auf die jeweiligen Teilflächen beziehenden Rechte und Verpflichtungen nur mit dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche fort. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer verschiedener Teilflächen entsteht nicht.

(3) In case of a property split / partial sale, this agreement survives only with the respective owner of the partial area in relation to the rights and obligations related to the respective partial areas. The owners of separate partial areas will not be liable jointly and severally.

§ 13 Rücktrittsrechte

§ 13 Rights of rescission

(1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan Groß Borstel 25 gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf gemäß **Anlage 2** so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Vorhabens nicht mehr wirtschaftlich erscheint, ist die Investorin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt muss innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttre-

(1) If the zoning plan Groß Borstel 25 is changed so materially as compared to the draft zoning plan in **Appendix 2** that the implementation of the Project no longer appears commercially viable, then the Investor has the right to rescind this agreement. Notice to rescind can only be given within four weeks after the zoning plan enters into force. Notice to rescind must be given to Hamburg in writing.

ten des Bebauungsplans erklärt werden. Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich gegenüber Hamburg zu erklären.

(2) Für den Fall, dass

der Bebauungsplan Groß Borstel 25 ganz oder teilweise aufgehoben wird oder ganz oder teilweise seine Nichtigkeit festgestellt wird,

ist die Investorin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

Der Rücktritt muss innerhalb von 2 Monaten nach dem Zeitpunkt, zu dem die Investorin von dem Rücktrittsgrund Kenntnis erlangt hat, erklärt werden. Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich gegenüber Hamburg zu erklären.

(3) Für den Fall, dass der Grundstückskaufvertrag zwischen der Investorin und Hamburg vom 27. März 2014 (**Anlage 4**), gleich aus welchem Grund, nicht vollzogen oder rückabgewickelt wird oder Hamburg ein ihr nach dem Grundstückskaufvertrag zustehendes Wiederkaufsrecht ausübt oder eine der Kaufvertragsparteien von dem Grundstückskaufvertrag zurücktritt, ist die Investorin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich gegenüber Hamburg zu erklären.

§ 14 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Die Parteien sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan Groß Borstel 25 nicht bis zum 31. Dezember 2015 in Kraft getreten sein sollte. Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

§ 15 Schlussbestimmungen

(1) Der Vertrag ist sechsfach ausgefertigt. Hamburg erhält drei Ausfertigungen und die Investorin erhält drei Ausfertigungen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Ver-

(2) If

the zoning plan Groß Borstel 25, or any partof it, is revoked or held void,

then the Investor has the right to rescind this agreement.

Notice to rescind can only be given within 2 months after the point in time at which the Investor obtained knowledge of the fats underlying the rescission. Notice to rescind, if given, must be given to Hamburg in writing.

(3) If the real estate purchase agreement between the Investor and Hamburg of 27 March 2014 (**Appendix 4**) is cancelled or performance is reversed for whatever reason or Hamburg exercises a repurchase right under the real estate purchase agreement or either party to the purchase agreement rescinds the real estate purchase agreement, then the Investor has the right to rescind this agreement. Notice to rescind, if given, must be given to Hamburg in writing.

§ 14 Commencement

This agreement commences at the time of its signing. The parties are entitled to rescind this agreement, if the zoning plan Groß Borstel 25 will not have come into force by 31 December 2015. The recission has to be declared in writing.

§ 15 Final provisions

(1) This agreement is made in six identical executed copies. Hamburg shall receive three executed copies and the Investor shall receive three executed copies. Amendments and additions to this agreement, and to other agreements touching on the contents of this

trags berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.

agreement, must satisfy the written form in order to be valid, unless a different form is required by law.

(2) Wird der Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf, wie er zur Zeit des Vertragsabschlusses vorliegt (**Anlage 2**), in Punkten geändert, die Gegenstand dieses Vertrages sind oder sein müssen, werden die Vertragsparteien erforderliche und angemessene Vereinbarungen zur Anpassung des Vertrages treffen.Rücktrittsrechte nach § 13 bleiben unberührt.

(2) If the zoning plan is modified in divergence from the draft zoning plan available at the time at which this agreement is entered into (**Appendix 2**) in topics that are or must be covered by this agreement, then the parties shall make the necessary and reasonable agreements to adjust this agreement.This does not affect rights of rescission arising under § 13.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

(3) If any provision or any part of any provision of this agreement is invalid, then the remaining agreement remains valid. The parties shall replace invalid provisions by other provisions permitted by the law that meet the intended legal and commercial goal and purpose of the invalid provisions as closely as possible.

(4) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

(4) The parties agree that the arrangements made in this agreement are intended to serve the implementation of the specified Project. They mutually undertake to furnish this agreement with good will where necessary and to fill in and/or supplement it following equitable principles.

(5) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(5) If in performing this agreement additional provisions become needed, then the parties shall agree on the necessary provisions in the spirit in which they would have been made at the time this agreement was entered into. The same applies if any provisions of this agreement conflict with any law subsequently coming into force.

(6) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

(6) The place of performance and legal venue is Hamburg.

(7) Nur die deutsche Fassung dieses Vertrages ist maßgeblich.

(7) Only the German version of this agreement shall be authoritative.

Hamburg, den 09.04.2014

Hamburg, on 09.04.2014

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

[redacted]

[redacted]

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hinsichtlich der Regelung in § 9 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 wird die nach § 61 Abs. 1 HmbVwVfG erforderliche Unterschrift beige-

[redacted]

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Steuerung und Service

Rechtsamt

Alcove Europe Two S.à r.l.

[redacted]

(Company Director)

Regarding the provision in § 9 par. 3 and § 12 par. 2, the mandatory signature pursuant to § 61 par. 1 HmbVwVfG (Hamburg Administrative Procedures Act) is included:

Vertragsausfertigungen für:

- Alcove Europe Two S.à r.l. (3-fach)
- Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (1-fach)
- Bezirksamt Hamburg-Nord, Bauprüfabteilung (1-fach)
- Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Steuerung und Service, Rechtsamt (1-fach)

Executed contractual documents for:

- Alcove Europe Two S.à r.l. (threecopies)
- District Office Hamburg-North, Economy, Construction and Environment Department, City and Landscape Planning Specialist Office (one copy)
- District Office Hamburg-North, Planning Verification Unit (one copy)
- District Office Hamburg-North, Steering and Service Department, Legal Office (one copy)

Anlage 1
zum städtebaulichen Vertrag
Groß Borstel 25
Abgrenzung des Plangebiets
und des Vertragsgebiets

Hudtwalckerstieg
Goldbekufer
Fuhlsbüttler
Hudtwalckerstieg
Hudtwalckerstieg
Hudtwalckerstieg

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MK – Kerngebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- z.B. GF 6.350 – Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 – Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,3 – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- (IV) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- z.B. IV – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- S – Staffelgeschoss
- g – geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Stellplatzbereichsfläche
- Stellplatzbegrenzungslinie
- Mit Geh- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Bauliche Durchfahrt
- Grünfläche
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Lärmschutzwand (Mindesthöhe über Normalnull)
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) – Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kennzeichnungen

- E – vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung
- Vorhandene Gebäude
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- z.B. (6) – Teilgebietsnummerierung
- Geländeoberfläche bezogen auf NN

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlagen
- Geschätzt geschätzten, flächenhaften Bodenbelastungen

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2013

Zu dem Bebauungsplan aufstellt ein städtebaulicher Vertrag

Übersichtsplan M 1 : 20 000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan-Entwurf
Groß Borstel 25

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord Ortsteil 406

Plotdatum: 13.03.2014 Stand: Beschluss zur Feststellung

Verordnung

über den Bebauungsplan Groß Borstel 25

ENTWURF

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Groß Borstel 25 für das Gebiet zwischen der Straße Kellerbleek, dem Tarpenbek-Wanderweg mit Anbindung an den Brödermannsweg, dem Kleingartenverein Tarpenbekufer und der Trasse der Güterumgehungsbahn (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 406) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kellerbleek – Nordgrenze des Flurstücks 2216, Westgrenze des Flurstücks 1375 der Gemarkung Groß Borstel – Brödermannsweg – Ostgrenze des Flurstücks 1375, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1376, Nordgrenze des Flurstücks 2216, über das Flurstück 2217 (Tarpenbek) der Gemarkung Groß Borstel – über die Flurstücke 3342 und 3603, Südgrenze des Flurstücks 3603 (Bahnanlagen) der Gemarkung Eppendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

   a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

   c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

   wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen.

3. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

4. Im Kerngebiet sind Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise für Betriebe zulässig, die Möbel, Baustoffe und sonstige flächenbeanspruchende Artikel handeln, ausstellen oder lagern. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

5. In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume mitzurechnen.

6. In den Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 2 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

7. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Balkone und Erker im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

8. Für die festgesetzten Durchfahrten sind Abweichungen von der festgesetzten Lage um bis zu 5 m zulässig, sofern für die jeweilige Durchfahrt eine Breite von mindestens 3 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten werden.

9. In den Baugebieten und in der Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen als Flachdächer herzustellen und zu mindestens 85 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten (z.B. Haustechnik, Solaranlagen etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

10. In den mit "(A)" bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

11. In den mit "(B)" bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

12. In den mit "(C)" bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien bzw. Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

13. An der mit "(D)" gekennzeichneten Gebäudeseite sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll die mit "(D)" gekennzeichnete Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden.

14. An den mit "(E)" bezeichneten Fassaden der allgemeinen Wohngebiete ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

15. In den mit "(F)" bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Hamburg-Nord, Hamburg) eingehalten werden.

16. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

17. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Bezirks Hamburg-Nord, unterirdische Straßenentwässerungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

18. Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter eines mehrschichtigen Gehölz- und Baumbestands erhalten bleibt.

19. Auf den mit "(G)" bezeichneten privaten Grünflächen ist für je 200 m^2 Grundfläche mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

20. Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind mehrreihig mit einem Pflanzabstand von maximal 50 x 50 cm überwiegend bewehrte Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Fläche ist ein mindestens 80 cm hoher Zaun zu errichten. Die Fläche ist mit einer Steinschüttung der Korngröße über 100 mm einzudecken.

21. Auf den mit "(H)" bezeichneten privaten Grünflächen ist der Lärmschutzwall naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen zu profilieren und teils als Grasflur, teils als Gehölzfläche zu bepflanzen. Dabei ist für je 300 m^2 Grundfläche mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wege- und Platzflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und dürfen einen Anteil von 5 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

22. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

23. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische, großkronig wachsende Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 vorzusehen.

24. Nicht überbaute und nicht für Erschließungswege, Terrassen oder ebenerdige Stellplätze beanspruchte Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Für Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m^2 je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.

25. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, ebenerdige Stellplätze und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

26. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann für die mit den Teilgebietsnummern "2" bis "10" bezeichneten Baugebiete ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die Tarpenbek nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden; für das mit der Teilgebietsnummer "1" bezeichnete Baugebiet kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.

27. Die mit "(TR)" bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Trockenrasen zu pflegen. Dafür ist trockenrasenfremde Vegetation einmalig zu entfernen. Die Fläche ist zweimal jährlich nach dem 15. Juni und dem 1. September zu mähen. Das Mähgut ist nach mehrtägiger Zwischenlagerung auf der Fläche vollständig zu entfernen. Die Fläche ist gegen Betreten zu schützen.

28. Die mit "(GB)" bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher, lockerer, mehrschichtiger Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise sind Bereiche mit überwiegend Sträuchern als Sichtfenster zulässig.

29. Die Versorgungsfläche ist als Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten und mit einheimischer standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

30. Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten bis 3000 Kelvin und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig.

31. An Bäumen in den festgesetzten privaten Grünflächen auf der Böschung zur Tarpenbek sind 60 Fledermauskästen fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme) und zu erhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Amtsgericht Hamburg

Grundbuch

von

Eppendorf

Blatt 14432

Amtsgericht Hamburg **Grundbuch von** Eppendorf **Band** **Blatt** 14432 **Bestandsverzeichnis**

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b		c/d	e			
1	2	3					4		

[redacted]

BVE 1

Amtsgericht Hamburg **Grundbuch von** Eppendorf **Band** **Blatt** 14432 **Bestandsverzeichnis**

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke		Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	
5	6	7	8
[redacted]			

BVZ/A 1

Amtsgericht Hamburg **Grundbuch von** Eppendorf **Band** **Blatt** 14432 **Erste Abteilung**

Laufende Nummer der Eintra-gungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands-verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
[redacted]			

A1E 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
[redacted]		

A2E 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
[redacted]		

Amtsgericht Hamburg **Grundbuch von** Eppendorf **Band** · **Blatt** 14432 **Zweite Abteilung**

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7

[redacted]

A2V/L 1

Amtsgericht Hamburg **Grundbuch von** Eppendorf **Band** **Blatt** 14432 **Dritte Abteilung**

Laufende Nummer der Eintra-gungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
[redacted]			

A3E 1

Amtsgericht Hamburg **Grundbuch von** Eppendorf **Band** **Blatt** 14432 **Dritte Abteilung**

Laufende Nummer der Eintra-gungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
[redacted]			

A3E 2

Amtsgericht Hamburg **Grundbuch von** Eppendorf **Band** **Blatt** 14432 **Dritte Abteilung**

Laufende Nummer der Eintra-gungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
[redacted]			

A3E 3

Amtsgericht Hamburg **Grundbuch von** Eppendorf **Band** **Blatt** 14432 **Dritte Abteilung**

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
[redacted]					

A3V/L 1

Nr. 826 der Urkundenrolle für 2014 R

V e r h a n d e l t

in der Freien und Hansestadt Hamburg

Am Donnerstag, dem 27. März 2014

Vor mir, dem hamburgischen Notar

Prof. Dr. Peter Rawert

erschienen heute in meinen Amtsräumen in Ballindamm 40, 20095 Hamburg:

1. [redacted]

Dienstanschrift: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,
von Person bekannt,

nach ihrer Erklärung nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigte für die

Freie und Hansestadt Hamburg

aufgrund Vollmacht vom 24. März 2014 die bei Beurkundung im Original vorgelegen hat und diesem Protokoll in Abschrift, die hiermit beglaubigt wird, beigefügt ist.

2. [redacted]

aufgrund Vollmacht vom 21./27. März 2014, die bei Beurkundung im Original vorgelegen hat und diesem Protokoll in Abschrift, die hiermit beglaubigt wird, beigefügt ist.

[redacted] ist der deutschen Sprache nicht mächtig, wohl aber der englischen. Der Notar ist der englischen Sprache mächtig. Der Notar übernahm es daher, diese Verhandlung in die englische Sprache zu übersetzen. Alle Beteiligten verzichteten auf

No. 826 of the Roll of Deeds for 2014 R

R e c o r d e d

in this Free and Hanseatic City of Hamburg

On thursday, March 27th, 2014

Before me the undersigned notary

Prof. Dr. Peter Rawert

appeared today in my offices Ballindamm 40, 20095 Hamburg:

1. [redacted]

work address: Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,
personally known to the notary,

declaring to be acting not on her behalf but on behalf of the

Free and Hanseatic City of Hamburg

on the basis of a power of attorney dated March 24, 2014, which was presented in the original at the time of notarisation and which is enclosed to this protocol as a copy, which is certified hereby.

2. [redacted]

on the basis of a power of attorney dated March 21./27, 2014, which was presented in the original at the time of notarisation and which is enclosed to this protocol as a copy, which is certified hereby.

[redacted] has no command of the German language but has command of the English language. Der Notary has command of the English language. The Notary, therefore, undertook to translate these proceedings into the English language. The

die Hinzuziehung eines Dolmetschers. Die schriftliche Übersetzung dieser Urkunde ist durch einen Fachübersetzer angefertigt worden.

Die Erschienenen erklärten:

Wir schließen folgenden

Grundstückskaufvertrag:

I.

1. **Vertragspartner und Grundstück**

1.1 Die Freie und Hansestadt Hamburg

- nachstehend Verkäufer genannt -

verkauft an die [redacted]

- nachstehend Käufer genannt -

von dem im Grundbuch von Eppendorf Blatt 7661 unter lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstück, Flurstücke 3057 und 3342, groß 93.111 m², fünf noch zu vermessende Teilflächen des Flurstückes 3342 mit einer Größe von insgesamt etwa 32.551 m² , mit allen damit verbundenen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen,

- nachstehend insgesamt Grundstück genannt -.

Zubehör wird nicht mit verkauft.

Das Grundstück ist auf dem als

Anlage Lageplan

beigefügten Lageplan vom 5.7.2013 grün, orange und rot angelegt und mit 3342-1, 3342-2, 3342-4, 3342-5 und 3342-6 bezeichnet. Die **Anlage Lageplan** hat den Vertragschließenden anlässlich der Beurkundung zur Durchsicht vorgelegen und ist von ihnen genehmigt worden. Sie ist Bestandteil dieses Vertrages.

parties waived the right to have an sworn interpreter present. The written translation of this deed has been made by an interpreter familiar with legal terminology.

The appearers declared:

We enter into the following

Land purchase agreement:

I.

1. **Parties and Property**

1.1 The Free and Hanseatic City of Hamburg

- hereinafter the "Seller" -

sells to [redacted]

- hereinafter the "Buyer" -

out of the property registered on the land register of Eppendorf folio 7661, under sequential number 4 of the inventory of the land register plots 3057 and 3342, size 93,111 sqm, the following: five partial areas out of lot 3342, pending boundary survey, with a total approximate size of 32,551 sqm, including all related rights and legal fixtures,

- hereinafter collectively the "Property" -.

Accessories are not included in this sale.

On the site plan

Appendix Site Plan

of 5.7.2013 the Property is marked in green, orange and red and designated 3342-1, 3342-2, 3342-4,3342-5 and 3342-6. The **Appendix Site Plan** was available to the contracting parties for their perusal at this recording, and has been approved by them. It is an integral part of this agreement.

1.2 Die genaue Größe und Lage des Grundstücks wird durch amtliche Vermessung bestimmt. Die Vermessung wird vom Verkäufer beantragt.

1.3 Es handelt sich um ein derzeit noch mit einer Kleingartenanlage bebautes Grundstück. Das Grundstück ist im Grundbuch unbelastet.

1.4 Dem Käufer ist bekannt, dass die in der Anlage Lageplan rot dargestellten Teilflächen im Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 25 als öffentliche Straßenflächen dargestellt sind. Zum Umbau dieser Flächen hat der Käufer mit Datum vom [redacted] einen Antrag zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages („**Erschließungsvertrag**") beim Bezirksamt Hamburg-Nord gestellt. Die Eckdaten des abzuschließenden Erschließungsvertrages ergeben sich aus dem als

Anlage Ergebnisprotokoll Erschließungsgespräch

beigefügten Protokoll des Erschließungsgespräches vom 25. Juli 2013. Nach Abschluss des Erschließungsvertrages und Herrichtung der Flächen gemäß den Festlegungen des Erschließungsvertrages hat der Käufer die rot dargestellten und mit 3342-2 und 3342-5 bezeichneten Teilflächen an die Stadt unentgeltlich zurück zu übereignen. Er verpflichtet sich, unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages ein unbefristetes Angebot zur unentgeltlichen Übereignung abzugeben. Zur Absicherung des Rückübertragungsanspruches soll eine Vormerkung im gleichen Rang wie die Dienstbarkeit zu **Nr. 12.4** in Abt. II des Grundbuches eingetragen werden.

Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Erfüllung der Vorgaben des Erschließungsvertrages das Angebot anzunehmen und die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist.

1.2 The specific size and location of the Property will be determined by an official boundary survey. The Seller will be responsible for applying for the survey.

1.3 At present the Property still has allotments on it. The Property is free from encumbrances in the land register.

1.4 The Purchaser acknowledges that the partial areas marked in red in the Appendix Site Plan are designated as public streets in the draft zoning plan Groß Borstel 25. On [redacted] the Buyer applied for a local improvement agreement (the "**Local Improvement Agreement**") with the District Office of Hamburg-Nord. The cornerstones of the Local Improvement Agreement are shown in the

Appendix Minutes of Improvements Discussion

which contains the minutes of the improvement discussions held on 25 July 2013. After entering into the Local Improvement Agreement and preparing the areas as provided in the Local Improvement Agreement, the Buyer shall retransfer to the City, free of charge, the title to the partial areas marked in red and designated 3342-2 and 3342-5. Immediately after entering into this agreement, the Buyer shall make an offer, unlimited in time, for the retransfer of title free of charge. To secure the retransfer claim, a priority notice is to be entered on division II of the land register with a register priority equal to the easement under **clause 12.4**.

The Seller shall accept the offer and approve the cancellation of the priority notice after the requirements of the Local Improvement Agreement are met unless a claim secured by the priority notice has arisen by then.

2. Kaufpreis

2.1 Der Kaufpreis beträgt [redacted] abzüglich der kontaminationsbedingten Mehrkosten nach **Nr. 5**. Bei angenommenen kontaminationsbedingten Mehrkosten in Höhe von [redacted] beträgt der Kaufpreis [redacted] Übersteigen die kontaminationsbedingten Mehrkosten den Betrag von [redacted] reduziert sich der Kaufpreis um den Unterschiedsbetrag. Sind die kontaminationsbedingten Mehrkosten geringer als der Betrag von [redacted] erhöht sich der Kaufpreis um den Unterschiedsbetrag.

2.2 Außerdem hat der Käufer folgenden Betrag zu zahlen:

2.2.1 [redacted] als pauschale Aufwandsbeteiligung für Beratung und Betreuung gem. **Nr. 18.4** des Vertrages.

2.2.2 Der vorstehend genannte Betrag ist zusammen mit der dritten Kaufpreisrate fällig.

2.3 Der Kaufpreis ist in folgenden Raten fällig:

Rate 1 [redacted]

Rate 2 [redacted] nach Vorliegen der Planreife des Bebauungsplanes Groß Borstel 25 im Sinne von § 33 Abs. 1 BauGB, auf erste schriftliche Aufforderung der Stadt, mit einer Frist von 3 Wochen ab Zugang der Aufforderung,

Rate 3 [redacted]

2. Purchase price

2.1 The purchase price shall be [redacted] minus the Contamination-Related Additional Costs as per **clause 5**. With assumed contamination-related additional costs of [redacted] the purchase price is [redacted] If the contamination-related additional costs are in excess of [redacted] then the purchase price decreases by the amount of the excess. If the contamination-related additional costs are less than [redacted] then the purchase price increases by the amount of the shortfall.

2.2 The Buyer shall further pay the following amount:

2.2.1 [redacted] as a global contribution to expenses for advice and handling as per **clause 18.4** of the agreement.

2.2.2 The aforementioned amount is due for payment together with the third purchase price instalment.

2.3 The purchase price is due for payment in three instalments:

Instalment 1 [redacted]

Instalment 2 [redacted] after the zoning plan Groß Borstel 25 matures within the meaning of § 33 par. 1 BauGB (*Planning Code*), on the City's first written demand within 3 weeks after receipt of the demand,

Instalment 3 [redacted]

[redacted], nachdem das Grundstück geräumt und frei von baulichen Anlagen und frei von Nutzungen Dritter ist und übergeben werden kann, auf erste schriftliche Aufforderung der Stadt, mit einer Frist von 3 Wochen ab Zugang der Aufforderung.

[redacted] after the Property has been vacated and cleared of all building structures and cleared of all third-party uses and is ready for handover, on the City's first written demand within 3 weeks after receipt of the demand.

2.4 Die Kaufpreisrate 1 ist unter Angabe der Referenznummer [redacted] an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Kto.-Nr.: 201 015 68 bei der Deutschen Bundesbank (BLZ: 200 000 00); IBAN DE 39 2000000000 201 015 68; BIC MARKDEF1200 zu zahlen. Sie muss am Fälligkeitstag dem vorgenannten Konto gutgeschrieben sein.

Die Kaufpreisraten 2 und 3 sind jeweils unter Angabe der vorgenannten Referenznummer nach Aufforderung auf das vorstehend genannte Konto zu zahlen und müssen am Fälligkeitstag dem Konto gutgeschrieben sein.

Wird die jeweilige Kaufpreisrate nicht termingemäß gezahlt, so ist der Betrag ab Fälligkeit mit jährlich 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Der bei Eintritt der Fälligkeit geltende Basiszinssatz wird der Zinsberechnung für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt. Dem Käufer steht es frei nachzuweisen, dass kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist. Bei nicht termingemäßer Zahlung bedarf es keiner Mahnung zur Herbeiführung der Verzugsfolgen.

2.4 The purchase price instalment 1 shall be paid stating reference no. [redacted] to Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, acct. no. 201 015 68 with Deutsche Bundesbank (SC: 200 000 00); IBAN DE 39 2000000000 201 015 68; BIC MARKDEF1200. It must be credited to the aforementioned account on or before the due date.

The purchase price instalments 2 and 3 shall be paid on demand stating the aforementioned reference number into the aforementioned tax office account, and must be credited to the account on or before the due date.

If a purchase price instalment is not paid when due, then the amount bears interest as from the due date at an annual rate of 8 percentage points over and above the base rate. The interest for the entire period will be calculated based on the base rate applicable on the due date. The Buyer is free to prove that no or less damage and loss has been suffered. If a payment is not made when due, no reminder is required to trigger default remedies.

3. Anliegerbeiträge

3.1 Es handelt sich um ein Grundstück, das nicht erschlossen ist. Dem Käufer ist bekannt, dass er einen Erschließungsvertrag zur Herstellung der Straße (innere Erschließung auf dem Grundstück) mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Management des öffentlichen Raumes, abschließen muss, der die in der **Anlage Ergebnisprotokoll Erschließungsgespräch** aufgeführten Verpflichtungen und Ansprüche des Käufers beinhalten wird. Eine Verpflichtung, eine Straße vor dem Grundstück (äußere Erschließung) bis zu einem bestimmten Zeitpunkt endgültig herzustellen oder zu erweitern und zu verbessern, übernimmt der Verkäufer nicht.

3. Adjoining owners' charges

3.1 The Property has not yet been locally improved. The Buyer acknowledges that the Buyer must enter into a local improvement agreement for the creation of the road (internal improvement on the Property) with the District Office of Hamburg-Nord, Public Spaces Management, which will incorporate the Buyer's rights and obligations specified in the **Appendix Minutes of Improvement Discussion**. The Seller assumes no obligation to create or expand or improve a street in front of the Property by a specific date (external improvement).

3.2 Kosten für Sielbau- und andere Versorgungsunternehmen sind mit dem Kaufpreis nicht abgegolten. Dem Käufer ist bekannt, dass er mit den einzelnen Versorgungsunternehmen gesonderte Verträge abzuschließen hat. Auch die Sielanschlussbeiträge sind vom Käufer zu tragen.

3.2 The purchase price does not cover the costs of sewerage companies and other utility companies. The Buyer acknowledges that the Buyer must contract separately with the individual utility companies. The Buyer also bears the sewer connection charges.

3.3 Ein etwa an die Hamburger Wasserwerke GmbH noch zu zahlender Rohrnetz- oder Baukostenzuschuss wird vom Käufer übernommen.

3.3 The Buyer shall pay the contribution to pipe network or construction costs, if any, payable to Hamburger Wasserwerke GmbH.

3.4 Sollte der Verkäufer noch zu Leistungen herangezogen werden, die hiernach dem Käufer obliegen, hat der Käufer ihn von diesen Ansprüchen freizuhalten. Sollte der Käufer zu Leistungen herangezogen werden, die die Zeit bis zum Verrechnungstag betreffen und nicht in dieser **Nr. 3** von dem Käufer übernommen werden, hat der Verkäufer den Käufer von diesen Ansprüchen freizuhalten.

3.4 If any claim is made against the Seller for anything to be done by the Buyer under this agreement, then the Buyer shall indemnify the Seller against any such claim. If any claim is made against the Buyer for anything to be done in relation to periods up to the Cutoff Date that is not borne by the Buyer under this **clause 3**, then the Seller shall indemnify the Buyer against any such claim.

4. Belastungen

Der Verkäufer hat dem Käufer ungehinderten Besitz zu verschaffen und das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen, sofern diese vom Käufer nicht übernommen werden. Der Käufer hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen oder wegen eingetragener Baulasten. Darüber hinaus wird vom Verkäufer für die Freiheit des Kaufgegenstandes von öffentlich-rechtlichen Baulasten keine Haftung übernommen.

4. Encumbrances

The Seller shall provide unhindered possession to the Buyer and shall transfer the title to the Property free of encumbrances registered on the land register except for those taken over by the Buyer. The Buyer has no rights in relation to encumbrances not registered on the land register, third-party rights of use arising under any law, or registered public-law easements. Moreover the Seller does not assume any liability for the Property being free from public-law easements.

5. Mängelhaftung

5.1 Das Grundstück wird vom Käufer in dem vorhandenen Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Unberührt bleiben Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder

5. Liability for defects

5.1 The Buyer shall take over the Property in its actual condition. The Buyer's rights and remedies under § 437 BGB (Civil Code) for physical defects are excluded unless this agreement expressly provides otherwise. This does not affect the Buyer's claims for death and/or personal injury if the breach fell into the Seller's sphere of responsibilities, nor for other damage or loss caused by the Seller's intentional or grossly negligent breach of any obligation or duty. A breach by the Seller's stat-

grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz sind ausgeschlossen.

5.2 Der Käufer hat das Grundstück vor Beurkundung dieses Vertrages auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten untersuchen lassen. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in dem Gutachten der [redacted] dokumentiert. Es wurde dem Notar bei Beurkundung übergeben und soll mit der Urschrift bis zum [redacted] verwahrt werden. Danach darf der Notar es vernichten.

Die dem Käufer entstehenden Kosten für Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenaushub mit Belastungen ≥ LAGA Z 2 entsprechend der Klassifizierungen der LAGA M 20 (Stand 2003/2004) („**Kontaminierter Bodenaushub**") und zur Erfüllung etwaiger gesetzlicher oder behördlicher Anforderungen im Hinblick auf diesen kontaminierten Bodenaushub (insgesamt „**Entsorgungsmaßnahmen**") werden von dem Verkäufer in der Weise getragen, dass sich der Kaufpreis um diese Kosten reduziert. Von diesen Kosten sind diejenigen Kosten abzuziehen, die für die fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Bodenmaterial bis kleiner LAGA Z 2 entstanden wären. Diese werden vom Verkäufer nicht übernommen. Auf Basis des Gutachtens der [redacted] wurde der Kaufpreis vorläufig um [redacted] auf den in **Nr. 2.1** genannten Kaufpreis reduziert. Die endgültige Bestimmung des Kaufpreises erfolgt auf der Grundlage der Schlussabrechnung nach **Nr. 5.2.5**. Die vom Verkäufer nach dieser **Nr. 5.2** zu tragenden Kosten werden nachfolgend auch als "**Kontaminationsbedingte Mehrkosten**" bezeichnet.

Im Hinblick auf die Entsorgungsmaßnahmen und die Ermittlung der in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten vereinbaren die Parteien folgendes:

utory representative or vicarious agent is attributed to the Seller.

The Buyer's compensation claims under the Federal Soil Protection Act, if any, are excluded.

5.2 Before the recording of this agreement, the Buyer has caused the Property to be checked for detrimental soil alterations / residual contamination. The result of this check is documented in the survey issued [redacted] The survey was handed over to the Notary to be kept by him with the original of this deed until [redacted] Thereafter it may be shredded.

The costs incurred by the Buyer for the removal of excavated soil with contamination levels equal to or greater than LAGA Z 2 as classified in LAGA M 20 (version 2003/2004) (the "**Contaminated Excavated Soil**") and for compliance with statutory or authority's requirements in relation to the Contaminated Excavated Soil (the "**Disposal Measures**") are borne by the Seller in such a way that the purchase price decreases by an amount equal to the amount of these costs. These costs decrease by the amount of the costs that would have been incurred for the appropriate handling, removal and disposal of soil material of less than LAGA Z 2. They are not borne by the Seller. On the basis of the [redacted] survey the purchase price has been decreased by a preliminary amount of [redacted] to the purchase price specified in **clause 2.1**. The final purchase price will be determined based on the final statement of account under **clause 5.2.5**. The costs borne by the Seller under this **clause 5.2** are also referred to as the "**Contamination-Related Additional Costs**".

Concerning the Disposal Measures and the calculation of the costs incurred in this context, the parties agree the following:

5.2.1 Die Entsorgungsmaßnahmen werden vom Käufer in Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. dem vom Verkäufer mit dem Entsorgungsmanagement beauftragten Ingenieurbüro nach Maßgabe dieser **Nr. 5.2** beauftragt.

5.2.1 The Disposal Measures will be contracted for by the Buyer in consultation with the Seller and/or with the engineering firm instructed by the Seller in accordance with this **clause 5.2**.

5.2.2 Der Verkäufer wird zur Feststellung der Kontaminationsbedingten Mehrkosten auf eigene Kosten ein Entsorgungsmanagement beauftragen und dazu einen Leistungsvertrag mit einem Ingenieurbüro abschließen, das die in dieser **Nr. 5.2** näher beschriebenen Aufgaben des Entsorgungsmanagements erfüllt.

Der Leistungsvertrag sieht die Baustellenbetreuung, die Durchführung von chemischen Analysen und die Erstellung eines Berichts mit dem Nachweis der Kontaminationsbedingten Mehrkosten vor. Die Baustellenbetreuung dient insbesondere der Sicherstellung einer sach- und fachgerechten Ausführung der Aushub-, Sortier- und Transportarbeiten, der Koordinierung der Probenahmen mit der Bauleistung und der Auswertung der durchgeführten Analysen.

Der Käufer hat dem beauftragten Ingenieurbüro auf der Baustelle einen Arbeitsplatz im Container unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und zu gewährleisten, dass das beauftragte Ingenieurbüro das Recht auf Einsicht und Prüfung der Rechnungen sowie sonstigen Unterlagen für den Bodenaushub und die folgenden Maßnahmen erhält.

5.2.2 The Seller at its own expense shall instruct an engineering firm to determine the Contamination-Related Additional Costs, to which purpose the Seller shall enter into a services agreement with an engineering firm who provides the disposal management services described in more detail in this **clause 5.2**.

The services agreement will provide for construction site management, for chemical analyses and for the preparation of the report showing the Contamination-Related Additional Costs. In particular, without limitation, the construction site management serves to ensure that excavation, sorting and transport works are carried out duly and properly, to coordinate the taking of samples with the construction works and to assess the results of the analyses.

The Buyer shall make an on-site workspace available to the instructed engineering firm at the Buyer's expense and shall ensure that the instructed engineering firm is granted the right to inspect and check invoices and other documents relating to the excavated soil and to subsequent measures.

5.2.3 Die Entsorgungsmaßnahmen sind auszuschreiben; Ausschreibung und Vergabe der Entsorgungsmaßnahmen bedürfen in diesem Fall der vorherigen Einwilligung des Verkäufers bzw. der vom Verkäufer beauftragten Ingenieurbüros. Zur Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen verpflichtet sich der Käufer wie folgt vorzugehen:

5.2.3 The Disposal Measures shall be tendered; in this case the tender and the award of the Disposal Measures require the Seller's consent and/or the consent of the engineering firm instructed by the Seller. The Buyer shall proceed as follows to satisfy the aforementioned obligations:

(i) Der Käufer ist verpflichtet, das Leistungsverzeichnis für die Entsorgungsmaßnahmen mit dem von dem Verkäufer beauftragten Ingenieurbüro vorher abzustimmen. Soweit das Leistungsverzeichnis auch Maßnahmen umfasst, die über die Entsorgungsmaßnahmen

(i) The Buyer shall agree the services specifications for the Disposal Measures in advance with the engineering firm instructed by the Seller. If the services specifications also include measures in addition to the Disposal Measures (for example measures for the disposal of

hinausgehen (beispielsweise für die Beseitigung geringer kontaminierten Materials) (**„Sonstige Maßnahmen“**), erstreckt sich die Abstimmungspflicht nicht auf diese Sonstigen Maßnahmen. Der Verkäufer ist verpflichtet, das Ingenieurbüro anzuweisen, dem vom Käufer vorgelegten Leistungsverzeichnis zuzustimmen, wenn die darin vorgesehenen Leistungen hinsichtlich der Entsorgungsmaßnahmen fachgerecht sind.

less contaminated materials) (the "**Other Measures**"), the obligation to agree to the specifications does not extend to the Other Measures. The Seller shall direct the engineering firm to agree to the services specifications submitted by the Buyer if the services provided therein are due and proper with regard to the Disposal Measures.

(ii) Die Ausschreibung erfolgt dergestalt, dass der Käufer verpflichtet ist, auf Basis des abgestimmten Leistungsverzeichnisses mindestens drei Angebote für die Durchführung der Entsorgungsmaßnahmen einzuholen.

(ii) The tender shall be made in such a way that the Buyer shall obtain a minimum of three bids for the Disposal Measures on the basis of the agreed services specifications.

(iii) Der Käufer wird bei dem Verkäufer bzw. dem beauftragten Ingenieurbüro die Einwilligung zur Vergabe beantragen. Der Verkäufer ist verpflichtet, unverzüglich - spätestens jedoch nach 30 Tagen - die Zustimmung zur Vergabe zu erteilen bzw. das Ingenieurbüro anzuweisen, der Vergabe zuzustimmen, wenn sich die vom Käufer vorgeschlagene Erteilung des Zuschlages an den Kriterien des § 25 Nr. 3 VOB/A orientiert. Will der Käufer entgegen der Kriterien des § 25 Nr. 3 VOB/A den Zuschlag erteilen und verweigert der Verkäufer seine Zustimmung und erteilt der Käufer gleichwohl entgegen der Kriterien des § 25 Nr. 3 VOB/A nicht dem günstigsten Anbieter den Zuschlag, wird für die Berechnung der von dem Verkäufer nach **Nr. 5.2.5** zu tragenden Kosten nicht der von dem beauftragten Unternehmen in Rechnung gestellte, sondern der in dem günstigsten Angebot enthaltene Betrag zugrunde gelegt.

(iii) The Buyer shall apply for the Seller's and/or the instructed engineering firm's consent for awarding the contract. The Seller shall without undue delay - at the latest, however, within 30 days - grant its consent to the awarding of the contract and/or shall direct the engineering firm to consent to the awarding of the contract if the acceptance of the bid recommended by the Buyer is oriented at the criteria of § 25 no. 3 VOB/A. If the Buyer wishes to accept the bid contrary to the criteria of § 25 no. 3 VOB/A and the Seller denies its consent and in contravention of § 25 no. 3 VOB/A the Buyer nevertheless does not accept the most favourable bid, then the costs borne under **clause 5.2.5** will be determined on the basis not of the amount invoiced by the actual contractor but on the amount stated in the most favourable bid.

5.2.4 Der Käufer wird dem vom Verkäufer beauftragen Ingenieurbüro die prüffähigen Originalrechnungen für die Durchführung der Entsorgungsmaßnahmen sowie etwaige Leistungsnachweise, Wiegescheine und genaue Aufmaßpläne zur Verfügung stellen; dieses leitet die Originalrechnungen mit Prüfvermerk an den Verkäufer weiter.

5.2.4 The Buyer shall make the auditable original invoices for the Disposal Measures and any work receipts, weight notes and specific physical measurements plans available to the engineering firm instructed by the Seller; the engineering firm must forward the original invoices to the Seller together with its check mark. The engineering firm will prepare a final

Das beauftragte Ingenieurbüro wird einen Abschlussbericht erstellen.

report.

5.2.5 Der Verkäufer trägt die für die Entsorgungsmaßnahmen entstehenden Kosten nach Vorlage der Originalrechnungen wie folgt:

5.2.5 The Seller bears the costs of the Disposal Measures as follows on submission of the original invoices:

(i) Von den für die Durchführung der Entsorgungsmaßnahmen in Rechnung gestellten Kosten sind die Kosten abzuziehen, die für Aushub und Verbringung nicht kontaminierter Bodenmengen entstanden wären (Sowieso-Kosten).

(i) The costs invoiced for the Disposal Measures shall be decreased by the amount of the costs that would have been incurred in any case for the excavation and removal of uncontaminated soil quantities (business-as-usual costs).

(ii) Eventuelle Unternehmerzuschläge des Käufers werden nicht gezahlt.

(ii) The Buyer's entrepreneurial surcharges, if any, will not be paid.

(iii) Mehrwertsteuer übernimmt der Verkäufer nicht, sofern der Käufer vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Käufer verpflichtet sich, von den bestehenden Möglichkeiten oder Optionsmöglichkeiten des Vorsteuerabzuges (im Rahmen des rechtlich Zulässigen) Gebrauch zu machen.

(iii) The Seller does not bear VAT if the Buyer is entitled to claim input tax. The Buyer shall make use of the available input tax opportunities or options (insofar as permitted by the law).

(iv) Nach Vorliegen der Schlussrechnung des vom Käufer mit den Entsorgungsmaßnahmen beauftragen Unternehmens werden der Verkäufer und der Käufer eine Schlussabrechnung zur Ermittlung der vom Kaufpreis endgültig abzuziehenden Kontaminationsbedingten Mehrkosten vornehmen.

(iv) After the Buyer's contractor for the Disposal Measures has issued its final invoice, the Seller and the Buyer shall prepare a final statement of account to determine the final amount of the Contamination-Related Additional Costs to be deducted from the purchase price.

5.2.6 Dem Verkäufer steht das Recht zu, vom Vertrag zurückzutreten, sofern die nach den vorstehenden Regelungen vom Verkäufer zu tragenden Kontaminationsbedingten Mehrkosten 50% des Kaufpreises vor Abzug der Kontaminationsbedingten Mehrkosten (d.h. einen Betrag von [redacted] überschreiten. Der Verkäufer ist verpflichtet, einen beabsichtigten Rücktritt mit einer Frist von 4 Wochen dem Käufer anzukündigen. Der Käufer ist berechtigt, einen Rücktritt des Verkäufers dadurch abzuwenden, dass er gegenüber dem Verkäufer auf eine Reduzierung des [redacted] Kaufpreises um mehr als [redacted] verzichtet. Erklärt der Käufer die-

5.2.6 The Seller has the right to rescind this agreement if the Contamination-Related Additional Costs borne by the Seller under the above provisions are in excess of 50% the purchase price before deduction of Contamination-Related Additional Costs (i.e. an amount of [redacted] The Seller shall give the Buyer 4 weeks' prior warning of an intended rescission. The Buyer has the right to avert the rescission by waiving its claim to have the purchase price decreased by more than [redacted] If the Buyer declares such waiver, the Seller's right of rescission lapses. In a case of rescission the Seller shall reimburse the

sen Verzicht, erlischt das Rücktrittsrecht des Verkäufers. Im Fall des Rücktritts hat der Verkäufer dem Käufer sämtliche von dem Käufer unter Einhaltung der Regelungen von **Nr. 5.2** aufgewendeten Kosten für Entsorgungsmaßnahmen zu erstatten. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

Buyer for all costs the Buyer had incurred for Disposal Measures in accordance with **clause 5.2**. In all other respects the statutory provisions apply.

5.3 Dem Käufer ist bekannt, dass das Grundstück vom Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres - Feuerwehr - als Verdachtsfläche eingestuft wurde. Der Bescheid wurde dem Käufer in Kopie ausgehändigt. Die Sondierung auf Kampfmittel kann erst erfolgen, wenn die Kleingärten geräumt und von baulichen Anlagen befreit sind. Die Kosten für die Sondierung trägt der Verkäufer.

5.3 The Buyer acknowledges that the War Agent Clearing Service of the Internal Affairs Office (Fire-fighters) has classified the Property as a suspected area. The Buyer has received a copy of the classification order. Soundings for war agents can begin only after the allotments have been vacated and cleared of building structures. The Seller bears the costs of the soundings.

6. Übergabe und Verrechnung

6. Handover and passing of risk

6.1 Das Grundstück wird am Verrechnungstag (**Nr. 6.2**) übergeben. Der Käufer übernimmt das Grundstück ohne förmliche Übergabe. Am Verrechnungstag gehen der Besitz, die Nutzungen und die anderen Vorteile des Grundstücks sowie die Lasten und Abgaben und die Verkehrssicherungs- und Wegereinigungspflichten auf den Käufer über, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas Abweichendes bestimmt ist. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich an oder nach dem Verrechnungstag aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Grundstück ergeben. Hierzu gehört auch die Verkehrssicherungs- und Wegereinigungspflicht. Der Verkäufer hat den Käufer von allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit Besitz oder Eigentum des Grundstücks freizuhalten, die die Zeit bis zum Verrechnungstag betreffen.

6.1 The Property shall be handed over on the Cutoff Date (**clause 6.2**). The Buyer shall accept the Property without formal handover. On the Cutoff Date possession, the use and other benefits of the Property and the burdens and dues and the occupier's duty to keep the Property safe for traffic and the duty to clean public traffic areas shall pass to the Buyer except insofar as this agreement expressly provides otherwise. The Buyer shall indemnify the Seller against all obligations arising on or after the Cutoff Date in relation to the title to or possession of the Property. This also includes the occupier's duty to keep the Property safe for traffic and the duty to clean public traffic areas. The Seller shall indemnify the Buyer against all obligations in relation to the possession of or title to the Property that relate to the time up to the Cutoff Date.

6.2 Verrechnungstag ist der auf die Fälligkeit der 3. Kaufpreisrate folgende Monatsletzte. Ist die Zahlung an einem Monatsletzten fällig, so ist dieser Tag der Verrechnungstag.

Die Erträgnisse, Lasten und Abgaben werden auf den Verrechnungstag abgerechnet. Von diesem Zeitpunkt an übernimmt der Käufer die laufend fälligen Las-

6.2 The Cutoff Date is the last day of the month into which the due date of the 3rd purchase price instalment falls. If the payment is due on the last day of a month then this day is the Cutoff Date.

The revenue, burdens and dues will be cut off and settled as per the Cutoff Date. As from this date the Buyer takes over the ongoing burdens and

ten und Abgaben und stehen dem Käufer die Erträgnisse zu.

Die vom Verkäufer bis zum Ablauf des Jahres, in das der Verrechnungstag fällt, gezahlte Grundsteuer hat der Käufer anteilig für die Zeit vom Verrechnungstag bis zu dem genannten Jahresletzten zu erstatten. Der Erstattungsbetrag ist auf erstes schriftliches Anfordern des Verkäufers binnen drei Wochen fällig und wird bis zur Fälligkeit nicht verzinst. Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen **Nr. 2.4**.

dues and has the right to receive the revenue.

The Buyer shall reimburse the Seller for a pro rata instalment (for the period from the Cutoff Date to the last day of the year) of the real estate tax paid by the Seller up to the end of the year into which the Cutoff Date falls. The amount to be reimbursed falls due for payment within three weeks on the Seller's first written demand, and does not bear interest before the due date. **Clause 2.4** applies for default interest in the case of any payment default.

7. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück ist an den [redacted] verpachtet und von diesem an den [redacted] unterverpachtet. Der Käufer übernimmt diese Pachtverhältnisse nicht. Der Verkäufer ist verpflichtet, nach Vorliegen der Planreife des Bebauungsplanes Groß Borstel 25 im Sinne von § 33 Abs. 1 BauGB auf eigene Kosten das Pachtverhältnis mit dem [redacted] wirksam zu kündigen oder anderweitig wirksam aufzuheben und dafür Sorge zu tragen, dass das Grundstück geräumt wird und bauliche Anlagen beseitigt werden. Der Verkäufer hat den Käufer von allen etwaigen Ansprüchen von Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzern freizustellen. Der Verkäufer ist verpflichtet, das Grundstück frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen, geräumt und frei von baulichen Anlagen zu übergeben.

7. Use relationships

The Property is currently let to [redacted] and sub-let by it to [redacted] The Buyer does not take over these usufruct tenancies. After the zoning plan Groß Borstel 25 matures within the meaning of § 33 par. 1 BauGB, the Seller at its own expense shall validly give notice to terminate, or otherwise validly abrogate the tenancy with [redacted] and shall ensure that the Property is vacated and cleared of building structures. The Seller shall indemnify the Buyer against all and any claims by tenants (whether usufruct or not) or other users. The Seller shall hand over the Property free of tenancies (whether usufruct or not) and other use relationships, vacated and free of building structures.

8. Leitungen und Kabel

Der Verkäufer erklärt, dass nach seinen Ermittlungen auf dem Grundstück (außer etwaigen Anschlussleitungen) keine Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen vorhanden sind. Sollten dennoch Leitungen, Kabel oder ähnliche Anlagen vorhanden sein, ist der Verkäufer nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen.

Es ist Sache des Käufers, eine erforderliche Veränderung solcher Anlagen auf eigene Kosten zu veranlassen. Er ist verpflichtet, dazu sowie zu einer etwaigen

8. Lines, pipes and cables

The Seller declares that according to its investigations, no gas pipes, water pipes, electricity lines or sewer pipes or similar installations are present on the Property. If any lines, pipes, cables or similar installations are present, then the Seller has no obligation to remove them.

It is the Buyer's own responsibility to cause such installations to be changed at its own expense. To do this or to carry out any encroachment, the Buyer

Überbauung vorher das Einvernehmen mit der Stelle herbeizuführen, die die Anlage verwaltet.

shall first obtain agreement with the body in charge of administrating the installation.

9. Wegerechte

9.1 Dem Käufer ist bekannt, dass der Bebauungsplan Groß-Borstel 25 voraussichtlich an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Wegerecht zu Gunsten der Öffentlichkeit vorsehen wird. Sofern der in Kraft getretene Bebauungsplan Groß-Borstel 25 dieses Wegerecht zu Gunsten der Öffentlichkeit vorsieht, soll zur Sicherung dieses Wegerechtes eine Dienstbarkeit folgenden Inhalts im gleichen Rang wie die Dienstbarkeit zu **Nr. 12.4** im Grundbuch eingetragen werden:

> „Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, auf den in der **Anlage Lageplan** orange angelegten und mit „a" und „b" bezeichneten Flächen einen öffentlich nutzbaren Gehweg herzustellen, zu unterhalten, zu nutzen und durch die Allgemeinheit nutzen zu lassen."

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass der Verkäufer auf Verlangen des Käufers geringfügigen Abweichungen der genauen Lage des Weges zuzustimmen hat.

9.2 Der Käufer beabsichtigt, das in seinem Eigentum stehende Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Eppendorf des Amtsgerichts Hamburg, Blatt 14432, mit einem Wegerecht zugunsten des mit diesem Grundstückskaufvertrag erworbenen Grundstückes in Form einer Grunddienstbarkeit zu belasten. Der Verkäufer verpflichtet sich, eine Löschungsbewilligung für diese Grunddienstbarkeit zu erteilen, wenn dieser Grundstückskaufvertrag nicht vollzogen oder rückabgewickelt werden sollte.

Die Kosten der Löschung trägt der Käufer.

9. Rights of way

9.1 The Buyer acknowledges that the zoning plan Groß-Borstel 25 is expected to provide a public right of way at the northern boundary of the Property. If the final zoning plan Groß Borstel 25 provides this public right of way, an easement securing this right of way is to be entered on the land register with the following contents and with a register priority equal to the easement under **clause 12.4**:

> "The Free and Hanseatic City of Hamburg has the right on the areas marked in orange and designated "a" and "b" in the **Appendix Site Plan** to create, maintain, use and allow the public use of a footpath suitable for public use."

As between the parties, on the Buyer's demand the Seller shall consent to marginal changes to the specific location of the path.

9.2 The Buyer intends to burden his property, registered on the land register of Eppendorf of the district court of Hamburg, folio 14432, with a right of way in favour of the Property purchased with this land purchase agreement. The Seller undertakes to grant his consent for the cancellation of the right of way, if this land purchase agreement should not be executed or be rescinded. The Buyer bears the costs of the cancellation.

10. Übertragung und Weiterveräußerung des Grundstücks

10.1 Solange der Käufer das Grundstück nicht mit Wohngebäuden, in denen zusammen mindestens 225 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg, wenn 2. Förderweg davon mindestens 1/3 Anteil 1. Förderweg) zu realisieren sind, bebaut hat, darf er nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers seine Rechte aus diesem Vertrag abtreten, das Grundstück oder Teile desselben entgeltlich oder unentgeltlich veräußern, mit einer Baulast, einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht belasten, vermieten oder verpachten. Der Käufer ist berechtigt, alle oder einen Teil der 225 geförderten Mietwohnungen ersatzweise auf seinem Grundstück, das im Rahmen der Neubauplanungen des Bebauungsplanes ebenfalls bebaut wird (Flurstück 3621 der Gemarkung Eppendorf – „**Ersatzgrundstück**"), zu errichten. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung der IFB Hamburg.

10.2 Das Grundstück gilt als bebaut im Sinne dieses Vertrages, wenn auf dem Grundstück und/oder dem Ersatzgrundstück insgesamt 225 Wohnungen fertiggestellt sind. Fertigstellung im Sinne dieses Vertrages ist gegeben, wenn Rohbau einschließlich Zimmererarbeiten, Dachflächen und Dachrinnen, Rohinstallation der Heizungsanlagen, Rohinstallation der Sanitäranlagen, Rohinstallation der Elektroanlagen, Fenstereinbau einschließlich der Verglasung und die Fassadenarbeiten fertig gestellt sind, wobei die vorstehenden Begriffe im Sinne der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu verstehen sind und der mieterspezifische Ausbau nicht umfasst ist.

Die Vorgabe zur Realisierung als geförderte Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg, wenn 2. Förderweg davon mindestens 1/3 Anteil 1. Förderweg) gilt als erfüllt, wenn die Voraussetzungen für eine Förderung im 1. und/oder 2. Förderweg (wenn 2. Förderweg davon mindestens 1/3 Anteil 1. Förderweg) von insgesamt 225 Wohnungen auf dem Grundstück und/oder dem Ersatzgrundstück vorlie-

10. Transfer and subsequent disposal of the Property

10.1 Until the Buyer has built residential buildings on the Property comprising a minimum of 225 flats as subsidised tenant flats (1st and 2nd subsidies class, and if 2nd subsidies class then at least 1/3 must be 1st subsidies class), the Buyer must obtain the Seller's written consent to assign its rights arising under this agreement, to dispose of the Property or of any part of it whether for consideration or not, to encumber the Property with any public-law easement, hereditary building right or other absolute right of use, or to let the Property (usufruct or not). The Buyer has the right to build all or any of the 225 subsidised tenant flats on its other property that will also be developed under the new zoning plan (lot 3621 of District Eppendorf – the "**Surrogate Property**"). Proof shall be submitted in the form of a certificate issued by IFB Hamburg.

10.2 The Property is to be deemed built up within the meaning of this agreement when a total of 225 flats have been completed on the Property and/or Surrogate Property. Completion within the meaning of this agreement is the completion of the skeleton including carpenter works, roof areas and gutters, raw installation of the heating systems, raw installation of the sanitary systems, raw installation of the electric systems, window installation including glass panes and façade works; these terms are used within the meaning of the Agent and Builder Regulations (MaBV) and do not include tenant-specific build-out works.

The requirement of subsidised tenant flats (1st and 2nd subsidies class, and if 2nd subsidies class then at least 1/3 must be 1st subsidies class) is met if the subsidy requirements for 1st or 2nd subsidies class (and if 2nd subsidies class then at least 1/3 must be 1st subsidies class) are met for a total of 225 flats on the Property and/or Surrogate Property. For the avoidance of doubt:

gen. Es wird klargestellt, dass die Vorgabe zur Realisierung als geförderte Mietwohnungen auch dann als erfüllt gilt, wenn der Käufer keine Förderzusage oder eine Förderzusage nur für weniger als 225 Wohnungen erhält, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung vorliegen und der Käufer einen bewilligungsfähigen Antrag bei der IFB Hamburg gestellt hat, und der Käufer deshalb keine geförderten Mietwohnungen oder nur die ausweislich der Förderzusage bewilligte Anzahl an geförderten Mietwohnungen realisiert. Der Käufer hat dies auch durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung der IFB Hamburg nachzuweisen.

the requirement of building subsidised tenant flats is also deemed to have been met if the Buyer does not receive a subsidies commitment, or receives a subsidies commitment for fewer than 225 flats, even though the subsidy requirements are met and the Buyer has lodged an eligible application with IFB Hamburg, and as a result the Buyer does not build subsidised tenant flats or only the number of subsidised tenant flats specified in the subsidies commitment notice. The Buyer shall submit proof of this in the form of a certificate issued by IFB Hamburg.

10.3 Der Verkäufer verpflichtet sich, die Zustimmung zu erteilen bei Belastungen des Grundstücks, die zur Realisierung der angestrebten Bebauung erforderlich sind (z.B. Eintragung von im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geforderten Baulasten).

Der Verkäufer verpflichtet sich des weiteren, die Zustimmung zu erteilen bei Veräußerung des Grundstücks oder von Teilen desselben oder bei Belastung des Grundstücks oder von Teilen desselben mit Erbbaurechten, wenn der Erwerber bzw. Erbbauberechtigte die Pflichten des Käufers aus diesem Vertrag in Bezug auf das Grundstück bzw. den veräußerten bzw. mit dem Erbbaurecht belasteten Teil des Grundstücks übernimmt.

Ferner verpflichtet sich der Verkäufer, die Zustimmung zu erteilen, wenn auch nach Durchführung der zustimmungspflichtigen Rechtsvorgänge sichergestellt ist, dass die Pflichten des Käufers aus diesem Vertrag erfüllt werden.

10.3 The Seller shall grant its consent to encumbrances of the Property that are necessary for the intended development (e.g. registration of public-law easements required in the planning permission proceedings).

The Seller shall further grant its consent to disposals of the Property or of any part thereof or to the Property or any part thereof being encumbered with hereditary building rights if the acquirer and/or hereditary building right owner takes over the Buyer's obligations arising under this agreement in relation to the Property and/or the part thereof that is being disposed of or encumbered with the hereditary building right.

The Seller shall also grant its consent if even after the relevant transactions have been carried out, the Buyer's obligations arising under this agreement are still ensured to be met.

10.4 Die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag an die den Erwerb des Grundstücks und das Bauvorhaben auf dem Grundstück finanzierende Bank(en) des Käufers unterfällt nicht dem Zustimmungsvorbehalt. Der Käufer ist jedoch verpflichtet, dem Verkäufer eine solche Abtretung unverzüglich anzuzeigen.

10.4 The assignment of rights arising under this agreement to the Buyer's bank(s) financing the purchase of the Property and the development project on the Property is not subject to consent. However, the Buyer shall notify the Seller promptly of any such assignment.

10.5 Der Zustimmungsvorbehalt nach **Nr. 10.1** entfällt endgültig, sobald der Verkäufer nach **Nr. 12.4** verpflichtet ist, die Löschung der dort genannten Vormerkung zu bewilligen.

10.5 The consent requirement under **clause 10.1** lapses as soon as the Seller is obligated under **clause 12.4** to approve the cancellation of the priority notice specified there.

11. Vertragsstrafe

11. Contractual penalty

11.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung kann der Verkäufer bei einem Verstoß des Käufers gegen eine der in den **Nummern 10** und **13** getroffenen Bestimmungen für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen **Nr. 10** (Übertragung und Weiterveräußerung des Grundstücks unter Verstoß gegen den Zustimmungsvorbehalt) oder **Nr. 13** (Verstoß gegen die Verpflichtung zur Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) jeweils bis zu [redacted]

Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt erhoben werden.

11.1 Notwithstanding the claim to specific performance, if the Buyer breaches any of the provisions of **clauses 10** and **13** then the Seller has a claim to a contractual penalty for each breach; for each breach of **clause 10** (transfer and subsequent disposal of the Property in breach of the consent requirement) or **clause 13** (breach of the obligation to bind legal successors to obligations) in the amount of up to [redacted]

If the activity constituting the breach is continued, the contractual penalty can be claimed repeatedly.

11.2 Sollte der Käufer das Grundstück nicht innerhalb von [redacted] Monaten nach der Übergabe bebauen im Sinne von Nr. 10.2, so kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe von bis zu [redacted] für jede an 225 geförderten Wohnungen fehlende Wohnung für jeden Monat der verspäteten Fertigstellung des Bauvorhabens, insgesamt jedoch höchstens [redacted] für jede an 225 geförderten Wohnungen fehlende Wohnung verlangen. **Nr. 10.1** und **Nr. 10.2** finden Anwendung.

Sollte der Käufer geförderte Mietwohnungen endgültig nicht in dem in **Nr. 10.2** geregelten Umfang realisieren, so kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe von bis zu [redacted] je vertragswidrig nicht errichteter Wohnung verlangen (weniger als 225 Wohnungen). **Nr. 10.1** und **Nr. 10.2** finden Anwendung.

Führt derselbe Sachverhalt zu einem Verstoß gegen die Verpflichtung nach **Nr. 11.2** erster Absatz und **Nr. 11.2** zweiter Absatz fällt nur die höhere Ver-

11.2 If within [redacted] months after the handover the Buyer has not built up the Property as specified in clause 10.2, then the Seller has a claim to a contractual penalty of up to [redacted] for each flat by which the total number of subsidised flats falls short of 225 for each month of the delayed completion of the development project, up to a maximum of [redacted] for each flat by which the total number of subsidised flats falls short of 225. **Clause 10.1** and **clause 10.2** apply.

If in the end result the Buyer has not built subsidised flats to the extent provided in **clause 10.2**, then the Seller can claim a contractual penalty of up to [redacted] for each flat (less than 225 total) the Buyer has failed to build in breach of this agreement. **Clause 10.1** and **clause 10.2** apply.

If the same set of facts constitutes a breach of both the obligation under **clause 11.2** (first paragraph) and **clause 11.2** (second paragraph), then

tragsstrafe an.

11.3 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Verkäufer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Grundstücksveräußerung verfolgten wohnungspolitischen Zweckes sowie nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen. § 343 BGB (Herabsetzung der Strafe) bleibt unberührt.

12. Wiederkauf

12.1 Dem Verkäufer steht das Recht zu, das Grundstück wiederzukaufen, wenn

a) der Käufer das Grundstück nicht innerhalb von [redacted] Monaten nach der Übergabe bebaut hat im Sinne von **Nr. 10.2** erster Absatz und eine ihm gesetzte Nachfrist von [redacted] Monaten fruchtlos verstrichen ist;

oder

b) vor Fertigstellung des unter a) genannten Bauwerkes

- der Käufer gegen die Bestimmungen in den Nrn. 10 (Übertragung und Weiterveräußerung des Grundstücks unter Verstoß gegen den Zustimmungsvorbehalt) oder 13 (Verstoß gegen die Verpflichtung zur Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) verstößt oder

- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet wird oder

über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

only the higher of the penalties becomes payable.

11.3 The Seller shall determine the amount of the contractual penalty payable in any given case in its equitable discretion, by looking at the gravity of the breach, including without limitation the adverse effect on public concerns and the housing-related political aim pursued with the sale of the Property and the degree of negligent or knowing fault involved in the breach. This does not affect § 343 BGB (ordering a decrease of the penalty).

12. Repurchase

12.1 The Seller has the right to repurchase the Property if

a) within [redacted] months after the handover the Buyer has not built up the Property within the meaning of **clause 10.2** (first paragraph) and a period of grace of [redacted] months extended to the Buyer has expired without result;

or

b) before the completion of the building structure mentioned in a) above

- the Buyer breaches the provisions of clause 10 (transfer and subsequent disposal of the Property in breach of the consent requirement) or clause 13 (breach of the obligation to bind legal successors to obligations), or

- a court order is made for the Property's forced sale by auction or sequestration, or

insolvency proceedings are commenced for the assets of the then owner of the Property.

Nr. 10.1 und **Nr. 10.2** finden jeweils Anwendung.

Clause 10.1 and **clause 10.2** apply.

12.2 Als Wiederkaufpreis zahlt der Verkäufer den vom Käufer geleisteten Kaufpreis ohne Zinsen und die kontaminationsbedingten Mehrkosten gemäß **Nr. 5.2**. Soweit der Verkehrswert des Grundstücks aufgrund fertiggestellter oder aufgrund begonnener, aber noch nicht fertiggestellter Bauwerke oder aufgrund Maßnahmen zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen, deren Kosten der Verkäufer dem Käufer nach diesem Vertrag nicht zu ersetzen hat, zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts höher ist als der Kaufpreis, erhöht sich der Wiederkaufpreis entsprechend.

12.2 The repurchase price payable by the Seller is equal to the purchase price paid by the Buyer without interest and the Contamination-Related Additional Costs under **clause 5.2**. If, as a result of completed (or begun and not yet completed) building structures or of measures to clear detrimental soil alterations for which the Seller has no obligation to reimburse the Buyer under this agreement, the Property's market value at the time of the exercise of the repurchase right is higher than the purchase price, then the repurchase price increases accordingly.

12.3 Der Wiederkaufpreis ist unverzüglich nach Rückauflassung des Grundstücks zu zahlen. Belastungen, die der Verkäufer übernimmt, werden auf den Wiederkaufpreis angerechnet. Insoweit wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen von dem Verkäufer zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Die Kosten der Rückauflassung und die etwaige Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Weitergehende Ansprüche des Verkäufers, insbesondere Schadensersatzansprüche, bleiben unberührt.

12.3 The repurchase price shall be paid promptly after the retransfer agreement for the Property is made. Encumbrances the Seller takes over will be deducted from the repurchase price. In this context the Parties hereby agree on the setoff with any amounts to be paid by the Seller to redeem encumbrances. The Buyer bears the costs of the retransfer agreement and any real estate transfer tax. This does not affect the Seller's other or further claims, if any, including without limitation damages claims.

12.4 Zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück ist eine entsprechende Vormerkung an rangerster Stelle in das Grundbuch einzutragen. Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung des in **Nr. 12.1 lit. a)** genannten Bauwerkes auf das Wiederkaufsrecht zu verzichten und die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern bis dahin kein durch die Vormerkung gesicherter Anspruch entstanden ist.

12.4 To secure the claim to retransfer of the title to the Property arising on exercise of the repurchase right, an appropriate priority notice shall be entered on the land register with top register priority. After the completion of the building structure mentioned in **clause 12.1 lit. (a)**, the Seller shall waive the repurchase right and shall approve the cancellation of the priority notice unless a claim secured by the priority notice has arisen by then.

12.5 Sollen im Range nach der in **Nr. 12.4** genannten Vormerkung zur Sicherung von Darlehen Grundschulden oder Hypotheken in Abteilung III eingetragen werden, verzichtet der Verkäufer hinsichtlich solcher rechtsgeschäftlich bestellter Belastungen mit folgender

12.5 If mortgages or land charges to secure loans are to be registered on division III with a register priority lower than the priority notice mentioned in **clause 12.4**, the Seller waives its protection under the priority notice pursuant to § 883 par. 2 BGB for such contractually

Maßgabe auf seinen Vormerkungsschutz gemäß § 883 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches:

- Der Darlehensgeber unterliegt als Kreditinstitut oder Versicherung der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht oder erfüllt die Voraussetzungen des § 53 b Abs.1 Kreditwesengesetz. Letzterenfalls ist der Nachweis durch Vorlage der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gem. § 53 b Abs. 2 bzw. Abs. 2a Kreditwesengesetz zu führen.

- Der Verkäufer übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufsrechts in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis den an den Käufer gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil der Hypothek bzw. den Teil der Grundschuld, der dem an den Käufer bereits gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil des Darlehens entspricht. Dies gilt nur insoweit, als das gesicherte Darlehen zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises verwendet bzw. vom Darlehensgeber entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt wird. Hiervon abweichend geleistete Teilbeträge werden nicht übernommen. Soweit der Wiederkaufspreis und der gem. § 459 BGB etwa zu zahlende Verwendungsersatz unter Berücksichtigung vorrangig im Grundbuch eingetragener Rechte dafür ausreicht, wird der Verkäufer die o.g. Hypothek/Grundschuld auch insoweit übernehmen, als sie als Sicherung etwa rückständiger Annuitäten sowie anderer Nebenforderungen aus der Hypothek/aus dem der Grundschuld zugrunde liegenden Darlehen benötigt wird.

  Die Übernahmepflicht besteht nur, soweit der Verkäufer infolge der vorstehenden Regelung von der Pflicht zur Zahlung des Wiederkaufspreises in entsprechendem Umfang frei wird.

created encumbrances subject to the following:

- The lender as a lending institution or insurer is subject to regulation by the German Federal Financial Services Supervisory Authority or meets the requirements of § 53 b par.1 KWG (Banking System Act). In the latter case, proof must be submitted in the form of the notice issued by the German Federal Financial Services Supervisory Authority pursuant to § 53 b par. 2 and/or par. 2a KWG.

- On exercising the repurchase right, for deduction from the repurchase price, the Seller takes over the instalment of the accessory mortgage that had been disbursed to the Buyer and is pending repayment following scheduled repayments, and/or the instalment of the land charge that is equal to the amount of the loan that had been disbursed to the Buyer and is pending repayment following scheduled repayments. This applies only insofar as the secured loan is used to finance the Property purchase price and/or is disbursed by the lender according to the progress of the construction works. Instalments paid in divergence from the above will not be taken over. Insofar as the repurchase price and the reimbursement for expenditure payable pursuant to § 459 BGB, if any, is sufficient after accounting for rights registered on the land register with higher register priorities, the Seller shall also take over the aforementioned mortgage or land charge to the extent it is required to secure any overdue annuities and other ancillary claims arising under the mortgage / under the loan underlying the land charge.

  The obligation to take it over arises only to the extent it causes the Seller's obligation to pay the repurchase price to decrease as a result of the above.

- In einem evtl. Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkäufer auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.

- Der Verkäufer übernimmt keine Ausbietungsgarantie; er übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.

Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der genannten Vormerkung unberührt.

12.6 Die Fristen in den **Nummern 11 und 12** dieses Vertrages sind gehemmt, solange die Bautätigkeit infolge unvorhersehbarer Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, nicht begonnen oder fortgesetzt werden kann.

13. <u>Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger</u>

Der Käufer verpflichtet sich, seinem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus den **Nrn. 3.4, 10** bis **12** dieses Vertrages aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Sobald der Verkäufer nach **Nr. 12.4** verpflichtet ist, die Löschung der dort genannten Vormerkung zu bewilligen, beschränkt sich die Verpflichtung des Käufers darauf, seinem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus **Nr. 3.4** dieses Vertrages aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

14. <u>Rücktrittsrechte</u>

14.1 Gegenseitiges Rücktrittsrecht

Käufer und Verkäufer sind jeweils berechtigt vom Kaufvertrag zurückzutreten

(i) wenn die Planreife des Bebauungsplans Groß-Borstel 25 im Sinne von § 33 BauGB nicht bis zum Ablauf des [redacted] eingetreten ist **<u>oder</u>**

(ii) wenn der Bebauungsplan Groß-Borstel 25 nicht bis zum Ablauf des [redacted]n Kraft

- In any forced sale by auction proceedings, the Sellers shall waive its claim to reimbursement of the value of the priority notice if the priority notice does not survive.

- The Seller does not issue a guarantee to bid; nor does the Seller assume the personal obligation.

Apart from the aforesaid the Seller's claims arising under the aforementioned priority notice remain unaffected.

12.6 The time limits in **clauses 11 and 12** of this agreement are suspended for as long as the construction works cannot be started or continued due to unforeseen circumstances falling outside the Buyer's sphere of responsibilities.

13. <u>Binding legal successors</u>

The Buyer shall bind its legal successor to the obligations arising under **clauses 3.4, 10** to **12** of this agreement, also binding the legal successor to likewise bind subsequent legal successors. As soon as the Seller has the obligation to approve the cancellation of the priority notice under **clause 12.4**, the Buyer's obligation is limited to bind its legal successor to the obligations arising under **clause 3.4** of this agreement, also binding the legal successor to likewise bind subsequent legal successors.

14. <u>Rights of rescission</u>

14.1 Mutual right of rescission

The Buyer and the Seller each have the right to rescind the purchase agreement

(i) if the zoning plan Groß-Borstel 25 has not matured within the meaning of § 33 BauGB by the end of 3[redacted] **<u>or</u>**

(ii) if the zoning plan Groß-Borstel 25 has not come into force by the end of [redacted] **<u>or</u>**

getreten ist **oder**

(iii) wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans Groß-Borstel 25 nicht mindestens die sich aus dem als **Anlage Entwurf Bebauungsplan** beigefügten Entwurf des Bebauungsplans Groß-Borstel 25 ergebende bauliche Ausnutzung des Grundstücks zulassen.

(iii) if the provisions of the zoning plan Groß-Borstel 25 do not permit at a minimum the development of the Property shown in the draft zoning plan Groß-Borstel 25 (**Annex Draft Zoning Plan**).

14.2 Rücktrittsrecht des Verkäufers

Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer zurückzutreten,

(i) wenn der Kaufpreis und der zusätzliche Betrag nach **Nr. 2.2.1** dieses Vertrages nicht binnen eines Monats nach Fälligkeit bezahlt worden sind, und zwar ohne dass es einer Mahnung bedarf **oder**

(ii) wenn die Voraussetzungen des Rücktrittsrechts des Verkäufers nach **Nr. 5.2.6** vorliegen und die Ankündigungsfrist von 4 Wochen verstrichen ist, ohne dass das Rücktrittsrecht nach Maßgabe von **Nr. 5.2.6** erloschen ist.

Bei einem Rücktritt des Verkäufers gemäß **Nr. 14.2 (i)** trägt der Käufer sämtliche bis dahin entstandenen oder noch entstehenden und durch den Rücktritt des Verkäufers von diesem Vertrag verursachten Kosten. Bei einem Rücktritt des Verkäufers gemäß **Nr. 14.2 (ii)** hat der Verkäufer dem Käufer sämtliche von dem Käufer aufgewendeten Kosten für Entsorgungsmaßnahmen zu erstatten; ferner hat der Verkäufer in diesem Fall auch alle übrigen dem Käufer bis zum Zeitpunkt des Rücktritts in Bezug auf das Grundstück und das Bauvorhaben entstandenen Aufwendungen und Kosten zu ersetzen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

14.2 The Seller's right of rescission

The Seller has the right to rescind this agreement by written notice to the Buyer:

(i) if the purchase price and the additional amount under **clause 2.2.1** of this agreement have not been paid within one month after the due date, without requiring a reminder notice, **or**

(ii) if the requirements triggering the Seller's right of rescission under **clause 5.2.6** are met and the prior notice period of 4 weeks has ended without the right of rescission lapsing under **clause 5.2.6**.

In the case of a Seller's rescission under **clause 14.2 (i)**, the Buyer bears all and any costs that have already been incurred up to the time of the rescission or will be incurred and are caused by the Seller's rescission of this agreement. In the case of a Seller's rescission under **clause 14.2 (ii)**, the Seller shall reimburse the Buyer for all and any costs incurred by the Buyer for Disposal Measures; further in this case the Seller shall also reimburse the Buyer for all other expenses and costs the Buyer had incurred up to the time of the rescission in relation to the Property and development project. In all other respects the statutory provisions apply.

14.3 Rücktrittsrecht des Käufers

Der Käufer ist berechtigt, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer zurückzutreten,

(i) wenn das Grundstück nicht bis zum Ablauf des [redacted] geräumt und frei von baulichen Anlagen und frei von Nutzung Dritter ist **oder**

(ii) wenn die Freie und Hansestadt Hamburg einzelne oder mehrere Bedingungen für den vom Käufer in Bezug auf das Grundstück und/oder das Ersatzgrundstück noch zu schließenden Erschließungsvertrag stellt bzw. verlangt, die von den in der **Anlage Ergebnisprotokoll Erschließungsgespräch** enthaltenen Eckpunkten für den Käufer mehr als nur unwesentlich nachteilig abweichen.

Beim Rücktritt des Käufers gemäß **Nr. 14.3 (i) oder 14.3 (ii)** hat der Verkäufer dem Käufer alle dem Käufer bis zum Zeitpunkt des Rücktritts in Bezug auf das Grundstück und das Bauvorhaben entstandenen Aufwendungen und Kosten zu ersetzen.

14.4 Kosten

Die bis zu dem Zeitpunkt des Rücktritts jeder Partei entstandenen Kosten trägt jede Partei selbst, soweit nicht in **Nr. 14.1 bis 14.3** abweichend geregelt. Bereits gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

15. Kooperation

Der Käufer stellt dem Verkäufer die Visualisierung und Fotos über das Vorhaben vor/ nach der Übergabe an den Nutzer als Pixel- oder Vektordateien auf CD/DVD zur Verfügung:

- Bilddaten (Pixel) Auflösung: 350dpi, Format: ca. 20cm x 30cm, Dateiformate: JPG (maximale Qualität)

14.3 The Buyer's right of rescission

The Buyer has the right to rescind this agreement by written notice to the Seller:

(i) if the Property has not been vacated and cleared of building structures and freed from third-party uses until 3[redacted] **or**

(ii) if one or more terms and conditions for the Local Improvement Agreement remaining to be entered into by the Buyer for the Property and/or Surrogate Property are requested by the Free and Hanseatic City of Hamburg, which diverge from the cornerstones set down in the **Appendix Minutes of Improvements Discussion** in a more than only marginally adverse way for the Buyer.

In the case of a Buyer's rescission under **clause 14.3 (i) or 14.3 (ii)**, the Seller shall reimburse the Buyer for all expenses the Buyer had incurred up to the time of the rescission in relation to the Property and development project.

14.4 Costs

Each party bears the costs it incurred up to the time of a party's rescission unless **clauses 14.1 to 14.3** provide otherwise. Amounts already paid do not bear interest.

15. Cooperation

The Buyer shall make the visualisation and photos relating to the project available to the Seller before/after the handover to the user as pixel or vector files on CD/DVD:

- Image files (pixel) resolution: 350dpi, format approx. 20cm x 30cm, file formats: JPG (maximum

oder TIFF bzw.

- Bilddaten (Vektorformat): Dateiformat: Illustrator oder Freehand EPS.

Er gestattet dem Verkäufer die kostenfreie Nutzung dieser Dateien für Zwecke des Standortmarketings, Präsentationen und zur Veröffentlichung in Publikationen (Printmedien und im Internet) sowie für den eigenen Internetauftritt, soweit ihm diese Rechte selbst zustehen und ihm deren Weiterübertragung an den Verkäufer gestattet ist.

quality) or TIFF and/or

- image files (vector format): file format: Illustrator or Freehand EPS.

The Buyer grants the Seller the use of these files free of charge for purposes of location marketing, presentations, and for publication in publications (print media and internet) and for its own internet presence, to the extent it owns the rights and has the right to transfer them to the Seller.

16. <u>Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht</u>

16.1 Zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer und beide Vertragsparteien bevollmächtigen die in **Nr. 20** dieses Kaufvertrages genannten Notariatsangestellten, soweit rechtlich möglich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht der Erteilung von Untervollmacht:

- bereits vor Eigentumsumschreibung das Grundstück mit Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises gemäß **Nr. 2.1** [redacted] nebst bis zu [redacted] Zinsen p.a. seit dem Tag der Bestellung und einer einmaligen Nebenleistung bis zu [redacted] des Grundschuldbetrages zugunsten einer Bank oder eines Versicherungsunternehmens zu belasten. Dabei ist Voraussetzung, dass die Bank oder das Versicherungsunternehmen der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegt oder dass die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 Kreditwesengesetz erfüllt sind und zum Nachweis hierfür die Mitteilung der

16. <u>Purchase price finance, authorisation to create encumbrances</u>

16.1 For purchase price financing purposes the Seller authorises the Buyer, and both parties authorise the notary's employees identified in **clause 20** of this purchase agreement, to the extent permitted by the law exempting them from the restrictions of § 181 BGB and with the right to grant sub-authorisation, to do the following:

- to encumber the Property even before the registration of the transfer of title with mortgages or land charges up to an amount equal to the purchase price under **clause 2.1** [redacted] plus up to [redacted] interest p.a. since the day of the creation and a one-off ancillary payment of up to [redacted] of the mortgage/land charge amount, in favour of a bank or insurer. The bank or insurer must be subject to regulation by the German Federal Financial Services Supervisory Authority, or the requirements of § 53 b par. 1 KWG must be met and proof must have been submitted in the form of the German Federal Financial Services Su-

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 53 b Abs. 2 bzw. Abs. 2 a) Kreditwesengesetz vorgelegt ist,

- Sicherungszweckabreden und alle sonstigen für die Belastung des Grundstücks erforderlichen Erklärungen einschließlich der Erklärungen, mit denen das Grundstück der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer gemäß § 800 ZPO unterworfen wird, abzugeben und entgegenzunehmen, sowie

- im Falle der Rückabwicklung die im Rahmen dieser Urkunde eingetragenen Grundpfandrechte wieder zu löschen, die Löschung zu beantragen und/oder zu bewilligen.

16.2 Die Grundpfandrechte sollen den Rang nach der in **Nr. 21.3** geregelten Rückauflassungsvormerkung erhalten.

16.3 Die Vollmacht wird im Innenverhältnis insoweit eingeschränkt, als der Verkäufer keine persönliche Haftung gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur Zahlung des Kaufpreises nur zur Sicherung des vom Grundpfandrechtsgläubiger finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer nach den vertraglichen Vereinbarungen geleisteten Zahlungen dienen. Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

16.4 Die Vollmacht ist ferner dahingehend eingeschränkt, dass in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die folgenden von dem Verkäufer und dem Käufer bereits hiermit vereinbarten Bestimmungen wiedergegeben werden:

Der Käufer weist den Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, die entsprechenden Darlehensbeträge nur nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrages zur Tilgung des

pervisory Authority's notice pursuant to § 53 b par. 2 and/or par. 2 a) KWG,

- to make and receive agreements on the purpose of the collateral and all other declarations necessary to encumber the Property including the declarations by which the Property is submitted to enforcement directly from the deed against the owner from time to time, § 800 ZPO (German Civil Procedure Code), and

- in the case of a reversal of performance, to cancel the mortgages/land charges registered in accordance with this deed, to apply for and/or approve of their cancellation.

16.2 The mortgages/land charges are to have a register priority immediately below that of the retransfer priority notice specified in **clause 21.3.**

16.3 As between the parties, the authorisation is restricted in such a way that the Seller does not assume any personal liability towards the creditor of the mortgage or land charge and up to the payment of the purchase price the mortgages/land charges will serve only to secure the payments financed by the creditor of the mortgage or land charge and actually paid to the Seller in accordance with the contractual arrangements. Observance of this restriction is not to be proven to the land registry office.

16.4 The authorisation is furthermore restricted in such a way that the mortgage/land charge bestowal deed will include the following provisions, hereby agreed between the Seller and the Buyer:

The Buyer irrevocably instructs the creditor of the mortgage/land charge to disburse the appropriate loan amounts only as stipulated in this purchase agreement for the purpose of paying

Kaufpreises auszuzahlen. Die mit dem Grundpfandrechtsgläubiger zu vereinbarende Sicherungszweckabrede muss deshalb den Inhalt haben, dass der Grundpfandrechtsgläubiger die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwenden oder behalten darf, als tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkungen auf die Kaufpreisschulden des Käufers geleistet wurden. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieses Kaufvertrages oder der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist und die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt ist. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber. Falls der Verkäufer wegen Verzugs des Käufers vom Vertrag zurücktritt oder der Kaufvertrag aus sonstigen Gründen rückabgewickelt oder nicht durchgeführt wird, hat der Grundpfandrechtsgläubiger die formwirksame Löschungsbewilligung und einen etwaig erteilten Grundpfandbrief dem Notar auszuhändigen, allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an den Verkäufer aus dem gesicherten Darlehen mit Tilgungswirkung geleisteten Kaufpreisteile ohne Geltendmachung von Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten. Die Bestellung des Grundpfandrechts hat dergestalt zu erfolgen, dass eine Abtretung des Grundpfandrechts bis zur Eintragung des Eigentumsübergangs ausgeschlossen ist.

the purchase price. Therefore the collateral clause to be agreed with the creditor of the mortgage/land charge must stipulate that the creditor of the mortgage/land charge may realise or keep the mortgages/land charges as collateral only to the extent payments have actually been made discharging Purchaser's purchase price debt. All and any other or further purpose clauses, collateral clauses or realisation clauses whether or not contained in this purchase agreement or the mortgage/land charge bestowal deed shall apply only after the full purchase price has been paid, in any case once the transfer of title has been registered on the land register. As from this point in time they bind and benefit the Buyer as the new mortgagor. If the Seller rescinds the agreement on the grounds of the Buyer's payment default or performance of the purchase agreement is reversed or the purchase agreement remains unperformed for any other reason, then the creditor of the mortgage/land charge shall deliver to the notary the cancellation approval in due form and the mortgage/land charge certificate (if issued), only concurrently on the repayment of the purchase price instalments amounts paid to the Seller under the secured loan, without claiming interest, any discount or other obligations or costs. The mortgage/land charge shall be bestowed in such a way that assignments of the mortgage/land charge are excluded up to the time of the registration of the transfer of title.

16.5 Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen oder sonstige persönliche Schuldverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

16.5 The Seller assumes no personal payment obligations or other personal debt obligations in relation to the bestowal of the mortgages/land charges. The Buyer shall indemnify the Seller against all and any costs and other effects of the bestowal of such mortgages/land charges.

16.6 Die Grundpfandrechte werden bei Eigentumsübergang von dem Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit den bestellten Grund-

16.6 On transfer of title, the Buyer shall take over the mortgages/land charges for continued acquiescence. All and any ownership rights and restitution claims relating to the mortgages/land charges

pfandrechten zusammenhängen, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, spätestens jedoch ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Eine entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt, soweit eintragungsfähig.

bestowed are hereby assigned to the Buyer as of the time of payment of the purchase price, but in any case (if later) as of registration of the transfer of title. The pertaining land register entry is hereby approved, if registration is possible.

16.7 Die Vollmacht für die in **Nr. 20** genannten Notariatsangestellten umfasst die Abgabe persönlicher Schuldanerkenntnisse des Käufers und die Erklärung der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers in dessen gesamtes Vermögen.

16.7 The authorisation for the notary's employees identified in **clause 20** includes issuing personal acknowledgements of debt on the Buyer's behalf and the Buyer's submission to enforcement directly into the entirety of the Buyer's assets.

16.8 Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden.

16.8 This authorisation can be used only in front of the recording notary, his official deputy or a notary in professional partnership with the first notary.

16.9 Der Käufer verpflichtet sich, den Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen, die zur Auszahlung gelangten Mittel bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur unmittelbar an den Verkäufer auf das in **Nr. 2.4** genannte Konto zu leisten. Der Käufer verpflichtet sich weiter, den Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich anzuweisen, vor Auszahlung des Kaufpreises keine anderweitigen Auszahlungen irgendeiner Art vorzunehmen oder sich zu solchen zu verpflichten und dies dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen.

16.9 The Buyer shall irrevocably direct the creditor of the mortgage/land charge to pay any amounts to be disbursed exclusively and directly to the Seller into the account specified in **clause 2.4** until the purchase price has been fully paid. Furthermore the Buyer shall irrevocably direct the creditor of the mortgage/land charge not to disburse, nor to incur any obligation to disburse, any amounts whatsoever before disbursing the purchase price, and shall promptly submit proof of this to the Seller.

16.10 Der Notar wird hiermit angewiesen, Originale, beglaubigte Abschriften oder vollstreckbare Ausfertigungen der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst dann an den Grundpfandrechtsgläubiger herauszugeben bzw. in den Rechtsverkehr zu bringen, wenn der Kaufpreis gezahlt ist oder dem Notar die durch den Käufer einzuholende schriftliche und unwiderrufliche Erklärung des Grundpfandrechtsgläubigers vorliegt, in der dieser bestätigt, vorstehende Sicherungszweckabrede, Einschränkungen und Zahlungsanweisung zu beachten.

16.10 The notary is hereby instructed to issue to the creditor of the mortgage/land charge, and/or bring into legal circulation, originals, certified copies or enforceable copies of the mortgage/land charge bestowal deed after the purchase price has been paid or the notary has received the creditor of the mortgage/land charge written and irrevocably declaration (to be obtained by the Buyer) by which the creditor of the mortgage/land charge agrees to comply with the aforementioned purpose of collateral clause, restrictions and payment direction.

16.11 Die vorgenannten Erklärungen des Grundpfandrechtsgläubigers sind dergestalt abzufassen, dass sie diesen

16.11 The creditor of the mortgage/land charge's aforementioned declarations shall be worded so that they also bind

auch gegenüber dem Verkäufer verpflichten. Der Notar hat die schriftliche Bestätigung des Grundpfandrechtsgläubigers den Vertragsparteien vor Aushändigung der Ausfertigungen vorab in Kopie zu übersenden.

the creditor of the mortgage/land charge as towards the Seller. The notary must send copies of the creditor of the mortgage/land charge written confirmation to the parties before issuing the enforceable copies.

Die vorstehenden Beschränkungen der Belastungsvollmacht und die Anweisungen an den Notar gelten nur im Innenverhältnis der Vertragsparteien, nicht jedoch gegenüber Dritten, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt.

The aforementioned restrictions of the authorisation to encumber and the instructions to the notary bind only as between the parties and not as towards third parties, in particular, without limitation, not as towards the land registry office.

17. Formvorschrift; Salvatorische Klausel; Sprache

17.1 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen - soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist - der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

17.2 Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Kaufvertrages.

Die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung gilt als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken in diesem Kaufvertrag. § 306 Abs. 2 BGB (Geltung der gesetzlichen Regelungen bei Nichteinbeziehung oder Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen) bleibt jedoch unberührt.

17.3 Nur die deutsche Fassung dieser Urkunde ist maßgeblich.

17. Form clause; severability; language

17.1 Amendments and additions to this agreement must observe the written form unless a stricter form is mandatory by law. This also applies to any amendment to this clause.

17.2 If any provision of this purchase agreement or any part of it is or becomes invalid or unenforceable, this does not affect the validity and enforceability of the remaining provisions of this purchase agreement.

The invalid or unenforceable provision will be deemed to have been replaced by that valid and enforceable provision that comes closest to the commercial goal and purpose pursued by the parties hereto with the invalid or unenforceable provision. The same applies to any inadvertent omission in this purchase agreement. However this does not affect § 306 par. 2 BGB (application of the statutory provisions if standard terms and conditions have not become a part of the contract or are invalid).

17.3 Only the German version of this deed shall be authoritative.

18. Kosten

18.1 Alle mit der Beurkundung und dem Vollzug dieses Vertrages verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, soweit nicht in diesem

18. Costs

18.1 The Buyer bears all costs related to the recording and implementation of this agreement and the real estate transfer tax, unless this agreement provides

Vertrag anderweitig geregelt. Im Fall eines Rücktritts nach **Nr. 14.1 (i), (ii)** oder **(iii)** tragen die Parteien diese Kosten jeweils zur Hälfte, im Fall eines Rücktritts nach **Nr. 14.3** trägt der Verkäufer diese Kosten.

18.2 Die Kosten der für die Grenzanweisung notwendigen Vermessung des Grundstücks und für die Löschung aller vom Käufer nach diesem Vertrag nicht zu übernehmenden grundbuchlichen Belastungen/Eintragungen trägt der Verkäufer.

18.3 Eine Vermittlungsgebühr oder Anwaltskosten des Käufers zahlt der Verkäufer nicht. Jede Vertragspartei trägt die Kosten der von ihr beauftragten Berater (z.B. Anwälte) selbst.

18.4 Der Käufer beteiligt sich am Verwaltungsaufwand, der dem Verkäufer für Beratung und Betreuung entstanden ist, pauschal in Höhe des Betrages gem. **Nr. 2.2** des Vertrages.

19. Erfüllungsort; Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrage ist Hamburg, sofern kein anderer Gerichtsstand gesetzlich zwingend festgelegt ist.

II. Vertragsvollzug

20. Vollmacht

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag vom amtierenden Notar durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der Durchführung dieses Vertrages.

Der Verkäufer und der Käufer beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, den Grunderwerbsteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den vertragsdurchführenden Notar zu senden.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den vertrags-

otherwise. In the case of a rescission under **clause 14.1 (i), (ii)** or **(iii)** the parties each bear equal shares of these costs; in the case of a rescission under **clause 14.3**, the Seller bears these costs.

18.2 The Seller bears the costs of the necessary boundary survey for the fixing of the boundaries and the costs of the cancellation of all encumbrances/entries on the land register not taken over by the Buyer under this agreement.

18.3 The Seller does not pay a procurement fee or the Buyer's legal advice costs. Each party bears the costs of the advisors (e.g. lawyers) instructed by it.

18.4 The Buyer pays a global contribution to the administrative expense incurred by the Seller for advice and handling, in the amount specified in **clause 2.2** of this agreement.

19. Place of performance; legal venue

The place of performance and legal venue for all claims arising under this agreement is Hamburg unless another legal venue is mandatory by law.

II. The implementation of the agreement

20. Authorisation

The parties agree that the notary is to handle the implementation of this agreement, and instruct the notary to implement this agreement.

The Seller and the Buyer hereby apply to the appropriate tax office to send the real estate transfer tax notice and the tax clearance certificate directly to the implementing notary.

The parties hereby instruct and authorise the implementing notary (notwith-

durchführenden Notar – unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO – den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken, im Namen der Vertragsparteien Erklärungen zur Durchführung der Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen (auch einzeln), abzuändern und zu ergänzen; alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen, Negativbescheinigungen und Freigabe- und Löschungserklärungen einzuholen, die mit ihrem Eingang bei dem amtierenden Notar als allen Beteiligten gegenüber wirksam werden; sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.

standing the provisions of § 15 GBO (Land Register Act) to cause all the applications in this deed to be implemented, to make and receive declarations for the implementation of the legal transactions contemplated in this agreement on behalf of the parties, and to lodge (also in parts and with restrictions), withdraw (also individually), amend and supplement applications; to obtain all approvals and permissions, including those of a contractual nature, confirmations, negative certificates and declarations of release or cancellation, required for the validity and for the implementation of this agreement that take effect as towards all the involved parties on receipt by the notary; to receive all declarations required for the validity of these legal transactions.

Die Vertragsparteien sehen hiermit von ihrem eigenen Antragsrecht ab.

The parties hereby refrain from using their own right to lodge applications.

Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden.

Orders denying applications other than in the land registry proceedings must be served on the parties themselves with a written information notice to the notary. All other authority's orders are to be sent to the notary.

Soweit ein Rücktrittsrecht besteht, hat ein Rücktritt schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu Händen des Notars zu erfolgen, der hiermit wechselseitig zur Entgegennahme ermächtigt wird.

If a right of rescission exists, notice of rescission must be given in writing to the other party and sent to the notary, who is hereby authorised to receive notices from either party.

Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten Stephanie Utermöhlen, Susanne Schwarz und Astrid Holm, sämtlich geschäftsansässig Ballindamm 40, 20095 Hamburg, unter verantwortlicher Überwachung des amtierenden Notars im Namen der Vertragsparteien alle zur Übertragung des Kaufgegenstandes und zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen.

The Seller and the Buyer hereby authorise the notary's employees Stephanie Utermöhlen, Susanne Schwarz und Astrid Holm, all having their work address Ballindamm 40, 20095 Hamburg, subject to the recording notary's responsible supervision, to make and receive on the parties' behalf all necessary or useful declarations for the transfer of the Property and for the implementation of this agreement, whether towards the land registry office or other entities.

Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch entsprechende Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen und zurückzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insoweit insbesondere auf die Erklärung und Wiederholung der Auflassung, die Abgabe von Identitätserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Bewilligungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs, Rangänderungs-/Rangrücktrittserklärungen, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Umschreibung und Buchung des Kaufgegenstandes sowie sonstige Eintragungs- oder Löschungsbewilligungen.

The authorisees are authorised also to file, amend, supplement and withdraw relevant applications in this context. The authorisation extends in particular, without limitation, to the declaration and repetition of the transfer of title clause, to issuing declarations of identity to the land registry office, to approving easements of whatever nature and extent, declarations to change/subordinate register priorities, applications and approvals regarding the registration of the transfer of title and reporting of the Property and other registration or cancellation approvals.

Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird erteilt.

The authorisations are granted individually and independently of the validity of the remaining contents of this deed. Sub-authorisations may be granted. Exemption from the restrictions of § 181 BGB is granted.

Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen; dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht ausdrücklich befreit.

Unless expressly provided otherwise above, the requirements for the use of the authorisation are not to be proven to third parties, including without limitation the land registry office; the land registry office is hereby expressly released from any duty to check.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Vertrag keine Weisung enthalten ist, nur nach Rücksprache und auf Weisung der Vertragsparteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Vertragspartei, genügt deren Zustimmung.

This authorisation can be used only in front of the recording notary, his official deputy or a notary in professional partnership with the first notary. As between the parties and unless instructions are provided in this agreement, these authorisations may be used only in consultation with and as directed by the parties; this will not have to be proven to the land registry office. If the authorisee's act affects only one party then its consent is sufficient.

Der Notar wird eine Vertragsausfertigung dem Grundbuchamt erst dann einreichen, wenn alle erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen vorliegen und der Kaufpreis und der weitere Betrag nach **Nr. 2.2.1** gemäß **Nr. 2.4**

The notary will lodge an executed copy of the agreement with the land registry office only after all the necessary permissions and documents have been received and the purchase price and the additional amount under **clause**

beim Verkäufer eingegangen sind. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Eingang des Kaufpreises und des weiteren Betrages nach **Nr. 2.2.1** unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

2.2.1 have been credited to the Seller in accordance with **clause 2.4**. The Seller shall promptly acknowledge receipt of the purchase price and the additional amount under **clause 2.2.1** to the Buyer in writing.

21. Auflassung und Grundbuchanträge

21.1 Die Vertragsschließenden wünschen die Beurkundung der Auflassung und erklären:

Verkäufer und Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in **Nr. 1.1** dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstück auf den Käufer übergehen soll. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

21.2 Der Käufer beantragt, das Grundstück auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt von Eppendorf zu übertragen.

21.3 Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück nach **Nr. 12** an rangerster Stelle.

21.4 Käufer und Verkäufer **bewilligen** und der Verkäufer **beantragt** die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Lasten der in **Nr. 1.4** dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstücksteile zu Gunsten des Verkäufers an rangerster Stelle.

21.5 Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach Nr. 9 dieses Vertrages an rangerster Stelle.

21.6 Die Rechte nach Nr. 21.3 bis 21.5 sollen Gleichrang haben.

21. Transfer of title clause and land register applications

21.1 The parties request the notarisation of the transfer of title clause and declare:

The Seller and the Buyer agree that the title to the Property specified in **clause 1.1** of this purchase agreement is to pass to the Buyer. The Seller approves and the Buyer applies for the registration of the transfer of title on the land register.

21.2 The Buyer applies to transcribe the Property to a new Eppendorf land register folio.

21.3 The Buyer approves and applies for the registration of a priority notice to secure the claim to retransfer of the title to the Property, arising on the exercise of the repurchase right under **clause 12** with the highest register priority.

21.4 The Buyer and the Seller **approve** and the Seller **applies for** the registration of a transfer of title priority notice on the Property parts specified in **clause 1.4** of this agreement, in favour of the Seller and with the highest register priority.

21.5 The Buyer approves and applies for the registration of an easement in gross under clause 9 of this agreement with the highest register priority.

21.6 The rights pursuant to clauses 21.3 through 21.5 shall rank equally.

22. Hinweise; Grundbucheinsicht

Der Notar weist die Erschienenen darauf hin, dass

- der Käufer erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentum erwirbt,
- für die Eigentumsumschreibung die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen und die Gerichtskosten bezahlt sein müssen,
- die Parteien für Grunderwerbsteuer und Notar- sowie Gerichtskosten gesetzlich als Gesamtschuldner haften,
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Kaufvertrages führen können.

Der Notar hat das Grundbuch am 27. März 2014 eingesehen.

23. Ausfertigungen des Vertrages und Unterschriften

Von dieser Niederschrift soll nur die erste Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden und beim Notar verbleiben. Je weitere Ausfertigungen ohne Auflassung erhalten der Verkäufer und der Käufer.

Der Verkäufer erhält darüber hinaus eine beglaubigte Abschrift ohne Auflassung sowie ein ungeheftetes Loseblattexemplar mit Auflassung nebst einer entsprechenden Datei, welche per E-Mail an die Adresse Grundbuchstelle@lig.hamburg.de zu übersenden ist.

24. Vertragsanlagen, Bezugsurkunde

Die UR-Nr. 825/2014 R des amtierenden Notars vom 26./27.03.2014 enthält die in der

22. Notary's notes; land register inspection

The Notary explained to the deponents that

- the Buyer will become the owner of the Property only when the transfer of title is registered on the land register,
- for the transfer of title to be registered, the clearance certificate for real estate transfer tax must have been received and the court fees must have been paid,
- the parties are liable jointly and severally by law for the real estate transfer tax and the notary's fees and court fees,
- all contractual arrangements are subject to notarisation by law and any ancillary agreements outside this deed may result in the entire purchase agreement being void.

The notary inspected the land register on March 27, 2014.

23. Counterparts of agreement and signature

Only the first executed copy of this agreement is to include the transfer of title clause, and it is to remain with the notary. The Seller and the Buyer each will receive executed copies not containing the transfer of title clause.

In addition the Seller will receive a certified copy not containing the transfer of title clause and a loose-leaf copy containing the transfer of title clause together with a corresponding file, to be sent by email to Grundbuchstelle@lig.hamburg.de.

24. Appendices, reference deed

The deed no. 825/2014 R of the recording notary dated 26./27.03.2014 contains the appendices to this purchase agreement listed in the

Anlage Anlagenverzeichnis

aufgeführten Anlagen zu diesem Grundstückskaufvertrag. Die Urschrift dieser Bezugsurkunde lag bei der heutigen Verhandlung vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht übergeben. Hierauf wird gemäß § 13 a Beurkundungsgesetz Bezug genommen. Die Parteien bestätigen hiermit die Vollmacht zur Beurkundung der Bezugsurkunde und verzichten nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung hiermit auf deren erneute Verlesung und Beifügung zu diesem Protokoll. Die Parteien bestätigen, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist.

* * *

Appendix List of Appendices.

The original copy of the appendices deed was available at today's recording and was submitted to the deponents for their perusal. Reference is made to this pursuant to § 13a BeurkG (Notarisations Act). The deponents hereby confirm the authorisation to notarise the appendices deed, hereby approve the declarations made in the appendices deed, and after receiving explanation of the relevance of the reference they waive their right to have it read out to them again and to have it annexed to this record. The deponents declared that they are familiar with the contents of the appendices deed.

* * *

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar nebst Anlage Anlagenverzeichnis vorgelesen. Die Niederschrift sowie die dazugehörige Bezugsurkunde und deren Anlagen wurden von den Erschienenen genehmigt und die Niederschrift von ihnen und dem Notar, wie folgt, eigenhändig unterschrieben.

The above record was read out to the deponents by the notary including the Appendix List of Appendices. The record and the related appendices deed were approved and ratified by the deponents and the record was signed by them and by the notary in their own hands as follows.

[redacted]

(L.S.not.) Rawert, Notar/Notary Public

Beglaubigte Abschrift

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

Die Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen bevollmächtigt hiermit

[redacted]

Geschäftsanschrift: Millerntorplatz1, 20359 Hamburg,

das nachstehend näher bezeichnete Grundstück für einen Kaufpreis von [redacted]

an die Firma [redacted]

zu verkaufen:

Flurstück	3342-1, 3342-2, 3342-4, 3342-5 und 3342-6
Gemarkung	Eppendorf
Belegenheit	Nedderfeld hinter Hs. Nr. 65-91
Grundbuch	Eppendorf Blatt 7661
Größe	zusammen ca. 32.551m²

[redacted] ist berechtigt, den Grundstückskaufvertrag namens der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen, die Auflassung zu erklären, alle zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch und zur Belastung des Grundstücks erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen rechtsverbindlich abzugeben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen sowie Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zum Zwecke der Vertragsdurchführung zu erteilen.

Hamburg, den 24.03.2014

[redacted]

Finanzbehörde Hamburg

[redacted]

Beglaubigte Abschrift

Martine SCHAEFFER Notaire LUXEMBOURG

Vollmacht

Power of Attorney

[redacted]

mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg unter der Registernummer: B 155434

(nachfolgend „**Vollmachtgeberin**")

bevollmächtigt hiermit

Herrn [redacted]

(nachfolgend „**Bevollmächtigter**")

zur Vertretung der Vollmachtgeberin bei den folgenden Rechtsgeschäften und rechtsgeschäftsähnlichen Handlungen:

1. Verhandlung und Abschluss von notariellen Kaufverträgen über den Erwerb von Grundbesitz von der Freien und Hansestadt Hamburg („**FHH**");

2. Abgabe eines Angebotes an die FHH zum Rückkauf von Flächen des unter dem Kaufvertrag gem. Nr. 1 veräußerten Grundbesitzes;

3. Verhandlung und Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. deren Bezirke im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Groß Borstel 25" sowie sonstige mit der Erschließung im Zusammenhang stehende Verträge, insbesondere mit der Hamburger Stadtentwässerung Anstalt des öffentlichen Rechts;

4. Verhandlung und Abschluss von Finanzierungsdokumenten aller Art (Darlehensverträge, Sicherheitendokumente, Gebührenvereinbarungen, Hedgingvereinbarungen, Subordinierungsvereinbarungen, Ziehungsverlangen, Aufhebungsverlan-

with official seat in Luxembourg, registered in the Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg under Register Number B 155434

(hereinafter "**Principal**")

hereby authorises

[redacted]

(hereinafter "**Authorised Signatory**")

to act in the name and on behalf of the Principal in connection with the following legal transactions and transactions similar to legal transactions:

1. Negotiation and conclusion of notarial contracts about the purchase of property from the Free and Hanseatic City of Hamburg ("**FHH**");

2. Issuing an offer towards the FHH to repurchase areas as purchased under the purchase agreement referred at No. 1;

3. Negotiation and conclusion of municipal agreements with the Free and Hanseatic City and its districts of Hamburg with regard to the zoning Plan "Groß Borstel 25" as well as other agreements in connection with the improvement, in particular with Hamburger Stadtentwässerung Anstalt des öffentlichen Rechts;

4. Negotiation and conclusion of all kinds of finance documents (loan agreements, security agreements, fee letters, hedging agreements, subordination agreements, utilization requests, pay-off and release letters, etc.);

gen, etc.);

5. Abschluss von Verträgen und Erklärungen aller Art, die im Zusammenhang mit den unter Nr. 1 - 4 bezeichneten Verträgen stehen, insbesondere der Auflassungsvormerkung, und deren Unterzeichnung dem Bevollmächtigten für erforderlich erscheint;

6. Zustimmung zur Löschung von Belastungen; Bewilligung neuer Belastungen einschließlich Grundschulden nebst beliebigen Zinsen für beliebige Kreditgeber einschließlich der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung für die Vollmachtgeberin und der Unterwerfung des Eigentums gemäß § 800 ZPO; Abgabe der zum Vollzug notwendigen Grundbuchanträge;

7. Abgabe beliebiger Rangrücktrittser-klärungen von Rechten in Abteilung II und III des Grundbuches;

8. Überhaupt Abgabe von Erklärungen jeder Art und Bewilligung und Beantragung von Eintragungen jeder Art im Grundbuch.

Der Bevollmächtigte ist befugt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die dem Bevollmächtigten zur Erreichung der vorstehend beschriebenen Zwecke erforderlich oder sachdienlich erscheinen.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Dritten Untervollmacht in demselben Umfang zu erteilen.

Der für die Vollmacht maßgebliche Text ist derjenige, der in deutscher Sprache abgefasst ist. Bei einer unterschiedlichen Auslegung des deutschsprachigen und des englischsprachigen Textes hat der deutschsprachige Text Vorrang.

Diese Vollmacht unterliegt deutschem Recht.

5. Conclusion of all kinds of agreements and statemens in connection with the agreements referred at No. 1 - 4, in particular the agreement regarding the transfer of land, which the Authorised Signatory deems to be necessary or relevant;

6. Agreement to deletions of encumbrances; approval of new encumbrances including land charges including any amount of interests and ancillary rights in favour of any credit institutions, including the personal submission under immediate forclosure on behalf of the Principal and the submission under immediate foreclosure on the real estate pursuant to Section 800 ZPO (Code of Civil Procedure); Applications for their execution in the Land Register;

7. Applications for any subordinations of rights in Section II and III of the Land Register;

8. Generally the issuance of any sort of statements and the approval and application for any sort of registrations in the Land Register.

The Authorised Signatory is authorised to issue and to receive all statements and to undertake legal acts which the Authorised Signatory deems to be necessary or relevant to serve the purposes set out above.

The Authorised Signatory may appoint sub-representatives with the same scope of authority.

The text decisive for this power of attorney is the one written in German language. Therefore, in case of different interpretation of the German and the English text, the German text shall take priority.

This power of attorney shall be governed by German law.

Die Vollmachtgeberin/The Principal:

[redacted]

By [redacted]
Title: Manager of category B

[redacted]

Beglaubigungsvermerk

Ich, die unterzeichnete Notarin [redacted] mit dem Amtssitz in Luxembourg, 74, avenue Victor Hugo, L-1750 Luxembourg, beglaubige hiermit, dass

Herr [redacted] ausgewiesen durch Vorlage seines Reisepasses Nr. [redacted]

in meiner Gegenwart die vorstehende Unterschrift geleistet hat.

Aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Registre de Commerce et de Sociétés Luxembourg, Registernummer B 155434 bescheinige ich des Weiteren, dass [redacted] als Manager B und [redacted] als Manager A Manager der [redacted] mit Sitz in Luxemburg sind und dass sie berechtigt sind, die Gesellschaft gemeinschaftlich zu vertreten.

21/03/14

[redacted]

Martine SCHAEFFER, Notaire - LUXEMBOURG -

Authentication

I, the undersigned [redacted], civil law notary, with my offices at Luxembourg, 74,avenue Victor Hugo,L-1750 Luxembourg, hereby certify that

Mr. [redacted] who identified himself by submission of his/her passport no. [redacted]

has signed his/her above signature in my presence.

Upon today's inspection of the Registre de Commerce et de Sociétés Luxembourg, register nummer B 155434, I further certify that [redacted] as manager of category B and [redacted] as manager of the category A are managers of [redacted] with registered seat in Luxembourg and that they are authorized to jointly represent the company.

21/03/14.

[redacted]

Martine SCHAEFFER, Notaire - LUXEMBOURG -

936562

Nr. 824 der Urkundenrolle für 2014 R

Hiermit beglaubige ich, der Hamburgische Notar

Prof. Dr. Peter Rawert,
mit dem Amtssitz in 20095 Hamburg,
Ballindamm 40,

die vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift von

[redacted]

von Person bekannt,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern als gesamtvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Alcove Europe Two S.à r.l.

Gemäß § 21 BNotO bescheinige ich, der Notar, aufgrund heutiger Einsicht in das elektronische Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg, Registernummer B 155434 das vorstehende Vertretungsverhältnis.

Hamburg, den 27. März 2014

No. 824 of the Register of Deeds for 2014 R

I, the undersigned notary public of this Free and Hanseatic City of Hamburg

Prof. Dr. Peter Rawert,
with my office at 20095 Hamburg,
Ballindamm 40,

do hereby certify and attest that

[redacted] la

personally known to me,

not acting on his own behalf but in his capacity as managing director, authorized to act jointly for

Alcove Europe Two S.à r.l.

signed the foregoing document in my presence.

In accordance with Sec. 21 of the German Federal Notaries Act (Bundesnotarordnung) I, the notary, upon having inspected the electronic Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg, register number B 155434 on the date hereof, do hereby certify the abovementioned authority.

IN WITNESS WHEREOF I have hereunto set my hand and affixed my seal of office at Hamburg, this 27th day of March, 2014

[redacted]

Prof. Dr. Peter Rawert
- Notar / Notary Public -

Anlage - Anlagenverzeichnis

Anlage Lageplan

Anlage Ergebnisprotokoll Erschließungsgespräch

Anlage Entwurf Bebauungsplan

D D

Gabionenwand und Erdwall Neigung 1:3

M. 1:250

M. 1:2000

E E

Gabionenstütze und Erdwall

M. 1:250

G G

Gabionenwand und flacher Erdwall als Rodelhang

M. 1:250

F F

Gabionenwand und Erdwall mit Weg und flacher Neigung

M. 1:250

H H

Gabionenwand und Erdwall

M. 1:250

Datum	Änderung	Kürz.	Bearb.
17.02.14	Erstellung Gabionenwand nach Vorgabe Schwerdtfeger	A	MST

McGarrell Reilly Group

Anlage 5b zum städtebaulichen Vertrag Groß Borstel 25

Plan Nr. 2.106 | 1:2000 1:250 | 17.02.14 | MST/Fr

Tarpenbek Greens - Lärmschutz

Lärmschutzlandschaft Schnitte D/E/F/G/H

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

[redacted]

18.1.14	Erhöhung Gabionenwand an 5 Hauptl Schwerlastuse	A	MST
Datum	Änderung	Index	Gezeichnet

McGarrell Reilly Group

Anlage 5a zum städtebaulichen Vertrag Groß Borstel 25

Plan Nr. 2.105 | 1:1000 1:500 | 17.02.14 | MST/Fr

Tarpenbek Greens - Lärmschutz

Abwicklung Schallschutzwand Gabione

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation
[redacted]
www.swp.de

Legende

- Dachflächen - Stand 14.02.2014 (abzüglich 70% Grünfläche)
- Freiflächen - durchschnittliche Versiegelung 40%
- Bodenmulden in Verbindung mit Bodenschächten (Bodenaustausch, kmf/f B = sulz)
  ALTERNATIV: Rückhaltemulde nach Umlegungsplan
- Realisierung der Baufelder Stand 31.10.2013
- Tiefgaragen Stand 14.02.2014
- Tiefgaragenwand, druckwasserdicht ausbilden
- oberirdischer Wasserzustrom mit Einleitbegrenzung/-richtung Mindestgefälle 0,8%

Planverfasser:

ARGUS STADT- UND VERKEHRSPLANUNG

Zeichnungsnummer	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Verwalt
3012010-22-001	20.02.2014	Aßorn	Brenner	

Index	Änderungen und Ergänzungen	Gezeichnet	Geprüft	Datum
B	Anpassung an d. städtebaul. Konzept + Modellprog.	[redacted]		31.03.2014

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Nord – Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des Öffentlichen Raumes, Fachbereich Tiefbau

Baumaßnahme:
Groß Borstel 25

Teilbaumaßnahme:
Oberflächenentwässerung

Planinhalt:
Oberflächenentwässerung
Funktionsplangrobkonzept

Zeichng.Nr.: xxxxx

Maßstab: 1:1000

Bearbeitet: N/MR 221
Geprüft: N/MR 2210
Geprüft: N/MR 220

Anlage B zum städtebaulichen Vertrag Groß Borstel 25

Legende

Anlage 7 zum städtebaulichen Vertrag Groß Borstel 25

Funktionsplan

Erstell.: 11.03.2014 Format.: 1555x524 mm Maßstab: M 1:1000

Basiert auf dem städtebaulichen Hochbauvorentwurf und Entwurf des Architektenbüros Kuntz – Hellen

Architekt / Stadtplaner: Lawaetz, Raschke – Weiss

Freiraumplanung

Verkehrsplanung: ARGUS

Tarpenbek Greens - Lageplan mit Berechnung der Wohneinheiten

Lageplan M 1_2500

Erläuterungen zur Ermittlung der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist von vielen Faktoren abhängig und kann bei diesem Planungsstand (städtebauliche Vorplanung) nur überschlägig erfolgen. Eine konkrete hochbauliche Entwurfsplanung liegt noch nicht vor, lediglich schematische Betrachtungen. Grundrisse, Fassaden, Schallschutz etc. sind noch nicht durchgeplant.

Zu beachten ist, dass die festgesetzte Geschossfläche (GF) ein städtebaulicher Wert ist, der nicht der hochbaulichen Geschossfläche oder der Wohnfläche entspricht. Diese sind jeweils geringer, wie folgende Herleitung zeigt.

Das im städtebaulichen Wettbewerb entwickelte und weiter qualifizierte Bebauungskonzept fußt auf folgenden wesentlichen Vorgaben:

- Zielgruppe: Familien mit Kindern
  => hoher Anteil größerer Wohnungen
  => angenommene durchschnittliche Wohnungsgröße 88 qm (freifinanzierter Wohnungsbau) bzw. 75 qm (geförderter Wohnungsbau) je Wohneinheit

- Gartenbezogenes Wohnen mit möglichst vielen individuellen Gartenanteilen, Freisitzen oder Balkonen
  => Festsetzung im Bebauungsplan, die Balkone, Vordächer und Erker auf mehr als 1/3 der Fassadenlänge zulässt
  => Vordächer, Balkone und Erker müssen dadurch bei der Geschossfläche (GF) mitgerechnet werden bzw. in Abzug gebracht werden
  => Reduzierung der als Wohnfläche verfügbaren Geschossfläche (GF)

- Baulicher Schallschutz an den Wohngebäuden
  => Schallschutzlösungen (z.B.) innenliegende Loggien, Doppelfassaden, stärkere Dämmung, Fenster etc. reduzieren die als Wohnfläche verfügbare Geschossfläche (GF)

- Kleinteiligere, in mehrere Einzelbaukörper aufgelöste Hofbebauung ("Nachbarschaften")
  => mehrere Einzelbaukörper führen aufgrund des höheren Konstruktionsaufwances (Fassaden) und höheren Erschließungsaufwandes (zusätzliche Treppenhäuser, Nebenflächen) zu einer Reduzierung der als Wohnfläche verfügbaren Geschossfläche (GF)

- 30 % geförderter Wohnungsbau
  => Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus zum Wohnungsschlüssel (kleinere Wohnungen führen zu einem höheren Konstruktions- und Erschließungsflächenanteil und damit zu einer Reduzierung der als Wohnfläche verfügbaren Geschossfläche (GF)

Aufgrund vorstehend genannter Vorgaben und Erfahrungen aus vergleichbaren Vorhaben ist folgendes Verhältnis zwischen städtebaulicher Geschossfläche (GF) und späterer Wohnfläche realistisch:

- freifinanzierter Wohnungsbau -> 75% mögliche Wohnfläche je qm GF
- geförderter Wohnungsbau -> 73% mögliche Wohnfläche je qm GF

In den Bereichen rund um das Le Marrakech bzw. angrenzend an den Quartierspark ist in den allgemeinen Wohngebieten in den Erdgeschossen die Ansiedlung von Cafés, kleineren Läden der Nahversorgung oder sozialen Einrichtungen wahrscheinlich. Entsprechend werden hier nochmals Wohneinheiten entfallen.

Überschlägiger Rechenansatz

Überschlägige Betrachtung der Wohneinheiten ohne Differenzierung der Wohnformen:

89600 qm GF x 0,74 = 66304 qm Wohnfläche
66304 qm / 88 qm/WE = 753 WE

Differenzierter Rechenansatz

89600 qm GF nach B-Plan möglich

Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht kleinere gewerbliche Einheiten im EG (Café, Kiosk, Friseur, etc.) Annahme: In jedem zweiten Baufeld eine Einheit à 105 qm GF,
=> 105 qm GF x 6 = 630 qm GF Gewerbe

89600 qm GF gesamt - 630 qm GF Gewerbe = 88970 qm GF Wohnen

Geförderter Wohnungsbau

Vereinbarung von max. 225 Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau
225 WE x 75 qm/WE = 16875 qm Wohnfläche
16875 qm / 0,73 = 23116 qm GF gefördert

Freifinanzierter Wohnungsbau

88970 qm GF Wohnen - 23116 qm GF gefördert = 65854 qm GF freifinanziert
65854 qm x 0,75 = 49391 qm Wohnfläche
49391 qm / 88 qm/WE = 561 WE freifinanziert

Anzahl Wohneinheiten gesamt

225 WE gefördert + 561 WE freifinanziert = 786 WE gesamt

Diese schematischen Annahmen und Berechnungen spiegeln den Planungsstand der städtebaulichen Vorplanung wieder und können Änderungen im Rahmen der hochbaulichen Entwurfsplanung erfahren.

Gesamtes Quartier

nach B-Plan
max. 89600 qm GF
-> ca. 786 WE

davon ca. 225 WE gefördert und
ca. 561 WE freifinanziert (Miete u. Eigentum)

+ kleinere gewerbliche Einheiten (Café, Kiosk, Friseur, etc) nahe Quartierspark / Le Marrakech

LRW ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
Loosen, Rüschoff + Winkler

Basierend auf dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis des Hamburger Architekturbüros Kunst + Herbert

Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen

www.hamburg.de/basfi

vom 01. August 2012

Hamburg
Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration

Hamburg

Impressum

Herausgeber: Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration
Amt für Familie
Abteilung Familie und Kindertagesbetreuung
Hamburger Straße 37
22083 Hamburg

Redaktion: Jürgen Thiel, Jutta Demgenski

Ansprechpartnerin: Jutta Demgenski
Telefon: 428 63 6259
E-Mail: jutta.demgenski@basfi.hamburg.de

Layout, Satz und Druck: Eigendruck
1. Auflage 1.800 Stück

August 2012

Anmerkung zur Verteilung:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und Wahlwerbern oder Wahlhelferinnen und Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bürgerschafts-, Bundestags- und Europawahlen sowie für die Wahl zur Bezirksversammlung.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen ... 3
1.1 Geltungsbereich ... 3
1.2 Meldepflichten ... 3
1.2.1 Personalbestand, § 47 SGB VIII ... 3
1.2.2 Ereignisse oder Entwicklungen, die das Wohl der Kinder beeinträchtigen könnten,§ 47 Satz 1 Nr. 2 SGB VIII ... 3
1.2.3 Änderungen der Konzeption, § 47 Satz 2 SGB VIII ... 3
1.3. Betreuungsarten und Raumbedarf ... 4
1.3.1 Begriffsbestimmung ... 4
1.3.2 Raumbedarf ... 4
1.4 Konzeption ... 5
1.5 Gebot der Gewaltfreiheit ... 5
2. Standort, Bau und Ausstattung ... 5
2.1 Allgemein ... 5
2.2 Außenspielgelände ... 5
2.3 Sanitärräume und -einrichtungen ... 6
2.3.1 Krippen- und Elementarbereiche ... 6
2.3.2 Bereich Betreuung von Schulkindern ... 7
2.4 Garderoben im Krippen- und Elementarbereich ... 7
2.5 Küchen ... 7
2.6 Weitere Räume ... 7
2.7 Stromquellen, Heizungen und Öfen ... 8
2.8 Wände und Fußböden ... 8
2.9 Maßnahmen gegen Lärm ... 8
2.10 Pädagogisch genutzte Räume, Spiel- und Beschäftigungsmaterial ... 8
3. Gesundheitsschutz und Hygiene ... 9
3.1 Gesundheitsvorsorge ... 9
3.2 Infektionsschutz, Erste Hilfe und Verhalten im Falle eines Brandes ... 9
3.3 Fremdnutzung von Räumen und Verkehrswegen ... 9
3.4 Tiere ... 9
3.5 Pflanzen ... 10
3.6 Ernährung ... 10
3.7 Nichtraucherschutz ... 10
4. Personal ... 10
4.1 Persönliche Eignung, § 72a SGBVIII ... 10
4.2 Qualifikation ... 11
4.3 Einsatz von Personen mit anderen oder ohne fachspezifische Qualifikationen ... 11

4.4 Personalbedarf 11

5. Ausnahmen für Waldkindergärten 12

6. Übergangsregelung 12

7. Inkrafttreten 13

Anhang gesetzliche Grundlagen 14

Auszüge aus dem Sozialgesetzbuch Achtes Buch Kinder- und Jugendhilfe (SGB VIII) in der ab 1.1.2012 gültigen Fassung 14

Auszüge aus dem Hamburger Kinderbetreuungsgesetz (KibeG) vom 27.04.2004, zuletzt geändert am 01.08.2012 16

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 17

Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen
vom 01.08.2012

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Richtlinien gelten für Kindertageseinrichtungen nach §§ 22 und 25 Sozialgesetzbuch Achtes Buch Kinder- und Jugendhilfe (SGB VIII), für Kindertageseinrichtungen nach § 1 Abs.1 und § 2 Abs.1 und 2 des Hamburger Kinderbetreuungsgesetzes (KibeG). Sie sind Norm interpretierende Verwaltungsvorschrift nach §§ 45 und 47 SGB VIII.

1.2 Meldepflichten

1.2.1 Personalbestand, § 47 SGB VIII

Jeder Wechsel der Leitungskräfte sowie der pädagogischen Betreuungskräfte ist dem Landesjugendamt –Kita-Aufsicht- unverzüglich zu melden. Dabei sind jeweils Namen und Qualifikationen anzugeben. Anlassbezogen sind dem Landesjugendamt auch vollständige Personallisten mit Namen, Qualifikationen und ggf. auch Personalwochenstunden auf Anforderung zu übermitteln.
Auf Verlangen sind dort auch Zeugnisse und andere Qualifikationsnachweise vorzulegen.

1.2.2 Ereignisse oder Entwicklungen, die das Wohl der Kinder beeinträchtigen könnten, § 47 Satz 1 Nr. 2 SGB VIII

Ereignisse oder Entwicklungen, die geeignet sind, das Wohl der Kinder zu beeinträchtigen sind dem Landesjugendamt unverzüglich zu melden. Dazu zählen insbesondere

- Feuer, Explosionen o.ä.,
- Tod eines Kindes,
- besonders schwere Unfälle von Kindern, die zu einem mehrtägigen Aufenthalt im Krankenhaus führen oder geführt haben,
- alle strafbaren Handlungen, die negative Auswirkungen auf das Wohl der betreuten Kinder nach sich ziehen können, insbesondere Sexualstraftaten und
- Ereignisse, die möglicherweise die sofortige anderweitige Unterbringung von Kindern erforderlich machen.

Solche Ereignisse oder Entwicklungen sind unverzüglich telefonisch oder per E-Mail an das Landesjugendamt – Kita-Aufsicht - zu melden. Anschließend ist ein schriftlicher Bericht zu übersenden, sofern nicht ausdrücklich anderes vereinbart wird.

1.2.3 Änderungen der Konzeption, § 47 Satz 2 SGB VIII

Wesentliche Änderungen der Konzeption sind dem Landesjugendamt unverzüglich zu melden.

1.3. Betreuungsarten und Raumbedarf

1.3.1 Begriffsbestimmung

Krippenbetreuung richtet sich an Kinder im Alter von bis zu drei Jahren und Elementarbetreuung an mindestens dreijährige Kinder, die noch nicht eingeschult sind. Schulkinder gemäß § 13 Abs. 1 Hamburgisches Schulgesetz bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres werden im Rahmen von Hortbetreuung, Anschlussbetreuung an den Vorschulklassenbesuch oder Ganztägiger Bildung und Betreuung an Schulen betreut.

1.3.2 Raumbedarf

1.3.2.1 Krippenbetreuung

Im Rahmen der Krippenbetreuung ist den Kindern eine pädagogisch nutzbare Fläche[1] von mindestens 3,3 m² pro Kind zur Verfügung zu stellen.
Die dauerhafte Betreuung von mehr als 15 Krippenkindern in einem einzelnen Betreuungsraum stellt eine Ausnahme dar. Dieses gilt auch für größere Betreuungsräume, die auf Grund der anerkannten pädagogisch nutzbaren Fläche rechnerisch mehr Kinder aufnehmen könnten.
Den Bewegungsbedürfnissen der jungen Kinder muss Rechnung getragen werden. Ruhephasen sind konzeptionell und räumlich sicherzustellen.

Bei gemeinsamer Betreuung von Krippen- und Elementarkindern müssen die Bedürfnisse der Krippenkinder –wie oben – vom Raumkonzept her Berücksichtigung finden.

1.3.2.2 Elementarbetreuung

Der Mindestraumbedarf an pädagogisch nutzbarer Fläche beträgt im Elementarbereich pro Kind

- bei 4- bis 5-stündiger täglicher Betreuungszeit 2,2 m²,
- ab 6-stündiger täglicher Betreuungszeit 3 m².

1.3.2.3 Eingliederungshilfe

Behinderte oder von Behinderung bedrohte Kinder haben unabhängig von der täglichen Betreuungszeit einen Raumbedarf von mindestens 3,5 m² pädagogisch nutzbarer Fläche.
Zusätzlich muss mindestens ein weiterer Raum für Einzel- und Kleingruppenförderung sowie Therapie vorhanden sein.
Außerdem muss die Einrichtung Ruhebereiche für die Kinder aufweisen, die aufgrund ihrer Behinderung einen erhöhten Ruhebedarf haben.
Das Raumkonzept muss einen verlässlichen Orientierungsrahmen für die Kinder bieten.
Wenn auf einen Rollstuhl angewiesene Kinder betreut werden sollen, müssen barrierefreie Zugänge zumindest zu deren Betreuungs- und Sanitärbereichen vorhanden sein.
Die räumliche Ausstattung muss grundsätzlich den Kindern mit besonderen Bedarfen gerecht werden.

[1] Siehe 2.10

1.3.2.4 Betreuung von Schulkindern

Für Schulkinder gem. § 13 Abs. 1 HmbSG sind mindestens 2,2 m² pädagogisch nutzbare Fläche pro Kind zur Verfügung zu stellen.

1.4 Konzeption

Die Konzeption einer Einrichtung muss geeignet sein, die Anforderungen aus § 45 Abs.2 und Abs. 3 Nr.1 SGB VIII sowie die in § 22 SGB VIII und § 2 Abs. 1 und 2 Hamburger Kinderbetreuungsgesetz formulierten Aufgaben von Tageseinrichtungen für Kinder zu erfüllen.(siehe Anhang)

Die Konzeption ist mit dem Antrag auf Erteilung einer Betriebserlaubnis vorzulegen.

1.5 Gebot der Gewaltfreiheit

Körperliche Bestrafungen, seelische Verletzungen und andere entwürdigende Maßnahmen sind gemäß § 1631 BGB in den Einrichtungen verboten.

2. Standort, Bau und Ausstattung

2.1 Allgemein

Der Träger hat die Einrichtungen in einem guten baulichen und gepflegten Zustand zu halten. Die Einrichtungen müssen den baurechtlichen, feuerpolizeilichen, gesundheitlichen, und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften entsprechen. Die geltende Unfallverhütungsvorschrift „Kindertageseinrichtungen“ ist zu beachten.

2.2 Außenspielgelände

Jede Einrichtung soll über eine ausreichend große Außenspielfläche verfügen. Diese soll den Bedürfnissen der Kinder entsprechend gestaltet und mit einer die Kinder nicht gefährdenden Einfriedung umgeben sein. Wenn im Einzelfall kein Außengelände zur Verfügung steht, muss ein Spielplatz aufgesucht werden können, der für die Kinder – je nach Altersgruppe gemäß ihrer Entwicklung - in bis zu 15 Minuten gut zu Fuß erreichbar ist und zur Verfügung steht. Die Nutzung dieses Spielplatzes oder anderer Außenflächen durch die Einrichtung ist mit dem Eigentümer einvernehmlich abzustimmen, soweit es sich nicht um einen öffentlichen Spielplatz oder eine öffentliche Außenfläche handelt.

Die Betreuung von Krippenkindern erfordert eine angemessene, direkt angebundene Außenspielfläche von mindestens 6 m² pro Krippenkind.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Landesjugendamtes möglich.

2.3 Sanitärräume und -einrichtungen

Für Kinder und Personal sind in angemessenem Umfang getrennte Sanitärräume vorzusehen.
Die Toiletten- und Waschräume für Kinder sind entwicklungs- und bedürfnisgerecht auszustatten und sollen den Gruppenbereichen zugeordnet sein.

2.3.1 Krippen- und Elementarbereiche

Krippenbereich: Der Sanitärbereich muss dem Gruppenbereich unmittelbar zugeordnet sein. Eine Duschmöglichkeit für die Krippenkinder ist vorzuhalten.

Erforderliche WCs, Waschbecken und Wickelplätze für Kinder von 0 bis 3 Jahren

Anzahl der Kinder	Anzahl WC (empfohlene Einbauhöhe 30 cm) mindestens	Anzahl Waschbecken (empfohlene Einbauhöhe 45-55 cm) mindestens	Anzahl Wickelplätze (80 cm Breite x 70 cm Tiefe) mindestens
1 - 14	1	1	1
15 - 24	2	2	1
25 - 34	2	3	2
35 - 40	3*	4	3
41 – 54	4*	5	3
55 – 64	5*	6	4

* Soweit die Gruppen aus Säuglingen/Kleinkindern bestehen, die noch kein WC aufsuchen können, genügt es, wenn anstelle des WC ein Anschluss vorhanden ist, auf den bei Bedarf ein Becken aufgesetzt werden kann.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Landesjugendamtes möglich.

Der Wickelplatz ist von öffentlich zugänglichen Bereichen (z.B. Eingang oder Garderobe) zumindest mit einem Sichtschutz abzutrennen und muss mit einer Waschgelegenheit, einem zu öffnenden Fenster oder einer mechanischen Abluftanlage ausgestattet sein.
Auf einem Wickeltisch können, je nach Ausmaß, mehrere Wickelplätze eingerichtet werden.
Eine seitliche oder rückwärtige Absturzsicherung von mindestens 20cm Höhe ist erforderlich.
Zugangstreppchen der Kinder müssen so gesichert werden, dass Kinder nicht unbeobachtet auf die Wickelfläche gelangen können.
Für Krippenkinder ab 2,5 Jahre ist eine Wickelunterlage ausreichend.

Elementarbereich: Der Sanitärbereich soll so nah wie möglich und auf demselben Geschoss liegen. Die einzelnen Toiletten sind in vom Personal einsehbaren Kabinen aufzustellen. Grundsätzlich sollen für je 10 Kinder eine Toilette (empfohlene Einbauhöhe 35 cm) und eine Waschgelegenheit (empfohlene Einbauhöhe 55-65cm) vorhanden sein.

Elementar- und Krippenkinder können gemeinsame Sanitärräume nutzen.

Allgemein gilt, dass für die Zahnpflegeutensilien der Kinder sowie für Papierspender oder individuell zugeordnete Handtücher aus Stoff ausreichend Platz vorhanden sein muss. Dabei ist darauf zu achten, dass sich Zahnbürsten oder Handtücher nicht berühren.

Zur Vorbeugung von Infektionskrankheiten müssen selten oder nicht genutzte Duschen entweder wöchentlich durchgespült oder ganz stillgelegt werden.

2.3.2 Bereich Betreuung von Schulkindern

Für Schulkinder sind nach Geschlechtern getrennte Toiletten und Waschgelegenheiten vorzuhalten

2.4 Garderoben im Krippen- und Elementarbereich

Jede Einrichtung muss ausreichend große (empfohlen werden 20 cm Breite pro Kind) und gut zu belüftende Garderobenbereiche vorhalten. Belüftungsanlagen sind erforderlich, wenn die Garderoben in gefangenen Räumen ohne Belüftung eingerichtet werden sollen. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall abzustimmen.

2.5 Küchen

In jeder Einrichtung soll eine Küche vorgehalten werden. Wird die Einrichtung mit Essen beliefert, muss zumindest eine Küche vorhanden sein, in der auch warme Getränke und kleinere Speisen zubereitet werden können. Die Küche muss grundsätzlich mit einem Herd, Geschirrspülautomat, Kühlschrank, Waschbecken, Abstellmöglichkeiten für Geschirr etc. und ausreichend Arbeitsfläche ausgestattet sein. Besteck und Geschirr sind in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Die Küche darf nicht kleiner als 5 m² sein. Ist die Küche kleiner als 8 m², ist die Planung mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Im Übrigen ist die Ausstattung der Küchen mit der zuständigen bezirklichen Dienststelle abzustimmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in der Küche das warme Mittagessen selbst zubereitet werden soll.

Hauptküchen werden grundsätzlich nicht als pädagogisch nutzbare Fläche anerkannt. Im Einzelfall kann eine max. hälftige Anrechnung erfolgen, sofern der Raum auch in Teilen für pädagogische Angebote und die Essenseinnahme genutzt wird.

Findet die Betreuung von Kindern in schulischen Räumlichkeiten statt, kann auf die schuleigene Küche verwiesen werden, wenn durch den Kooperationsvertrag die Benutzung der Schulküche durch die Einrichtung sichergestellt ist.

2.6 Weitere Räume

In den Einrichtungen sind Räume vorzusehen, die Zwecken der Verwaltung, des Personals, der Zusammenarbeit mit Eltern und der Versorgung von Kindern dienen, die aus gesundheitlichen Gründen von ihrer Gruppe getrennt werden müssen. Dies alles kann in einem Raum stattfinden, anzustreben sind jedoch mehrere Räume für verschiedene Funktionen. Schulräume, die nach dem Kooperationsvertrag mit genutzt werden dürfen, reichen grundsätzlich dafür aus.

Sofern in der Einrichtung Krippenbetreuung angeboten werden soll, muss grundsätzlich angemessener überdachter Platz für Kinderwagen/-karren vorhanden sein. Es ist dabei sicherzustellen, dass zumindest die Auflagen und Wintersäcke trocken und nach Möglichkeit beheizt gelagert werden können.

Über Ausnahmen entscheidet das Landesjugendamt.

2.7 Stromquellen, Heizungen und Öfen

Steckdosen, Stromleitungen, Heizkörper und –rohre sowie Öfen oder offene Kamine sind so abzusichern, dass Stromschläge, Verbrennungsgefahren sowie Stoßverletzungen von Kindern ausgeschlossen sind. Dabei ist das Alter der betreuten Kinder zu berücksichtigen.

2.8 Wände und Fußböden

Bei Neubau und Renovierungsarbeiten müssen Materialien (z. B. Farbe, Holz) verwendet werden, die die Gesundheit der Kinder, z.B. durch Ausgasung von Lösungsmitteln, nicht beeinträchtigen.

2.9 Maßnahmen gegen Lärm

In Gruppenräumen und Bewegungsbereichen, in denen erstmalig Kinder betreut werden, sind grundsätzlich Schall absorbierende Einbauten wie Akustikdecken vorzusehen.
Über Ausnahmen entscheidet das Landesjugendamt.

2.10 Pädagogisch genutzte Räume, Spiel- und Beschäftigungsmaterial

Die pädagogisch genutzten Räume dürfen grundsätzlich keine Durchgangsräume sein. Für eingruppige Einrichtungen können vom Landesjugendamt – Kita-Aufsicht - Ausnahmen zugelassen werden. Durchgangsräume können als pädagogisch nutzbare Flächen angerechnet werden, wenn die Störung der Kinder durch gruppenfremde Personen ausgeschlossen werden kann.

Pädagogisch nutzbare Flächen müssen für die gesamte Betreuungszeit zur Verfügung stehen. Sie müssen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen gemäß der Hamburgischen Bauordnung geeignet sein. Die direkte Belichtung, Belüftung und Sichtverbindung zur Umgebung über Fenster muss gewährleistet sein. Oberlichter gelten nicht als Fenster. Abweichende Belichtungs- und Belüftungskonzepte sind mit dem Landesjugendamt abzustimmen, z.B. bei Klimaanlagen in Gruppenräumen. Auf Grund besonderer Anforderungen an das energetische Konzept des Gebäudes (z.B. Passivhaus) können Ausnahmen zugelassen werden. Für die vollständige Anerkennung eines Raumes muss die Fensterfläche grundsätzlich mindestens 1/8 der Bodenfläche entsprechen, ansonsten werden Teilflächen, die dem Achtfachen der Fensterfläche entsprechen, berechnet.

Ein Betreuungsraum muss grundsätzlich mindestens 12 m² groß sein. Besteht eine Sichtverbindung durch ein Fenster oder eine Tür zum daneben liegenden Gruppenbereich, kann die Mindestgröße von 12 m² unterschritten werden.

Teilflächen in Tee- oder Aufwärmküchen können in Abstimmung mit dem Landesjugendamt bis zu 50% als pädagogisch nutzbare Fläche anerkannt werden, wenn sie von Kindern als Kinderküche oder als Wohnküche, z.B. für Hausaufgaben, oder als Essraum genutzt werden. Eine Kinderküche neben der Hauptküche der Einrichtung, z.B. als Küchenzeile in einem Gruppenraum, kann ohne Abzug der pädagogisch nutzbaren Fläche zugerechnet werden.

Die Ausstattung der pädagogisch genutzten Räume soll zweckmäßig und kindgerecht sein. Entwicklungsgemäßes, alle Sinnesorgane der Kinder ansprechendes Material, das den Bildungsauftrag der Kindertageseinrichtung unterstützt, muss grundsätzlich in ausreichendem Umfang vorhanden sein.

3. Gesundheitsschutz und Hygiene

3.1 Gesundheitsvorsorge

In den Einrichtungen sollen die Sorgeberechtigten Unterstützung hinsichtlich der ärztlichen und zahnärztlichen Versorgung ihres Kindes erfahren, dies insbesondere über die Maßnahmen nach § 4 KibeG.

3.2 Infektionsschutz, Erste Hilfe und Verhalten im Falle eines Brandes

Die Bestimmungen des Infektionsschutzgesetzes sind zu beachten. Die Leitung sowie die Gruppenleitungen sollten mit den Anzeichen übertragbarer Kinderkrankheiten vertraut sein. Die Einrichtungsleitung trägt außerdem dafür Sorge, dass die Eltern und die Beschäftigten über die gesetzlich vorgeschriebenen Verhaltensweisen nach § 34 Abs.5 S.2 bzw. § 35 Infektionsschutzgesetz (IFSG) informiert werden. Kindertageseinrichtungen haben gem. § 36 IFSG in Hygieneplänen innerbetriebliche Verfahrensweisen zur Infektionshygiene festzulegen. Sie orientieren sich dabei am Rahmen-Hygieneplan der Gesundheitsämter (http://www.hamburg.de/kita/fachinformationen/rechtliche-grundlagen/).

Pro Gruppe bzw. pro 20 Kinder sollen jeweils eine, pro Einrichtung mindestens zwei pädagogische Betreuungskräfte in Erster Hilfe ausgebildet sein. Der Kenntnisstand ist mit geeigneten Maßnahmen auf dem aktuellen Stand zu halten.
Während der Öffnungszeit muss gewährleistet sein, dass mindestens eine in Erster Hilfe ausgebildete Betreuungskraft anwesend ist.
Ein Verbandskasten muss in der Einrichtung vorhanden sein. Sein Inhalt ist regelmäßig zu überprüfen und entsprechend der Verfallsdaten zu erneuern.

Jede Betreuungskraft muss über die notwendigen Maßnahmen im Falle eines Brandes informiert sein. Brandschutzübungen müssen einmal jährlich durchgeführt werden.

3.3 Fremdnutzung von Räumen und Verkehrswegen

Die Räume der Einrichtung können von dem Träger außerhalb der Öffnungszeiten für andere Zwecke zur Verfügung gestellt werden, wenn die anderweitige Nutzung mit dem Zweck der Einrichtung vereinbar ist, der Betrieb der Einrichtung nicht beeinträchtigt wird sowie die pädagogischen und hygienischen Belange gesichert bleiben.
Bei gemeinsam genutzten Eingangsbereichen oder Treppenhäusern ist hinsichtlich notwendiger Absprachen mit den anderen Nutzern eine Abstimmung mit dem Landesjugendamt erforderlich.

3.4 Tiere

In den Einrichtungen und auf ihrem Gelände ist der Aufenthalt von für den Menschen gefährlichen Tieren nicht gestattet. In Wirtschafts-, Ess- oder Schlafräumen ist der Aufenthalt jeglicher Tiere nicht gestattet. Wellensittiche und Papageien dürfen nicht gehalten werden.

Sofern Tiere in der Einrichtung gehalten werden, sind die hygienischen Erfordernisse einzuhalten. Die veterinärmedizinische Untersuchung, Betreuung und Überwachung der in der Einrichtung lebenden Tiere ist in geeigneter Weise sicher zu stellen. Das Tierschutzgesetz ist zu beachten.

Der Aufenthalt von Hunden auf Innen- oder Außenflächen der Einrichtung ist unabhängig von der Person des Halters oder der Halterin grundsätzlich nicht gestattet. Eine Ausnahme gilt für besondere pädagogisch angeleitete Situationen, deren Sinn die Begegnung von Kindern mit einem Hund ist.
Die Mitnahme eines Führhundes sowie der Einsatz eines Therapiehundes sind im Konzept zu berücksichtigen.

3.5 Pflanzen

Giftige Pflanzen dürfen auf dem Gelände von Einrichtungen nicht angepflanzt werden. Sofern vorhandene Giftpflanzen nicht entfernt werden dürfen, sind besondere Aufklärungs- und Aufsichtsmaßnahmen anzuwenden.

3.6 Ernährung

Die Träger sind verpflichtet, ein ausreichendes und ausgewogenes Nahrungsangebot, gemessen am Alter der Kinder und der täglichen Betreuungsdauer, bereit zu stellen. Die Ernährung in den Einrichtungen soll sich an den aktuellen ernährungs-wissenschaftlichen Erkenntnissen orientieren. Auf besondere gesundheitlich begründete Bedürfnisse der Kinder muss Rücksicht genommen werden. Ebenso sollten besondere Ernährungsvorschriften, resultierend aus religiösen Gründen, unter Berücksichtigung der finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der Einrichtung beachtet werden. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die Sorgeberechtigten zu informieren.

An Standorten mit Ganztägiger Bildung und Betreuung an Schulen obliegt diese Aufgabe den Schulen.

Auf die ausreichende Versorgung mit kindgerechten und zuckerfreien Getränken ist zu achten. Lebensmittelhygienische Vorschriften sind zu beachten.

3.7 Nichtraucherschutz

In den Einrichtungen und auf ihrem Gelände ist das Rauchen nicht gestattet.

4. Personal

4.1 Persönliche Eignung, § 72a SGBVIII

In den Einrichtungen muss die Betreuung, Bildung und Erziehung der Kinder durch geeignete Fachkräfte gesichert sein. Die Eignung hat der Träger bei der Einstellung u.a. anhand von Ausbildungs- und Arbeitszeugnissen sowie eines erweiterten polizeilichen Führungszeugnisses zu überprüfen. Es dürfen keine Personen beschäftigt werden, die rechtskräftig wegen einer Straftat nach den §§ 171, 174-174c, 176-180a, 181a, 182-184f, 225, 232-233a, 234,

235 oder 236 des Strafgesetzbuches verurteilt worden sind. Pädagogische Fachkräfte, die gleichzeitig Träger sind, legen diese Nachweise dem Landesjugendamt vor.

4.2 Qualifikation

Kindertageseinrichtungen werden von staatlich anerkannten Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen, Personen mit vergleichbaren Abschlüssen, sowie staatlich anerkannten Erzieherinnen und Erziehern geleitet. Im Einzelfall können sie von fachlich geeigneten Personen mit anderen Hochschulabschlüssen geleitet werden.
Beim Erziehungspersonal wird zwischen Erst- und Zweitkräften unterschieden. Erstkräfte sind staatlich anerkannte Erzieherinnen und Erzieher, staatlich anerkannte Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen oder Personen mit vergleichbaren Abschlüssen. Als Zweitkräfte werden mindestens staatlich anerkannte Kinderpflegerinnen und Kinderpfleger oder sozialpädagogische Assistentinnen und Assistenten eingesetzt.

Bei der Förderung behinderter oder von einer Behinderung bedrohter Kinder, die Eingliederungshilfe erhalten, sind staatlich geprüfte Heilpädagoginnen und Heilpädagogen, Erzieherinnen und Erzieher mit einer heilpädagogischen Zusatzausbildung oder Personen mit vergleichbaren Qualifikationen einzusetzen.
Ist für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten keine im obigen Sinne qualifizierte Fachkraft in der Einrichtung tätig, ist dies dem Landesjugendamt zu melden.
Für die unmittelbare Förderung der Kinder sind neben dem Erziehungspersonal je nach Bedarf therapeutische und pflegerische Fachkräfte einzusetzen.

4.3 Einsatz von Personen mit anderen oder ohne fachspezifische Qualifikationen

Das Landesjugendamt kann auf begründeten Antrag der Betreuung der Kinder durch Personen ohne Qualifikation nach Nr. 4.2 zustimmen. Dies setzt voraus, dass diese persönlich geeignet sind und eine fachliche Eignung nachweisen oder in einem angemessenen Zeitraum erwerben.

Ansonsten liegen die Voraussetzungen für den Einsatz als Erstkraft vor, wenn staatlich anerkannte Kinderpflegerinnen und Kinderpfleger bzw. sozialpädagogische Assistentinnen und Assistenten sich in mindestens fünfjähriger Praxis in einer Kindertageseinrichtung bewährt haben, als überdurchschnittlich befähigt beurteilt werden und an pädagogischen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen haben.

4.4 Personalbedarf

Für die Bildung, Betreuung und Erziehung der Kinder sind in ausreichendem Maße geeignete Fachkräfte einzusetzen. Dabei ist im Krippen- und Elementarbereich auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitkräften zu achten.

Von einer ausreichenden Betreuung ist in der Regel auszugehen, wenn so viele Fachkräfte beschäftigt werden, dass eine Fachkraft - Kind- Relation

- im Krippenbereich von 1 : 7,6,
- im Elementarbereich von 1 : 12,5 und
- bei Betreuung im Anschluss an den Schulbesuch gem. Nr. 1.3.1 von 1 : 23 gewährleistet ist.

- Bei Kindern mit (drohenden) Behinderungen, welche Leistungen der Eingliederungshilfe erhalten, ist von einer ausreichenden Fachkraft -Kind-Relation auszugehen, wenn mindestens die in der Tabelle aufgeführte Personalausstattung vorgehalten wird.

Eingliederungshilfe	Fachkraft-Kind-Relation
Stufe 1	4,18
Stufe 2	3,19
Stufe 3	2,70
Stufe 4	1,92
Stufe 5	1,48

Der Personaleinsatz ist so zu organisieren, dass die Besonderheiten der Einrichtung berücksichtigt werden und die Erfüllung der Aufsichtspflicht gewährleistet ist.
Um die Aufsichtspflicht bei Anwesenheit nur einer pädagogischen Fachkraft im Hause zu gewährleisten muss in der Regel eine weitere erwachsene Person für Notfälle zur Verfügung stehen.

5. Ausnahmen für Waldkindergärten

Für Waldkindergärten wird von den geltenden Standards zu Raum- und Personalbedarf abgewichen.
In einer Waldgruppe sollen nicht mehr als 25 Kinder bis zu maximal 6 Stunden täglich betreut werden. Das Mindestalter der Kinder soll grundsätzlich nicht unter 3 Jahren liegen.

Die Waldgruppe muss immer mit zwei pädagogischen Kräften gemäß Nr. 4.2 besetzt sein.
Das Waldstück muss von der zuständigen Forstverwaltung als geeignet befunden werden.
Ab Windstärke 7 und bei anderen extremen Wetterlagen (z.B. Gewitter, Hagel) darf der Wald nicht mehr betreten werden.
Eine für die Anzahl der Kinder ausreichend große Schutzunterkunft muss zur Verfügung stehen, dabei aber nicht dem sonst geltenden Flächenanspruch der Altersgruppe entsprechen.
Eine Toilette und eine Waschmöglichkeit sind dort vorzuhalten.

6. Übergangsregelung

Bei Umbau bestehender Einrichtungen, die einzelnen Anforderungen an Raum und Ausstattung nach dieser Richtlinie nicht gerecht werden können, wird für die nicht umgebauten Flächen nach der bislang geltenden Betriebserlaubnis vom Landesjugendamt Bestandschutz gewährt.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.08.2012 in Kraft.
Die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen vom 4.9.2006 treten damit außer Kraft.

Hamburg, im Juli 2012

Anhang gesetzliche Grundlagen

Auszüge aus dem Sozialgesetzbuch Achtes Buch Kinder- und Jugendhilfe (SGB VIII) in der ab 1.1.2012 gültigen Fassung

§ 22 Grundsätze der Förderung
(1) Tageseinrichtungen sind Einrichtungen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden…

(2) Tageseinrichtungen für Kinder….sollen
1. die Entwicklung des Kindes zu einer eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit fördern,
2. die Erziehung und Bildung in der Familie unterstützen und ergänzen,
3. den Eltern dabei helfen, Erwerbstätigkeit und Kindererziehung besser miteinander vereinbaren zu können.

(3) Der Förderungsauftrag umfasst Erziehung, Bildung und Betreuung des Kindes und bezieht sich auf die soziale, emotionale, körperliche und geistige Entwicklung des Kindes. Er schließt die Vermittlung orientierender Werte und Regeln ein. Die Förderung soll sich am Alter und Entwicklungsstand, den sprachlichen und sonstigen Fähigkeiten, an der Lebenssituation sowie den Interessen und Bedürfnissen des einzelnen Kindes orientieren und seine ethnische Herkunft berücksichtigen.

§ 25 Unterstützung selbstorganisierter Förderung von Kindern
Mütter, Väter und andere Erziehungsberechtigte, die die Förderung von Kindern selbst organisieren wollen, sollen beraten und unterstützt werden.

§ 45 Erlaubnis für den Betrieb einer Einrichtung
(1) Der Träger einer Einrichtung, in der Kinder oder Jugendliche ganztägig oder für einen Teil des Tages betreut werden oder Unterkunft erhalten, bedarf für den Betrieb der Einrichtung der Erlaubnis...

(2) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn das Wohl der Kinder und Jugendlichen in der Einrichtung gewährleistet ist. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn
1. die dem Zweck und der Konzeption der Einrichtung entsprechenden räumlichen, fachlichen, wirtschaftlichen und personellen Voraussetzungen für den Betrieb erfüllt sind,
2. die gesellschaftliche und sprachliche Integration in der Einrichtung unterstützt wird sowie die gesundheitliche Vorsorge und die medizinische Betreuung der Kinder und Jugendlichen nichtv erschwert werden sowie
3. zur Sicherung der Rechte von Kindern und Jugendlichen in der Einrichtung geeignete Verfahren der Beteiligung sowie der Möglichkeit der Beschwerde in persönlichen Angelegenheiten Anwendung finden.

(3) Zur Prüfung der Voraussetzungen hat der Träger der Einrichtung mit dem Antrag
1. die Konzeption der Einrichtung vorzulegen, die auch Auskunft über Maßnahmen zur Qualitätsentwicklung und –sicherung gibt, sowie
2. im Hinblick auf die Eignung des Personals nachzuweisen, dass die Vorlage und Prüfung von aufgabenspezifischen Ausbildungsnachweisen sowie von Führungszeugnissen nach § 30 Abs. 5 und § 30a Abs.1 des Bundeszentralregistergesetzes sichergestellt sind; Führungszeugnisse sind von dem Träger der Einrichtung in regelmäßigen Abständen erneut anzufordern und zu prüfen.

(4) Die Erlaubnis kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Zur Sicherung des Wohles der Kinder und der Jugendlichen können auch nachträgliche Auflagen erteilt werden.

(5) Besteht für eine erlaubnispflichtige Einrichtung eine Aufsicht nach anderen Rechtsvorschriften, so hat die zuständige Behörde ihr Tätigwerden zuvor mit der anderen Behörde abzustimmen. Sie hat den Träger der Einrichtung rechtzeitig auf weitergehende Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften hinzuweisen.

(6) Sind in einer Einrichtung Mängel festgestellt worden, so soll die zuständige Behörde zunächst den Träger der Einrichtung über die Möglichkeiten zur Beseitigung der Mängel beraten...
Werden festgestellte Mängel nicht abgestellt, so können dem Träger der Einrichtungen Auflagen erteilt werden, die zur Beseitigung einer eingetretenen oder Abwendung einer drohenden Beeinträchtigung oder Gefährdung des Wohls der Kinder oder Jugendlichen erforderlich sind...

(7) Die Erlaubnis ist zurückzunehmen oder zu widerrufen, wenn das Wohl der Kinder oder Jugendlichen in der Einrichtung gefährdet und der Träger der Einrichtung nicht bereit oder nicht in der Lage ist die Gefährdung abzuwenden. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Rücknahme oder den Widerruf der Erlaubnis haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 46 Örtliche Prüfung
(1) Die zuständige Behörde soll nach den Erfordernissen des Einzelfalls an Ort und Stelle überprüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis weiter bestehen. Der Träger der Einrichtung soll bei der örtlichen Prüfung mitwirken. Sie soll das Jugendamt und einen zentralen Träger der freien Jugendhilfe, wenn diesem der Träger der Einrichtung angehört, an der Überprüfung beteiligen.

(2) Die von der zuständigen Behörde mit der Überprüfung der Einrichtung beauftragten Personen sind berechtigt, die für die Einrichtung benutzten Grundstücke und Räume, soweit diese nicht einem Hausrecht der Bewohner unterliegen, während der Tageszeit zu betreten, dort Prüfungen und Besichtigungen vorzunehmen, sich mit den Kindern und Jugendlichen in Verbindung zu setzen und die Beschäftigten zu befragen. Zur Abwehr von Gefahren für das Wohl der Kinder und der Jugendlichen können die Grundstücke und Räume auch außerhalb der in Satz 1 genannten Zeit und auch, wenn sie zugleich einem Hausrecht der Bewohner unterliegen, betreten werden. Der Träger hat die Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 zu dulden.

§ 47 Meldepflichten
Der Träger einer erlaubnispflichtigen Einrichtung hat der zuständigen Behörde unverzüglich
1. die Betriebsaufnahme unter Angabe von Name und Anschrift des Trägers, Art und Standort der Einrichtung, der Zahl der verfügbaren Plätze sowie der Namen und der beruflichen Ausbildung des Leiters und der Betreuungskräfte,
2. Ereignisse oder Entwicklungen, die geeignet sind, das Wohl der Kinder und Jugendlichen zu beeinträchtigen, sowie
3. die bevorstehende Schließung der Einrichtung

anzuzeigen. Änderungen der in Nummer 1 bezeichneten Angaben sowie der Konzeption sind der zuständigen Behörde unverzüglich, ...zu melden.

§ 48 Tätigkeitsuntersagung
Die zuständige Behörde kann dem Träger einer erlaubnispflichtigen Einrichtung die weitere Beschäftigung des Leiters, eines Beschäftigten oder sonstigen Mitarbeiters ganz oder für bestimmte Funktionen oder Tätigkeiten untersagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass sie die für ihre Tätigkeit erforderliche Eignung nicht besitzen.

§ 72a Tätigkeitsausschluss einschlägig vorbestrafter Personen
(1) Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe dürfen für die Wahrnehmung der Aufgaben in der Kinder- und Jugendhilfe keine Person beschäftigen oder vermitteln, die rechtskräftig wegen einer Straftat nach den §§ 171, 174 bis 174c, 176 bis 180a, 181a, 182 bis 184f, 225, 232 bis 233a, 234, 235 oder 236 des Strafgesetzbuchs verurteilt worden ist. Zu diesem Zweck sollen sie sich bei der Einstellung oder Vermittlung und in regelmäßigen Abständen von den betroffenen Personen ein Führungszeugnis nach § 30 Absatz 5 und § 30a Absatz 1 des Bundeszentralregistergesetzes vorlegen lassen.

(2) Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe sollen durch Vereinbarungen mit den Trägern der freien Jugendhilfe sicherstellen, dass diese keine Person, die wegen einer Straftat nach Absatz 1 Satz 1 rechtskräftig verurteilt worden ist, beschäftigen.

(3) Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe sollen sicherstellen, dass unter ihrer Verantwortung keine neben- oder ehrenamtlich tätige Person, die wegen einer Straftat nach Absatz 1 Satz 1 rechtskräftig verurteilt worden ist, in Wahrnehmung von Aufgaben der Kinder- und Jugendhilfe Kinder oder Jugendliche beaufsichtigt, betreut, erzieht oder ausbildet oder einen vergleichbaren Kontakt hat. Hierzu sollen die Träger der öffentlichen Jugendhilfe über die Tätigkeiten entscheiden, die von den in Satz 1 genannten Personen auf Grund von Art, Intensität und Dauer des Kontakts dieser Personen mit Kindern und Jugendlichen nur nach Einsichtnahme in das Führungszeugnis nach Absatz 1 Satz 2 wahrgenommen werden dürfen.

(4) Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe sollen durch Vereinbarungen mit den Trägern der freien Jugendhilfe sowie mit Vereinen im Sinne des § 54 sicherstellen, dass unter deren Verantwortung keine neben- oder ehrenamtlich tätige Person, die wegen einer Straftat nach Absatz 1 Satz 1 rechtskräftig verurteilt worden ist, in Wahrnehmung von Aufgaben der Kinder- und Jugendhilfe Kinder oder Jugend-

liche beaufsichtigt, betreut, erzieht oder ausbildet oder einen vergleichbaren Kontakt hat. Hierzu sollen die Träger der öffentlichen Jugendhilfe mit den Trägern der freien Jugendhilfe Vereinbarungen über die Tätigkeiten schließen, die von den in Satz 1 genannten Personen auf Grund von Art, Intensität und Dauer des Kontakts dieser Personen mit Kindern und Jugendlichen nur nach Einsichtnahme in das Führungszeugnis nach Absatz 1 Satz 2 wahrgenommen werden dürfen.

(5) Träger der öffentlichen und freien Jugendhilfe dürfen von den nach den Absätzen 3 und 4 eingesehenen Daten nur den Umstand, dass Einsicht in ein Führungszeugnis genommen wurde, das Datum des Führungszeugnisses und die Information erheben, ob die das Führungszeugnis betreffende Person wegen einer Straftat nach Absatz 1 Satz 1 rechtskräftig verurteilt worden ist. Die Träger der öffentlichen und freien Jugendhilfe dürfen diese erhobenen Daten nur speichern, verändern und nutzen, soweit dies zum Ausschluss der Personen von der Tätigkeit, die Anlass zu der Einsichtnahme in das Führungszeugnis gewesen ist, erforderlich ist. Die Daten sind vor dem Zugriff Unbefugter zu schützen. Sie sind unverzüglich zu löschen, wenn im Anschluss an die die Daten spätestens drei Monate nach der Beendigung einer solchen Einsichtnahme keine Tätigkeit nach Absatz 3 Satz 2 oder Absatz 4 Satz 2 wahrgenommen wird. Andernfalls sind die Daten spätestens drei Monate nach der Beendigung einer solchen Tätigkeit zu löschen.

Auszüge aus dem Hamburger Kinderbetreuungsgesetz (KibeG) vom 27.04.2004, zuletzt geändert am 01.08.2012

§ 1 Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege

(1) Tageseinrichtungen dienen der Betreuung, Bildung und Erziehung von Kindern

1. bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres (Krippe),
2. vom vollendeten dritten Lebensjahr an bis zum Schuleintritt (Elementarbereich),
3. nach dem Schuleintritt bis zum vollendeten 14. Lebensjahr (Hort),
4. im Rahmen der ganztägigen Bildung und Betreuung an Schulen nach § 13 des Hmb.Schulgesetzes...

jeweils durch pädagogische Fachkräfte.

§ 2 Aufgabe von Tageseinrichtungen für Kinder

(1) Tageseinrichtungen fördern, ergänzen und unterstützen als sozialpädagogische Einrichtungen die Erziehung und Bildung des Kindes in der Familie durch alters- und entwicklungsgemäße pädagogische Angebote; dabei erkennen sie die Individualität des Kindes an. Sie fördern Kinder in ihrer körperlichen, geistigen und seelischen Entwicklung, unterstützen ihre Gemeinschaftsfähigkeit und gleichen soziale Benachteiligungen möglichst aus. Dies geschieht durch allgemeine und gezielte erzieherische Hilfen und Bildungsangebote und durch eine differenzierte Erziehungsarbeit. Krippen, Kindergärten und Horte formulieren Bildungsziele und unterstützen die Kinder bei der Entwicklung von Lernkompetenz. Inhalte und Formen der pädagogischen Arbeit sollen dem Entwicklungsstand der Kinder entsprechen und sich an deren Lebenssituation orientieren. Den Kindern ist ausreichend Gelegenheit zu geben, ihre motorischen, sprachlichen, sozialen, künstlerischen und musischen Fähigkeiten zu erproben und zu entwickeln und ihre Lebenswelt außerhalb der Tageseinrichtung zu erkunden.

(2) Die Erziehung und Bildung soll darüber hinaus darauf gerichtet sein,
1. dem Kind Achtung vor seiner kulturellen Identität, seiner Sprache und seinen kulturellen Werten sowie vor anderen Kulturen zu vermitteln,
2. das Kind auf ein verantwortungsbewusstes Leben in einer freien Gesellschaft, im Geist der Verständigung, des Friedens, der Toleranz, der Gleichberechtigung der Geschlechter und ethnischer, nationaler, religiöser und sozialer Gruppen vorzubereiten,
3. dem Kind Achtung vor seiner natürlichen Umwelt zu vermitteln,
4. das Zusammenleben von Kindern mit und ohne Behinderung zu fördern,
5. dem Kind ein Grundwissen über seinen Körper zu vermitteln und
6. das Kind in geeigneter Form auf die Grundschule vorzubereiten.

§ 4 Gesundheitsvorsorge

(1) Bei Aufnahme in die Tageseinrichtung ist der Nachweis über eine altersentsprechend durchgeführte Gesundheitsvorsorge des Kindes durch Vorlage des Untersuchungsheftes für Kinder ...oder einer entsprechenden ärztlichen Bescheinigung zu erbringen. Die Erziehungsberechtigten haben dem Träger ferner nachzuweisen, dass das Kind seinem Alter und Gesundheitszustand entsprechend alle öffentlich empfohlenen Schutzimpfungen erhalten hat, oder zu erklären, dass sie ihre Zustimmung zu bestimmten Schutzimpfungen nicht erteilen.

(2) Die zuständige Behörde führt in den Einrichtungen für alle Kinder zahnärztliche Reihenuntersuchungen und eine einmalige ärztliche Untersuchung auf Seh- und Hörstörungen sowie motorische und Sprachauffälligkeiten in der Regel im vierten Lebensjahr durch, soweit diese Gesundheitsvorsorge nicht im Einzelfall durch Maßnahmen nach Absatz 1 entbehrlich ist....

(3) Die bezirklichen Jugendämter und die Träger der Kindertageseinrichtungen beraten und unterstützen die Erziehungsberechtigten der in Kindertageseinrichtungen aufgenommenen Kinder in Fragen der Gesundheitsvorsorge; sie arbeiten mit den für die Durchführung ärztlicher und zahnärztlicher Vorsorgeuntersuchungen zuständigen Stellen zusammen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 1631 Inhalt und Grenzen der Personensorge
(1) Die Personensorge umfasst insbesondere die Pflicht und das Recht, das Kind zu pflegen, zu erziehen, zu beaufsichtigen und seinen Aufenthalt zu bestimmen.
(2) Kinder haben ein Recht auf gewaltfreie Erziehung. Körperliche Bestrafungen, seelische Verletzungen und andere entwürdigende Maßnahmen sind unzulässig.

Deutsche Gesetzliche
Unfallversicherung

Regel

Kindertageseinrichtungen

2.07.2009

r

BG/GUV-SR S2 April 2009

Herausgeber
Deutsche Gesetzliche
Unfallversicherung (DGUV)

Mittelstraße 51
10117 Berlin
Tel.: 030 288763800
Fax: 030 288763808
E-Mail: info@dguv.de
Internet: www.dguv.de

Ausgabe April 2009

BG/GUV-SR S2 zu beziehen bei Ihrem zuständigen Unfallversicherungsträger.
Die Adressen finden Sie unter www.dguv.de

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Deutsche Gesetzliche
Unfallversicherung

Regel

Kindertageseinrichtungen

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

BG/GUV-SR S2 April 2009

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorbemerkung 7

1 Begriffsbestimmungen 8

2 Anwendungsbereich (Geltungsbereich) 9

3 Maßnahmen zur Verhütung von Gefahren für Leben und Gesundheit beim Aufenthalt in Kindertageseinrichtungen 10

3.1 Allgemeine Anforderungen 10

3.2 Auftragsvergabe 11

3.3 Allgemeine Bestimmungen für Bau und Ausstattungen 11

3.3.1 Raumgröße 11

3.3.2 Tageslicht, künstliche Beleuchtung 12

3.3.3 Bau- und Raumakustik 12

3.3.4 Natürliche Lüftung, Raumklima 13

3.3.5 Böden 14

3.3.6 Wände, Stützen 15

3.3.7 Verglasungen, lichtdurchlässige Flächen 15

3.3.8 Absturzsicherungen, Umwehrungen 16

3.3.9 Treppen, Rampen 17

3.3.10 Türen, Fenster 19

3.3.11 Ausstattungen, Spielzeug 21

3.3.12 Heiße Oberflächen und Flüssigkeiten 22

3.3.13 Elektrische Anlagen und Betriebsmittel 22

3.4 Zusätzliche Bestimmungen für besondere Räume und Ausstattungen 23

3.4.1 Haustechnik, Lagerung 23

3.4.2 Küchen 24

3.4.3 Waschräume, Toiletten, Hygiene 24

3.4.4 Werkräume 25

3.4.5 Spiel- und Lernplätze am PC 26

3.4.6 Schlafräume 26

3.4.7 Aufenthaltsbereiche und Ausstattungen für Krippenkinder 27

3.4.8 Räume und Ausstattungen zur Bewegungserziehung 28

3.4.9 Erhöhte Spielebenen im Innenbereich 29

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Seite

3.5 Zusätzliche Bestimmungen für Außenanlagen 31
3.5.1 Außenspielflächen 31
3.5.2 Aus- und Zugänge, Einfriedungen 32
3.5.3 Spielplatzgeräte, naturnahe Spielräume 33
3.5.4 Wasserflächen, Anpflanzungen 35

4 Zeitpunkt der Anwendung 36

Anhang Vorschriften, Regeln, Informationen 37

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz sind Zusammenstellungen bzw. Konkretisierungen von Inhalten aus

- staatlichen Arbeitsschutzvorschriften (Gesetze, Verordnungen)
  und/oder
- Vorschriften der Unfallversicherungsträger (Unfallverhütungsvorschriften)
  und/oder
- technischen Spezifikationen
  und/oder
- den Erfahrungen aus der Präventionsarbeit der Unfallversicherungsträger.

Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz richten sich in erster Linie an den Unternehmer und sollen ihm Hilfestellung bei der Umsetzung seiner Pflichten aus staatlichen Arbeitsschutzvorschriften oder Unfallverhütungsvorschriften geben sowie Wege aufzeigen, wie Arbeitsunfälle, Berufskrankheiten und arbeitsbedingte Gesundheitsgefahren vermieden werden können.

Der Unternehmer kann bei Beachtung der in Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz enthaltenen Empfehlungen davon ausgehen, dass er die in Unfallverhütungsvorschriften geforderten Schutzziele erreicht. Andere Lösungen sind möglich, wenn Sicherheit und Gesundheitsschutz in gleicher Weise gewährleistet sind. Sind zur Konkretisierung staatlicher Arbeitsschutzvorschriften von den dafür eingerichteten Ausschüssen technische Regeln ermittelt worden, sind diese vorrangig zu beachten.

Werden verbindliche Inhalte aus staatlichen Arbeitsschutzvorschriften oder aus Unfallverhütungsvorschriften wiedergegeben, sind sie durch ***Fettdruck*** *kenntlich gemacht oder im Anhang zusammengestellt. Erläuterungen, insbesondere beispielhafte Lösungsmöglichkeiten, sind durch entsprechende Hinweise in Kursivschrift gegeben.*

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Vorbemerkung

Die in der UVV „Kindertageseinrichtungen“ (GUV-V S2) formulierten Schutzziele beziehen sich ausschließlich auf die Kinder in den Tageseinrichtungen, da das staatliche Recht auf die Arbeitswelt zugeschnitten ist und daher kindspezifische Verhaltensweisen, Bewegungsabläufe und Gefährdungen nicht berücksichtigt.

Diese Regel für Sicherheit und Gesundheitsschutz konkretisiert und erläutert die UVV „Kindertageseinrichtungen“ (GUV-V S2).

Konkretisierungen oder Erläuterungen sind den Bestimmungstexten der Unfallverhütungsvorschrift, die im Fettdruck erfolgen, unmittelbar nachgeordnet.

Die vorliegende Regel für Sicherheit und Gesundheitsschutz „Kindertageseinrichtungen“ gibt den Betreibern von Kindertageseinrichtungen Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich Bau und Ausrüstung. Weitere Anforderungen können sich aus den jeweils gültigen Landesbauordnungen ergeben.

Die Titel der in der Regel angegebenen Normen sind im Anhang vollständig zitiert.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

1 Begriffsbestimmungen

Bauliche Anlagen im Sinne der UVV „Kindertageseinrichtungen" (GUV-V S2) sind Gebäude und Bauteile der Kindertageseinrichtungen einschließlich der baulichen Anlagen auf dem Außengelände.

Dazu zählen z.B. Fußböden, Wände, Verglasungen, Treppen, Umwehrungen, Türen, Fenster, Einfriedungen.

Ausstattungen im Sinne der UVV sind z.B. Sanitärobjekte, Heizkörper, Mobiliar, Spielzeug.

Aufenthaltsbereiche im Sinne dieser Unfallverhütungsvorschrift sind Bereiche, die Kindern in Kindertageseinrichtungen bestimmungsgemäß zugänglich sind. Dazu gehören z.B. Verkehrswege im Gebäude und im Freien, Gruppenräume, Eingangshallen, Küchen, Waschräume, Räume für die Bewegungserziehung, Spielflächen auf dem Außengelände.

Im Sinne der UVV

- *ist Unternehmer der Sachkostenträger der Kindertageseinrichtung (gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 3 Siebtes Buch Sozialgesetzbuch – SGB VII),*
- *sind Krippenkinder Kinder unter drei Jahre,*
- *sind Kindertageseinrichtungen Einrichtungen nach § 2 SGB VII. Darunter fallen z.B. Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Kindergärten.*

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

2 Anwendungsbereich (Geltungsbereich)

Erstes Kapitel

Geltungsbereich

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Unfallverhütungsvorschrift gilt für bauliche Gestaltung und Ausstattungen in Kindertageseinrichtungen, soweit dies zur Verhütung von Gefahren für Leben und Gesundheit der Kinder erforderlich ist und die den Kindern bestimmungsgemäß zugänglich sind.

(2) Diese Unfallverhütungsvorschrift gilt nicht für Kindertageseinrichtungen, bei denen sich die Kinder ausschließlich in der freien Natur aufhalten und nicht an ein festes Gebäude gebunden sind.

Für Kinder in der Kindertagespflege ist diese UVV sinngemäß anzuwenden. Sofern Hortkinder nicht in Kindertageseinrichtungen sondern in Schulen betreut werden ist die UVV „Schulen“ (GUV-V S1) heranzuziehen.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3 Maßnahmen zur Verhütung von Gefahren für Leben und Gesundheit beim Aufenthalt in Kindertageseinrichtungen

3.1 Allgemeine Anforderungen

Zweites Kapitel

Maßnahmen zur Verhütung von Gefahren für Leben und Gesundheit beim Aufenthalt in Kindertageseinrichtungen

§ 2
Allgemeine Anforderungen

(1) Der Unternehmer hat im Hinblick auf die Sicherheit und Gesundheit der Kinder dafür zu sorgen, dass alle baulichen Anlagen, Aufenthaltsbereiche und Ausstattungen nach den Bestimmungen dieses Zweiten Kapitels errichtet, beschafft, in Stand gehalten und betrieben werden.

(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass für eine wirksame Erste Hilfe für Kinder die erforderlichen Ausstattungen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Aussagen zu Anforderungen und Organisation der Ersten Hilfe in Kindertageseinrichtungen sind z.B. in der Regel zur Unfallverhütungsvorschrift „Grundsätze der Prävention im Bildungsbereich" (GUV-SR A1) [in Vorbereitung] und dem Merkblatt „Erste Hilfe in Kindertageseinrichtungen" (GUV-SI 8066) enthalten. Darüber hinaus sind landesspezifische Regelungen der einzelnen Unfallversicherungsträger zu beachten.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3.2 Auftragsvergabe

§ 3
Auftragsvergabe

Wird für eine Kindertageseinrichtung ein Auftrag erteilt, bauliche Anlagen, Aufenthaltsbereiche und Ausstattungen von Kindertageseinrichtungen zu planen, herzustellen, zu ändern oder zu beschaffen, ist dem Auftragnehmer schriftlich aufzugeben, die im Zweiten Kapitel genannten Bestimmungen und den Stand der Technik zu beachten und einzuhalten.

Damit soll erreicht werden, dass nach Erledigung des Auftrags die erstellten Anlagen, Aufenthaltsbereiche und Ausstattungen den Vorschriften entsprechen, die für den auftraggebenden Unternehmer gelten.

Unberührt davon sind Vorschriften, die der Auftragnehmer zur Sicherheit seiner Beschäftigten zu beachten hat.

3.3 Allgemeine Bestimmungen für Bau und Ausstattungen

Erster Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen für Bau und Ausstattungen

3.3.1 **§ 4**
Raumgröße

Raumgrößen für Gruppen- und Bewegungsräume sind so zu wählen, dass Kindern genügend freie Spiel- und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen.

Festlegungen zu Raumgrößen können in Landesregelungen enthalten sein. Bestehen keine Landesregelungen, ist der unterschiedliche Flächenbedarf je nach pädagogischem Konzept und nach Altersstufen der Kinder zu berücksichtigen.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3.3.2

§ 5
Tageslicht, künstliche Beleuchtung

Aufenthaltsbereiche für Kinder in Gebäuden müssen entsprechend der Nutzung ausreichend durch Tageslicht belichtet sein und/ oder beleuchtet werden können.

Für die Gewährleistung eines ausreichenden Tageslichteinfalls für die Innenräume kann die Normenreihe DIN 5034 herangezogen werden.

Der Stand der Technik für die Planung und Ausführung ist DIN EN 12 464 zu entnehmen. Kriterien für die Festlegung von Anforderungen an die Beleuchtung sind DIN EN 12 665 zu entnehmen. Auf die Broschüre „Beleuchtung" (AMEV) wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Beleuchtung von Sanitärräumen wird auf VDI 6000 Blatt 6 verwiesen. In Sanitärräumen mit Badewanne oder Dusche müssen lichttechnische Anlagen aus sicherheitstechnischen Gründen nach DIN VDE 0100-701 geplant und ausgeführt werden.

3.3.3

§ 6
Bau- und Raumakustik

In Räumen sowie in innen liegenden Aufenthaltsbereichen von Kindertageseinrichtungen sind entsprechend der Nutzung bau- und raumakustische Anforderungen einzuhalten.

Wirksame Maßnahmen zur Senkung des Gesamtstörschallpegels setzen die Einhaltung der Anforderungen des baulichen Schallschutzes voraus.
Eine gute Sprachverständlichkeit wird durch raumakustische bauliche Maßnahmen erreicht. Durch niedrigere Nachhallzeiten wird eine bessere Sprachverständlichkeit aller Kinder erreicht.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Räume, die durch Kinder mit eingeschränktem Hörvermögen oder durch Kinder, für die die benutzte Sprache eine Fremdsprache ist, genutzt werden, müssen erhöhte bau- und raumakustische Anforderungen erfüllen.

Siehe DIN 4109, DIN 18041, VDI 2058 Blatt 3 und „Lärm in Bildungsstätten" (INQA)

3.3.4

§ 7
Natürliche Lüftung, Raumklima

(1) Alle Räume der Kindertageseinrichtung, die dem Aufenthalt der Kinder dienen, sollen ausreichend natürlich be- und entlüftet werden können.

Die ausreichende und gleichmäßige Lüftung lässt sich in der Regel durch entsprechend dimensionierte Fenster erreichen, die in Abhängigkeit von der Raumtiefe, der Raumhöhe und Anzahl der sich gleichzeitig dort aufhaltenden Kinder bei Bedarf geöffnet werden können. Querlüftung sollte möglich sein.

Insbesondere in Räumen für Bewegungserziehung ist im Hinblick auf die erhöhte körperliche Aktivität für ausreichend gesundheitlich zuträgliche Atemluft zu sorgen.

(2) In Aufenthaltsbereichen der Kinder ist für eine gesundheitlich zuträgliche Raumtemperatur zu sorgen und Zugluft zu vermeiden.

Als Richtwert für die allgemeinen Raumtemperaturen sind 20 °C anzunehmen. In Bereichen, in denen die Kinder sich entkleiden bzw. entkleidet werden, um gewaschen oder gewickelt zu werden, sollte eine Mindesttemperatur von 24 °C nicht unterschritten werden.

(3) Bereiche, in denen durch äußere Einflüsse eine starke Aufheizung erfolgen kann, sind in geeigneter Weise gegen übermäßige Hitzeeinwirkung abzuschirmen.

Hierunter fällt insbesondere ein wirksamer äußerer Sonnenschutz, z.B. Markisen, Jalousien, Sonnensegel.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3.3.5

§ 8
Böden

(1) Bodenbeläge müssen entsprechend der kinderspezifischen Nutzung rutschhemmend ausgeführt und leicht zu reinigen sein.

Zur rutschhemmenden Ausführung von Fußböden in Kindertageseinrichtungen sind Regelungen und Hinweise in der Regel „Fußböden in Arbeitsräumen und Arbeitsbereichen mit Rutschgefahr" (BGR/GUV-R 181) und in der Information „Bodenbeläge für nassbelastete Barfußbereiche" (GUV-I 8527) enthalten.

(2) In Aufenthaltsbereichen der Kinder sind Stolperstellen und grundsätzlich auch Einzelstufen zu vermeiden. Lassen sich Einzelstufen in Aufenthaltsbereichen der Kinder nicht vermeiden, müssen sie von angrenzenden Flächen deutlich unterschieden werden können.

Stolperstellen sind z.B.

- *nicht bündig liegende Fußmatten oder Abdeckungen,*
- *Aufkantungen und Unebenheiten im Fußbodenbereich,*
- *Türpuffer oder -feststeller in Geh- und Laufbereichen, die mehr als 15 cm von der Wand abstehen,*
- *lose auf dem Fußboden liegende Leitungen im Spiel- und Verkehrsbereich,*
- *vorstehende Fußgestelle von Einrichtungsgegenständen.*

Deutliche Unterscheidungsmerkmale sind z.B.

- *Kontrast durch Farbgebung,*
- *Wechsel in der Materialstruktur,*
- *Stufenbeleuchtung.*

(3) Zur Erhaltung der rutschhemmenden Eigenschaften von Bodenbelägen sind in den Eingangsbereichen Maßnahmen zu treffen, durch die Schmutz und Nässe zurückgehalten werden.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Als geeignete Maßnahmen sind z.B. rutschsichere, großflächige und langgestreckte Schuhabstreifmatten anzusehen, die über die übliche Durchgangsbreite der Gebäudeeingänge reichen und mindestens 1,50 m tief sind.

3.3.6

§ 9
Wände, Stützen

Wände und Stützen müssen so beschaffen sein, dass Verletzungsgefahren durch scharfe Kanten und spitzig-raue Oberflächen vermieden werden.

Um Verletzungsgefahren zu vermeiden werden bis zu 2,00 m Höhe z.B. folgende Ausführungen empfohlen:

- *Abrundungsradius ≥ 2 mm,*
- *gebrochene bzw. gefaste Kanten (entsprechend dem Abrundungsradius ≥ 2 mm),*
- *gerundete Eckputzschienen,*
- *voll verfugtes Mauerwerk mit glatter Steinoberfläche,*
- *geglätteter Putz,*
- *entgratete Betonflächen,*
- *ebene Holzverschalungen mit gerundeten oder gefasten Kanten.*

3.3.7

§ 10
Verglasungen, lichtdurchlässige Flächen

(1) In Aufenthaltsbereichen müssen für Kinder zugängliche Verglasungen und sonstige lichtdurchlässige Flächen so beschaffen sein, dass Verletzungsgefahren bei Glasbruch vermieden werden.

Um Verletzungsgefahren zu vermeiden sind für Verglasungen und sonstige lichtdurchlässige Flächen bis zu einer Höhe von 2,00 m bruchsichere Werkstoffe zu verwenden oder die Verglasungen sind ausreichend abzuschirmen.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Werkstoffe werden als bruchsicher angesehen, wenn bei Stoß- und Biegebeanspruchung (z.B. Pendelschlagversuch nach DIN EN 12 600) keine scharfkantigen oder spitzen Teile herausfallen. Diese Bedingungen werden in der Regel von Sicherheitsgläsern wie z.B. Einscheibensicherheitsglas (ESG) oder Verbundsicherheitsglas (VSG) erfüllt (siehe auch Information „Mehr Sicherheit bei Glasbruch" [GUV-SI 8027]).

Gestaltungsmerkmale für ausreichende Abschirmungen sind z.B.

- *80 cm hohe Fensterbrüstungen bei 20 cm tiefen Fensterbänken,*
- *Anpflanzungen im Außenbereich mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m.*

(2) Verglasungen und sonstige lichtdurchlässige Flächen müssen für Kinder leicht und deutlich erkennbar sein.

Deutliche Erkennbarkeit wird z.B. durch farbige Aufkleber oder Querriegel, die in Augenhöhe der Kinder angebracht sind, erreicht. Auch strukturierte Glasflächen oder Brüstungselemente bei Fenstern erzielen die gewünschte Aufmerksamkeitswirkung.

3.3.8

§ 11
Absturzsicherungen, Umwehrungen

(1) Aufenthaltsbereiche der Kinder, bei denen Absturzgefahren bestehen, müssen altersgerecht gesichert sein.

Vorkehrungen für die Sicherung bei Absturzgefahren bis 1,00 m Höhe können z.B. sein

- *als Barrieren aufgestellte Pflanztröge,*
- *Schutzstreifen in Form von Anpflanzungen,*
- *Umwehrungen (Geländer oder Brüstungen).*

Für Aufenthaltsbereiche, die mehr als 1,00 m über einer anderen Fläche liegen, sind zur Höhe von Umwehrungen allgemeine Bestimmungen im Baurecht der Länder sowie im Arbeitsstättenrecht zu berücksichtigen. Unabhängig davon müssen Umwehrungen mindestens 1 m hoch sein.
Zu Absturzsicherung für Krippenkinder s. 3.4.7, für Spielplatzgeräte im Außenbereich siehe 3.5.3.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

(2) Umwehrungen müssen kindersicher gestaltet sein und dürfen nicht zum Rutschen, Klettern, Aufsitzen oder Ablegen von Gegenständen verleiten.

Gestaltungsmerkmale sind z.B.

- *Begrenzung der Öffnungsweite in den Umwehrungen für mindestens eine Richtung auf ≤ 11 cm; Regelung für Krippenkinder siehe 3.4.7.*
- *Abstand von ≤ 4 cm zwischen Umwehrung und zu sichernder Fläche.*

Umwehrungen verleiten beispielsweise

- *nicht zum Rutschen, wenn bei Treppen die Abstände zwischen den Umwehrungen am Treppenauge sowie den Umwehrungen zu den Treppenhauswänden nicht größer als 20 cm sind. Andernfalls sind die Umwehrungen so auszubilden, dass sie abschnittsweise durch Gestaltungselemente unterbrochen sind.*
- *nicht zum Klettern, wenn leiterähnliche Gestaltungselemente vermieden werden.*
- *nicht zum Aufsitzen und Ablegen von Gegenständen, wenn hierfür keine nutzbare Breite vorhanden ist.*

3.3.9

§ 12
Treppen, Rampen

(1) Treppen und Rampen müssen so beschaffen sein, dass sie entsprechend ihrem Bestimmungszweck von Kindern sicher benutzt werden können.

Voraussetzung für sicheres Gehen auf Treppen sind ausreichend große und rutschhemmende Trittflächen mit gleichmäßigen Treppensteigungen, die mit dem üblichen Schrittmaß übereinstimmen. Unter diesen Gesichtspunkten werden Treppen mit einer Steigung von nicht mehr als 17 cm und einem Auftritt von nicht weniger als 28 cm als sicher begehbar angesehen, siehe auch DIN 18065.

Eine sichere Benutzung ist z.B. gegeben, wenn Treppen mit Setzstufen ausgeführt sind (siehe auch Bauordnungen der Länder).

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Zur rutschhemmenden Ausführung von Treppenstufen sind Regelungen in der Regel „Fußböden in Arbeitsräumen und Arbeitsbereichen mit Rutschgefahr" (BGR/GUV-R 181) enthalten.

Rampen, z.B. in Fluren, sind in diesem Zusammenhang mit einer Neigung von höchstens 6 % auszuführen (siehe DIN 18 024-2).

(2) Treppenstufen müssen gut erkennbar sein und dürfen nicht scharfkantig sein.

Als gut erkennbar sind Treppenstufen anzusehen, deren Vorderkanten z.B. markiert oder beleuchtet sind, sowie bei einer ausreichend hellen Beleuchtung des Treppenraumes.

Um Verletzungsgefahren zu vermeiden werden z.B. folgende Ausführungen empfohlen:

- *Abrundungsradius ≥ 2 mm,*
- *gebrochene bzw. gefaste Kanten (entsprechend dem Abrundungsradius ≥ 2 mm).*

(3) An Treppen und Rampen sind an beiden Seiten Handläufe anzubringen, die den Kindern im gesamten Verlauf sicheren Halt bieten und so beschaffen sind, dass ein Hängenbleiben vermieden wird.

Hierzu sind folgende Gestaltungsmerkmale heranzuziehen:

- *die Handläufe sind für den jeweiligen Benutzerkreis gut erreichbar, z.B. in 80 cm Höhe; Regelung für Kinderkrippen siehe 3.4.7,*
- *Handläufe können leicht umfasst werden,*
- *die Handläufe haben keine frei vorstehenden Enden und werden über Treppenabsätze innen fortgeführt.*

(4) Offen zugängliche Flächen unter Treppenläufen und -podesten müssen so beschaffen sein, dass Verletzungsgefahren durch unbeabsichtigtes Unterlaufen vermieden werden.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Das Unterlaufen solcher offenen Bereiche bis zu einer Höhe von 2,00 m lässt sich verhindern z.B. durch

- *Absperrung durch Geländer,*
- *Absicherung mit Ausstattungsgegenständen (Schränke, Regale, Pflanztröge).*

3.3.10

§ 13
Türen, Fenster

(1) Türen zu Räumen müssen so angeordnet sein, dass Kinder durch aufschlagende Türflügel nicht gefährdet werden.

Diese Gefährdung ist insbesondere in Fluren, Eingangshallen und Räumen für Bewegungserziehung für sich dort aufhaltende Kinder gegeben.

Das Schutzziel wird erreicht, wenn z.B.

- *Türen in die Räume aufschlagen,*
- *Türen zurückversetzt in Nischen angeordnet sind,*
- *nach außen aufschlagende Türen in der Endstellung, einschließlich Türgriff, maximal 20 cm in den Fluchtweg hineinragen,*
- *Türen am Ende von Fluren angeordnet sind,*
- *Türen von Räumen für Bewegungserziehung nach außen aufschlagen.*

Hiervon unberührt sind Vorschriften, nach denen Türen im Verlauf von Flucht- und Rettungswegen (z.B. in Fluren oder als Gebäudeausgänge) in Fluchtrichtung aufschlagen müssen.

(2) Türen müssen leicht zu öffnen und zu schließen sein.

Schwergewichtige Türen, z.B. Rauch- und Brandschutztüren in Verkehrswegen und Treppenräumen, können diese Vorgaben erfüllen, wenn sie z.B. mit Magnethalterungen offen gehalten und mit einer Selbstschließfunktion ausgestattet sind.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

(3) Scherstellen an Nebenschließkanten von Türen sind zu vermeiden.

Hierfür eignen sich z.B.

- *entsprechende Türkonstruktionen,*
- *Schutzprofile,*
- *Schutzrollos.*

(4) Fenster müssen so gestaltet sein, dass sie beim Öffnen und Schließen sowie im geöffneten Zustand Kinder nicht gefährden.

Geeignete Sicherungen der zu öffnenden Fensterflügel können z.B. sein

- *Kipp- oder Schwingflügel mit Sperrelementen gegen Herabfallen,*
- *Schwingflügel mit Öffnungsbegrenzern,*
- *Dreh-/Kippbeschläge mit Verschlusssperren für die Drehrichtung.*

Unabhängig hiervon muss ausreichende Lüftung jederzeit sichergestellt werden können.

(5) Griffe, Hebel und Schlösser müssen so beschaffen und angeordnet sein, dass durch bestimmungsgemäßen Gebrauch Gefährdungen für Kinder verhindert werden.

Hierfür gibt es z.B. folgende Gestaltungsmöglichkeiten:

- *gerundete Griffe und Hebel, die mit einem Abstand von ≥ 25 mm zur Gegenschließkante angeordnet sind,*
- *Griffe und Hebel, die so gestaltet sind, dass hängen bleiben vermieden wird,*
- *Hebel für Panikbeschläge, die seitlich drehbar oder als Wippe ausgebildet sind,*
- *Hebel für Oberlichtflügel, die zurückversetzt in Fensternischen angeordnet sind.*

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3.3.11

§ 14
Ausstattungen, Spielzeug

(1) Ausstattungen müssen für ihren jeweiligen Bestimmungszweck sicher und ergonomisch gestaltet, befestigt und aufgestellt sein.

Hierunter sind z.B. folgende Vorkehrungen zu verstehen:

- *Feststellvorrichtungen für rollbare Elemente,*
- *Sicherungen gegen Herausfallen von Schubladen,*
- *kipp- und standsichere Aufstellung von Regalen, Schränken u.a.*

Kindern sollen auf ihre Körpergröße abgestimmte Stühle und Tische bereitgestellt werden.

(2) Ausstattungen sind so auszubilden oder zu sichern, dass Verletzungsgefahren insbesondere durch scharfe Kanten oder Ecken, raue Oberflächen sowie vorstehende Teile vermieden werden.

Das Schutzziel lässt sich erreichen, wenn z.B. bis zu einer Höhe von 2,00 m folgende Gestaltungskriterien berücksichtigt werden:

- *Abrundungsradius ≥ 2 mm,*
- *gebrochene bzw. gefaste Kanten (entsprechend dem Abrundungsradius ≥ 2 mm),*
- *geeignete Abschirmungen (z.B. bei Garderobenhaken).*

(3) Bewegliche Teile von Ausstattungsgegenständen sind so zu gestalten, dass für Kinder keine Gefährdungen durch Scherstellen entstehen.

Hinweise zu Abschirmungen und Sicherheitsabstände siehe z.B. DIN EN 349, DIN EN ISO 13 857 und DIN 31 001-1.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

(4) Spielzeug und Bastelmaterial muss so gestaltet und ausgewählt sein, dass es Kinder nicht gefährdet.

Hinweise hierzu finden sich in DIN EN 71, ausgenommen Teil 8.
Die CE-Kennzeichnung auf oder an dem Spielzeug in Verbindung mit der jeweiligen Altersangabe ist eine wichtige Information zur Kindersicherheit für den betreffenden Gegenstand.
Beim Basteln sind ungefährliche Substanzen zu verwenden (z.B. Farben oder Kleber ohne gesundheitsschädliche Lösemittel). Bei Größe bzw. Abmessung der Gegenstände ist die Gefahr des Verschluckens oder Steckenbleibens zu beachten.

3.3.12

§ 15
Heiße Oberflächen und Flüssigkeiten

Kinder sind gegen Verbrennungs- bzw. Verbrühungsgefahren zu schützen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem kurzzeitigen Kontakt mit heißen Oberflächen mit Temperaturen ≤ 60 °C keine Verbrennungsgefahren (Definition nach DIN EN ISO 13 732-1) und bei Flüssigkeiten mit Temperaturen ≤ 43 °C keine Verbrühungsgefahren bestehen (siehe DIN EN 806-2). Die Wassertemperatur darf an Entnahmearmaturen, die Kindern zugänglich sind, nicht mehr als 43 °C betragen.

Diese Temperaturangaben sind als Anhaltswerte anzusehen, z.B. bei Ausführungen für die Begrenzung von Oberflächentemperaturen von Heizkörpern oder Wasserentnahmestellen.

3.3.13

§ 16
Elektrische Anlagen und Betriebsmittel

In Aufenthaltsbereichen der Kinder sind elektrische Anlagen unter Berücksichtigung der Kindersicherheit zu errichten, bereitzustellen und zu betreiben.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Hierunter fallen z.B. folgende Ausstattungs- und Gestaltungsmerkmale:

- *Steckdosen mit integriertem erhöhtem Berührungsschutz gemäß VDE 0620-1 (Kindersicherung),*
- *Schutz gegen direktes Berühren leitfähiger Teile (z.B. Beleuchtungskörper im Bereich erhöhter Spielebenen),*
- *elektrische Dekorationen (z.B. Lichterketten) in Reichweite der Kinder mit Schutzkleinspannung,*
- *Sicherung von Steckdosenstromkreisen durch Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen (RCDs) mit einem Bemessungsdifferenzstrom $I_{\Delta N} \leq 30$ mA.*

3.4 Zusätzliche Bestimmungen für besondere Räume und Ausstattungen

Zweiter Abschnitt
Zusätzliche Bestimmungen für besondere Räume und Ausstattungen

3.4.1 **§ 17**
Haustechnik, Lagerung

Räume oder Einrichtungsgegenstände für die Aufbewahrung von Reinigungsmitteln oder sonstigen gesundheitsgefährdenden Substanzen sowie Standorte für technische Bereiche müssen gegen unbefugtes Betreten durch Kinder gesichert sein.

Folgende Ausführungen können z.B. als entsprechende Sicherung angesehen werden:

- *abschließbare Zugangstüren,*
- *Türen mit feststehendem Türknauf,*
- *verschließbare Behältnisse.*

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3.4.2

§ 18
Küchen

(1) Küchen in denen Kinder bei der Zu- und Aufbereitung von Essen mithelfen sind so zu gestalten, dass Kinder nicht gefährdet werden.

Entsprechende Schutzvorkehrungen gegen Verbrennungs- und Verbrühungsgefahren sind z.B. an Küchenherden zu treffen und können wie folgt aussehen:

- *die Energiefreigabe erfolgt durch einen gesonderten Schalter, der außerhalb der Erreichbarkeit für Kinder installiert ist,*
- *Kochstellen sind durch Schutzgitter gesichert, um das unbeabsichtigte Herunterziehen von Töpfen, Pfannen etc. zu verhindern.*

Sofern Kücheneinrichtungen in erwachsenengerechter Höhe installiert sind, müssen für Kinder bei diesen Tätigkeiten höhengerechte Standplätze vorgesehen werden. Dabei dürfen keine neuen Gefahren entstehen.

(2) Speisenaufzüge müssen gegen unbefugtes Betreten und Benutzen durch Kinder gesichert werden.

Dies kann z.B. durch Schlüsselschalter erreicht werden.

3.4.3

§ 19
Waschräume, Toiletten, Hygiene

(1) Für Kinder sind auf ihre Körpergröße abgestimmte Sanitärobjekte und Einrichtungsgegenstände bereitzustellen.

Dazu zählen z.B. Waschbecken, WC-Becken, Spiegel, Ablagen.
Hinweise zur körpergerechten Einbauhöhe gibt z.B. VDI 6000 Blatt 6.

(2) An Türen von Sanitärkabinen sind Quetsch- und Scherstellen zu vermeiden.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Dies wird erreicht z.B. durch

- *entsprechende Türkonstruktionen,*
- *Ausstattung der Schließkanten mit Schutzprofilen.*

(3) Geräte zur Warmwasserbereitung sowie Waschmaschinen und Wäschetrockner sind so aufzustellen, dass eine unbefugte Benutzung durch Kinder verhindert wird.

Dies lässt sich z.B. erreichen, wenn Geräte

- *außerhalb der Reichweite der Kinder,*
- *in abschließbaren Räumen oder Schränken*

untergebracht sind.

(4) Für Bereiche, in denen Kinder von Körperausscheidungen gereinigt werden, sind insbesondere geeignete Hygienemaßnahmen zur Beseitigung der Abfälle zu treffen.

Windelabfälle sind für Kinder nicht zugänglich aufzubewahren, z.B. in separaten dicht schließenden Behältnissen.

3.4.4

§ 20
Werkräume

(1) Abstände zwischen und an den Werkbänken sind so zu bemessen, dass sich Kinder bei praktischen Übungen und Arbeiten nicht verletzen oder gegenseitig gefährden.

Gegenseitige Gefährdung lässt sich vermeiden, wenn zwischen Werkbänken ein Mindestabstand von 0,85 m eingehalten ist. Wenn Kinder Rücken an Rücken arbeiten sollen Abstände zwischen Werkbänken mindestens 1,50 m betragen.

(2) Maschinen, Geräte und Werkzeuge, die nur unter Aufsicht und Anleitung genutzt werden dürfen, müssen gegen unbefugte Benutzung gesichert werden.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Die Sicherung wird z.B. erreicht durch Schlüsselschalter an jeder Maschine oder durch Aufstellung/Aufbewahrung in gesonderten, verschließbaren Räumen oder Schränken.

(3) Gegen die Abgabe von Gefahrstoffen in die Raumluft sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Der Brennofen muss in einem Raum stehen, der zu belüften ist (Fensterlüftung). Bei Aufstellung in Gruppenräumen muss die Abluft ins Freie geleitet werden.

Beim Werken sind ungefährliche Substanzen zu verwenden (z.B. Farben oder Kleber ohne gesundheitsschädliche Lösemittel).

3.4.5

§ 21
Spiel- und Lernplätze am PC

Plätze zum Spielen und Lernen am PC sind so zu gestalten, dass für Kinder geeignete Ausstattungen bereitstehen und die elementaren ergonomischen Anforderungen berücksichtigt sind.

Sinngemäße Hinweise dazu sind z.B. in der Information „Sicher und fit am PC in der Schule" enthalten (GUV-SI 8009).

3.4.6

§ 22
Schlafräume

Schlafräume und ihre Ausstattungen sind so zu gestalten, dass Kinder bei ihrer Benutzung nicht gefährdet werden.

Gefährdungen werden vermieden, wenn z.B.

- *Kinder nicht aus größerer Höhe herausfallen können,*
- *zwischen den Schlafplätzen ausreichend Bewegungsraum besteht,*
- *Kinder keiner Zugluft ausgesetzt sind.*

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3.4.7

§ 23
Aufenthaltsbereiche und Ausstattungen für Krippenkinder

(1) Verkehrswege vor und im Gebäude dürfen nicht durch Kinderwagen o.ä. eingeengt oder verstellt werden.

Dies wird z.B. erreicht durch geeignete Abstellflächen innerhalb des Gebäudes.

(2) Bauliche Anlagen und Ausstattungen, Spielplatzgeräte und Spielzeug müssen dem Entwicklungsstand von Krippenkindern entsprechen.

Diese zusätzliche Sicherheit bezieht sich auf das Spielrisiko für Krippenkinder und umfasst z.B. folgende Bereiche:

- *Öffnungsspalte zur Vermeidung von Quetschgefahren für Finger sollten in keiner Stellung ≥ 4 mm sein,*
- *die Öffnungsweite von Absturzsicherungen und Treppen ohne Setzstufen darf maximal 8,9 cm betragen (siehe DIN EN 1176-1),*
- *die Öffnungsweite an Kinderbetten darf zwischen 4,5 und 6,5 cm betragen (siehe DIN EN 716-1),*
- *Spielzeug ohne verschluckbare Kleinteile.*

Bei Auswahl und Anordnung von Spielplatzgeräten ist auf die besonderen Gefährdungen für Krippenkinder zu achten. Dies wird z.B. erreicht durch Beschaffung von Spielplatzgeräten entsprechend DIN EN 1176-1 ohne deutsche A-Abweichung.

Für Krippenkinder sind an Treppen zusätzlich gut erreichbare Handläufe in mindestens 60 cm Höhe anzubringen. Diese dürfen bei Umwehrungen mit Absturzgefahr nicht zum Klettern verleiten (z.B. wandseitige Handläufe).

Die Gefährdung durch aufschlagende Türen kann vermindert werden, wenn Türen eine Durchsicht auch auf kleinere Kinder ermöglichen.

(3) Stühle und Betten sind so zu gestalten, dass sie bei ihrer Nutzung keine Gefährdung für Kinder darstellen.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Hierzu gehört z.B., dass Hochstühle stand- und kippsicher sind. Hochstühle sollen den Vorgaben der DIN EN 14 988-1, Kinderbetten der DIN EN 716-1 entsprechen.

(4) Wickelplätze sind so auszuführen, dass Kinder nicht herunterfallen können.

Als geeignete Ausführungen werden z.B. seitliche und rückwärtige Aufkantungen von mindestens 20 cm Höhe angesehen. Benötigte Materialien sind im Greifbereich des Personals zu lagern.

(5) Treppen in Aufenthaltsbereichen von Krippenkindern sind zu sichern.

Dies kann z.B. erfolgen durch Türchen oder Kinderschutzgitter (Mindesthöhe 65 cm, siehe DIN EN 1930), die von Kindern nicht leicht geöffnet werden können.

(6) Teiche, Feuchtbiotope u.ä. dürfen für Krippenkinder nicht zugänglich sein.

Dies wird z.B. erreicht durch eine mindestens 1,00 m hohe Umwehrung, die nicht zum Klettern verleitet.

3.4.8

§ 24
Räume und Ausstattungen zur Bewegungserziehung

(1) Fußböden und Wände sind so zu gestalten, dass Kinder nicht gefährdet werden.

Folgende Materialien haben sich für Fußböden bewährt:

- *Verbundbeläge als Bahnenware mit elastischer Schicht von ≥ 5 mm,*
- *Kork- oder andere nachgiebige Beläge in einer Schicht von ≥ 5 mm.*

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Räume zur Bewegungserziehung gelten z.B. als sicher gestaltet, wenn

- *sie vom Fußboden bis zu einer Höhe von mindestens 2,00 m ebenflächig und glatt sind,*
- *Ecken und Kanten mit einem Radius von 10 mm gerundet oder entsprechend stark gefast sind,*
- *Fensterbänke nicht überstehen.*

(2) Zum Vermeiden von Verletzungen bei der Benutzung von Sport- und Klettergeräten oder deren Kombinationen sind geeignete stoßdämpfende Materialien zu verwenden.

Eine ausreichende Stoßdämpfung kann angenommen werden, wenn Matten DIN 7914 in Verbindung mit DIN EN 12 503-1 oder DIN EN 12 503-2 entsprechen. Die Mattenart und Mattenanzahl ist abhängig von der Auswahl der Geräte und der Art der Nutzung. Dies trifft insbesondere bei Sprossen- und Kletterwänden sowie bei Sprungkästen zu. Hinweise sind z.B. in der Information „Matten im Sportunterricht" (GUV-SI 8035) enthalten.

(3) Spiel- und Sportgeräte müssen so aufbewahrt werden, dass sie Kinder nicht gefährden.

Geeignete Aufbewahrungsmöglichkeiten sind z.B. Wandschränke oder gesonderte Räume.

3.4.9

§ 25
Erhöhte Spielebenen im Innenbereich

(1) Erhöhte Spielebenen im Innenbereich sind sicher zu gestalten.

Für das Erreichen der erhöhten Spielebenen sind sichere Aufstiege vorzusehen. Aufstiege in Treppenform mit Umwehrungen sind Leitern vorzuziehen.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Für baurechtlich nicht notwendige treppenförmige Aufstiege sollte das Maß für die Treppensteigung 19 cm nicht überschreiten und der Treppenauftritt wenigstens 26 cm betragen. Die lichte Weite zwischen den Stufen darf nicht mehr als 11 cm sein (für Krippenkinder siehe 3.4.7).

Bei beengten Platzverhältnissen sind bis max. 2,00 m Höhe auch Aufstiege denkbar, deren Stufenauftritte wechselseitig über der Laufbreite angeordnet sind (Raumspartreppen).

Sind z.B. Leitern als Aufstiege nicht vermeidbar (z.B. Anlegeleitern, Steigleitern), müssen mögliche Fallbereiche mit stoßdämpfenden Bodenbelägen ausgelegt werden (z.B. Matten nach 3.4.8). In diesen Fällen ist über die gesamte Breite der Einstiegsöffnung ein Querriegel als Absturzsicherung in Höhe der Umwehrung der erhöhten Spielebene anzubringen. Für diese Art der Aufstiege darf die Höhe der Spielebene maximal 2,00 m betragen.

Wenn damit zu rechnen ist, dass auf erhöhten Spielebenen Aufstiegs- und Klettermöglichkeiten an die Umwehrung herangestellt werden können (z.B. Matratzenstapel, kleine Tische, Stühle, Regale), ist die Absturzsicherung idealer Weise bis zur Raumdecke zu führen (z.B. Geländerstäbe, Verglasungen, straff gespannte Netze oder Textilien).

Die lichte Höhe auf der erhöhten Spielebene sollte mindestens 1,35 m betragen, um Anstoßstellen für den Kopf zu vermeiden, unkompliziert Maßnahmen zur Ersten Hilfe einleiten und Evakuierungsmaßnahmen durchführen zu können.

(2) Umwehrungen auf erhöhten Spielebenen sind so zu gestalten, dass der Aufenthaltsbereich unmittelbar dahinter einsehbar ist.

Dies kann z.B. erreicht werden durch vertikale Geländerstäbe oder durchsichtige Elemente.

(3) Das unbeabsichtigte Herunterfallen von Gegenständen aus dem Fußbereich ist zu verhindern.

Dies kann z.B. durch mindestens 2 cm hohe Fußleisten oder entsprechende Aufkantungen an den Umwehrungen erreicht werden.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3.5 Zusätzliche Bestimmungen für Außenanlagen

Dritter Abschnitt
Zusätzliche Bestimmungen für Außenanlagen

3.5.1 **§ 26**
Außenspielflächen

(1) Die zum Spielen ausgewiesenen Außenflächen sind hinsichtlich der Gestaltungskriterien und altersgerechten Spielangebote so auszurichten, dass Gefährdungen für Kinder verhindert oder soweit dies nicht möglich ist, vermindert werden.

Hinweise für Außenspielflächen finden sich z.B. in den Informationen „Außenspielflächen und Spielplatzgeräte" (GUV-SI 8017), „Naturnahe Spielräume" (GUV-SI 8014) sowie in DIN EN 1176, DIN EN 1177 und DIN 18 034. Regelungen für Krippenkinder siehe 3.4.7.

Ein ausreichender Schutz vor Sonneneinstrahlung ist vorzusehen.

(2) Befestigte Bodenbeläge von Außenspielflächen müssen auch bei Nässe rutschhemmende Eigenschaften besitzen und so beschaffen sein, dass Verletzungen bei Stürzen möglichst vermieden werden.

Für befestigte Flächen in Gebäudenähe eignen sich z.B. folgende Bodenbeläge:

- *Asphalt,*
- *nicht scharfkantige Pflasterung,*
- *gesägte Natursteinplatten,*
- *Tennenbeläge.*

Nicht geeignet sind z.B.

- *glasierte Klinker,*
- *polierte Steinplatten,*
- *Waschbetonplatten,*
- *scharfkantige Pflasterung,*
- *ungebundene Splitt-, Schlacken- oder Grobkiesbeläge.*

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Weitere Hinweise siehe Regel „Fußböden in Arbeitsräumen und Arbeitsbereichen mit Rutschgefahr" (BGR/GUV-R 181).

3.5.2

§ 27
Aus- und Zugänge, Einfriedungen

(1) Aus- und Zugänge von Kindertageseinrichtungen sind so zu gestalten, dass Kinder nicht gefährdet werden.

Die sichere Gestaltung der Aus- und Zugänge an verkehrsreichen Straßen kann z.B. erreicht werden durch

- *Geländer unmittelbar vor der Fahrbahn/vor dem Radweg,*
- *Anordnung von entsprechenden Pflanzstreifen,*
- *geeignete Anordnung von Parkflächen.*

(2) Türen und Tore, die direkt in den öffentlichen Verkehrsraum führen sind so zu sichern, dass Kinder die Einrichtung nicht unerlaubt verlassen können.

Unerlaubtes oder unbemerktes Verlassen kann dadurch verhindert werden, dass z.B.

- *die betreffenden Türen durch ein elektrisches System verriegelt sind, das von den Kindern nicht selbst betätigt werden kann (z.B. Betätigungsschalter außerhalb der Reichweite der Kinder). Dieses System ist jedoch so auszuführen, dass im Gefahrfall (z.B. Ausfall der elektrischen Energie) ein Öffnen der Türen ohne weitere Hilfsmittel möglich ist.*
- *die betreffenden Türen durch eine Türklinke außerhalb der Reichweite der Kinder gesichert sind.*

(3) Aufenthaltsbereiche auf dem Außengelände müssen gegen unerlaubtes/unbefugtes Verlassen bzw. Betreten gesichert sein.

Unerlaubtes Verlassen wird verhindert, wenn geeignete Vorkehrungen (z.B. für Kinder nicht erreichbare Türgriffe) vorhanden sind.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

(4) Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie ausreichend hoch sind, nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdung für Kinder darstellen.

Als ausreichende Höhe wird ein Maß von mindestens 1,00 m angesehen.

Hochklettern wird erschwert, wenn leiterähnliche Gestaltungselemente vermieden werden.

Gefährdungen lassen sich vermeiden, wenn keine spitzen, scharfkantigen oder hervorspringenden Teile angebracht sind.

(5) Aus- und Zugänge sowie die dorthin führenden notwendigen Verkehrswege sind ausreichend zu beleuchten.

Die genannten Bereiche innerhalb des Grundstückes sind ausreichend beleuchtet, wenn z.B. Wegführung, Hindernisse und Treppen deutlich erkannt werden können. Hinweise finden sich in der DIN EN 12 464-2.

3.5.3

§ 28
Spielplatzgeräte, naturnahe Spielräume

(1) Spielplatzgeräte müssen sicher gestaltet, aufgestellt, geprüft und gewartet sein. Das gilt auch für Objekte, die in Aufenthaltsbereichen der Kinder errichtet sind und zum Klettern und Spielen genutzt werden.

Dieses Schutzziel kann erreicht werden, wenn Spielplatzgeräte den Sicherheitsanforderungen nach DIN EN 1176-1 bis DIN EN 1176-11 entsprechen. Soweit barrierefreie Spielplatzgeräte aufgestellt werden, ist DIN 33 942 zu beachten.

Nähere Hinweise finden sich auch in der Information „Außenspielflächen und Spielplatzgeräte" (GUV-SI 8017) und in der Information „Naturnahe Spielräume" (GUV-SI 8014).

Regelungen für Krippenkinder siehe 3.4.7.

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

(2) Der Boden im Fallbereich von Spielplatzgeräten und anderen Klettergelegenheiten muss so ausgeführt sein, dass Verletzungen verhindert, sofern dies nicht möglich ist, vermindert werden.

Hiervon kann ausgegangen werden, wenn im Fallbereich die Anforderungen der DIN EN 1176 und DIN EN 1177 eingehalten sind.
Nähere Hinweise finden sich auch in der Information „Außenspielflächen und Spielplatzgeräte" (GUV-SI 8017).

(3) Im Spiel mit naturnahen Elementen sowie Objekten, die Kindern zum Spielen, Bauen und Gestalten zur Verfügung gestellt werden, sind für Kinder nicht erkennbare Gefahren zu vermeiden.

Sicherheitsanforderungen für Spielplatzgeräte und Spielplatzböden (DIN EN 1176-1 bis DIN EN 1176-11, DIN EN 1177) sind sinngemäß auf natürliche Materialien wie Steine, Bäume, Buschwerk, Erdgräben, Hügel, Schlammlöcher u.a. anzuwenden.

Die Nutzung natürlich gewachsener Sträucher und Bäume oder das Gestalten und Modellieren mit Busch- und Baumwerk, Erde, Steinen, Hölzern etc. muss sich an den Gefährdungsfaktoren orientieren, die den o.g. Normen zu Grunde gelegt sind, wie z.B.

- *Vermeiden spitzer und scharfer Gegenstände und Materialien,*
- *kein Hängenbleiben oder Einklemmen in Zwischenräumen, Spalten etc.,*
- *dauerhafte und standsichere Ausführung von Verbindungs- und Konstruktionselementen,*
- *Sicherung von Absturzstellen,*
- *stoßdämpfender Untergrund in Fallbereichen.*

Nähere Hinweise und Ausführungen hierzu enthält die Information „Naturnahe Spielräume" (GUV-SI 8014).

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

3.5.4

§ 29
Wasserflächen, Anpflanzungen

(1) Feuchtbiotope und Teichanlagen sind sicher zu gestalten.

Dies kann z.B. erreicht werden, wenn

- *die Wassertiefe maximal 20 cm beträgt und Uferbereiche als 1,00 m breite, flach geneigte, trittsichere Flachwasserzone ausgebildet sind,*
- *bei Wassertiefen von mehr als 20 cm mindestens 1,00 m hohe Einfriedungen vorgesehen sind, die nicht zum Überklettern verleiten.*

Regelungen für Krippenkinder siehe 3.4.7.

(2) In Aufenthaltsbereichen der Kinder dürfen sich keine Pflanzen befinden, von denen besondere Verletzungs- und Gesundheitsgefahren ausgehen.

Sträucher mit langen und spitzen Dornen und sehr giftige und giftige Pflanzen sollen nicht angepflanzt werden. Hinweise hierzu finden sich z.B. in der Information „Giftpflanzen – beschauen, nicht kauen" (GUV-SI 8018), in der Information „Naturnahe Spielräume" (GUV-SI 8014) und in DIN 18 034.

In Kopf- bzw. Augenhöhe vorstehende Ast- und Zweigenden, die im Spiel- und Laufbereich der Kinder liegen, sind in geeigneter Weise regelmäßig zurückzuschneiden.

DGUV – Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

4 Zeitpunkt der Anwendung

Diese Regel ist anzuwenden ab Gültigkeit der UVV „Kindertageseinrichtungen" (GUV-V S2), soweit nicht Inhalte dieser Regel nach geltenden Rechtsnormen oder als allgemein anerkannte Regeln der Technik bereits zu beachten sind. Sie ersetzt die „Richtlinien für Kindergärten – Bau und Ausrüstung" Ausgabe Oktober 1992 – Aktualisierte Fassung Januar 2006.

Drittes Kapitel

Übergangs- und Ausführungsbestimmungen

§ 30
Übergangsbestimmungen

(1) Soweit beim Inkrafttreten dieser Unfallverhütungsvorschrift eine Kindertageseinrichtung errichtet ist oder mit ihrer Errichtung begonnen worden ist und im ersten, zweiten und dritten Abschnitt des Zweiten Kapitels dieser Unfallverhütungsvorschrift Anforderungen gestellt werden, die über die bisher gültigen Anforderungen hinausgehen, ist diese Unfallverhütungsvorschrift vorbehaltlich des Absatzes 2 nicht anzuwenden.

(2) Kindertageseinrichtungen nach Absatz 1 müssen entsprechend dieser Unfallverhütungsvorschrift geändert werden, sofern

1. **sie wesentlich erweitert oder umgebaut werden,**
2. **ihre Nutzung wesentlich geändert wird,**
3. **konkrete Gefährdungen für Leben oder Gesundheit der Kinder vorliegen.**

§ 31
Inkrafttreten

Diese Unfallverhütungsvorschrift tritt am ersten Tage des Monats April oder des Monats Oktober in Kraft, der als erster der Bekanntmachung folgt.

Hinweise zu § 30 „Übergangsbestimmungen" und § 31 „Inkrafttreten" der Vorschrift: zu diesen Bestimmungen werden hier keine erläuternden Hinweise gegeben.

DGUV – Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Anhang
Vorschriften, Regeln, Informationen

Nachstehend sind die Bezugsquellen der insbesondere zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, Regeln und Informationen zusammengestellt.

1 Vorschriften, Regeln und Informationen für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit

Zu beziehen bei Ihrem zuständigen Unfallversicherungsträger.
Die Adressen finden Sie unter www.dguv.de

Unfallverhütungsvorschriften:
- Schulen (GUV-V S1)
- Kindertageseinrichtungen (GUV-V S2)

Regeln:
- Grundsätze der Prävention im Bildungsbereich (GUV-SR A1) [in Vorbereitung]
- Fußböden in Arbeitsräumen und Arbeitsbereichen mit Rutschgefahr (BGR/GUV-R 181)

Informationen:
- Bodenbeläge für nassbelastete Barfußbereiche (GUV-I 8527)
- Sicher und fit am PC in der Schule (GUV-SI 8009)
- Naturnahe Spielräume (GUV-SI 8014)
- Außenspielflächen und Spielplatzgeräte (GUV-SI 8017)
- Giftpflanzen – beschauen nicht kauen (GUV-SI 8018)
- Mehr Sicherheit bei Glasbruch (GUV-SI 8027)
- Matten im Sportunterricht (GUV-SI 8035)
- Erste Hilfe in Kindertageseinrichtungen (GUV-SI 8066)

DGUV – Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

2 Normen

Beuth Verlag GmbH
Burggrafenstraße 6
10787 Berlin
www.beuth.de
bzw.
VDE-Verlag GmbH
Bismarckstraße 33
10625 Berlin
www.vde.com

- DIN EN 71	Sicherheit von Spielzeug Anm.: DIN EN 71-8 „Sicherheit von Spielzeug - Teil 8: Schaukeln, Rutschen und ähnliches Aktivitätsspielzeug für den häuslichen Gebrauch (Innen- und Außenbereich)“ ist nicht in Kindertageseinrichtungen anzuwenden
- DIN EN 349	Sicherheit von Maschinen; Mindestabstände zur Vermeidung des Quetschens von Körperteilen
- DIN EN 716-1	Möbel - Kinderbetten und Reisekinderbetten für den Wohnbereich Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen
- DIN EN 747-1	Möbel - Etagenbetten und Hochbetten für den Wohnbereich - Teil 1: Anforderungen an die Sicherheit, Festigkeit und Dauerhaltbarkeit
- DIN EN 806-2	Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen - Teil 2: Planung
- DIN EN 1130	Möbel - Krippen und Wiegen für den Wohnbereich - Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen
- DIN EN 1176-1	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 1: Allgemeine und sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren
- DIN EN 1176-2	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 2: Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Schaukeln
- DIN EN 1176-3	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 3: Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Rutschen

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

- DIN EN 1176-4	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 4: Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Seilbahnen
- DIN EN 1176-5	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 5: Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Karussells
- DIN EN 1176-6	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 6: Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Wippgeräte
- DIN EN 1176-7	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 7: Anleitung für Installation, Inspektion, Wartung und Betrieb
- DIN EN 1176-10	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 10: Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für vollständig umschlossene Spielgeräte
- DIN EN 1176-11	Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 11: Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Raumnetze
- DIN EN 1176 Beiblatt 1	Spielplatzgeräte - Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren; Erläuterungen
- DIN EN 1177	Stoßdämpfende Spielplatzböden - Bestimmung der kritischen Fallhöhe
- DIN EN 1930	Artikel für Säuglinge und Kleinkinder - Kinderschutzgitter - Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren
- DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
- DIN 5034	Tageslicht in Innenräumen
- DIN ISO 5970	Stühle und Tische für Bildungseinrichtungen; Funktionsmaße
- DIN 7914	Turn- und Gymnastikgeräte - Matten - Maße
- DIN EN 12 221-1	Wickeleinrichtungen für den Hausgebrauch - Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen
- DIN EN 12 227-1	Kinderlaufställe für den Wohnbereich
- DIN EN 12 464-1	Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitstätten - Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen

DGUV - Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

- DIN EN 12 464-2	Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitstätten - Teil 2: Arbeitsplätze im Freien
- DIN EN 12 503-1	Sportmatten - Teil 1: Turnmatten, sicherheitstechnische Anforderungen
- DIN EN 12 503-2	Sportmatten - Teil 2: Stabhochsprung- und Hochsprungmatten, sicherheitstechnische Anforderungen
- DIN EN 12 600	Glas im Bauwesen - Pendelschlagversuch - Verfahren für die Stossprüfung und Klassifizierung von Flachglas
- DIN EN 12 665	Licht und Beleuchtung - Grundlegende Begriffe und Kriterien für die Festlegung von Anforderungen an die Beleuchtung
- DIN EN ISO 13 732-1	Ergonomie der thermischen Umgebung - Bewertungsverfahren für menschliche Reaktionen bei Kontakt mit Oberflächen - Teil 1: Heiße Oberflächen
- DIN EN ISO 13 857	Sicherheit von Maschinen - Sicherheitsabstände gegen das Erreichen von Gefährdungsbereichen mit den oberen und unteren Gliedmaßen
- DIN EN 14 988-1	Kinderhochstühle - Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen
- DIN 18 024-2	Barrierefreies Bauen - Teil 2: Öffentlich zugängige Gebäude und Arbeitsstätten, Planungsgrundlagen
- DIN 18 034	Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb
- DIN 18 041	Hörsamkeit in kleinen bis mittelgroßen Räumen
- DIN 18 065	Gebäudetreppen
- DIN 31 001-1	Sicherheitsgerechtes Gestalten technischer Erzeugnisse; Schutzeinrichtungen; Begriffe, Sicherheitsabstände für Erwachsene und Kinder
- DIN 33 942	Barrierefreie Spielplatzgeräte - Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren
- DIN EN 61 009-1	Fehlerstrom-/Differenzstrom-Schutzschalter mit eingebautem Überstromschutz (RCBOs) für Hausinstallationen und für ähnliche Anwendungen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen

- DIN VDE 0100-701 — Errichten von Niederspannungsanlagen – Teil 7-701: Anforderungen für Betriebsstätten, Räume und Anlagen besonderer Art – Räume mit Badewanne oder Dusche
- DIN VDE 0620-1 — Stecker und Steckdosen für den Hausgebrauch und ähnliche Zwecke – Teil 1: Allgemeine Anforderungen
- VDI 2058 Blatt 3 — Beurteilung von Lärm am Arbeitsplatz unter Berücksichtigung unterschiedlicher Tätigkeiten
- VDI 6000 Blatt 6 — Ausstattung von und mit Sanitärräumen – Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen

3 Weitere Informationen

- Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV): Broschüre „Beleuchtung“
- Initiative Neue Qualität der Arbeit (INQA): Broschüre „Lärm in Bildungsstätten“

DGUV – Rundschreiben 0369/2009 vom 02.07.2009
Prävention

Notizen

Notizen

Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV)

Mittelstraße 51
10117 Berlin
Tel.: 030 288763800
Fax: 030 288763808
E-Mail: info@dguv.de
Internet: www.dguv.de